

**ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ**

# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ**

**ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**



**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑ  
ΜΑΡΤΙΟΣ 2003**

**Λευκωσία, Μάρτιος 2003**

**ISBN: 9963-33-005-3**

---

Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης, όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/72 και στις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του.

Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας τροποποιείται στην παρούσα του μορφή σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 15 του Νόμου ως αποτέλεσμα αναθεώρησης από το Πολεοδομικό Συμβούλιο, στο οποίο έχουν εκχωρηθεί οι εξουσίες εκπόνησης και τροποποίησης Σχεδίων Ανάπτυξης από τον Υπουργό Εσωτερικών, και αφού λήφθηκαν υπόψη οι απόψεις Κοινού Συμβουλίου, που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12 του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 18, εδάφια (2) και (3) του Νόμου.

---



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1</b>	<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>1</b>
1.1	Γενικά	1
1.2	Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου	2
1.3	Ιστορική Αναδρομή	2
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2</b>	<b>ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>5</b>
2.1	Δομή Ανάπτυξης στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου	5
2.2	Προβλήματα Ανάπτυξης	6
2.3	Περιοριστικοί Παράγοντες	7
2.4	Προοπτικές Ανάπτυξης και Επιδιωκόμενη Δομή της Περιοχής του Σχεδίου	8
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3</b>	<b>ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>11</b>
3.1	Γενικά	11
3.2	Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου	11
3.3	Φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου	13
3.4	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	13
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4</b>	<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ</b>	<b>17</b>
4.1	Γενικά	17
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5</b>	<b>ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ</b>	<b>21</b>
5.1	Γενική Θεώρηση	21
5.2	Δίκτυο Αστικών Δρόμων	22
5.3	Αυτοκινητόδρομοι (Εθνικό Οδικό Δίκτυο)	23
5.4	Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας (Σχέδιο Αρ. 4)	23
5.5	Κύριο Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο	24
5.6	Τοπικό Οδικό Δίκτυο	25
5.7	Πολιτική για το Οδικό Δίκτυο	25
5.8	Παραλιακός Δρόμος Λάρνακας-Δεκέλειας	26
5.9	Φάσεις Υλοποίησης του Οδικού Δικτύου	26
5.10	Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση	27
5.11	Δημόσιες Συγκοινωνίες	29
5.12	Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων	30
5.13	Δίκτυο Πεζοδρόμων	30
5.14	Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων	31
5.15	Στάθμευση	32
5.16	Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης	35
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6</b>	<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>37</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7</b>	<b>ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ</b>	<b>39</b>
7.1	Γενικά	39
7.2	Βασικοί Στόχοι	40
7.3	Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης	41
7.4	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης	42
7.5	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	43

7.6	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	46
7.7	Άλλες Πρόνοιες	46
7.8	Ελάχιστα Επιθυμητά Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων	47
7.9	Εφαρμογή Πολιτικής	48
7.10	Κίνητρα για Δημιουργία Ενιαίων Οικιστικών Αναπτύξεων	48
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8</b>	<b>ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ</b>	<b>51</b>
8.1	Γενικά	51
8.2	Εμπόριο και Καταστήματα	52
8.3	Αστικό Εμπορικό Κέντρο (Α.Ε.Κ.)	52
8.4	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (Π.Ε.Κ.)	54
8.5	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	55
8.6	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ	56
8.7	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	59
8.8	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙV	60
8.9	Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας που είναι Καθορισμένοι ως Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας	61
8.10	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (Τ.Ε.Κ.)	61
8.11	Πυρήνες Προαστίων	62
8.12	Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Υπεραγορές	63
8.13	Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	63
8.14	Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές	64
8.15	Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου	67
8.16	Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων	67
8.17	Άλλες Πρόνοιες για Εμπορικές Αναπτύξεις	68
8.18	Γραφεία	71
8.19	Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων ΚΓ	72
8.20	Περιοχή Κόμβου “Πουμπάρτες”, Διοικητικά Όρια Λάρνακας και Αραδίππου (Εβ6(α))	73
8.21	Άλλες Κεντρικές Λειτουργίες και Υπηρεσίες Δημόσιας Ωφέλειας	73
8.22	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	73
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9</b>	<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ</b>	<b>75</b>
9.1	Γενικά	75
9.2	Προβλήματα	75
9.3	Βασικοί Στόχοι	76
9.4	Κατηγορίες Βιομηχανικής/Βιοτεχνικής Ανάπτυξης	77
9.5	Γενική Χωροθετική Πολιτική	78
9.6	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	79
9.7	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ	80
9.8	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	81
9.9	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β	81
9.10	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	81
9.11	Μεικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	82

9.12	Ειδική Ζώνη Διωλιστηρίων	83
9.13	Ειδική Ζώνη Λιμανιού	83
9.14	Ελεύθερη Βιομηχανική Ζώνη	83
9.15	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	84
9.16	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	84
9.17	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	85
9.18	Άλλες Πρόνοιες	86
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10</b>	<b>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>89</b>
10.1	Γενικά	89
10.2	Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου	89
10.3	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	90
10.4	Χωροθετική Τουριστική Πολιτική	91
10.5	Τουριστικές Ζώνες με Ειδική Πολιτική	94
10.6	Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα (Mixed Use Destination Resorts)	95
10.7	Τουριστικές Επαύλεις	97
10.8	Ειδικές χρήσεις εμπλουτισμού του Τουριστικού Προϊόντος	97
10.9	Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών	97
10.10	Σχέδια Περιοχής και Έργα Εξωραϊσμού του Παραλιακού Μετώπου	98
10.11	Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις	99
10.12	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	100
10.13	Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου	100
10.14	Περιοχές όπου δεν Επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη	101
10.15	Τουριστικές Διευκολύνσεις-Υπηρεσίες	101
10.16	Παρεμφερή Τουριστικά Έργα	102
10.17	Άλλες Πρόνοιες	103
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11</b>	<b>ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ</b>	<b>105</b>
11.1	Προβλήματα, Στόχοι και Προτάσεις του Σχεδίου	105
11.2	Κριτήρια Χωροθέτησης	106
11.3	Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων	106
11.4	Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης	107
11.5	Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	108
11.6	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες Παρόμοιες Χρήσεις	109
11.7	Ειδικές Σχολές	110
11.8	Πολλαπλή Χρήση Εγκαταστάσεων	110
11.9	Συντελεστής Δόμησης	110
11.10	Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων	111
11.11	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	111
11.12	Εφαρμογή Πολιτικής	112
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12</b>	<b>ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ</b>	<b>113</b>
12.1	Γενικά	113
12.2	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές	114
12.3	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	114

12.4	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών	115
12.5	Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Υποδομής	115
12.6	Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί	116
12.7	Βασικά Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	116
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13</b>	<b>ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</b>	<b>117</b>
13.1	Γενικά	117
13.2	Το Φυσικό Περιβάλλον	118
13.3	Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου	119
13.4	Διαχείριση της Κρατικής Γης	121
13.5	Προστασία από Οχληρές Χρήσεις	121
13.6	Αλυκές	121
13.7	Παρυφές Αλυκών	122
13.8	Περιοχή Νότια Αεροδρομίου	122
13.9	Άλλες Περιοχές Προστασίας	123
13.10	Άλλες Πρόνοιες Πολιτικής	124
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14</b>	<b>ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ</b>	<b>125</b>
14.1	Γενικά	125
14.2	Βασικοί Στόχοι	125
14.3	Χωροθετική Πολιτική	125
14.4	“Τρίγωνο” Λειβαδιών	128
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15</b>	<b>ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ</b>	<b>129</b>
15.1	Γενικά	129
15.2	Στόχοι Πολιτικής	129
15.3	Χωροθετική Πολιτική και Οχληρές Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	129
15.4	Χωροθετική Πολιτική για Ήπιες Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	130
15.5	Σύνθετες Εξειδικευμένες Αναπτύξεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας - Θεματικά Πάρκα, Κέντρα Πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα	130
15.6	Θεματικά Πάρκα	131
15.7	Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα	132
15.8	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	133
15.9	Αίθουσες Δεξιώσεων	134
15.10	Βασικά Κριτήρια	135
15.11	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	136
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16</b>	<b>ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ</b>	<b>137</b>
16.1	Γενικά	137
16.2	Χωροθετική Πολιτική	137
16.3	Άλλες Πρόνοιες	137
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17</b>	<b>ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ</b>	<b>139</b>
17.1	Γενικά	139
17.2	Χωροθετική Πολιτική	139
17.3	Άλλες Πρόνοιες	139
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18</b>	<b>Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>141</b>
18.1	Γενικά	141



<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19</b>	<b>ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ – ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ</b>	<b>143</b>
19.1	Γενικά	143
19.2	Βασικοί Στόχοι	143
19.3	Πολιτική	143
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20</b>	<b>ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ</b>	<b>145</b>
20.1	Γενικά	145
20.2	Βασικοί Στόχοι	145
20.3	Κριτήρια Ένταξης Οικοδομών σε ΠΕΧ	145
20.4	Άλλες Πρόνοιες	147
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21</b>	<b>ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ</b>	<b>149</b>
21.1	Γενικά	149
21.2	Βασικοί Στόχοι Πολιτικής	149
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22</b>	<b>ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ</b>	<b>151</b>
22.1	Γενικά	151
22.2	Βασικοί Στόχοι	151
22.3	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	151
22.4	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	152
22.5	Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής	152
22.6	Βασικές Παράμετροι	153
22.7	Βασικές Προϋποθέσεις	156
22.8	Άλλες Πρόνοιες	156
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23</b>	<b>ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>	<b>157</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24</b>	<b>ΛΙΜΑΝΙ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>	<b>159</b>
24.1	Πολεοδομικοί και Ποιοτικοί Παράμετροι	159
24.2	Χρήσεις	160
24.3	Γενικά	160
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25</b>	<b>ΜΑΡΙΝΑ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>	<b>163</b>
25.1	Γενικά	163
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 26</b>	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>	<b>167</b>
26.1	Εισαγωγή	167
26.2	Γενική Πολεοδομική Θεώρηση	168
26.3	Συμβατότητα και Συνέργια Χρήσεων	168
26.4	Βασικές Κατηγορίες Χρήσεων Σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης	169
26.5	Συμπληρωματικές Χρήσεις	171
26.6	Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια	173
26.7	Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης	174
26.8	Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης	175
26.9	Άλλες Πρόνοιες	177
26.10	Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης	177
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27</b>	<b>ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ</b>	<b>179</b>
27.1	Πλαίσιο Γενικών Αρχών Πολιτικής	179

27.2	Πολιτική Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών	180
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 28</b>	<b>ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ</b>	<b>183</b>
28.1	Γενικά	183
28.2	Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου	184
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 29</b>	<b>ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ</b>	<b>185</b>
29.1	Γενικά	185
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30</b>	<b>ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>	<b>187</b>
30.1	Γενικά	187
30.2	Σχέδια Περιοχής	187
30.3	Μέτρα Πολιτικής για άλλες Θεματικές Ενότητες	188
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31</b>	<b>ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ</b>	<b>189</b>
31.1	Γενικά	189
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 32</b>	<b>ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ</b>	<b>191</b>
32.1	Γενικά	191
32.2	Βασικοί Στόχοι	191
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 33</b>	<b>ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ</b>	<b>193</b>
33.1	Γενικά	193
33.2	Περιπτώσεις Άσκησης Ειδικής Διακριτικής Ευχέρειας	193

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

**Τα πιο κάτω αποτελούν τα Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και περιέχονται σε ξεχωριστό τόμο με τίτλο “Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων”.**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α** Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β** Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ** Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ** Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε** Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος

## **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ**

**Τα πιο κάτω Προσαρτήματα περιέχονται στον παρόντα τόμο, και αφορούν μόνο το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας.**

**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1** Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες/ Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας

**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2** Αρχαία Μνημεία εντός των Ορίων του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας



## **Ένθετα Σχέδια**

1. Όριο Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και Διοικητικά Όρια.
2. Γενικό Χωροταξικό.
3. Χρήσης Γης Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και Περιβαλλουσών Κοινοτήτων.
4. Κύριο Οδικό Δίκτυο – Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας.
5. Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων.
6. Αστικό Εμπορικό Κέντρο:
  - Περιοχή Εφαρμογής Κινήτρων.
  - Χώροι Στάθμευσης.
7. Κεντρική Αστική Περιοχή:
  - Περιοχή Αστικών Ξενοδοχείων.
  - Περιοχή Δωλιστηρίων.
  - Περιοχή Λιμανιού Λάρνακας.
  - Περιοχή Μαρίνας Λάρνακας.
8. Καμπύλες Θορύβου Διεθνούς Αερολιμένα Λάρνακας.
9. Χρήσεις Γης (1:25.000).
10. Πολεοδομικές Ζώνες (1:25.000).

## **Άλλα Σχέδια**

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (κλίμακας 1:10.000), καθώς και τα λεπτομερή κτηματολογικά/χωρομετρικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων για δρόμους πρωταρχικής σημασίας, που διατίθενται για επιθεώρηση από το κοινό στα Γραφεία των Τοπικών Αρχών, της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας και στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία και Επαρχιακό Γραφείο Λάρνακας), αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (κλίμακας 1:25.000) διατίθενται προς πώληση από το Κυβερνητικό Τυπογραφείο.

Τονίζεται ότι ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.



## **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **1.1 Γενικά**

- 1.1.1** Μέχρι το 1990 ο έλεγχος της ανάπτυξης στην Κύπρο, στηριζόταν στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και στους σχετικούς Κανονισμούς. Η Νομοθεσία εκείνη 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 κάπως 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. Για το λόγο αυτό ψηφίστηκαν ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972 και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του, και τέθηκαν σε πλήρη εφαρμογή για πρώτη φορά την 1η Δεκεμβρίου 1990.
- 1.1.3** Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας εκπονήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά την 1η Δεκεμβρίου 1990 και οριστικοποιήθηκε μετά από μελέτη των ενστάσεων σε δύο φάσεις (1992 και 1994). Η πρώτη τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου δημοσιεύτηκε στις 4 Οκτωβρίου 1996 και το Σχέδιο οριστικοποιήθηκε μετά από τη μελέτη των ενστάσεων, η οποία ολοκληρώθηκε και δημοσιεύτηκε σε δύο φάσεις (1999 και 2000). Κατά τη μελέτη της παρούσας αναθεώρησης, πραγματοποιήθηκαν διαβουλεύσεις με το Κοινό Συμβούλιο Λάρνακας που συστάθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- 1.1.4** Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας προδιαγράφει τις γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 1.1.5** Το παρόν κείμενο του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ούτως ώστε να συνάδει με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού που επικρατούν στην Ευρώπη. Στο Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας καθορίζεται διευρυμένο χωροθετικό πλαίσιο και εισάγονται ευέλικτες πολιτικές σε σχέση με νέους τύπους αναπτύξεων, για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς. Επιπλέον το κείμενο του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί εύχρηστο εγχειρίδιο για επαγγελματίες, συμβάλλει στην κατανόηση του πολεοδομικού πλαισίου και διευκολύνει την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη.
- 1.1.6** Οι βασικοί χάρτες του Τοπικού Σχεδίου (Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήσης Γης), δημοσιεύονται σε κτηματικούς χάρτες βάσης για άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε ιδιοκτησία (πολεοδομική ζώνη, χρήση, συντελεστές ανάπτυξης, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας κ.λ.π.), για ουσιαστική διευκόλυνση των επαγγελματιών στην εξασφάλιση πληροφοριών.

## **1.2 Περιογή του Τοπικού Σχεδίου**

Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τις περιοχές των Δήμων Λάρνακας και Αραδίππου, τις περιοχές των Κοινοτικών Συμβουλίων Δρομολαξιάς, Μενεού και Λειβαδιών, το παραλιακό μέτωπο των Κοινοτικών Συμβουλίων Βορόκληνης και Πύλας και μικρό μέρος της περιοχής του Κοινοτικού Συμβουλίου Καλού Χωριού Σχέδιο Αρ. 1. Η έκταση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανέρχεται σε 11547,4 εκτάρια και σύμφωνα με την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας, (Απογραφή Πληθυσμού 2001 – Προκαταρκτικά στοιχεία πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα), και με βάση εκτίμηση για το τμήμα της Βορόκληνης και της Πύλας που βρίσκονται μέσα στα όρια του Τοπικού Σχεδίου, ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου ανερχόταν το 2001 σε 70049 άτομα περίπου.

## **1.3 Ιστορική Αναδρομή**

**1.3.1** Η Λάρνακα έχει τις ρίζες της στη δεύτερη χιλιετηρίδα π.Χ. Ο αρχικός οικισμός που ήταν γνωστός ως Κίτιο, ανεγέρθηκε περί τα τέλη της δεύτερης χιλιετηρίδας π.Χ. στο μυχό στενόμακρου κόλπου που σχημάτιζε η τότε ακτή, πάνω σε μικρό οροπέδιο ύψους 10 περίπου μέτρων στην περιοχή της σημερινής "Παμπούλας". Ο στενόμακρος κόλπος επέτρεψε την ανάπτυξη φυσικού λιμανιού, προφυλαγμένου από τους ανέμους.

**1.3.2** Η σύγχρονη πόλη αναπτύχθηκε γύρω από τις συνοικίες της Λάρνακας και της Σκάλας οι οποίες με την πάροδο του χρόνου Σκάλα και Λάρνακα ενοποιήθηκαν και σήμερα παρουσιάζουν ένα ενιαίο αστικό συγκρότημα. Η Σκάλα, που το μεγαλύτερο της τμήμα αποτελούσε μέχρι το 1974 την τουρκοκυπριακή συνοικία και οι δύο παλιές συνοικίες της Λάρνακας διατηρούν ακόμη μια ιδιότυπη γραφικότητα, με στενά δρομάκια και σπίτια που έχουν ακόμη ξύλινα κιόσκια και παράθυρα προφυλαγμένα με σταυροειδή ξύλινα καφασωτά.

**1.3.3** Με την εγκαθίδρυση της Κυπριακής Δημοκρατίας κατασκευάστηκε νέο τεχνητό λιμάνι βορειότερα του παλιού, αλλά η ανάπτυξη της Λάρνακας παρέμεινε στατική μέχρι την Τούρκικη εισβολή, η οποία είχε ως αποτέλεσμα την εισροή χιλιάδων εκτοπισθέντων, την ανέγερση προσφυγικών οικισμών, την κατασκευή του Διεθνούς Αερολιμένα και την εγκατάσταση πολλών βιομηχανικών υποστατικών. Παράλληλα τα θέλγητρα της Λάρνακας ως παράλιας πόλης, είχαν σαν επακόλουθο την προσέλκυση περιηγητών και τουριστικής ανάπτυξης.

**1.3.4** Ως αποτέλεσμα των διεργασιών που άρχισαν να πραγματοποιούνται μετά το 1974 άρχισε ένας οικοδομικός οργανισμός, ιδιαίτερα στην περιοχή κατά μήκος του παραλιακού μετώπου και των βασικών αξόνων συγκοινωνίας και η πόλη εξαπλώθηκε άναρχα προς όλες τις κατευθύνσεις. Το είδος της διακατοχής της γης δεν άφησε πολλά περιθώρια για ενιαίες και οργανωμένες μορφές ανάπτυξης. Η έντονη οικοδομική δραστηριότητα απορρόφησε πολλά αξιόλογα δείγματα λαϊκής/παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, δημιούργησε ένα σύνολο από ετερόκλητα στοιχεία και η ποιότητα της ζωής θυσιάστηκε στην εφήμερη κερδοσκοπία. Διάσπαρτη οικοδομική ανάπτυξη και διαχωρισμοί γης σε οικοπέδα, κενά οικοπέδα ανάμεσα σε οικοδομές, ανάμειξη χρήσεων γης όπως τα εργαστήρια με τις κατοικίες και ένα συνοθύλευμα οικοδομών διαφόρων τύπων από μονοκατοικίες μέχρι πολυκατοικίες, αποτελούσαν τα χαρακτηριστικά και συνέθεσαν το σκηνικό της ανάπτυξης που ακολούθησε την Τουρκική εισβολή του 1974.



- 1.3.5** Καθοριστικό ρόλο για την πορεία και τη δομή της ανάπτυξης αποτέλεσε και η χωροθέτηση των προσφυγικών οικισμών που έγιναν πόλοι, έλξης της ανάπτυξης της πόλης. Πιο συγκεκριμένα οι περιοχές μεταξύ της πόλης και των προσφυγικών οικισμών αποτέλεσαν το ζωνικό χώρο επέκτασης της. Η κατοχή της Αμμοχώστου και των τουριστικών της περιοχών έστρεψε προς τη Λάρνακα όλες τις ελεύθερες περιοχές που εξαρτώντουσαν από την Αμμόχωστο, και έτσι δημιουργήθηκαν και νέες υπηρεσίες. Η τουριστική ανάπτυξη λόγω της ύπαρξης των Διυλιστηρίων Λάρνακας, δημιούργησε ένα ξεχωριστό σύνολο μεταξύ της περιοχής των Διυλιστηρίων και των Βρετανικών Βάσεων της Δεκέλειας.
- 1.3.6** Γενικά σήμερα η Λάρνακα παρουσιάζει τα φαινόμενα όλων των Κυπριακών αστικών συγκροτημάτων, δηλαδή τη διάσπαρτη και ανοργάνωτη ανάπτυξη και την υποβάθμιση των παλιών συνοικιών και ιστορικών/παραδοσιακών της πυρήνων, παρόλη τη σημαντική πρόοδο που παρατηρήθηκε την τελευταία δωδεκαετία με την πλήρη εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.



## 2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 2.1 Δομή Ανάπτυξης στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου

**2.1.1** Η δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου επηρεάστηκε καθοριστικά από διάφορους παράγοντες όπως η ύπαρξη της παραλίας, της Αλυκής, των Διυλιστηρίων και Πετρελαιοδεξαμενών, του Λιμανιού, της Μαρίνας και του Αερολιμένα. Σημαντική επίδραση στη δομή της ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είχε επίσης, η διαχρονική εξέλιξη της πόλης και των περιχώρων της χωρίς πολεοδομικό σχέδιο και ειδικά η ανέλιξη της πόλης ως "σιαμαίας", που αποτελείται από τις δυο ευδιάκριτες ενότητες της Σκάλας και της Λάρνακας, η κερδοσκοπία στη γη, η στροφή του τουριστικού ρεύματος προς τη θάλασσα και η ανέγερση Κυβερνητικών Οικισμών για στέγαση εκτοπισθέντων.

**2.1.2** Οι πιο πάνω παράγοντες είχαν άμεση επίδραση στη σταδιακή διαμόρφωση της σημερινής δομής της ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, που συνοπτικά συνίσταται:

- (α) Στη διαμόρφωση ενός ακτινωτού οδικού δικτύου που συγκλίνει προς το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, η μορφή του οποίου επηρεάζεται σε καθοριστικό βαθμό από τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (β) Στη συγκέντρωση των πλείστον αστικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, ενώ παράλληλα τα τελευταία κυρίως χρόνια, αναπτύχθηκαν φυγόκεντρες τάσεις για εγκατάσταση αστικών χρήσεων γης και λειτουργιών, κατά μήκος βασικών ακτινωτών δρόμων και σε μικρότερο βαθμό στις παρυφές της πόλης και των περιχώρων. Αποτέλεσμα των τάσεων αυτών ήταν ανάμεσα σε άλλα, η ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης και η κυκλοφοριακή φόρτιση ορισμένων δρόμων πέραν των αντικειμενικών δυνατοτήτων τους.
- (γ) Στη μη οργανωμένη επέκταση τόσο της πόλης όσο και των περιχώρων, ιδίως μετά τον οικοδομικό οργανισμό που ακολούθησε την τούρκικη εισβολή. Οι περιοχές αυτές εξαπλώθηκαν κάθετα και οριζόντια χωρίς στοιχειώδη πολεοδομικό σχεδιασμό, δημιουργώντας ένα σύνολο ετερόκλητων στοιχείων, οικοδομικών συνονθυλευμάτων και διασκορπισμένων αναπτύξεων.
- (δ) Στη γραμμική τουριστική ανάπτυξη κατά μήκος του παραλιακού μετώπου.
- (ε) Στην κατασκευή του Λιμανιού και του Διεθνούς Αερολιμένα.
- (στ) Στην ανέγερση Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης και Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων στις παρυφές της πόλης και των περιχώρων.

**2.1.3** Η δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου χρειάζεται ουσιαστική αναδιάρθρωση, έτσι ώστε το αστικό συγκρότημα να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις της ζωής, στις νέες πραγματικότητες και στον πολυλειτουργικό ρόλο που πρέπει να διαδραματίζει. Η αναδιάρθρωση πρέπει να λάβει σοβαρά υπόψη τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά και τις ιδιοτυπίες της περιοχής του Σχεδίου και ιδιαίτερα το γεγονός ότι η Λάρνακα, αποτελεί αφετηρία θαλάσσιων και αεροπορικών συγκοινωνιών και ότι το παραλιακό μέτωπο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της δομής της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.

## **2.2 Προβλήματα Ανάπτυξης**

- 2.2.1** Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της ανάπτυξης της Λάρνακας μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '80, ήταν η διάσπαρτη εξάπλωση των οικοπέδων και των μεμονωμένων κατοικιών στις παρυφές της πόλης. Τα γενικότερα χαρακτηριστικά της οικονομίας, οι μηχανισμοί της αγοράς γης και διάφορες κοινωνικές αντιλήψεις και στάσεις σε συνάρτηση με την απουσία Πολεοδομικής Νομοθεσίας, συνέτειναν στη συνεχή επιδείνωση του φαινομένου της διάσπαρτης ανάπτυξης που αποτελεί ιδιοτυπία της κυπριακής πραγματικότητας και ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα όλων των αστικών περιοχών της Κύπρου. Ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας της γης αποτελεί ουσιώδες εμπόδιο στο σχεδιασμό και υλοποίηση ενιαίων και ορθολογικά οργανωμένων αναπτύξεων, ενώ μέχρι το 1982 η ύπαρξη ιδιωτικής υδατοπρομήθειας αποτελούσε το αποφασιστικό κριτήριο για νέες αναπτύξεις εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης.
- 2.2.2** Ο ρυθμός ανάπτυξης της Λάρνακας επιταχύνθηκε πολύ απότομα μετά την τουρκική εισβολή του '74, την επακόλουθη αύξηση του πληθυσμού της περιοχής και τη μεταγενέστερη προσπάθεια οικονομικής επαναδραστηριοποίησης. Η παραδοσιακή δομή της πόλης δεν μπόρεσε να απορροφήσει ομαλά, τις ουσιαστικές αλλαγές στο σύστημα και τους ρυθμούς ανάπτυξης που προέκυψαν λόγω των ανωτέρω γεγονότων.
- 2.2.3** Η αρχική συγκέντρωση των υπηρεσιών, του εμπορίου, της δημόσιας διοίκησης και άλλων βασικών δραστηριοτήτων στο κέντρο της πόλης, ενθάρρυνε διαχρονικά την ανάπτυξη του ακτινωτού οδικού δικτύου, που λειτουργικά προκύπτει από την ύπαρξη ενός μοναδικού κέντρου απασχόλησης. Η μεταγενέστερη διασπορά των ευκαιριών απασχόλησης και των περιοχών κατοικίας σε ευρύτερες περιοχές και κυρίως κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων, περιόρισε την κυκλοφοριακή τους ικανότητα και τις επιλογές διακίνησης του πληθυσμού, μια και η αστική εξάπλωση δεν υποστηρίχθηκε από ουσιαστικές βελτιώσεις του ακτινωτού οδικού δικτύου.
- 2.2.4** Η έλλειψη αποτελεσματικής πολεοδομικής νομοθεσίας, σε συνδυασμό με την έντονη ζήτηση γης για ανάπτυξη και επένδυση και την κατακράτηση σημαντικού ποσοστού γης, είτε για μελλοντική χρήση είτε για κερδοσκοπία, δημιούργησαν συνθήκες που συνέτειναν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής μεγάλου μέρους του πληθυσμού. Το φαινόμενο εκδηλώθηκε με σκόρπια οικιστική ανάπτυξη και διαχωρισμούς οικοπέδων, πληθώρα κενών οικοπέδων, ανάμειξη μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων γης και συνονθύλευμα οικοδομών διαφόρων τύπων, υψών και όγκων. Ενώ όλα τα πιο πάνω αποτελούν φυσικά γνωρίσματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η αδυναμία των χαμηλών εισοδηματικών ομάδων να εξασφαλίσουν γη για στεγαστικούς σκοπούς μέσα στην κυρίως αστική περιοχή, παραμένει το ουσιωδέστερο πρόβλημα και η αυτιά πολλών άλλων προβλημάτων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 2.2.5** Η χωροδιάταξη αναπτύξεων όπου στεγάζονται οι διάφοροι τομείς οικονομικής δραστηριότητας εξακολουθεί να παρουσιάζει αρκετά προβλήματα. Εργαστήρια, καταστήματα και γραφεία είναι διεσπαρμένα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και πολλά από αυτά, είναι κενά ή υποχρησιμοποιούνται. Προκαλείται έτσι σύγκρουση λειτουργικών αναγκών, κυκλοφοριακά προβλήματα και υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων του πληθυσμού, ιδίως σε περιοχές κατοικίας.

- 2.2.6** Οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι για παθητική ή/και ενεργό ψυχαγωγία συνεχίζουν να είναι ανεπαρκείς στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τόσο σε έκταση όσο και σε οργάνωση και διαχείριση. Μέχρι πρόσφατα υπήρχε σχεδόν καθολική έλλειψη παιδότοπων και τοπικών πάρκων σε περιοχές κατοικίας, ενώ μόλις την τελευταία δεκαπενταετία οι Τοπικές Αρχές έχουν κάνει προσπάθειες για την απόμειωση αυτών των ελλείψεων. Ανάλογα προβλήματα και ελλείψεις αντιμετωπίζονταν μέχρι πρόσφατα και στο επίπεδο των αστικών πάρκων.
- 2.2.7** Τα προβλήματα λειτουργίας, εξυπηρέτησης, κυκλοφορίας, άλλες επιβαρύνσεις και η αισθητική ακαταστασία που συνδέονται με τα Διυλιστήρια, τις Πετρελαιοδεξαμενές και τη χρήση παραλιακής γης για βιομηχανικούς σκοπούς είναι έντονα, με αποτέλεσμα να παρεμποδίζεται η ορθολογική ανάπτυξη τόσο των πιο πάνω περιοχών όσο και εκείνων που τις περιβάλλουν.
- 2.2.8** Η τουριστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου της πόλης, χωρίς προηγούμενο πολεοδομικό και χωροταξικό προγραμματισμό και αναγκαία υποδομή, προκαλεί σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα που σχετίζονται με την ένταση της ανάπτυξης και την απουσία της αναγκαίας υποδομής.

### **2.3 Περιοριστικοί Παράγοντες**

- 2.3.1** Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ουσιαστικής αναδιοργάνωσης του αστικού συγκροτήματος της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας και συνεπώς, το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές και μέτρα πολεοδομικής παρέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί συνοψίζονται παρακάτω:
- (α) Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος καθυστέρησε να εφαρμοστεί ως σύνολο και έτσι το νομικό πλαίσιο για αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης, ήταν ανεπαρκές για την αντιμετώπιση των συσσωρευμένων για πολλά χρόνια προβλημάτων που ήταν κρίσιμης σημασίας για την ανάπτυξη της Λάρνακας.
  - (β) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης, έχει αποδείξει την ανάγκη εισαγωγής οικονομικών και άλλων μέτρων για ρύθμιση των ατελειών της ελεύθερης αγοράς. Η ιδιότυπη ψυχολογική/συναισθηματική σχέση των ιδιοκτητών γης με την ακίνητη ιδιοκτησία τους, αλλά πολύ πιο σημαντικά οι δυνατότητες και προοπτικές επένδυσης, κερδοσκοπίας και προστασίας των αποταμιεύσεων έναντι του πληθωρισμού που συνδέονται με την αγορά γης, δημιουργούν τεχνητές αντί πραγματικές ανάγκες και διευρύνουν τις αντιδράσεις στην εισαγωγή πολεοδομικών, χωροταξικών και οικονομικών ρυθμίσεων. Έτσι δυσχεραίνεται η προσπάθεια δημόσιων φορέων να παρέμβουν αποτελεσματικά στους μηχανισμούς της αγοράς γης και κατοικίας.
  - (γ) Το Σύνταγμα υπερπροστατεύει τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και προνοεί για καταβολή αποζημιώσεων σε τρέχουσες τιμές αγοράς, σε περιπτώσεις που η εφαρμογή πολεοδομικών μέτρων και περιορισμών μειώνει ουσιαστικά την αξία ακίνητης ιδιοκτησίας. Έτσι ένας σημαντικός παράγοντας, που αποθαρρύνει τον ορθολογικό προγραμματισμό και την εφαρμογή μέτρων πολεοδομικής πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών, είναι το υψηλό οικονομικό κόστος που αναμένεται ότι θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις.

- (δ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευτεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις, σε ότι αφορά τη δομή και τις δυνατότητες της ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων γης και το κύριο οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν και περιορίζουν ουσιαστικά, τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- (ε) Η αναπτυξιακή δυναμικότητα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, όπως αυτή εκφράζεται με τα μη αξιοποιημένα οικοπέδα, τις εκτάσεις γης που δεν έχουν οικοπεδοποιηθεί και το πλήθος των οικοδομών με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης, είναι κατά πολύ μεγαλύτερη των προβλεπόμενων αναγκών για ανάπτυξη στην επόμενη δεκαετία. Επιπρόσθετα επειδή η δυναμικότητα αυτή είναι πολύ ξαπλωμένη γεωγραφικά, η δυνατότητα επίτευξης μιας πραγματικά συμπαγούς ανάπτυξης μέχρι το έτος 2012 είναι ακόμη περιορισμένη.
- (στ) Οι ψηλές τιμές και το σύστημα διακατοχής της γης που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του αστικού κλήρου και την πολυιδιοκτησία και η μακρόχρονη κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης, με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση συμπαγών και ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.
- (ζ) Η ύπαρξη των Διυλιστηρίων και των Πετρελαιοδεξαμενών στην παραλιακή λωρίδα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, δημιουργεί τεράστια προβλήματα ανάπτυξης ιδιαίτερα για τις παρακείμενες οικιστικές και τουριστικές περιοχές.

## **2.4 Προοπτικές Ανάπτυξης και Επιδιωκόμενη Δομή της Περιοχής του Σχεδίου**

**2.4.1** Παρά την ύπαρξη των ανωτέρω προβλημάτων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, συνεχίζουν να υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοούμενου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή κατάλληλου πολεοδομικού, οικονομικού και χωροταξικού προγραμματισμού. Υπογραμμίζεται όμως πως τα οποιαδήποτε μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης, θα πρέπει να υποστηρίζονται από την εφαρμογή δέσμης οικονομικών και άλλων μέτρων, που θα αντιμετωπίζουν τις υφιστάμενες αρνητικές συνέπειες από τις διεργασίες της αγοράς γης και κατοικίας.

**2.4.2** Για να ανταποκριθεί το αστικό συγκρότημα της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που θα το συνθέτουν, χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα που να πετυχαίνουν ανάμεσα σε άλλα και τα ακόλουθα:

- (α) Την προσαρμογή της λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής ζήτησης και προσφοράς.
- (β) Την αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους, όπως και την προγραμματισμένη χωροδιάταξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.

- (γ) Πιο άνετες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας, εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες.
- (δ) Την ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών.
- (ε) Την ανάπτυξη ενός αποδοτικού συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.
- (στ) Την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου έτσι ώστε, να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης στρατηγικής περί "βιώσιμης" ανάπτυξης.

**2.4.3** Σε παραδοσιακές γειτονίες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης στοχεύει στα ακόλουθα:

- (α) Προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των τωρινών κατοίκων και στην ενθάρρυνση νέων οικογενειών να εγκατασταθούν σ' αυτές, μέσω της παροχής νέων και επαρκών διευκολύνσεων και υπηρεσιών.
- (β) Βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (γ) Συντήρηση και διατήρηση αξιόλογων δειγμάτων λαϊκής/παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- (δ) Εισαγωγή νέων ή/και προστασία υφιστάμενων χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα, με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

**2.4.4** Για την περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου απαιτείται η εφαρμογή ευφάνταστης και καινοτόμου πολιτικής που να αποσκοπεί, στην προστασία του κρίσιμου ρόλου του ως του πρωταρχικού επικέντρου δραστηριότητας και στην ενίσχυση της ελκυστικότητας, δυναμικότητας και ανταγωνιστικότητας του στο επίπεδο της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.

**2.4.5** 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.

**2.4.6** Το ιδεόγραμμα της επιδιωκόμενης δομής της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου που βασίζεται στις πιο πάνω Πολεοδομικές Αρχές, φαίνεται στο Σχέδιο Αρ. 2. Η δομή της περιοχής του Σχεδίου φαίνεται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στο Σχέδιο Χρήσης Γης, Αρ. 9.

**2.4.7** Οι Περιοχές Ανάπτυξης που δείχνονται στο Σχέδιο Αρ. 3 και στο Σχέδιο Χρήσεις Γης, Αρ. 9, οργανώνονται με βάση την αρχή των "περιβαλλοντικών περιοχών". Στις περιοχές αυτές θα κατανεμηθεί ο πληθυσμός που αναμένεται να κατοικεί μέσα στα Όρια του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το έτος 2012.

- 2.4.8** Οι "περιβαλλοντικές περιοχές" θα αποτελέσουν τα κύτταρα της αστικής οργάνωσης και θα λειτουργούν σαν "πολυσυννοικίες" με τοπικές εμπορικές και κοινοτικές υπηρεσίες, τοπικά πάρκα, καθορισμένες πυκνότητες και αναβαθμισμένο περιβάλλον. Οι αρνητικές επιπτώσεις από την αυξανόμενη χρήση του αυτοκινήτου, είναι δυνατό να απαμβλυνθούν σε σημαντικό βαθμό με την εφαρμογή της αρχής των "περιβαλλοντικών περιοχών". Οι περιοχές αυτές δεν θα είναι εντελώς απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, αλλά θα διασφαλίζεται η κατανομή της τροχαίας κυκλοφορίας σε ένα ορθά ιεραρχημένο οδικό δίκτυο σύμφωνα με τους επιδιωκόμενους στόχους, με αποτέλεσμα την αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων και της οχληρίας. Οι "περιβαλλοντικές περιοχές" περιβάλλονται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας που διοχετεύουν την κυκλοφορία, ανάμεσα σε διάφορες περιοχές και σε ευρύτερα τμήματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Πρόσθετα στις περιοχές αυτές επιδιώκεται η δημιουργία συστήματος/δικτύου δημόσιων ελεύθερων χώρων και πεζοδρόμων, που θα οδηγεί από τις περιοχές κατοικίας προς τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, τους Άξονες Δραστηριότητας και τις Κοινοτικές Λειτουργίες (γήπεδα, σχολεία κ.ο.κ.) που είναι κεντρικά χωροθετημένες όπως φαίνεται στο Σχέδιο Αρ. 3.
- 2.4.9** Ορισμένες αστικές λειτουργίες και άλλες οικονομικές δραστηριότητες θα αποκεντρωθούν, στο βαθμό που αυτό κρίνεται αναγκαίο και θα χωροθετηθούν ισόρροπα σε στρατηγικά σημεία της περιοχής του Σχεδίου. Σαν λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες που είναι δυνατό να αποκεντρωθούν αναφέρονται ενδεικτικά ορισμένες κατηγορίες καταστημάτων, γραφείων, υπηρεσιών και διευκολύνσεων που προορίζονται να εξυπηρετήσουν τοπικά τις "περιβαλλοντικές περιοχές". Το μεγαλύτερο ποσοστό των βασικών αστικών λειτουργιών και οικονομικών δραστηριοτήτων, θα συνεχίσει να συγκεντρώνεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.
- 2.4.10** Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στους τομείς στους οποίους η Λάρνακα διαθέτει κάποια συγκριτικά πλεονεκτήματα έναντι των άλλων πόλεων, όπως είναι ο Διεθνής Αερολιμένας, η Μαρίνα και το Λιμάνι Λάρνακας, η ανάπτυξη του τομέα της ελαφράς βιομηχανίας/βιοτεχνίας και οι Αλυκές της Λάρνακας που αποτελούν σημαντικό υγροβιότοπο.



### **3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

#### **3.1 Γενικά**

**3.1.1** Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής, που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της Λάρνακας μέχρι το έτος 2012, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

#### **3.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου**

Κατά τη μελέτη της παρούσας αναθεώρησης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, οι βασικοί στόχοι που είχαν τεθεί στην αρχική δημοσίευση του Σχεδίου το 1990 επαναξιολογήθηκαν και επιβεβαιώθηκε ότι, αποτελούν την ορθότερη επιλογή για τη σταδιακή αναδιοργάνωση και προγραμματισμό της αστικής ανάπτυξης, εμπλουτισμένοι με τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού. Αυτοί οι στόχοι είναι συνοπτικά οι ακόλουθοι:

- (α) Η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης και δραστηριοτήτων, σε τρόπο που να διασφαλίζεται η ορθή οικονομική και λειτουργική οργάνωση της πόλης και ο διαχωρισμός όσο είναι δυνατόν, μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων, με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων και την προστασία της ποιότητας ζωής του πληθυσμού.
- (β) Η υιοθέτηση εφικτών λύσεων 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 δυνατότητες προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και αναθεώρησης σε τακτά χρονικά διαστήματα.
- (γ) Η διασφάλιση και προαγωγή συμπαγούς και συγκεντρωμένης αστικής ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής δέσμης μέτρων πολιτικής 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, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης.
- (ε) Η ορθολογική χωροθέτηση και 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 η βελτίωση των συνθηκών ζωής του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- (στ) Η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων χαμηλού και μέσου κόστους, μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης κατά τη διάρκεια ισχύος 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 και άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους αστικές περιοχές.
- (η) Η εφαρμογή μιας σύγχρονης και πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα εξυπηρετεί ισόρροπα, τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού και γενικά του συνόλου της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- (θ) Η διασφάλιση ικανοποιητικής έκτασης γης για την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού, μέχρι το έτος 2012 και η δημιουργία άνετου και ευχάριστου οικιστικού περιβάλλοντος.
- (ι) Η εφαρμογή μέτρων που θα αναβαθμίσουν τόσο ποιοτικά όσο και σε ένταση δραστηριοτήτων, το Αστικό Εμπορικό Κέντρο της Λάρνακας και θα το καταστήσουν πραγματικό πυρήνα παροχής υπηρεσιών, τόσο σε αστικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.
- (ια) Η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων και χρήσεων γης σε στρατηγικά σημεία του αστικού ιστού και η ιεράρχηση, των τοπικών εμπορικών πυρήνων με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ιβ) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ή εξαιρετικού φυσικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα επιδιώκεται η υιοθέτηση προγράμματος διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των παραδοσιακών περιοχών και των ιστορικών πυρήνων, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας και εργασίας.
- (ιγ) Η διεύρυνση των δυνατοτήτων για αναψυχή και ψυχαγωγία του συνόλου του αστικού πληθυσμού, ο εμπλουτισμός κατάλληλων υφιστάμενων χώρων/εγκαταστάσεων και η εξασφάλιση και ανάπτυξη, ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.
- (ιδ) Η προστασία και σταδιακή αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, ως βασικού συστατικού της βιώσιμης ανάπτυξης. Η σημασία του περιβάλλοντος σε σχέση με την ποιότητα ζωής των κατοίκων, την ισορροπία των χρήσεων/δραστηριοτήτων και των οικοσυστημάτων και η ανάγκη για προστασία και διαφύλαξη των φυσικών πόρων και της καλής γεωργικής γης, αναγνωρίζονται και κατοχυρώνονται πλήρως.
- (ιε) Η συγκέντρωση και ενοποίηση της τουριστικής ανάπτυξης, για μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας της υποδομής και των υπηρεσιών και ο εμπλουτισμός και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και του περιβάλλοντος των τουριστικών περιοχών, με την προώθηση υλοποίησης κατάλληλων παρεμφερών έργων και της απαραίτητης υποδομής.
- (ιστ) Η συσχέτιση της εμπορικής ανάπτυξης σε τουριστικές περιοχές με την τουριστική ανάπτυξη, με τρόπο ώστε αυτή να είναι καταφανώς βοηθητική και να μην ανταγωνίζεται τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου.

- (ιζ) Η προώθηση κατάλληλων έργων υποδομής (περιλαμβανομένων και θαλάσσιων έργων) για τη διεύρυνση, προστασία και αναβάθμιση των παραλιών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, καθώς επίσης και η διαχείριση των παραλιών και του θαλάσσιου νερού ως βασικού συστατικού της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης.

### **3.3 Φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου**

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

- (α) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και η προστασία 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 ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στον ενιαίο αναπτυξιακό προγραμματισμό του αστικού συγκροτήματος με έμφαση στην ποιοτική αναβάθμιση, στη διαφοροποίηση και στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και στη διαφύλαξη της φυσιογνωμίας, του τοπικού χαρακτήρα και της σχετικής αυτάρκειας κάθε επιμέρους περιοχής.
- (γ) Η μεγιστοποίηση 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 αστικού συγκροτήματος της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας, ως ενός ενιαίου πολεοδομικού συνόλου.
- (ε) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του αστικού πληθυσμού.

**3.3.2** Για την επίτευξη των ανωτέρω κεντρικών επιδιώξεων, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, το 1990 επιλέγηκε αρχικά και συνεχίζει να υιοθετείται η κατάλληλη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και διατυπώθηκαν οι αναγκαίες επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής, που αναφέρονται στη συνέχεια.

### **3.4 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**3.4.1** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης, συμπαγούς και ενοποιημένης ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας. Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης αποτελεί ουσιαστικά τον κεντρικό κορμό του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και από αυτή προκύπτουν, οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους τομείς ανάπτυξης (π.χ. οικιστική, εμπορική ανάπτυξη κλπ.).

- 3.4.2** Η επιλεγείσα Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης, είναι απόλυτα 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 αστικών συγκροτημάτων (σχετικές είναι οι αναφορές που περιλαμβάνονται στο “Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό Περιβάλλον”, που εξέδωσε η Ευρωπαϊκή Ένωση) και συνδυάζεται με τη δεδηλωμένη πολιτική για αποθάρρυνση της διασποράς των διαφόρων τύπων ανάπτυξης σε περιοχές άλλες από τις καθοριζόμενες.
- 3.4.3** Παρά την επαναβεβαίωση της ορθότητας της επιλεγείσας Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι παραδεκτό ότι, οι επιλογές και αποφάσεις που διαμόρφωσαν την οριστικοποίηση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου (1992 και 1994), οπότε πολύ σημαντικές σε κλίμακα εκτάσεις γης προστέθηκαν στο ήδη υπερβολικά μεγάλο απόθεμα γης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, απομάκρυνε χρονικά και δυσκόλεψε την επίτευξη των επιδιώξεων του Τοπικού Σχεδίου. Ανεξάρτητα από τις εξελίξεις αυτές, επαναβεβαιώνεται πως η επιλεγείσα Γενική Στρατηγική αποτελεί τη μόνη προσέγγιση που διασφαλίζει μεσοπρόθεσμα, την ορθολογική οργάνωση και λειτουργία του αστικού συγκροτήματος της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- 3.4.4** Η πιστή εφαρμογή του πνεύματος και του γράμματος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, συναρτάται άμεσα με την αποτελεσματικότητα των στόχων που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο για διάφορους τομείς ανάπτυξης και θα είναι καθοριστικής σημασίας, για την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα (π.χ. επίπεδα κυκλοφοριακής συμφόρησης, στέγαση του αστικού πληθυσμού, εξυπηρέτηση από παρεχόμενες υπηρεσίες και δίκτυα υποδομών, κ.ο.κ.).
- 3.4.5** Η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, με την εφαρμογή των κατάλληλων πολεοδομικών και άλλων μέτρων, είναι άμεσα συναρτημένη με την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.
- 3.4.6** Για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, χρησιμοποιούνται τα ακόλουθα πολεοδομικά εργαλεία και προσεγγίσεις:
- (α) Ο καθορισμός των Περιοχών Ανάπτυξης όπου χωροθετούνται διάφορες χρήσεις και δραστηριότητες, ανάλογα με τις πρόνοιες του Σχεδίου. Στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου όπου γίνεται αναφορά σε Περιοχή Ανάπτυξης ή Όριο Ανάπτυξης, θα αφορά Οικιστική ή Εμπορική ή Τουριστική ή Βιομηχανική ή Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή Περιοχή.
  - (β) Οι διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης που θεωρείται κατάλληλη σε διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης, ανάλογα με τον τύπο χρήσης/δραστηριότητας.
  - (γ) Ο προγραμματισμός των αναγκαίων στοιχείων πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (π.χ. κύριο αστικό οδικό δίκτυο, δίκτυο κεντρικών λειτουργιών και ελεύθερων χώρων πρασίνου, δημόσια εκπαιδευτήρια και άλλες υπηρεσίες και διευκολύνσεις, κ.ο.κ.).
  - (δ) Ο καθορισμός του επιθυμητού βαθμού ανάμειξης των επιμέρους χρήσεων και δραστηριοτήτων σε διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης.

(ε) Η εφαρμογή επιπρόσθετων μέτρων πολιτικής για τη διασφάλιση ποιότητας στο αστικό περιβάλλον, πέραν της ποιότητας που προκύπτει από τα ανωτέρω.

**3.4.7** Ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία των επιμέρους Περιοχών Ανάπτυξης, διαμορφώνονται 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 2012, με απώτερο στόχο να στεγάζεται σε αυτές η πλειονότητα του πληθυσμού και των θέσεων απασχόλησης.

**3.4.8** Οι περιοχές που βρίσκονται έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, θεωρούνται για σκοπούς Πολεοδομικού Ελέγχου ως υπαιθρος ή αστικοαγροτικές παρυφές 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 συνέπεια και ιδιαίτερη προσοχή. Σημειώνεται εντούτοις πως οι περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, αποτελούν ουσιαστικά τα στρατηγικά αποθέματα γης που θα χρησιμοποιούνται μακροπρόθεσμα για τις κατά φάσεις αστικές επεκτάσεις, ανάλογα με την εξέλιξη των σχετικών αναγκών στο μέλλον και τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Από αυτή τη θεώρηση προκύπτει το συμπέρασμα πως οι αναπτυξιακές δυνατότητες των περιοχών εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης μετατίθενται χρονικά έτσι ώστε, η γενικότερη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας, να πραγματοποιείται πάνω σε προγραμματισμένη, συστηματική, οργανωμένη και ορθολογική βάση.



## 4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

### 4.1 Γενικά

**4.1.1** Οι πληθυσμιακές εξελίξεις αποτελούν μια από τις ουσιωδέστερες παραμέτρους που λαμβάνονται υπόψη για τον σχεδιασμό της πολεοδομικής οργάνωσης κάθε αστικού συγκροτήματος. Η θεμελιώδης σημασία της παραμέτρου αυτής προκύπτει από το γεγονός ότι πολλές από τις σημαντικότερες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, (π.χ. αριθμός και χωροθέτηση εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, κύριο αστικό οδικό δίκτυο, μέτρα ενθάρρυνσης ή αποθάρρυνσης τάσεων κατανομής του πληθυσμού), εδράζονται σε προγνώσεις και παραδοχές αναφορικά με τα πληθυσμιακά μεγέθη, χαρακτηριστικά και γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού.

**4.1.2** Σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Πολεοδομίας & Οικήσεως, κατά το 2002 ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας ανερχόταν σε 71108 άτομα. Τα στοιχεία επιβεβαιώνουν σε μεγάλο βαθμό την πρόβλεψη του αναθεωρημένου Τοπικού Σχεδίου (1996), τόσο σε συνολικό αριθμό όσο και σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού σε επιμέρους διοικητικές περιοχές. Με βάση τα δεδομένα αυτά προβλέπεται ότι ο πληθυσμός της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας το έτος 2012, θα ανέλθει σε 81700 άτομα περίπου.

**4.1.3** Σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού σε επιμέρους διοικητικές περιοχές, οι εξελίξεις κατά τη δεκαετία 1992-2002, όπως φαίνονται στον Πίνακα 4.1 “Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας 1992-2002”, καθώς και οι εξελίξεις κατά τη δεκαετία 1992-2002 στις περιαστικές κοινότητες Περβόλια, Κίτι, Τερσεφάνου, Καλό Χωριό και στις περιοχές της Βορόκληνης και Πύλας που βρίσκονται εκτός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου κ.ο.κ., οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- (α) Ο μόνιμος πληθυσμός των Δήμων και των Κοινοτήτων κατά τη δεκαετία 1992-2002 παρουσιάζει αύξηση.
- (β) Ο πληθυσμός της Αραδίππου που βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, αυξάνεται με ρυθμό μεγαλύτερο του ρυθμού που παρατηρείται στο Δήμο Λάρνακας και σε άλλα Κοινοτικά Συμβούλια.
- (γ) Το μεγαλύτερο ποσοστό του αστικού πληθυσμού συνεχίζει να διαμένει στις κεντρικές αστικές περιοχές, παρόλο ότι παρατηρείται διαχρονική μείωση του, λόγω τάσεων διαμονής στις νεώτερες αστικές περιοχές κυρίως δυτικότερα.
- (δ) Από τη σχετικά μεγάλη αύξηση του πληθυσμού στις πιο πάνω περιαστικές κοινότητες, διαφαίνεται μια πιθανή διασπορά του πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου προς αυτές.

**4.1.4** Με βάση τις πιο πάνω διαπιστώσεις, οι προγνώσεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για το έτος 2012, διαμορφώνονται σύμφωνα με τον Πίνακα 4.2 “Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας 1982-2012” και αποτελούν τα ενδεικτικά πληθυσμιακά μεγέθη με βάση τα οποία προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η κατανομή αυτή αποτελεί πρόβλεψη και οι πληθυσμιακές εξελίξεις θα παρακολουθούνται ώστε, τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.

**4.1.5** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκεται να επηρεάσουν τις τάσεις χωροταξικής κατανομής του πληθυσμού, ώστε να επιτευχθούν οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Μέγιστο ποσοστό του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, πρέπει να διαμένει μόνιμα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (β) Στις περιοχές όπου παρατηρούνται ιδιαίτερα έντονες τάσεις αύξησης του πληθυσμού, θα αποδοθεί έμφαση στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής (χώροι για δημόσια σχολεία διαφόρων βαθμίδων, κύριο αστικό οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.).

**Πίνακας 4.1 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας 1992-2002**

ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1992	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2002 <sup>4</sup>	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1992-2002	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1992	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2002
Δήμος Λάρνακας	43586	47009	+7,9%	72,0%	66,1%
Δήμος Αραδίππου	7223	11918	+65,0%	11,9%	16,8%
Κοιν. Συμβ. Δρομολαξιάς	4422	5058	+14,4%	7,3%	7,1%
Κοιν. Συμβ. Μενεού	951	1224	+28,7%	1,6%	1,7%
Κοιν. Συμβ. Λειβαδιών	3936	4989	+26,8%	6,5%	7,0%
Κοιν. Συμβ. Βορόκληνης	294	618	+110,2%	0,5%	0,9%
Κοιν. Συμβ. Πύλας	145	292	+101,4%	0,2%	0,4%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>60557</b>	<b>71108</b>	<b>+17,4%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



**Πίνακας 4.2 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας 1982-2012**

<b>ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ</b>	<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1982</b>	<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1992</b>	<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2002<sup>4</sup></b>	<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2006<sup>4</sup></b>	<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2012<sup>4</sup></b>
Δήμος Λάρνακας	35823	43586	47009	48381	50439
Δήμος Αραδίππου	4899	7223	11918	13798	16618
Κοιν. Συμβ. Δρομολαξιάς	3816	4422	5058	5314	5698
Κοιν. Συμβ. Μενεού	653	951	1224	1336	1504
Κοιν. Συμβ. Λειβαδιών	2968	3936	4989	5413	6049
Κοιν. Συμβ. Βορόκληνης	1144 <sup>2</sup>	294	618	750	948
Κοιν. Συμβ. Πύλας	812 <sup>2</sup>	145	292	352	442
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>50115</b>	<b>60557</b>	<b>71108</b>	<b>75344</b>	<b>81698</b>

**Σημειώσεις για τους Πίνακες 4.1 και 4.2**

1. Τα στοιχεία πληθυσμού 1982, προέρχονται από την Απογραφή Οικήσεως 1982 και τα στοιχεία πληθυσμού 1992 από την Απογραφή Πληθυσμού 1992, του Τμήματος Στατιστικής Υπηρεσίας.
2. Τα στοιχεία πληθυσμού 1982 για τα Κοινοτικά Συμβούλια Βορόκληνης και Πύλας, αφορούν το συνολικό πληθυσμό τους.
3. Τα στοιχεία πληθυσμού από το 1992 και μετά για τις Κοινότητες Βορόκληνης και Πύλας αφορούν τα τμήματα των εν λόγω Κοινοτήτων που κατά το 1990, εντάχθηκαν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
4. Εκτίμηση Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.



## **5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ**

### **5.1 Γενική θεώρηση**

**5.1.1** Ένας από τους βασικότερους συντελεστές που επηρεάζει και επηρεάζεται, ουσιαστικά από τη δομή μιας πόλης και την κατανομή των χρήσεων γης, είναι οι μετακινήσεις ανθρώπων και αγαθών. Οι μετακινήσεις γίνονται για να εξυπηρετήσουν και να συνδέσουν ανθρώπινες δραστηριότητες. Το κυκλοφοριακό σύστημα επηρεάζει άμεσα την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη, την ποιότητα της ζωής καθώς επίσης και το δομημένο και φυσικό περιβάλλον στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

**5.1.2** 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 χώρων διαμονής, περιοχών απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, αναψυχής/ψυχαγωγίας και άλλων υπηρεσιών. 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.

**5.1.3** Η θεμελιώδης κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου, αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στη βελτίωση 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 του Σχεδίου είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, χωρίς να διακυβεύεται η δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες τους 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.

**5.1.4** Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής η οποία για να αποδώσει, θα πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά η μονοδιάστατα. Η κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους, που αποτελούν μέρη ίσης σημασίας ενός ενιαίου συνόλου:

- (α) Τη διαφύλαξη και σταδιακή συμπλήρωση του βασικού οδικού δικτύου για διοχέτευση του κύριου όγκου κυκλοφορίας, διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς διακίνησης πεζών και οχημάτων και προστασία, των περιοχών κατοικίας και άλλων ευαίσθητων περιοχών από διαμπερείς κυκλοφοριακές κινήσεις.
- (β) Την ουσιαστική και εξυπαρχής συσχέτιση του κύριου οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών 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 ενδοαστικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι τα ποδήλατα και η πεζοκίνηση.
- (ε) Τη ρύθμιση της στάθμευσης μέσα στα πλαίσια και για την εξυπηρέτηση της γενικής κυκλοφοριακής πολιτικής.
- (στ) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε περιοχές που έχει ήδη συμπληρωθεί το πρωτεύον οδικό δίκτυο, με την εφαρμογή μέτρων περιβαλλοντικής κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης παρά με τη συνεχή διεύρυνση του οδικού δικτύου.

**5.1.5** Για την επίτευξη των βασικών επιδιώξεων της κυκλοφοριακής πολιτικής του Σχεδίου, η πολιτική σε ότι αφορά τη χωροθέτηση νέων χρήσεων γης μεγάλης κλίμακας και σημασίας που προβλέπεται να ελκύουν και να προκαλούν μεγάλη κυκλοφοριακή κίνηση, πρέπει να αποσκοπεί στην ενθάρρυνση της χωροθέτησης τέτοιων χρήσεων σε σημεία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, τα οποία εξυπηρετούνται ικανοποιητικά από το κυκλοφοριακό σύστημα, με προτεραιότητα τη δυνατότητα εξυπηρέτησης από το σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών.

**5.1.6** Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας υιοθετεί τα βασικά πορίσματα της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λάρνακας που συμπληρώθηκε το Δεκέμβριο του 1993, δεδομένου ότι οι στόχοι και οι επιδιώξεις της Μελέτης αυτής ταυτίζονται με τους στόχους του Τοπικού Σχεδίου.

## **5.2 Δίκτυο Αστικών Δρόμων**

**5.2.1** Το κύριο αστικό οδικό δίκτυο Σχέδιο Αρ. 4 αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο/εργαλείο για την πολεοδομική οργάνωση της πόλης. Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την υφιστάμενη και αναμενόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και θα διευκολύνει και την εύρυθμη λειτουργία, του συστήματος των δημόσιων αστικών συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα και όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό είναι δυνατό ν' αποτελεί και τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο αστικό οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα, στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιαστικό ρόλο.

**5.2.2** Το υφιστάμενο οδικό σύστημα που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του αστικού συγκροτήματος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις σύγχρονες και προβλεπόμενες ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό το οδικό δίκτυο της περιοχής του Σχεδίου, αναπροσαρμόζεται και ιεραρχείται σε αυτοκινητόδρομους (εθνικό οδικό δίκτυο), δρόμους πρωταρχικής σημασίας, δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατοδρόμους και πεζοδρόμους. Για τις δύο τελευταίες κατηγορίες γίνεται εκτενέστερη αναφορά στις παραγράφους 5.12, 5.13 και 5.14 του παρόντος Κεφαλαίου. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αστικού οδικού δικτύου, θα βασίζονται στην εκάστοτε έκδοση του Εγχειριδίου Γεωμετρικών Προτύπων για Αστικούς Δρόμους (Τμήμα Δημοσίων Έργων), καθώς επίσης στα πορίσματα της

## Κυκλοφοριακής Μελέτης Λάρνακας.

- 5.2.3** Η δομή του κύριου αστικού οδικού δικτύου, που φαίνεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών, βασίζεται στην κατανομή των κύριων χρήσεων γης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και στις πρόνοιες της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λάρνακας. Βασική επιδίωξη αυτού του κύριου οδικού δικτύου (δρόμοι πρωταρχικής σημασίας και βασικοί δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας), είναι η διασφάλιση ικανοποιητικής προσπελασιμότητας σε όλες τις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, με όλα τα μέσα συγκοινωνίας και ο αποκλεισμός της διαμπερούς κυκλοφορίας οχημάτων από δρόμους γειτονιών. Το πρωταρχικό σύστημα κυκλοφορίας, πρόσθετα προς τους άλλους του ρόλους που διαδραματίζει, ορίζει και τις "περιβαλλοντικές περιοχές", ως χωροδομικές και λειτουργικές αστικές μονάδες. Αυτές αποτελούν ουσιαστικά αστικά τετράγωνα, όπου οι συνθήκες ζωής θα αναβαθμιστούν για να προσφέρουν περιβάλλον υψηλής στάθμης, μέσα στο οποίο οι κάτοικοι θα ζουν, θα εργάζονται, και θα διακινούνται με άνεση και χωρίς ενόχληση από διαμπερείς κινήσεις. Κάθε περιβαλλοντική περιοχή θα εξυπηρετείται εσωτερικά από συμπληρωματικό και αλληλοεξαρτώμενο δίκτυο δρόμων τοπικής σημασίας (Σχέδιο Αρ. 2).
- 5.2.4** Με το παρόν Τοπικό Σχέδιο δημοσιεύονται λεπτομερή σχέδια οδικών χαράξεων σε κτηματολογικά/χωρομετρικά σχέδια για τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας και κύριο δευτερεύον οδικό δίκτυο που φαίνονται στο Σχέδιο Χρήσεις Γης, Αρ. 9 και στο Σχέδιο Αρ. 4. Σε σχέση με τα τμήματα του ανωτέρω αναφερόμενου αστικού οδικού δικτύου, για τα οποία δεν δημοσιεύονται λεπτομερή σχέδια οδικών χαράξεων με το παρόν Τοπικό Σχέδιο, και για τα οποία ισχύουν δεσμευτικές ρυμοτομίες, οι ρυμοτομίες αυτές υιοθετούνται από το Τοπικό Σχέδιο. Αναφέρεται επίσης ότι τμήματα του αναφερόμενου αστικού οδικού δικτύου έχουν κατασκευαστεί ή προωθείται η υλοποίηση τους ως πολεοδομικών ή οδικών έργων, με βάση λεπτομερή σχέδια οδικής χάραξης.

## **5.3 Αυτοκινητόδρομοι (Εθνικό Οδικό Δίκτυο)**

- 5.3.1** Οι αυτοκινητόδρομοι διασφαλίζουν την κύρια διακίνηση κυκλοφορίας εθνικής σημασίας, από και προς την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και διοχετεύουν τη διαμπερή κυκλοφορία εθνικής σημασίας μέσα από την περιοχή του Σχεδίου, παρακάμπτοντας όμως τις περιοχές ανάπτυξης. Οι αυτοκινητόδρομοι θα έχουν τέσσερις ή περισσότερες λωρίδες κυκλοφορίας, κτιστή διαχωριστική νησίδα, θα είναι περιφραγμένοι και δεν θα έχουν σε κανένα σημείο απευθείας προσβάσεις από παράδιες αναπτύξεις. Οι οδικές συμβολές (κόμβοι) και οι διασταυρώσεις πεζών στους αστικούς αυτοκινητόδρομους θα είναι ανισόπεδες. Κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων θα υπάρχει ζώνη προστασίας, όπως δείχνεται στο Σχέδιο Αρ. 10.

## **5.4 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας (Σχέδιο Αρ. 4)**

- 5.4.1** Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση της κύριας ενδοαστικής κυκλοφορίας μεταξύ των περιβαλλοντικών περιοχών. Οι δρόμοι αυτοί έχουν συνήθως μεγάλο μήκος και συνδέουν κατά κύριο λόγο, τους αυτοκινητόδρομους (εθνικό οδικό δίκτυο) με τις επιμέρους περιοχές και το δευτερεύον οδικό δίκτυο του Σχεδίου, αλλά και τις διάφορες περιοχές μεταξύ τους. Για λόγους κυκλοφοριακής ασφάλειας και λειτουργικότητας στους δρόμους

πρωταρχικής σημασίας, θα περιορίζονται οι οδικές συμβολές όπως και οι προσβάσεις από και προς επιμέρους αναπτύξεις όπου αυτό είναι εφικτό.

**5.4.2** Στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας που δεν είναι καθορισμένοι ως Άξονες Δραστηριότητας, και όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδιων ιδιοκτησιών εντός Οικιστικών Ζωνών που καθορίστηκαν πριν τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά απαραίτητα για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας πρασίνου επαρκούς πλάτους καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις. Βασικός στόχος είναι η απόσβεση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τις ιδιοκτησίες και αναπτύξεις κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου. Όπου είναι δυνατό, το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16 μέτρων. Αναμένεται ότι η πολιτική αυτή θα συμβάλει στον περιορισμό των δυστυχημάτων και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των κύριων αστικών δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει ουσιαστικά στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα, καθώς και στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στις εκατέρωθεν οικιστικές περιοχές.

**5.4.3** Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών που εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε Οικιστική Ζώνη κατά την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 6 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, μέσα στην οποία είναι δυνατό να δημιουργείται υπηρεσιακός δρόμος. Το εν λόγω πλάτος θα μειώνεται κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περιπτώσεις υπέρμετρου περιορισμού των δυνατοτήτων αξιοποίησης των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών.

**5.4.4** Για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος των δρόμων αυτών, δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων κ.ο.κ.

## **5.5 Κύριο Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο**

**5.5.1** Οι κύριοι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας είναι σημαντικοί δρόμοι στο επίπεδο των περιβαλλοντικών περιοχών και διασφαλίζουν, την άνετη και ασφαλή διακίνηση ιδιωτικών οχημάτων ή και λεωφορείων, στο εσωτερικό των περιοχών αυτών. Οι δρόμοι αυτοί συνδέουν τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας με τους τοπικούς δρόμους των περιβαλλοντικών περιοχών.

**5.5.2** Επιπρόσθετα, στόχοι του δικτύου των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας είναι:

- (α) Η καθοδήγηση της ανάπτυξης ιδιαίτερα όσον αφορά τη χωροθέτηση κάποιων σημαντικών χρήσεων γης, όπως εκπαιδευτήρια, φροντιστήρια, κλπ.
- (β) Ο προσδιορισμός και η ορθή σχεδίαση των οδικών συμβολών μεταξύ των δρόμων πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας.
- (γ) Η αύξηση των δυνατοτήτων επανακαθορισμού εύχρηστων διαδρομών για τις δημόσιες συγκοινωνίες.

- (δ) Η ορθολογική κατανομή της ροής της οδικής κυκλοφορίας γεγονός που αυξάνει τις δυνατότητες σχεδιασμού και διαχείρισης των δικτύων ποδηλατοδρόμων, πεζοδρόμων και γραμμικών χώρων πρασίνου.

**5.5.3** Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων αυτών, θα καθορίζονται από την κυκλοφοριακή φόρτιση σε συσχετισμό με τις χρήσεις γης που αναμένεται να εξυπηρετήσουν. Το πλάτος των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας κυμαίνεται συνήθως μεταξύ δύο και τριών λωρίδων κυκλοφορίας. Στην περίπτωση τρίτης λωρίδας αυτή θα χρησιμοποιείται για δεξιόστροφες κινήσεις καθώς και για την αύξηση των δυνατοτήτων τοποτέχνησης. Στις οδικές συμβολές (τουλάχιστο με το οδικό δίκτυο πρωταρχικής σημασίας), θα επιδιώκεται η δημιουργία επιπρόσθετης τρίτης τροχιάς για τις δεξιόστροφες κινήσεις.

**5.5.4** Με βάση τα πιο πάνω, οι προβλεπόμενοι στο Σχέδιο δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας έχουν συμβουλευτικό χαρακτήρα, με την έννοια ότι οι Πολεοδομικές Αρχές θα καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για υλοποίησή του. Σε περιπτώσεις, όπου αυτό θεωρείται ακατόρθωτο θα αναζητούνται με τη συνεργασία του Τμήματος Δημοσίων Έργων και των Τοπικών Αρχών εναλλακτικές πορείες.

**5.5.5** Οι τοπικοί δρόμοι ή δρόμοι προσπέλασης συνδέουν το δευτερεύον οδικό δίκτυο με ιδιωτικές αναπτύξεις. Οι δρόμοι αυτοί είναι συνήθως δρόμοι μικρού μήκους και σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να απολήγουν σε αδιέξοδα. Σε δρόμους αυτής της κατηγορίας θα αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις και η κυκλοφορία θα γίνεται σε χαμηλές σχετικά ταχύτητες.

## **5.6 Τοπικό Οδικό Δίκτυο**

Το δίκτυο των τοπικών δρόμων αποτελεί βασικά τις διαδρομές που συνδέουν το δευτερεύον οδικό δίκτυο με επιμέρους αναπτύξεις. Οι δρόμοι αυτοί έχουν συνήθως μικρό μήκος και σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να καταλήγουν σε αδιέξοδα.

## **5.7 Πολιτική για το Οδικό Δίκτυο**

**5.7.1** Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή αναπροσαρμογή και υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εκτός των άλλων, θα διασφαλίζεται και από την Πολεοδομική Αρχή, με την επιβολή κατάλληλων όρων σε σχέση με την Πολεοδομική Άδεια, σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας.

**5.7.2** Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που γειτνιάζουν με αυτοκινητόδρομους, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει με την επιβολή κατάλληλων όρων στην Πολεοδομική Άδεια, να διασφαλίζει τις ανέσεις και την ποιότητα ζωής του πληθυσμού των αναπτύξεων αυτών. Οι όροι αυτοί θα μπορούν να διασφαλίζουν για παράδειγμα τη δημιουργία μεγάλων δημόσιων χώρων πρασίνου κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων, ώστε να περιορίζονται η οχληρία και οι άλλες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύπτουν.

**5.7.3** Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας ιδιαίτερα στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία ώστε να διασφαλισθεί η ενιαία λειτουργία αστικών

περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, στάσεις λεωφορείων, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων κ.ο.κ.

**5.7.4** Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας που διασχίζουν αστικές περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες ή περιοχές με περιβαλλοντική αξία, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενδέχεται να προκύπτουν, θα λαμβάνεται κάθε δυνατή πρόνοια κατά το λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή τους, με στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις του πληθυσμού και στην ποιότητα του περιβάλλοντος.

**5.7.5** Κατά το σχεδιασμό και την κατασκευή τμημάτων του κύριου αστικού οδικού δικτύου θα θεωρείται ως αναπόσπαστο μέρος του έργου, η έγκαιρη και κατάλληλη τοποιοτέχνηση και ο πλήρης οδικός και άλλος εξοπλισμός κατά τρόπο ώστε τα έργα αυτά, να μη μεταβάλλονται σε εστίες οπτικής ρύπανσης και αρνητικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

## **5.8 Παραλιακός Δρόμος Λάρνακας-Δεκέλειας**

Το τμήμα του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας που ορίζεται ως δρόμος δευτερεύουσας σημασίας στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, θα διαμορφωθεί με τρόπο ώστε να επιτευχθούν οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Άνετες και ασφαλείς συνθήκες διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών και αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας.
- (β) Αναβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχής με ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων της κυκλοφορίας στο περιβάλλον και στις ανέσεις της περιοχής (καυσαέρια, ηχορύπανση, οπτική ρύπανση κλπ.).
- (γ) Χαμηλές ταχύτητες οχημάτων.
- (δ) Βελτίωση και ενίσχυση των δημόσιων συγκοινωνιών για εξυπηρέτηση και σύνδεση της παραλιακής περιοχής με το κέντρο της Λάρνακας.
- (ε) Διασφάλιση ικανοποιητικής προσπέλασης και επαρκών χώρων στάθμευσης οχημάτων στην περιοχή.
- (στ) Δημιουργία άνετων και ψηλών προδιαγραφών τοποιοτεχνημένων χώρων εκατέρωθεν του οδοστρώματος.

## **5.9 Φάσεις Υλοποίησης του Οδικού Δικτύου**

**5.9.1** Το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί βασικά τις προτεραιότητες και τις φάσεις υλοποίησης του οδικού δικτύου που προκύπτουν από την Κυκλοφοριακή Μελέτη Λάρνακας, με ορισμένες προσαρμογές στα σημερινά δεδομένα. Η διασφάλιση των οδούσεων των τμημάτων του κύριου αστικού οδικού δικτύου που δεν θεωρούνται ως έργα που πρέπει να υλοποιηθούν μέχρι το έτος 2012, αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι η όδευση δρόμων της



κατηγορίας αυτής είναι ανελαστική και γι' αυτό επιβάλλεται μακροπρόθεσμος προγραμματισμός.

**5.9.2** Τα βασικά οδικά έργα που θα πρέπει να υλοποιηθούν μέχρι το έτος 2012, ώστε να υλοποιηθούν οι στόχοι της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Σχεδίου, είναι κατά σειρά προτεραιότητας τα ακόλουθα:

**(α) Δρόμοι πρωταρχικής σημασίας – βασικό οδικό δίκτυο:**

- (i) Ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων διαμόρφωσης της Λεωφόρου Στρατηγού Τιμάγια και ορισμένων προεκτάσεων της.
- (ii) Ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων της Λεωφόρου Αλέξανδρου Παναγούλη, των δύο παρόδων της προς την παραλιακή Λεωφόρο και της παρόδου της προς τον αυτοκινητόδρομο Λάρνακας – Αμμοχώστου.
- (iii) Βελτίωση, αναβάθμιση της παραλιακής Λεωφόρου Λάρνακας-Δεκέλειας και των δύο παρόδων της προς Βορόκληνη και Πύλα.
- (iv) Κατασκευή και βελτίωση της προς δυσμάς επέκτασης της Λεωφόρου Αρτέμιδος και κατασκευή του νότιου τμήματος του αυτοκινητόδρομου, προς τις προγραμματιζόμενες νέες κτιριακές εγκαταστάσεις του Αερολιμένα.
- (v) Βελτίωση του ανατολικού τμήματος του κύριου δρόμου που συνδέει τη Λάρνακα με τη Λευκωσία (Λεωφόροι Γρηγόρη Αυξεντίου και Γρίβα Διγενή).
- (vi) Βελτίωση του βόρειου τμήματος της Λεωφόρου Φανερωμένης και τμημάτων παρόδων της.
- (vii) Κατασκευή του βόρειου τμήματος της Λεωφόρου Ε. Ζαπάτα.
- (viii) Βελτίωση του δυτικού τμήματος της Λεωφόρος Στρατηγού Τιμάγια (Λεωφόρος Κυριάκου Μάτση).

**(β) Κύριο Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο:**

- (i) Κατασκευή και βελτίωση της οδού Τουζ-Χανέ.
- (ii) Βελτίωση της παραλιακής οδού Πιαλέ-Πασιά.
- (iii) Κατασκευή της προς βορράν επέκτασης του παραλιακού δρόμου των Φοινικούδων.

**5.10 Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση**

**5.10.1** Στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε άλλες ευαίσθητες περιοχές όπως είναι η παραλιακή περιοχή μεταξύ του Κάστρου και της περιοχής Μακένζυ, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη

θέση ότι η βελτίωση της λειτουργίας/απόδοσης του οδικού δικτύου, θα γίνεται με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές και όπου κρίνεται αναγκαίο για διατήρηση ή/και βελτίωση του χαρακτήρα της περιοχής, θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης με κύριο στόχο την αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και τη μείωση της ταχύτητας των οχημάτων.

**5.10.2** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης αποτελούν στρατηγική επιλογή και θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην αναβάθμιση της ελκυστικότητας ορισμένων περιοχών και στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα διακίνησης, (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί).

**5.10.3** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων μονοδρομήσεις, βελτιώσεις υφιστάμενων οδικών συμβολών και δημιουργία ειδικών λωρίδων για λεωφορεία, αποσκοπούν βασικά στη διευκόλυνση και εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας σε ορισμένες περιοχές χωρίς διαπλατύνσεις δρόμων ή άλλες πολυδάπανες κατασκευές. Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης που εφαρμόζονται τα τελευταία χρόνια ευρέως σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες, αποσκοπούν βασικά στη μείωση της ταχύτητας των οχημάτων σε ευαίσθητες περιοχές κατοικίας και εμπορικές περιοχές ώστε να δημιουργηθούν άνετες και ασφαλείς συνθήκες διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών. Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, περιορισμό του ορίου ταχύτητας και ειδικές διαμορφώσεις δρόμων σε τοπιοτεχνημένους χώρους, όπου προτεραιότητα έχει ο πεζός και ο ποδηλάτης χωρίς να απαγορεύεται εντελώς το ιδιωτικό αυτοκίνητο. Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης μπορούν να υιοθετούνται, μετά από ολοκληρωμένες ειδικές κυκλοφοριακές μελέτες σε επιμέρους περιοχές και με βάση Σχέδια Περιοχής, που θα πρέπει να ετοιμαστούν.

**5.10.4** Με βάση τα συμπεράσματα της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λάρνακας προκύπτει η ανάγκη όπως, προωθηθούν άμεσα ειδικές μελέτες για εφαρμογή σχεδίων/μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.

(β) Στην παραλιακή περιοχή μεταξύ του Κάστρου και της περιοχής Μακένζυ.

(γ) Στην περιοχή του Αγίου Ιωάννη και της Πλατείας Μητροπόλεως.

(δ) Στην τουριστική περιοχή βορειοανατολικά της Λάρνακας, κατά μήκος του δρόμου Λάρνακας - Δεκέλειας.

**5.10.5** Μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης με έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης, θα καταστεί δυνατό να μελετηθούν και εφαρμοσθούν και σε άλλες αστικές περιοχές, προς υλοποίηση των στόχων της αρχής των περιβαλλοντικών περιοχών, όταν επιτευχθεί στο μέλλον η κυκλοφοριακή τους αποσυμφόρηση με την ολοκλήρωση/κατασκευή του κύριου αστικού οδικού δικτύου ή/και, μετά τη συμπλήρωση κατάλληλων Σχεδίων Περιοχής ή/και Ειδικών Κυκλοφοριακών Μελετών.

## **5.11 Δημόσιες Συγκοινωνίες**

- 5.11.1** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, στηρίζεται στην ουσιαστική βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά και αγροτικά λεωφορεία). Εκτιμάται ότι οι δημόσιες συγκοινωνίες θα υποβοηθήσουν στη σταδιακή απαύλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του Σχεδίου, που θα τείνουν να διογκώνονται διαχρονικά σε περίπτωση που δεν υιοθετηθεί μια πιο ενεργός πολιτική για τις δημόσιες συγκοινωνίες. Τονίζεται ότι η Γενική Κυκλοφοριακή Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, αποτελεί μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων και όλα τα στοιχεία που τη συνθέτουν, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν ταυτόχρονα και ισοζυγισμένα. Σε περίπτωση που η επιδιωκόμενη αναβάθμιση του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών δεν προωθηθεί συστηματικά και μεθοδευμένα στον επιθυμητό βαθμό, τότε οι απαιτήσεις για κατασκευές και διαπλατύνσεις δρόμων θα είναι πολλαπλάσιες από εκείνες που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο, κάτι που σε πολλές περιπτώσεις θα είναι ανεπιθύμητο ή/και ανέφικτο. Σε τέτοια περίπτωση τα κυκλοφοριακά προβλήματα της περιοχής του Σχεδίου, θα επιδεινώνονται με αποτέλεσμα την υποβάθμιση πολλών αστικών περιοχών και την αποκέντρωση βασικών αστικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων. Για το λόγο αυτό αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των μαζικών μέσων δημόσιας συγκοινωνίας από το κοινό.
- 5.11.2** Παρά τη μεγάλη σημασία που είχε αποδοθεί στις δημόσιες συγκοινωνίες στην αρχική δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου (1990) μέχρι σήμερα, δεν έχει εφαρμοσθεί συστηματικά μια συγκροτημένη και αποφασιστική πολιτική ενίσχυσης του ρόλου τους, στη λειτουργία του συνόλου της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας. Αυτή η αδυναμία σε συνάρτηση με τις σημαντικές σε κλίμακα επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου (1992), όπως και με άλλες εξίσου αρνητικές εξελίξεις στο διάστημα 1990-2002, έχουν οδηγήσει σε επιδείνωση των συνθηκών λειτουργίας των δημόσιων συγκοινωνιών και θα συμβάλουν μεσοπρόθεσμα, σε εντονότερη εξάρτηση των ενδοαστικών διακινήσεων από τα ιδιωτικά οχήματα.
- 5.11.3** Στο Τοπικό Σχέδιο που αποτελεί κύριο εργαλείο εφαρμογής πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των δημόσιων συγκοινωνιών. Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 5.11.4** Για να καταστεί εφικτός ο ανωτέρω στόχος η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, προβλέπει για περιορισμό της αστικής εξάπλωσης εντός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης. Εκτιμάται ότι μέσω της εφαρμογής αυτής της Στρατηγικής, θα ενοποιηθούν σταδιακά οι ανεπτυγμένες αστικές περιοχές και θα επιτευχθεί η αναγκαία πυκνότητα κατοίκησης, που θα καταστήσει οικονομικά αποδοτική τη λειτουργία των δημόσιων συγκοινωνιών. Η επίτευξη του στόχου αυτού, έχει θεμελιώδη σημασία για την ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που είναι δυνατό να παρέχουν οι δημόσιες συγκοινωνίες, για την ενίσχυση του ρόλου τους στην ικανοποίηση των καθημερινών αναγκών διακίνησης και για τη σταδιακή απεξάρτηση από τη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου.
- 5.11.5** Η δομή του δικτύου των διαδρομών των δημόσιων συγκοινωνιών πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων γης στον αστικό

χώρο, με στόχο να μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των παρεχομένων υπηρεσιών και να αναβαθμισθεί η εξυπηρέτηση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας. Ταυτόχρονα η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη, το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τις δημόσιες συγκοινωνίες κατά τη μελέτη αιτήσεων για αναπτύξεις, μείζονος κλίμακας και σημασίας που εκτιμάται πως θα προσελκύουν μεγάλους αριθμούς χρηστών. Ο δημόσιος τομέας θα λαμβάνει εξίσου σοβαρά υπόψη αυτή την παράμετρο, κατά τον προγραμματισμό διαφόρων έργων και δημόσιων αναπτύξεων.

**5.11.6** Η πολιτική του Σχεδίου σε σχέση με το σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών επικεντρώνεται κυρίως στη δημιουργία εκείνων των λειτουργικών προϋποθέσεων που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες μεταφορές να εξυπηρετούν μέχρι το έτος 2012 σημαντικό ποσοστό των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου. Οι διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών (λεωφορείων) πρέπει να αναδιοργανωθούν έτσι ώστε, να εξυπηρετούν περιοχές μεγάλης πληθυσμιακής πυκνότητας, περιοχές απασχόλησης, το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, το Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, τους Άξονες Δραστηριότητας, τις Τουριστικές και Βιομηχανικές Ζώνες, τα Σχολεία, το Λιμάνι και το Διεθνή Αερολιμένα. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η βιωσιμότητα των μέσων αυτών ενώ παράλληλα, θα αναβαθμισθεί το επίπεδο εξυπηρέτησης του κοινού.

**5.11.7** Για βελτίωση της εξυπηρέτησης του κοινού από τις δημόσιες συγκοινωνίες και τη βελτίωση της αποδοτικότητας και ελκυστικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, πρέπει να καθορισθούν σε περιπτώσεις που αυτό είναι εφικτό, ειδικές λωρίδες αποκλειστικής χρήσης από λεωφορεία, να προωθηθούν ειδικές ρυθμίσεις σε οδικούς κόμβους που να δίνουν προτεραιότητα στα λεωφορεία και να παρέχονται στάσεις λεωφορείων σωστά εξοπλισμένες με ειδικά στέγαστρα, όπου αυτό είναι αναγκαίο.

**5.11.8** Για να καταστούν εφικτές οι αρχές πολιτικής και οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τις δημόσιες συγκοινωνίες, το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί τις σχετικές πρόνοιες της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λάρνακας, που αφορούν μεταξύ άλλων συγκεκριμένα μέτρα ανανέωσης του υφιστάμενου στόλου λεωφορείων, αναθεώρηση διαδρομών και δρομολογίων και δημιουργία ειδικών λωρίδων για αποκλειστική χρήση από λεωφορεία.

## **5.12 Δίκτυο Πεζοδρόμων — Ποδηλατοδρόμων**

Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υιοθετείται πολιτική ενθάρρυνσης της διακίνησης του κοινού με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, ιδιαίτερα για μικρές και μέσες αποστάσεις. Η πολιτική αυτή μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα πολύ σημαντικά αποτελέσματα, ιδιαίτερα όταν στοχεύει σε πληθυσμιακές ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο ή να κυκλοφορήσουν πεζοί με σχετική ευχέρεια νέοι και κοινό, που ευαισθητοποιείται στην ανάγκη αλλαγής των τρόπων διακίνησης.

## **5.13 Δίκτυο Πεζοδρόμων**

**5.13.1** Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

- (α) Η μεθοδική και σταδιακή ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων και πεζοδρομίων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα βασικά κέντρα δραστηριότητας, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα και το δίκτυο των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι Τοπικές Αρχές πρέπει να καταρτίσουν ένα συγκροτημένο πρόγραμμα προτεραιοτήτων για την ετήσια κατασκευή τμημάτων αυτού του δικτύου, με έμφαση σε άξονες που αναμένεται ότι θα χρησιμοποιούνται από πολλά άτομα. Η προοπτική χρησιμοποίησης τέτοιας υποδομής είναι σημαντική στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, όπου ζει και εργάζεται πολύ σημαντικό ποσοστό του αστικού πληθυσμού.
- (β) Σε τμήματα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, στο Περιφερειακό και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, σε ιστορικούς/παραδοσιακούς πυρήνες και σε τουριστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου θα γίνεται προσπάθεια για δημιουργία περιοχών, δρόμων ή πλατειών που να είναι απαλλαγμένα από την τροχαία κυκλοφορία. Τέτοια έργα θα μελετούνται σε λεπτομέρεια στο πλαίσιο της ετοιμασίας ολοκληρωμένων Σχεδίων Περιοχής.
- (γ) Εξαιρετική σημασία θα αποδίδεται στη διασφάλιση και διαμόρφωση/κατασκευή επαρκών και κατάλληλων προσβάσεων του κοινού, προς και κατά μήκος της παραλίας. Ιδιαίτερη σημασία θα πρέπει να δοθεί στην επέκταση του παραλιακού πεζοδρόμου Βορόκληνης, ώστε να εξυπηρετεί και το παραλιακό μέτωπο μεταξύ Λιμανιού και Δεκέλειας.
- (δ) Οι ανάγκες διακίνησης πεζών θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης.
- (ε) Οι ανάγκες διακίνησης ατόμων με ειδικές ανάγκες πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τόσο στο σχεδιασμό Περιοχών Ανάπτυξης, όσο και στο σχεδιασμό και τον έλεγχο ιδιωτικών αναπτύξεων.

## **5.14 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων**

**5.14.1** Η δυνατότητα άνετης και ασφαλούς χρήσης του ποδηλάτου και η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων, αποτελούν ουσιώδεις επιδιώξεις της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

**5.14.2** Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, που είναι αποτέλεσμα μελέτης στα πλαίσια του Ευρωπαϊκού προγράμματος LIFE, δείχνεται σχηματικά στο Σχέδιο Αρ. 5 Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου. Η διαμόρφωση του σχεδίου βασίστηκε:

- (α) Στις υφιστάμενες δεσμεύσεις τα προγραμματιζόμενα οδικά έργα, καθώς και την ιεράρχηση και την κυκλοφοριακή διαχείριση του οδικού δικτύου.
- (β) Την υφιστάμενη και προγραμματιζόμενη κατανομή των χρήσεων γης, την κατανομή του πληθυσμού και την κοινωνιολογική σύνθεση των χρηστών.
- (γ) Τις απόψεις των εμπλεκόμενων Κρατικών Υπηρεσιών και των Τοπικών Αρχών.

- (δ) Τα κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά, πολεοδομικά, τοπογραφικά και κλιματολογικά δεδομένα της περιοχής μελέτης.
- (ε) Την ανάγκη δημιουργίας ενός ασφαλούς, συνεχούς, ευέλικτου και χρηστικού δικτύου το οποίο μέσα από ενδιαφέρουσες διαδρομές και περάσματα, θα προσφέρει πραγματικές εναλλακτικές πορείες διακίνησης, αλλά και αναψυχής και άσκησης.

**5.14.3** Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων δεν είναι ομοιογενές, με την έννοια ότι το δίκτυο ενσωματώνει διάφορες ευέλικτες λύσεις ώστε να επιτευχθεί η συνέχεια του δικτύου και η ασφάλεια των διαδρομών, ιδιαίτερα στα σημεία των διασταυρώσεων. Κατά συνέπεια οι ποδηλατόδρομοι μπορεί να είναι ανεξάρτητοι (διαμέσου δημόσιων ανοικτών χώρων ή πεζοδρομοποιημένων περιοχών), να κινούνται κοντά ή δίπλα σε οδικά δίκτυα διαφόρων βαθμίδων, ή να συνδυάζονται με άλλα μέτρα ήπιας κυκλοφοριακής διαχείρισης.

**5.14.4** Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων ιεραρχείται στο κύριο (ή βασικό) και το δευτερεύον δίκτυο. Μέσω του κύριου δικτύου ποδηλατοδρόμων συνδέονται σημαντικές χρήσεις του αστικού συμπλέγματος, όπως το κέντρο της πόλης, περιοχές κατοικίας, εργασίας, αναψυχής, δημόσια εκπαιδευτήρια, μεγάλοι χώροι πρασίνου κλπ. Σε περίπτωση που δεν είναι εφικτή η υλοποίηση τμήματος του κύριου δικτύου αυτού, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να τροποποιήσει το τμήμα αυτό, νοουμένου ότι προηγουμένως θα διαβουλευθεί με την Τεχνική Επιτροπή του Κεντρικού Φορέα Επίλυσης Κυκλοφοριακών Προβλημάτων.

**5.14.5** Το δευτερεύον δίκτυο ποδηλατοδρόμων που συνδέει τοπικά κέντρα απασχόλησης και ψυχαγωγίας, καθώς επίσης και σχολεία με τους βασικούς ποδηλατόδρομους, θεωρείται συμβουλευτικό για τις Πολεοδομικές Αρχές και αυτό θα αποτελεί τη βάση για περαιτέρω σχεδιασμό.

**5.14.6** Η σταδιακή υλοποίηση ενός δικτύου ποδηλατοδρόμων μπορεί να επιτευχθεί μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, ή στα πλαίσια υλοποίησης πολεοδομικών ή άλλων οδικών έργων του δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα αλλά και των Τοπικών Αρχών.

## **5.15 Στάθμευση**

**5.15.1** Η ρύθμιση και ο έλεγχος της στάθμευσης οχημάτων, ιδιαίτερα στις κεντρικές και στις ευαίσθητες περιοχές, αποτελεί ένα από τα πιο ισχυρά κυκλοφοριακά εργαλεία για την προώθηση με αποτελεσματικό τρόπο μιας ολοκληρωμένης κυκλοφοριακής πολιτικής, που αποσκοπεί στον περιορισμό της χρήσης του ιδιωτικού αυτοκινήτου. Η γενική αρχή της πολιτικής στάθμευσης είναι η προστασία του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, από την προσέλευση ενός υπερβολικά μεγάλου αριθμού αυτοκινήτων και από τη μακρόχρονη στάθμευση. Η ζήτηση για στάθμευση πρέπει να ελέγχεται και να κατευθύνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να αποφεύγονται οι αρνητικές επιπτώσεις στο λιανικό εμπόριο και τις υπηρεσίες, να ενθαρρύνονται οι εργαζόμενοι να χρησιμοποιούν τις δημόσιες συγκοινωνίες, ενώ παράλληλα πρέπει να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για τη στάθμευση των κατοίκων της περιοχής. Θα πρέπει επίσης να διασφαλίζεται η παροχή ικανοποιητικών ιδιωτικών χώρων στάθμευσης, με την εφαρμογή κατάλληλων προτύπων που να ικανοποιούν τις ανάγκες της κάθε ανάπτυξης μέσα από την άσκηση ελέγχου της ανάπτυξης.

**5.15.2** Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των λειτουργικών αναγκών των διαφόρων χρήσεων γης και δραστηριοτήτων. Οι σχετικές ανάγκες θα ικανοποιηθούν τόσο μέσω ιδιωτικών αναπτύξεων, με την παροχή χώρων στάθμευσης σύμφωνα με τα πρότυπα του Σχεδίου, όσο και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Ικανοποίηση των αναγκών φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (γ) Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του κύριου αστικού οδικού δικτύου και των σημαντικότερων κόμβων του θα ελέγχεται, θα ρυθμίζεται και θα επιτρέπεται μόνο όπου και όταν κρίνεται απόλυτα αναγκαία.
- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και επισκέπτες γραφείων σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, κυρίως εκτός του οδοστρώματος και υιοθέτηση και εφαρμογή δέσμης κινήτρων για το σκοπό αυτό.
- (ε) Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων, σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεών τους, με τις δημόσιες συγκοινωνίες και με άλλα μέσα φιλικά προς το περιβάλλον.
- (στ) Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης σε κατάλληλες τοποθεσίες, κυρίως στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο της Λάρνακας, με βάση το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης.
- (ζ) Αγορά ή απαλλοτρίωση τεμαχίων από την αρμόδια Τοπική Αρχή για την κατασκευή πολυώροφων δημόσιων χώρων στάθμευσης, σε στρατηγικά σημεία του Αστικού Εμπορικού Κέντρου.
- (η) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.
- (θ) Οργάνωση και τιμολόγηση των θέσεων στάθμευσης, ανάλογα με τους επιδιωκόμενους στόχους και την κυκλοφοριακή πολιτική .

**5.15.3** Για το Αστικό Εμπορικό Κέντρο της Λάρνακας θα ισχύουν οι ακόλουθες αρχές πολιτικής, οι οποίες βασίζονται στην Κυκλοφοριακή Μελέτη Λάρνακας:

- (α) Παροχή κατάλληλης δέσμης κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης στον ιδιωτικό τομέα, για την κατασκευή και διάθεση δημόσιων χώρων στάθμευσης σαν αυθύπαρκτες ή μεικτές αναπτύξεις (με εμπόριο, γραφεία, κατοικία κ.λ.π.).
- (β) Κάλυψη αναγκών στάθμευσης σε χώρους στάθμευσης, εκτός οδοστρώματος και εφαρμογή συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης στο κράσπεδο των δρόμων, στις περιπτώσεις όπου αυτή είναι επιθυμητή ή απαραίτητη.

- (γ) Πλήρης εξάλειψη της παράνομης στάθμευσης με συστηματική και αυστηρή αστυνόμευση, ιδιαίτερα στις κρίσιμες θέσεις, όπως προσβάσεις κόμβων και στάσεις λεωφορείων, και ανάπτυξη μηχανισμών για χρηματοδότηση διαμόρφωσης/κατασκευής χώρων στάθμευσης.
- (δ) Οργάνωση και τιμολόγηση των θέσεων στάθμευσης (με την εφαρμογή Ζωνών Στάθμευσης) ώστε, να δοθεί προτεραιότητα στη βραχυχρόνια στάθμευση και να εξασφαλισθούν θέσεις για τους κατοίκους της περιοχής και τα δίκυκλα.

**5.15.4** Η αυστηρή εφαρμογή μιας πολιτικής στάθμευσης με βάση τις πιο πάνω αρχές, μπορεί πολλές φορές να επηρεάσει αρνητικά τις πυκνοδομημένες οικιστικές περιοχές και τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, όπου οι χώροι στάθμευσης εκτός οδοστρώματος είναι περιορισμένοι και ο ανταγωνισμός στάθμευσης επί του οδοστρώματος είναι μεγάλος. Σε αυτές τις περιοχές θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που θα προκύπτει από ειδικές κυκλοφοριακές μελέτες. Τα μέτρα που θα υιοθετούνται, πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους και να εξασφαλίζουν τη δυνατότητα στάθμευσης στους κατοίκους των περιοχών αυτών με ειδικές άδειες στάθμευσης.

**5.15.5** Στο Παράρτημα Γ των Τοπικών Σχεδίων καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής που θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει και την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών (υπεραγορές, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στο Παράρτημα Γ, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη στο υπό ανάπτυξη οικόπεδο/τεμάχιο. Επιπρόσθετα, σε κατάλληλες περιπτώσεις προνοείται η εισαγωγή του θεσμού της εξαγοράς χώρων στάθμευσης, όπως προνοείται στη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

**5.15.6** Ιδιαίτερα σημαντικά προβλήματα στάθμευσης αντιμετωπίζονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II. Τα προβλήματα αυτά όπως παρουσιάζονται σήμερα και αναμένεται ότι θα εξελιχθούν στο μέλλον, απειλούν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης και πρέπει να αντιμετωπισθούν άμεσα και αποτελεσματικά. Για το σκοπό αυτό στις πιο πάνω περιοχές είναι αναγκαίο να εντοπίζονται και να διαμορφώνονται χώροι, οι οποίοι κρίνονται κατάλληλοι από άποψη χωροθέτησης, προσπέλασης και μεγέθους για τη δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης για το κοινό. Στους χώρους αυτούς θα διασφαλίζεται η δημιουργία δημόσιων χώρων βραχύχρονης στάθμευσης, σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες όπου είναι εφικτό.

**5.15.7** Ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η δημιουργία μεγάλων δημόσιων χώρων στάθμευσης και μεταβίβασης τύπου (park-and-ride) σε στρατηγικά σημεία και σε συνδυασμό με το βασικό λεωφορειακό δίκτυο, ώστε να ενθαρρύνεται και να διευκολύνεται η χρήση των δημόσιων συγκοινωνιών.



**5.15.8** Οι ανάγκες στάθμευσης ατόμων με ειδικές ανάγκες θα λαμβάνονται υπόψη στην παροχή ιδιωτικών και δημόσιων χώρων στάθμευσης, ανάλογα με τις ειδικές ανάγκες σε κάθε περίπτωση.

## **5.16 Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης**

**5.16.1** Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης διαλαμβάνει σημαντικά πολεοδομικά κίνητρα, καθώς και οικονομικά κίνητρα, για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης. Το Σχέδιο εφαρμόζεται δοκιμαστικά για πέντε χρόνια στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας (περίοδος ισχύος Σχεδίου μέχρι Δεκέμβριο 2005).

**5.16.2** Στο Σχέδιο Αρ. 6 Αστικό Εμπορικό Κέντρο σημειώνονται στρατηγικής σημασίας τεμάχια, τα οποία σε περίπτωση μη αξιοποίησης των κινήτρων για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, θα απαλλοτριώνονται από την Τοπική Αρχή για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης.

**5.16.3** Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων εφαρμόζεται στην ευρύτερη περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και σε Άξονες Δραστηριότητας σε ολόκληρη την Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Το Σχέδιο προνοεί την αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 70% στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο αλλά σε καμιά περίπτωση δεν θα ξεπερνά το 3,5:1 και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,70:1. Σε Άξονες Δραστηριότητας με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,60:1 το Σχέδιο προνοεί την αύξηση κατά 50% και σε καμιά περίπτωση δεν θα ξεπερνά το 2,2:1. Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας ισχύουν τα πιο πάνω εφόσον συμπεριληφθεί αριθμός δημόσιων χώρων στάθμευσης ανάλογος του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε Άξονες Δραστηριότητας με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1,60:1 τα κίνητρα μπορούν να ισχύουν κατ' εξαίρεση και μόνο σε ειδικές περιπτώσεις, υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου όσον αφορά το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και την ευρύτερη περιοχή φαίνεται στο Σχέδιο Αρ. 9.

**5.16.4** Για προώθηση των προνοιών της κυκλοφοριακής πολιτικής του Σχεδίου, θα πρέπει να δημιουργηθεί ένας συντονιστικός φορέας στον οποίο να εκπροσωπούνται όλα τα αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες, που να καθορίζει μεταξύ άλλων τις προτεραιότητες, χρονοδιαγράμματα εφαρμογής, κλπ.



## 6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 6.1** Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για την συνολική οργάνωση της αστικής δομής, θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων, όπως ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το συνολικό ύψος των οικοδομών.
- 6.2** Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης γης που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση περιβάλλοντος κατοικίας, απασχόλησης, αναψυχής/ψυχαγωγίας κλπ. στη διευκόλυνση του υπολογισμού των αναγκών σε γη και του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής και επίσης στην εκτίμηση των αναγκών σε υπηρεσίες και διευκολύνσεις. Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται εκτός των άλλων και από τον Πίνακα με αρ. 7.1, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.
- 6.3** Στον καθορισμό των συντελεστών δόμησης λήφθηκαν υπόψη μεταξύ άλλων οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η περιβαλλοντική χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προτεινόμενου οδικού δικτύου, και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο.
- 6.4** Οι επιτρεπόμενοι συντελεστές δόμησης, τα ποσοστά κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο φαίνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με Αρ. 10 και στις διάφορες ειδικές αναφορές και σημειώσεις στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.5** Η γενική πολιτική κατανομής των πυκνοτήτων και αντίστοιχα των συντελεστών δόμησης, ακολουθεί γενικά το πρότυπο των ψηλότερων ποσοστών στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και την κεντρική παραλιακή περιοχή, με σταδιακή μείωση τους προς την περιφέρεια του αστικού συγκροτήματος. Ταυτόχρονα όμως, παρατηρούνται τοπικές ή γραμμικές εξάρσεις των ποσοστών σε επιμέρους κέντρα και κατά μήκος αξόνων κεντρικών λειτουργιών. Η πολιτική κατανομής των πυκνοτήτων στηρίζεται γενικά στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων.
- 6.6** 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(1) του 1992 (Περί παροχής κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και συναφή με τη διατήρηση θέματα), στο Διάταγμα 46/93 όπως και σε τυχόν μεταγενέστερα σχετικά Διατάγματα.
- 6.7** 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, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει στις περιπτώσεις όπου καθορίζεται συγκεκριμένα συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση, με άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.



## **7. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ**

### **7.1 Γενικά**

- 7.1.1** Λόγω της κλίμακας και της λειτουργίας τους, οι περιοχές που καθορίζονται στα Σχέδια για οικιστική ανάπτυξη, αποτελούν ουσιώδη συστατικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης των πόλεων, τα οποία έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου.
- 7.1.2** Η πολιτική που υιοθετείται αναφορικά με την έκταση των καθορισμένων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την εφαρμοζόμενη κυκλοφοριακή πολιτική. Οι μεγάλες σε έκταση, και πρόωρες επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών που έγιναν στο παρελθόν, χωρίς να αιτιολογούνται επαρκώς με βάση τις πραγματικές στεγαστικές ανάγκες του αστικού πληθυσμού, επιτείνουν και διαιωνίζουν την εξάρτηση του πληθυσμού από τα ιδιωτικά οχήματα, εξουδετερώνουν τη δυνατότητα αναβάθμισης του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών, και επηρεάζουν τελικά την ποιότητα ζωής του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας. Επιπλέον, δεν επιλύουν τις δυσχερείς προσβάσεις του πληθυσμού σε γη προς άμεση οικιστική ανάπτυξη.
- 7.1.3** Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με εξαιρετική προσοχή και με απώτερο στρατηγικό στόχο, τη διασφάλιση εκείνων των συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της Στρατηγικής Ανάπτυξης, που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 7.1.4** Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται επαρκής έκταση γης για κάλυψη των μελλοντικών στεγαστικών αναγκών, του μόνιμου πληθυσμού και των αναμενόμενων αναγκών για σκοπούς παραθεριστικής κατοικίας. Η καθορισθείσα έκταση για οικιστική χρήση γη παρέχει δυνατότητες στέγασης πληθυσμού, που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2012. Οι εξελίξεις σε ότι αφορά το ρυθμό χρησιμοποίησης της οικιστικής γης θα συνεχίσουν να παρακολουθούνται προσεκτικά και στο μέλλον έτσι ώστε, να μπορούν να αντιμετωπιστούν έγκαιρα ενδεχόμενα προβλήματα.
- 7.1.5** Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των "περιβαλλοντικών περιοχών", που στοχεύει ανάμεσα σε άλλα, στην εξασφάλιση ικανοποιητικού επιπέδου περιβάλλοντος, ομοιόμορφων και ικανοποιητικών προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων και σε σχετική λειτουργική αυτάρκεια. Στο Τοπικό Σχέδιο οι περιοχές κατοικίας δεν αντιμετωπίζονται μονοσήμαντα σαν χώροι "υπνωτηρίων", αλλά αντίθετα επιδιώκεται ο εμπλουτισμός τους με στοιχεία και χαρακτηριστικά ζωντανών αστικών κυττάρων.
- 7.1.6** Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υπερβολικά ψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, η περιορισμένη πραγματική προσφορά γης και οικοπέδων για ανάπτυξη σε προσιτές τιμές και η ανεπάρκεια των διαθέσιμων πόρων για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων. Τα προβλήματα αυτά που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες και τάσεις, επηρεάζουν αρνητικά τόσο

τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών ομάδων να στεγασθούν μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Έτσι συνεχίζουν να ενισχύονται έμμεσα οι πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη, με αποτέλεσμα να υποβαθμίζεται η ποιότητα και η λειτουργία των οικιστικών περιοχών και η δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών και άλλων διευκολύνσεων.

**7.1.7** Στις παλιές συνοικίες του Αγίου Ιωάννη και της Σκάλας και στους οικιστικούς πυρήνες των περιχώρων, οι οικοδομές γενικά έχουν υποστεί τη φυσική φθορά του χρόνου και ο απαρχαιωμένος χωροδομικός ιστός εμποδίζει τη σωστή λειτουργία τους, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται έντονα φαινόμενα μαρασμού και σε τελευταία ανάλυση χαμηλή ποιότητα ζωής. Στις ίδιες συνοικίες παρατηρείται ελλειπής παροχή κοινοτικών υπηρεσιών, ανάμειξη χρήσεων γης, έλλειψη πρασίνου και δημόσιων ελεύθερων χώρων και σε ορισμένα περίχωρα, συνύπαρξη κτηνοτροφικών υποστατικών με κατοικίες και άλλες χρήσεις γης. Το μόνο ζωντανό στοιχείο που απέμεινε στις παλιές συνοικίες είναι τα αξιόλογα δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι περιοχές αυτές έχουν αρκετές δυνατότητες και καλές προοπτικές για εκτέλεση προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης με στόχο:

- (α) Τη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (β) Τη συντήρηση, διατήρηση και ανάδειξη των αξιόλογων δειγμάτων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- (γ) Την εισαγωγή λειτουργιών και δραστηριοτήτων που να συνάδουν με το χαρακτήρα τους.

## **7.2 Βασικοί Στόχοι**

**7.2.1** Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου προνοεί μεταξύ άλλων και 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 στις περιοχές αυτές οι στεγαστικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού (ιδίως των χαμηλά αμειβόμενων). Η πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετηθεί και από τους φορείς άσκησης της στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στο μελλοντικό τους προγραμματισμό.
- (β) Τη συνέχιση και ενίσχυση του ρόλου που διαδραμάτισε μέχρι σήμερα ο δημόσιος τομέας, στην προσφορά κατοικίας και την επικέντρωση των μελλοντικών προσπαθειών προς όφελος των ασθενέστερων εισοδηματικών ομάδων του πληθυσμού.
- (γ) Την αποθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης εκτός των περιοχών ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή αυστηρής πολιτικής αποθάρρυνσης της ανέγερσης μεμονωμένων κατοικιών εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

- (δ) Τη διεύρυνση των ευκαιριών που παρέχονται στον ιδιωτικό τομέα για υλοποίηση στεγαστικών αναπτύξεων/προγραμμάτων χαμηλού κόστους, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών (ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε μέτρα για συγκράτηση των τιμών της γης και για ουσιαστική βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της κατοικίας).
- (ε) Την παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει την προώθηση ενιαίων στεγαστικών αναπτύξεων πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση.
- (στ) Την ενθάρρυνση στέγασης μόνιμου πληθυσμού σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί επωφελώς το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η υφιστάμενη κοινωνική συνοχή.
- (ζ) Τον ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό που θα περιλαμβάνει τη χωροδιάταξη δημόσιων διευκολύνσεων και υπηρεσιών, όπως τα σχολεία, τα πάρκα, τα κοινοτικά κέντρα, τους παιδότοπους κ. ο. κ., ιδιαίτερα σε νέες περιοχές κατοικίας όπου υπάρχουν καλύτερες προϋποθέσεις για έγκαιρη και προγραμματισμένη ανάπτυξη. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στις νέες περιοχές κατοικίας που γειτνιάζουν με την Αλυκή Λάρνακας ώστε, να διαφυλαχθούν στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι ιδιαιτερότητες και το περιβάλλον του ευαίσθητου οικοσυστήματος της Αλυκής και επίσης να διασφαλιστούν οπτικές φυγές προς αυτή.
- (η) Την παροχή κινήτρων για δημιουργία ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων με στόχο, την παροχή εναλλακτικών δυνατοτήτων στέγασης και αναβάθμιση του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας.

**7.2.2** Στις παλιές συνοικίες της Λάρνακας και των περιχώρων (Άγιος Ιωάννης, Σκάλα και οικιστικοί πυρήνες των περιχώρων), αντιμετωπίζονται σύνθετα προβλήματα και για το λόγο αυτό πρέπει να ετοιμασθούν Σχέδια Περιοχής, που να προδιαγράφουν σε λεπτομέρεια τα μέτρα που πρέπει να εφαρμοσθούν για τη συνολική και ολοκληρωμένη αναζωογόνηση και ανάπτυξη των περιοχών αυτών.

**7.2.3** Τα Σχέδια Περιοχής είναι δυνατό να αξιοποιήσουν τα θετικά και μοναδικά χαρακτηριστικά των πιο πάνω περιοχών, με στόχο την ενθάρρυνση της διατήρησης και προβολής της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και της αξιοποίησης των οικοδομών και των ιδιοκτησιών, έτσι ώστε το παρελθόν τους να προεκταθεί ομαλά στο παρόν και το μέλλον προς όφελος τόσο των ιδιοκτητών όσο και του συνόλου του αστικού πληθυσμού. Στις περιοχές αυτές θα εφαρμόζεται η γενική πολιτική που περιγράφεται στο Κεφάλαιο 19, μέχρι την ετοιμασία των αναγκαίων Σχεδίων Περιοχής.

### **7.3 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης**

**7.3.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές που εμπίπτουν εντός του Ορίου Ανάπτυξης, και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στα οικεία Κεφάλαια του Σχεδίου:

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που δείχνονται στο Σχέδιο Χρήσης Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα και Πα.
- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων και γραφείων, νοουμένου ότι δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου, όταν αυτή είναι πολεοδομικά επιθυμητή (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακό και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών και τμήματα των πυρήνων των προαστίων).
- (γ) Σε Τουριστικές Ζώνες που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό Τ.
- (δ) Σε Πολεοδομικές Ζώνες με τον κωδικό ΚΓ, όπου καθορίζεται ως επικρατούσα χρήση ο συνδυασμός γραφείων και κατοικιών.

**7.3.2** Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, εκτός αν πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 7.4.3. πιο κάτω, και στις Ζώνες Προστασίας οι οποίες χαρακτηρίζονται με τον κωδικό Δα.

#### **7.4 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης**

**7.4.1** Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη. Σε τέτοιες περιοχές είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση μονοκατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη αφορά την ανέγερση μίας μόνο μονοκατοικίας, σε τεμάχιο με εμβαδόν τουλάχιστον 6000 τ.μ., όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, και νοουμένου ότι:
  - (i) Το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα 240 τ.μ., ανεξάρτητα από το μέγεθος του τεμαχίου. Νοείται ότι στο εμβαδόν αυτό συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.
  - (ii) Το τεμάχιο δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας (Δα) του Τοπικού Σχεδίου.
  - (iii) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου και τα μέλη της συγκεκριμένης οργανικής οικογένειας δεν διαθέτουν άλλη κατάλληλη ιδιόκτητη κατοικία ή άλλο τεμάχιο γης σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, όπου μπορεί να επιτραπεί η οικιστική ανάπτυξη, με βάση σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
  - (iv) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της



πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν ο νέος ιδιοκτήτης έχει κληρονομήσει το τεμάχιο.

- (v) Το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων.
  - (vi) Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η προτεινόμενη μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης και η θέση της στο τεμάχιο, καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου, θα εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (γ) Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόσει τις πρόνοιες των παραγράφων 3.1 και 3.2 του Παραρτήματος Β, του Τοπικού Σχεδίου. Η πρόνοια 3.4 (θ) του Παραρτήματος Β, του Τοπικού Σχεδίου, δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση ανέγερσης μεμονωμένης κατοικίας.

**7.4.2** Η χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, δεν είναι δυνατή σε περίπτωση που για τεμάχιο που ανήκει στον ίδιο αιτητή ή μέλος της οργανικής του οικογένειας και βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης, έχει χορηγηθεί άλλη άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά τη δημοσίευση της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω θα διαπιστώνονται μεταξύ άλλων και από σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για τα τεμάχια που ανήκουν στον ιδιοκτήτη ή και σε μέλη της οργανικής του οικογένειας στις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

**7.4.3** Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, 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 εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μία μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για την έκδοση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 6000 τ.μ., και να πληρούνται οι προϋποθέσεις (α)(v) και (α)(vi) της παραγράφου 7.4.1. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν θα επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

## **7.5 Άλλες Χρήσεις Γης εντός Οικιστικής Ζώνης**

**7.5.1** Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθοριζόμενες Οικιστικές Ζώνες. Παρολαυτά, στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να επιτραπούν στις Οικιστικές Ζώνες, 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 υποβάθμιση 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) Η προσπέλαση στην ανάπτυξη είναι από δευτερεύοντες/συλλεκτήριους δρόμους, και όχι από τριτεύον οδικό δίκτυο (δρόμοι γειτονιάς).
- (ε) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης που καθορίζονται για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις γης. Σε ορισμένες περιπτώσεις που θα κριθεί σκόπιμο και αναγκαίο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει περισσότερους χώρους στάθμευσης σε σχέση με την προς ανάπτυξη ιδιοκτησία ούτως ώστε, να αποφευχθεί η επιβάρυνση των ανέσεων της Οικιστικής Ζώνης.

**7.5.2** Ως τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων και καταστήματα καθημερινής χρήσης εμβαδού της τάξης των 50 τ.μ. (σχετική η πρόνοια 8.17.3), τα γραφεία της τάξης των 100 τ.μ. (σχετική η πρόνοια 8.18.7) και τα μικρά ιδιωτικά ιατρεία (σχετική η πρόνοια 12.3).

**7.5.3** Σε Οικιστικές Ζώνες είναι δυνατό, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής και σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που καθορίζονται με λεπτομέρεια στα οικεία Κεφάλαια, πέραν των πιο πάνω να επιτραπούν στέγες γερόντων και άλλες υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (σχετική η παράγραφος 12.5), γυμναστήρια μικρής κλίμακας (σχετική η παράγραφος 14.3), και ινστιτούτα αισθητικής μέχρι 100 τ.μ. περίπου, νηπιαγωγεία/βρεφοκομικοί σταθμοί (σχετική η παράγραφος 11.3), πρατήρια πετρελαιοειδών (σχετική η παράγραφος 8.22), δημοτικά σχολεία, γυμνάσια, λύκεια (σχετική η παράγραφος 11.4), σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική η παράγραφος 11.5), φροντιστήρια/ινστιτούτα (σχετική η παράγραφος 11.6.2), μέχρι 100 τ.μ., ιδιωτικές κλινικές και ιατρεία (σχετική η παράγραφος 12.2 και 12.3) και ινστιτούτα αισθητικής μέχρι 100 τ.μ. περίπου. Επιπλέον, είναι δυνατή η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής όπως καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσxes, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ. (σχετική η παράγραφος 33.2.20).

**7.5.4** Όλες οι επιτρεπόμενες υπό προϋποθέσεις χρήσεις σε Οικιστικές Ζώνες, καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 “Επιτρεπόμενες Χρήσεις, σε καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες/Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας”. Στο Προσάρτημα σημειώνονται επίσης οι σχετικές παράγραφοι στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

**7.5.5** Όλες οι ανωτέρω χρήσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 7.5.3 θα επιτρέπονται δυναμικά και με τη άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής, σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες και εφάπτονται των καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Νοείται ότι στους δρόμους αυτούς δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση χρήσεων μικρής κλίμακας που αφορούν καθημερινή εξυπηρέτηση, όπως περίπτερα, αρτοποιεία, κ.ο.κ., για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων αυτών και των συνθηκών

κυκλοφοριακής ασφάλειας. Στις πιο πάνω ιδιοκτησίες θα επιτρέπονται επίσης οποιεσδήποτε άλλες χρήσεις και λειτουργίες εμπίπτουν στις Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου, όπως καθορίζονται στο Κεφάλαιο 27, των οποίων η χωροθέτηση κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής εμπλουτίζει και εξυπηρετεί την ευρύτερη οικιστική περιοχή χωρίς αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις της.

**7.5.6** Για τη χωροθέτηση των πιο πάνω χρήσεων θα πρέπει να ισχύουν απαραίτητα οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ελάχιστον εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε 1000 τ.μ., εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά στα οικεία Κεφάλαια του Σχεδίου.
- (β) Οι χρήσεις θα αφορούν μόνο αυτές που αναφέρονται στην παράγραφο 7.5.3 πιο πάνω, καθώς και Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι μπορεί να χωροθετηθούν στις αναφερόμενες περιοχές.
- (γ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1. Ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης, και συνεπώς δεν θα ισχύει η παράγραφος 6.7. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση ενός επιπλέον ορόφου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και αφού ληφθούν υπόψη οποιεσδήποτε άλλες συναφείς παράμετροι.
- (δ) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής κατοικίας.
- (ε) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται σε σχέση με την κατηγορία της ανάπτυξης με βάση το Παράρτημα Γ, θα αυξάνεται κατά 20%, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα. Τουλάχιστον το 50% των χώρων αυτών, θα χωροθετείται στον ελεύθερο χώρο της ανάπτυξης ή σε υπόστεγο χώρο στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (στ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β, αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (ζ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,0 μέτρα από το όριο του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοποιοτεχνηθεί κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ούτως ώστε ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.
- (η) Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Αδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποιοτέχνηση των

δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

**7.5.7** Φροντιστήρια, ιατρεία και γυμναστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια ανεξαρτήτως εμβαδού, που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς τον περιορισμό αναφορικά με τη μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, για ενθάρρυνση των αναπτύξεων αυτών που εξυπηρετούν τις τοπικές ανάγκες, και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στα οικεία Κεφάλαια του Σχεδίου.

**7.5.8** 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 τις πιο πάνω πρόνοιες είναι η αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας, σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες και η βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

## **7.6 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων**

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

## **7.7 Άλλες Πρόνοιες**

**7.7.1** Οι νέες οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να ικανοποιούν με ουσιαστικό τρόπο, ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Συγκεκριμένα πρέπει να περιλαμβάνουν τις κοινόχρηστες λειτουργίες, υπηρεσίες και ελεύθερους χώρους πρασίνου που υπαγορεύονται από την κλίμακα της ανάπτυξης, να διασφαλίζουν άνετη προσπέλαση μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας, τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς και να εξασφαλίζουν, ψηλή ποιότητα φυσικού αλλά και δομημένου περιβάλλοντος.

**7.7.2** Η Οικιστική Ζώνη Κα9(Ε) και τμήμα του Τοπικού Εμπορικού Κέντρου που βρίσκονται νοτιοδυτικά του παραδοσιακού οικιστικού πυρήνα της Αραδίππου και βόρεια του κύριου δρόμου Λάρνακας – Λευκωσίας, η οποία ήταν γνωστή ως περιοχή των “ρωγμών”, παρουσιάζει σοβαρά γεωλογικά προβλήματα. Προκειμένου να διασφαλιστεί ότι η ανάπτυξη θα είναι κατά το δυνατό ασφαλής είναι αναγκαίο όπως, ως μέρος αίτησης για τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, υποβάλλεται και γεωλογική έρευνα, η οποία να τηρεί τις Τεχνικές Προδιαγραφές και Όρους του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης, με την οποία να τεκμηριώνεται ότι δεν θα υπάρχουν οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις για την ανάπτυξη. Ανάλογα με τα πορίσματα της γεωλογικής έρευνας, η Πολεοδομική Άδεια θα περιλαμβάνει σχετικούς όρους.

**7.7.3** Σε περίπτωση ανάπτυξης εντός των Δημοτικών ορίων Λάρνακας, που αφορά αλλαγή υφιστάμενης νόμιμης εμπορικής χρήσης στο ισόγειο σε οικιστική, τυχόν υφιστάμενο μεσοπάτωμα θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως κύριο/α δωμάτιο/α σε σχέση με το ισόγειο, χωρίς το/α εμβαδό/ά του/ους να λογίζεται/ονται στο συντελεστή δόμησης και στον αριθμό ορόφων. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της μπορεί ν' αποδεχτεί μειωμένο ύψος.

**7.7.4** Σε οικιστικές περιοχές που εφάπτονται δρόμων πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται, όσο είναι εφικτό, οι συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους όπως και οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις, έτσι ώστε να διαφυλάσσεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δικτύου και η απρόσκοπτη συνέχεια πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά απαραίτητα για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας πρασίνου επαρκούς πλάτους, καθώς και για άλλες ρυθμίσεις, όπως κατανομή μέρους του ποσοστού του δημόσιου χώρου πρασίνου που απαιτείται με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, κατά μήκος του δρόμου, για σκοπούς προστασίας της οικιστικής χρήσης από την ενδεχόμενη όχληση του δρόμου πρωταρχικής σημασίας. Όπου είναι δυνατό το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16 μέτρων.

## **7.8 Ελάχιστα Επιθυμητά Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων**

Για τη διασφάλιση άνετων συνθηκών διαβίωσης, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ενδεικτικά ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά οικιστικών μονάδων που καθορίζονται στον πιο κάτω Πίνακα με αρ. 7.1.

### **Πίνακας 7.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων**

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Ενδιάμεσες Περιοχές	Περιοχές με Συντελεστή Δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,20:1
	Εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα		
<b>Στούντιο</b>	30	35	40
<b>Ενός δωματίου</b>	45	50	55
<b>Δύο δωματίων</b>	65	75	80
<b>Τριών δωματίων</b>	85	95	100

#### **Σημειώσεις:**

1. Το ωφέλιμο εμβαδόν δεν καλύπτει τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.
2. Τα πιο πάνω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές ή οικοδομές σε περιοχές όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης.

3. Τα πιο πάνω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται στην περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας στην οποία αναφέρεται η αίτηση για ανάπτυξη.
4. Για τους σκοπούς του παρόντος Πίνακα, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το προθάλαμο, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και το λουτρό/αποχωρητήριο.

## **7.9 Εφαρμογή Πολιτικής**

Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται στην αρχή πως η μελλοντική οικιστική ανάπτυξη, θα υλοποιηθεί κατά κύριο λόγο από τον ιδιωτικό τομέα. Τα στεγαστικά προγράμματα του δημόσιου τομέα θα πρέπει να ενισχυθούν σταδιακά σε κλίμακα ώστε, να συμπληρώνουν ουσιαστικά τα κενά στον τομέα της προσφοράς κατοικίας από τον ιδιωτικό τομέα και να εμπλουτίζουν την ποικιλία του προσφερόμενου προϊόντος. Επισημαίνεται ότι η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο σε σχέση με την κατοικία, αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης και για την υλοποίηση της δεν επαρκεί απλά και μόνο η άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου.

## **7.10 Κίνητρα για Δημιουργία Ενιαίων Οικιστικών Αναπτύξεων**

- 7.10.1** Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου, περιλαμβάνεται η δημιουργία ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων για παροχή εναλλακτικών δυνατοτήτων στέγασης σε διάφορες ομάδες του πληθυσμού, καθώς και για αναβάθμιση του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας.
- 7.10.2** Σε οικιστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας όπου ισχύει συντελεστής δόμησης ίσος ή μικρότερος του 0,60:1, και εφόσον δεν συντρέχουν οποιοδήποτε περιβαλλοντικοί ή άλλοι λόγοι για διατήρηση του χαμηλού αυτού συντελεστή, η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης και του ανώτατου αριθμού ορόφων, με βάση τον Πίνακα 7.2, Αύξηση του Συντελεστή Δόμησης για Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις, εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
  - (α) Η αίτηση αφορά ενιαία οικιστική ανάπτυξη σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού εμβαδού ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, σε ιδιοκτησία κατά προτίμηση σε γειννίαση με δημόσιες λειτουργίες όπως εκπαιδευτήρια, στάδια, δημόσιους χώρους πρασίνου, κ.ο.κ., ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφραπτόμενη με Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.
  - (β) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ, θα αυξάνεται κατά 20%.
  - (γ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοποτεχνημένοι κοινόχρηστοι και κοινόκτιτοι ανοικτοί χώροι που θα κατοχυρώνονται, με σχετική εγγραφή στο Πιστοποιητικό Εγγραφής Ακινήτου Ιδιοκτησίας.

- (δ) Η αύξηση του αριθμού ορόφων θα ενθαρρύνεται για τη δημιουργία ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, με την δυνατότητα ανέγερσης τριώροφων οικοδομών (διαμερισμάτων) σε συνδυασμό με συνεχόμενες ομάδες κατοικιών.
- (ε) Σε περίπτωση ανέγερσης τριώροφης οικοδομής, η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου (εκτός του οδικού συνόρου), θα είναι τουλάχιστον 4 μέτρα.

**Πίνακας 7.2: Αύξηση Συντελεστή Δόμησης για Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις**

Πολεοδομική Ζώνη	Συντελεστής Δόμησης (σε περίπτωση ανάπτυξης σε οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου των τεσσάρων κανονικών οικοπέδων)	Συντελεστής Δόμησης (σε περίπτωση ανάπτυξης σε οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου των έξι οικοπέδων)	Ποσοστό Κάλυψης	Αριθμός Ορόφων
Κα8	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,30:1	3
Κα10α	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,15:1	3

**Σημείωση:**

Νοείται ότι η ανωτέρω πολιτική θα ισχύει εφ' όσον θα προνοείται ένας ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων. Ο αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

1. Ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων = (Εμβαδόν οικοπέδου με εμβαδόν μεγαλύτερο των 4 κανονικών οικοπέδων) x (καθορισμένο συντελεστή δόμησης) x (1 + επί τοις % αύξηση) / 150.
2. Νοείται ότι αν προκύπτει δεκαδικό αποτέλεσμα αυτό θα μετατρέπεται στον πλησιέστερο ακέραιο αριθμό.





## 8. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

### 8.1 Γενικά

**8.1.1** Τα θέματα που αναφέρονται στην εμπορική ανάπτυξη, έχουν εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

**8.1.2** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και η φιλοσοφία των προνοιών που αναφέρονται στην εμπορική ανάπτυξη, εμπεριέχουν το στοιχείο της καθοδήγησης της χωροθέτησης της εμπορικής ανάπτυξης σε ειδικά καθορισμένους χώρους, όπως και της ρύθμισης της παροχής και χωροθέτησης εμπορικών διευκολύνσεων σε άλλες αστικές περιοχές, για τους ακόλουθους λόγους:

- (α) Η εμπορική ανάπτυξη και δραστηριότητα παρέχει κατά κανόνα ουσιώδεις εξυπηρετήσεις στον αστικό πληθυσμό, αλλά ταυτόχρονα προκαλεί και επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης όταν χωροθετείται σε περιοχές, που δεν είναι προγραμματισμένες για αναπτύξεις αυτού του τύπου.
- (β) Οι ανωτέρω επιβαρύνσεις προκύπτουν κυρίως από τον τρόπο λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων και συγκεκριμένα από την προσέλκυση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συνεχείς φορτοεκφορτώσεις και τις αυξημένες ανάγκες στάθμευσης του εξυπηρετουμένου κοινού.
- (γ) Στις αστικές περιοχές και ιδίως στις παλαιότερες υπάρχει πληθώρα υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών, με αποτέλεσμα σημαντικό ποσοστό είτε να παραμένει αχρησιμοποίητο για μακρά χρονικά διαστήματα είτε να χρησιμοποιείται για τη στέγαση άλλων χρήσεων (γραφεία, αποθήκες, βιοτεχνίες κ.ο.κ.) χωρίς την αναγκαία άδεια.
- (δ) Οι περιοχές συγκέντρωσης εμπορικών δραστηριοτήτων, λειτουργούν ως πόλοι και καταλύτες που διευκολύνουν τη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, ενώ ταυτόχρονα δημιουργούν και σημαντικές οικονομίες κλίμακας. Οι περιοχές αυτές, εξελίσσονται σταδιακά σε στοιχεία αναφοράς και αναγνωσιμότητας του αστικού χώρου και καθορίζουν την ταυτότητα επιμέρους αστικών περιοχών. Η συγκέντρωση και πυκνωση των εμπορικών δραστηριοτήτων σε καθορισμένους χώρους, υποβοηθά ενώ η διασπορά τους εξουδετερώνει σε καθοριστικό βαθμό, τη δυνατότητα εκπλήρωσης αυτού του συγκεκριμένου και πολύ σημαντικού ρόλου.
- (ε) Η εμπορική ανάπτυξη και δραστηριότητα είναι καθοριστικής σημασίας για τη διαμόρφωση του εξειδικευμένου ρόλου, κάθε επιμέρους τμήματος της αστικής περιοχής Λάρνακας. Οι διαφοροποιήσεις σε ότι αφορά τον τύπο των επιχειρήσεων, την πυκνότητα συσσώρευσης και την κλίμακα τους καθορίζουν το ρόλο του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, των επικέντρων επιμέρους αστικών περιοχών, των διαφόρων Αξόνων Δραστηριότητας κ.ο.κ.
- (στ) Η εμπορική ανάπτυξη δεν είναι αποδεκτό να χρησιμοποιείται για την επίλυση άλλων αστικών προβλημάτων και ο πολεοδομικός προγραμματισμός, δεν είναι δυνατό να ακολουθεί πάντοτε ανεπιθύμητες δεσμεύσεις που δημιουργήθηκαν στο παρελθόν.

**8.1.3** Η χωροθέτηση της εμπορικής ανάπτυξης θα επιτρέπεται κατά κανόνα σε καθορισμένες συμπαγείς ή/και συνεχείς περιοχές και άξονες, που θα εντάσσονται σε ένα ιεραρχημένο σύστημα πυρήνων ή και αξόνων εμπορικής εξυπηρέτησης. Η πολιτική του Σχεδίου προνοεί για αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς των εμπορικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη αστική περιοχή. Για το λόγο αυτό, αιτήσεις για εμπορικές αναπτύξεις και γραφεία έξω από τις καθορισμένες περιοχές θα απορρίπτονται γενικά. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, είναι δυνατό να επιτρέψει τέτοιες αναπτύξεις σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, σύμφωνα με τις πρόνοιες και τα μέτρα πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας που αναφέρονται στη συνέχεια.

**8.1.4** Οι Εμπορικές Περιοχές, οι Εμπορικοί Πυρήνες και οι Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας χωροθετούνται και ιεραρχούνται με βάση τα ακόλουθα ουσιώδη κριτήρια:

- (α) Την ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης τόσο στο σύνολο της αστικής περιοχής, όσο και σε περιοχές επιμέρους Τοπικών Αρχών.
- (β) Την επαρκή και αποδοτική εξυπηρέτηση γειτονιών, οικιστικών ή άλλων περιοχών με βασικό κριτήριο επιλογής και χωροθέτησης των επιτρεπομένων εμπορικών χρήσεων, τις ανάγκες εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού.
- (γ) Την παροχή επαρκών και κατάλληλων ευκαιριών και δυνατοτήτων ανάπτυξης διαφόρων τύπων εμπορικής εξυπηρέτησης, όπως αυτές καθορίζονται από τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.
- (δ) Τη μεγιστοποίηση της ελκυστικότητας και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας των καθορισμένων εμπορικών περιοχών έτσι ώστε, αυτές να εξελιχθούν σε ζωντανά κύτταρα της αστικής οργάνωσης.

## **8.2 Εμπόριο και Καταστήματα**

Οι περιοχές που καθορίζονται για τη χωροθέτηση της εμπορικής δραστηριότητας ιεραρχούνται, όπως αναφέρονται στη συνέχεια.

## **8.3 Αστικό Εμπορικό Κέντρο (Α.Ε.Κ.)**

**8.3.1** Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο αποτελεί λειτουργικό και χωροδομικό στοιχείο μέγιστης σημασίας, γιατί διαδραματίζει το ρόλο του συνεκτικού κρίκου που επιτρέπει στην ευρύτερη περιοχή Λάρνακας, να λειτουργεί σύμφωνα με τα κλασσικά πρότυπα της ευρωπαϊκής πόλης. Ιδιαίτερο και εξαιρετικό χαρακτηριστικό του Αστικού Εμπορικού Κέντρου είναι το εύρος, η ποικιλία και η ένταση των δραστηριοτήτων που συνυπάρχουν σε μια σχετικά περιορισμένη γεωγραφική έκταση.

**8.3.2** Κεντρικός και στρατηγικής σημασίας στόχος του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας είναι η συστηματική διαφύλαξη και αναβάθμιση του ρόλου του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, ως του προεξάρχοντος επικέντρου δραστηριότητας για μια πλειάδα συμβατών μεταξύ τους χρήσεων και κεντρικών λειτουργιών, (δημόσια διοίκηση, εξειδικευμένα καταστήματα γοήτρου και μεγάλης ελκυστικότητας, γραφεία

μεγάλης κλίμακας, διευκολύνσεις πολιτισμού, αναψυχής και ψυχαγωγίας, κ.ο.κ.). Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο παρέχει εξυπηρετήσεις και σε τοπικό επίπεδο αλλά απευθύνεται κυρίως, σε ευρύτερες περιοχές (ευρύτερη αστική περιοχή Λάρνακας και Επαρχία Λάρνακας κυρίως σε σχέση με την Επαρχιακή Δημόσια Διοίκηση, εξειδικευμένα καταστήματα κλπ.).

- 8.3.3** Στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου της Λάρνακας θα συνεχίσει να προσελκύεται, το μεγαλύτερο ποσοστό των καταναλωτών και σε αυτή θα στεγάζονται με ιδιαίτερα σημαντική πυκνότητα τα περισσότερα καταστήματα λιανικού εμπορίου και τα γραφεία, λόγω των προφανών πλεονεκτημάτων και των οικονομικών κλίμακας που προκύπτουν. Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο παρουσιάζει πολύ σημαντικά πλεονεκτήματα για καταστήματα που εξυπηρετούν το σύνολο του αστικού πληθυσμού και για κεντρικά γραφεία εταιρειών, τραπεζών, κ.ο.κ. Για το λόγο αυτό στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο θα επιτρέπεται η χωροθέτηση καταστημάτων, πολυκαταστημάτων, γραφείων, υπηρεσιών και διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που προορίζονται για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου, των κατοίκων και απασχολουμένων στην περιοχή και των επισκεπτών.
- 8.3.4** Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο αποτελεί το λειτουργικό επίκεντρο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι σε αυτό στεγάζονται ήδη οι περισσότερες εμπορικές και άλλες σημαντικές αστικές λειτουργίες. Ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η ενίσχυση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, για την ορθολογική μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου. Κατά συνέπεια θα καταβληθεί κάθε προσπάθεια για βελτίωση της προσιτότητάς του, ιδίως με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, με πεζοδρομήσεις για την αναβάθμιση των συνθηκών διακίνησης των πεζών, με την απόδοση έμφασης στις δημόσιες συγκοινωνίες και τη διασφάλιση της αναγκαίας γης για δημιουργία χώρων στάθμευσης. Ορισμένες από τις Επαρχιακές Υπηρεσίες Δημόσιας Διοίκησης, θα επιδιωχθεί να παραμείνουν στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και στην παραπλήσια περιοχή της "Παμπούλας", ώστε να υποστηριχθεί ο σημαντικός ρόλος του Κέντρου της Λάρνακας.
- 8.3.5** Γενικά το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, θα οργανωθεί και βελτιωθεί σε βαθμό που να προσελκύει το μεγαλύτερο ποσοστό των νέων εμπορικών αναπτύξεων, ενώ ταυτόχρονα αναμένεται ότι θα προσελκύσει και οικιστική ανάπτυξη σε σημαντικό βαθμό. Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την οικιστική ανάπτυξη στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, έτσι ώστε αυτό να διατηρείται ζωντανό και σε περιόδους πέραν των συνηθισμένων ωρών εργασίας.
- 8.3.6** Παράλληλα επειδή το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, αναπτύχθηκε ιστορικά μέσα σε παλιά συνοικία με πολλά παραδοσιακά χαρακτηριστικά, θα επιδιώκεται όπως αυτά διατηρηθούν, με στόχο την ενίσχυση του χαρακτήρα της. Η διατήρηση και ανάπλαση αξιόλογων οικοδομών θα συνδυάζεται με έργα για τον εξωραϊσμό του συνόλου του αστικού περιβάλλοντος της περιοχής. Γενικά όλες οι αναπτύξεις στην περιοχή του παραδοσιακού Αστικού Εμπορικού Κέντρου, πρέπει να χαρακτηρίζονται από ευαισθησία και να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- 8.3.7** Σε περιπτώσεις συμπαγών εμπορικών αναπτύξεων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, η Πολεοδομική Αρχή θα αποθαρρύνει τη χωροθέτηση χρήσεων που είναι άσχετες με το εμπόριο και άλλες κεντρικές λειτουργίες στο ισόγειο, έτσι ώστε να μην διασπάται η συνέχεια και ο χαρακτήρας των εμπορικών δρόμων.

- 8.3.8** Στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει, την κατασκευή στοών και πεζοδρόμων σε σχέση με αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη. Κατά κανόνα το μέτρο αυτό θα εφαρμόζεται σε πολύ στενούς δρόμους, έτσι ώστε η δημιουργία στοών στο ισόγειο και στις δυο πλευρές του δρόμου, να υποβοηθά στη ασφαλή διακίνηση των πεζών. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει τη διαμόρφωση τέτοιων στοών με πλακόστρωτα, παγκάκια και άλλες διευκολύνσεις ώστε, να παρασχεθεί στο κοινό η δυνατότητα εξυπηρέτησης και διακίνησης, σε ευχάριστο περιβάλλον όπου θα υπάρχει άνεση και ασφάλεια.
- 8.3.9** Στις παρυφές του Αστικού Εμπορικού Κέντρου έχει ήδη δημιουργηθεί κάποιος πυρήνας με τη φυσιογνωμία της παραδοσιακής λαϊκής γειτονιάς. Ο πυρήνας συνδέεται μέσω του έργου διαμόρφωσης των Φοινικούδων με το παραλιακό μέτωπο. Στο μέλλον θα επιδιωχθεί η επέκταση της Λαϊκής Γειτονιάς νοουμένου ότι, δεν θα επηρεασθούν οι ανέσεις του τοπικού πληθυσμού, δεδομένου ότι το στοιχείο αυτό που είναι εξαιρετικά δυναμικό, θα συμβάλει στην επέκταση των περιόδων λειτουργίας τμήματος του κέντρου και κατά τις νυκτερινές ώρες και θα υποβοηθήσει, στον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση των διευκολύνσεων που παρέχονται στον τουρισμό αλλά και στο ντόπιο πληθυσμό.
- 8.3.10** Η Λαϊκή Γειτονιά πρέπει να εντάσσεται ορθά στο γραφικό χαρακτήρα και το παραδοσιακό χρώμα του παλιού κέντρου και να αποτελέσει, αισθητικά και λειτουργικά, αναπόσπαστο τμήμα του. Σε αυτή είναι δυνατό να συνυπάρξουν καφεστιατόρια, γκαλερί, εργαστήρια τέχνης και οικοτεχνίας με παραδοσιακούς τεχνίτες που θα παράγουν και πωλούν τα προϊόντα τους επιτόπου (π.χ. χαλκοματάς, αγγειοπλάστης, υφάντρια, χρυσοχόος, κεντηματάς) , καταστήματα που θα πωλούν παραδοσιακά και τουριστικά είδη, κλπ. Η Λαϊκή Γειτονιά θα αποτελείται κατά κύριο λόγο από παραδοσιακές οικοδομές με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, οι οποίες θα ανακαινιστούν. Οι νέες αναπτύξεις πρέπει να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά στοιχεία έτσι ώστε να μην αλλάξει η αυθεντική διάταξη και δομή του χώρου. Τα αξιόλογα παραδοσιακά αρχιτεκτονικά στοιχεία πρέπει να μελετηθούν και προβληθούν πολύ προσεχτικά.
- 8.3.11** Ανάλογη ενίσχυση στο Κέντρο της αστικής περιοχής θα δοθεί και από το Κάστρο, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πραγματοποίησης διαφόρων πολιτιστικών εκδηλώσεων που είναι συμβατές με το μνημείο.
- 8.3.12** Η λειτουργική σύνδεση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου με την περιοχή των "Φοινικούδων", η οποία θεωρείται σαν εξειδικευμένη προέκταση ή υποπεριοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, θα ενοποιήσει τις εμπορικές χρήσεις του Κέντρου με τις ψυχαγωγικές και τουριστικές χρήσεις και θα δώσει νέα ώθηση στην αναζωογόνηση του Κέντρου.

#### **8.4 Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (Π.Ε.Κ.)**

- 8.4.1** Το Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ) που καθορίζεται στην περιοχή της Αραδίππου, προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί την ευρύτερη αστική περιοχή στο επίπεδο του Δήμου Αραδίππου, σε σχέση με εμπορικές, γραφειακές, κοινωνικές, κοινοτικές και άλλες διευκολύνσεις. Η διαφοροποίηση του από εμπορικά κέντρα κατώτερης βαθμίδας (ΤΕΚ), αφορά τόσο την έκταση του όσο και την ποικιλία και ένταση των υπηρεσιών και των δραστηριοτήτων που θα επιτρέπεται να

εγκατασταθούν σ' αυτό.

- 8.4.2** Ο ευρύτερος δημόσιος τομέας (Κυβέρνηση και Τοπική Αυτοδιοίκηση) μπορεί να υποβοηθήσει και καθοδηγήσει πρακτικά την προσπάθεια ανάπτυξης του ΠΕΚ, (π.χ. αναλαμβάνοντας την υλοποίηση μέρους τουλάχιστον του ΠΕΚ με εμπορικές ή άλλες αναπτύξεις ή με τη χωροθέτηση σε αυτό δημόσιων χρήσεων κ.ο.κ.) και με έμμεσο τρόπο, μέσω της παροχής έργων υποδομής και υπηρεσιών και της υλοποίησης ειδικών προγραμμάτων διαμόρφωσης του χώρου και τοπιοτέχνησης (πλατείες, πεζόδρομοι, έργα εξωραϊσμού, δημόσιοι χώροι στάθμευσης κ.ο.κ.).
- 8.4.3** Στο ΠΕΚ Αραδίππου θα επιτρέπονται διάφοροι τύποι καταστημάτων λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα και οργανωμένα εμπορικά κέντρα και υπεραγορές (σχετικές οι παράγραφοι 8.13 και 8.14), γραφεία (σχετική η παράγραφος 8.18), πρατήρια πετρελαιοειδών (σχετική η παράγραφος 8.22) κοινοτικές διευκολύνσεις (σχετική η παράγραφος 12.5), διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως κινηματογράφοι μίας οθόνης μόνο, εστιατόρια, καφενεία κ.ο.κ. (σχετικές οι παράγραφοι 15.3.2 και 15.4), σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, (σχετική η παράγραφος 11.5), ιατρεία και κλινικές (σχετικές οι παράγραφοι 12.3 και 12.4), βιοτεχνίες Κατηγορίας Β και Γ και αποθήκες Κατηγορίας Β (σχετικές οι παράγραφοι 9.9.1(γ), 9.10.1 και 9.15.2(β)), γυμναστήρια (σχετική η παράγραφος 14.3) καθώς και κατοικίες (σχετική η παράγραφος 7.3).
- 8.4.4** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός των Περιφερειακών Εμπορικών Κέντρων καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

## **8.5 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι**

- 8.5.1** Οι Άξονες της Κατηγορίας αυτής καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης και αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις, που αναπτύσσονται συνήθως κατά μήκος τμημάτων οδικών αξόνων οι οποίοι κατά κανόνα δεν ανήκουν στο πρωτεύον οδικό δίκτυο. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα ως κύριοι, αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή τους υποβάθμιση από κυκλοφοριακή άποψη, με την υλοποίηση και ολοκλήρωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.
- 8.5.2** Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, θα είναι η παροχή εμπορικής εξυπηρέτησης και για το λόγο αυτό κατά το λεπτομερή σχεδιασμό τους, αλλά και κατά την επιβολή όρων σε Πολεοδομικές Άδειες, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης και διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις, η ανάγκη διασφάλισης άνετης και ασφαλούς διακίνησης των πεζών, όπως και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα συμβάλουν στην καλύτερη δυνατή οργάνωση τους. Σε περιπτώσεις όπου καθορισμένος Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι συμπίπτει με δρόμο πρωταρχικής σημασίας, κατά τον Πολεοδομικό Έλεγχο σε σχέση με αιτήσεις για ανάπτυξη θα αποδίδεται ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση άνετης και ασφαλούς στάθμευσης οχημάτων, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων από το τεμάχιο και σε διευθετήσεις που θα αποθαρρύνουν την παράνομη στάθμευση κατά μήκος του οδοστρώματος, με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

- 8.5.3** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις για ευρεία ποικιλία τύπων καταστημάτων (περιλαμβανομένων και καταστημάτων καθημερινής εξυπηρέτησης), γραφεία (σχετική η παράγραφος 8.18), πολυκαταστήματα, οργανωμένα εμπορικά κέντρα και υπεραγορές (σχετικές οι παράγραφοι 8.13 και 8.14), πρατήρια πετρελαιοειδών (σχετική η παράγραφος 8.22), οχηλές και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας (σχετικές οι παράγραφοι 15.3 και 15.4), βιοτεχνίες Κατηγορίας Β και Γ και αποθήκες Κατηγορίας Β (σχετικές οι παράγραφοι 9.9.1, 9.10.1 και 9.15.2(β)), καθώς και κατοικίες (σχετική η παράγραφος 7.3.1). Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για διάφορους τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, θα είναι ο ρόλος που εκτιμάται ότι θα διαδραματίσουν για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης αστικής περιοχής, η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού και επίσης ο τύπος, ο χαρακτήρας και, η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα.
- 8.5.4** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική η παράγραφος 11.5), κλινικών, ιατρείων και υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής όπως στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης, κέντρα νεότητας, κ.λ.π. (σχετικές οι παράγραφοι 12.6, 12.7 και 12.5), αθλητικές διευκολύνσεις (σχετική η παράγραφος 14.3.1) και πολιτιστικών λειτουργιών (σχετική η παράγραφος 16.2.1).
- 8.5.5** Κατά το λεπτομερή σχεδιασμό Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα διερευνάται, με ιδιαίτερη προσοχή η ανάγκη διασφάλισης και κατασκευής δημόσιων χώρων στάθμευσης.
- 8.5.6** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,60:1, έχει εφαρμογή το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.
- 8.5.7** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

## **8.6 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II**

- 8.6.1** Οι Άξονες αυτοί καθορίζονται συγκεκριμένα κατά μήκος τμημάτων των δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Σε τμήματα των εν λόγω δρόμων που δεν καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, δεν θα επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα τμήματα των δρόμων που καθορίζονται ως Άξονες Κατηγορίας II, είχαν αποκτήσει εμπορικό χαρακτήρα πριν την 1.12.90 και σκοπός της παρούσας πρόνοιας είναι, η οργάνωση της υφιστάμενης κατάστασης με ορθολογικό τρόπο. Σε όλες τις περιπτώσεις θα πρέπει να διασφαλίζονται, οι αναγκαίες συνθήκες για την προστασία της κυκλοφοριακής ικανότητας/δυνατότητας του Άξονα και τη διαφύλαξη της βέλτιστης δυνατής ασφαλείας, για τη διακίνηση πεζών και οχημάτων.
- 8.6.2** Σε Άξονες 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 στεγασθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II απαριθμούνται στον Πίνακα 8.1). Για να διασφαλισθεί η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως τα επιμέρους καταστήματα που ανεγείρονται ή χρησιμοποιούνται ως

επιμέρους εμπορικές μονάδες σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, έχουν ελάχιστο εμβαδόν ισογείου της τάξης των 150 τ.μ..

### **Πίνακας 8.1 Επιτρεπόμενες Εμπορικές Επιχειρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II**

- Αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ποδηλάτων και μοτοσικλετών
- Εξαρτήματα αυτοκινήτων
- Σκάφη αναψυχής
- Γεωργικά οχήματα και μηχανικός εξοπλισμός
- Οικιακές και ηλεκτρικές συσκευές
- Οπτικο-ακουστικά συστήματα (Hi-Fi Systems)
- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές, ταμειακές μηχανές, Συσκευές ζύγισης
- Εκθέσεις επίπλων
- Εκθέσεις ειδών υγιεινής και κεραμικών
- Συσκευές κλιματισμού και θέρμανσης
- Τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός
- Εντοιχισμένοι πάγκοι κουζίνας
- Εκθέσεις κουρτινών, χαλιών, 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 δεν είναι εξαντλητικός, αλλά ενδεικτικός και δεν προδεδεσμεύει 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 δε θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης και επίσης, δεν θα δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων.

**8.6.3** Ουσιώδες 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, οι υπεραγορές, τα σφαιριστήρια και τα πρακτορεία στοιχημάτων, δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που προσελκύουν ανά μονάδα επιφάνειας.

**8.6.4** Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέπει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, αποκλεισμένων των καταστημάτων τροφίμων, νοουμένου ότι οι εκθεσιακοί χώροι

θα αντιπροσωπεύουν ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφελίμου 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 σχέση αυτή είναι δυνατό να τροποποιηθεί σε ορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από την υφιστάμενη κατανομή των χρήσεων γης.

**8.6.5** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους, σε χορηγούμενες Πολεοδομικές Άδειες 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 πρωτεύοντος 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 (> 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.

**8.6.6** Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, οι όροφοι της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για τη στέγαση γραφείων ή και για οικιστικές μονάδες. Το ελάχιστο εμβαδόν του γραφείου θα είναι της τάξης των 200 τ.μ. Νοείται ότι ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για την επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισογείου. 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.

Νοείται ότι σε περίπτωση οικοδομής με τρεις ή περισσότερους ορόφους, στην οποία όλοι οι όροφοι πέραν του ισογείου ή και περιλαμβανομένου του ισογείου χρησιμοποιούνται για γραφεία, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 80% το καθοριζόμενου για την πολεοδομική ζώνη. Νοείται επίσης ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται πέραν των επιτρεπόμενων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες των παραγράφων 8.6.1 και 8.6.2.

**8.6.7** Το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται πέραν των επιτρεπόμενων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 8.6.1. Επιπλέον, το ισόγειο και ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατεθεί για ανέγερση ανεξάρτητου γραφείου επιχείρησης.

**8.6.8** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση πρατηρίων πετρελαιοειδών (σχετική η παράγραφος 8.22), σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική η παράγραφος 11.5), κλινικών/διαγνωστικών κέντρων και υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (όπως στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης, κέντρα νεότητας, κ.λ.π.), (σχετικές οι



παράγραφοι 12.6, 12.7 και 12.5) αθλητικές διευκολύνσεις (σχετική η παράγραφος 14.3.1) και πολιτιστικών λειτουργιών (σχετική η παράγραφος 16.2.1).

- 8.6.9** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό σε εξαιρετικές περιπτώσεις να επιτρέπονται και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας που εκτιμάται ότι ενδέχεται 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 γειτονικής περιοχής και ειδικά των οικιστικών χρήσεων και επίσης η ασφάλεια και η ελεύθερη ροή της κυκλοφορίας οχημάτων στον πρωτεύοντα δρόμο. Για τη χωροθέτηση των αναφερόμενων αναπτύξεων θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 15.4.
- 8.6.10** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι επίσης δυνατό να επιτρέπονται υπό αυστηρές προϋποθέσεις βιοτεχνίες Κατηγορίας Β, μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ., βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ μέγιστου εμβαδού 200 τ.μ., και αποθήκες Κατηγορίας Β μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ., σύμφωνα με τις παραγράφους 9.9.1(γ), 9.10.1 και 9.15.2(β).
- 8.6.11** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II, καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.
- 8.6.12** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II έχει κατ' εξαίρεση εφαρμογή το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

## **8.7 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III**

- 8.7.1** Οι Άξονες της Κατηγορίας αυτής καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι), και αποτελούν ουσιαστικά τοπικά εμπορικά κέντρα γραμμικής μορφής. Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται σχεδόν αποκλειστικά εμπορικές χρήσεις μικρής κλίμακας για την εξυπηρέτηση των οικιστικών περιοχών εκατέρωθεν του Άξονα, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης (π.χ. περίπτερα, μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων, της τάξης των 250 τ.μ. μέγιστου, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία/χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, video clubs, κουρεία/κομμωτήρια, φωτογραφεία, ανθοπωλεία, καφενεία/καφετέριες, κ.ο.κ.).
- 8.7.2** Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρής κλίμακας γραφεία (σχετική η παράγραφος 8.18.5), διευκολύνσεις άθλησης (σχετική η παράγραφος 14.3.1), νηπιαγωγεία/βρεφονηπιακοί σταθμοί, φροντιστήρια (σχετικές οι παράγραφοι 11.3 και 11.6), μικρά ιατρεία μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ. (σχετική η παράγραφος 12.7.1), υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης, κέντρα νεότητας, κ.λ.π. (σχετική η παράγραφος 12.9) ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι θα εξυπηρετούν την τοπική κοινότητα χωρίς να μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων καθώς και κατοικίες (σχετική η παράγραφος 7.3.1(β)). Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, θα απαιτεί την εφαρμογή των καθορισμένων προτύπων για χώρους στάθμευσης για κάθε επιμέρους χρήση.

- 8.7.3** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III είναι δυνατό να επιτρέπονται βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ. (π.χ. ζαχαροπλαστική, αρτοποιεία, βιοτεχνίες παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, χημικών εργαστηρίων, κ.λ.π.), σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 9.7.3.
- 8.7.4** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, όπως και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε καθορισμένα τμήματα των ιστορικών/παραδοσιακών πυρήνων, αιτήσεις για αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας θα εξετάζονται με ιδιαίτερη προσοχή και θα αποτρέπεται η υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων. Η χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για αναπτύξεις αυτού του τύπου δεν πρέπει να θεωρείται ως δεδομένη ούτε και σε περιοχές που απέκτησαν σταδιακά τον σχετικό χαρακτήρα.
- 8.7.5** Κατά κανόνα, οι επιμέρους αναπτύξεις σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα πρέπει να περιλαμβάνουν και οικιστικές χρήσεις σε σημαντικό ποσοστό, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους, έτσι ώστε ο Άξονας να συνεχίζει να λειτουργεί ως αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.
- 8.7.6** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.
- 8.7.7** Σε Άξονες Δραστηριότητες Κατηγορίας III έχει κατ' εξαίρεση εφαρμογή το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

## **8.8 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV**

- 8.8.1** Οι Άξονες αυτής της Κατηγορίας αποτελούν επίσης Τοπικά Εμπορικά Κέντρα γραμμικής μορφής και θα αντιμετωπίζονται με παρόμοιο τρόπο με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Στους Άξονες Κατηγορίας IV θα επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση τουριστικών διευκολύνσεων/υπηρεσιών που κρίνονται αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία των γειτονικών Τουριστικών Ζωνών, όπως γραφεία ταξί, παραρτήματα τραπεζών, ταξιδιωτικών γραφείων, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας και άλλες παρόμοιες χρήσεις. Ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, που καθορίστηκε κατά μήκος τμήματος του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας έχει σαν κύριο στόχο την εξυπηρέτηση των Τουριστικών Ζωνών του παραλιακού μετώπου με διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας και υπηρεσίες που κρίνονται αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία των εν λόγω Τουριστικών Ζωνών.
- 8.8.2** Ο χαρακτήρας κάθε συγκεκριμένου Άξονα Δραστηριότητας είναι δυνατό να αντανakλά τοπικές ιδιομορφίες και ανάγκες. Όπου κρίνεται αναγκαίο θα ετοιμασθούν Σχέδια Περιοχής, για το λεπτομερή σχεδιασμό της κατανομής των χρήσεων γης σε Άξονες Δραστηριότητας.
- 8.8.3** Η ελκυστικότητα των Αξόνων Δραστηριότητας είναι δυνατό να βελτιωθεί με την παροχή επαρκών χώρων στάθμευσης και με άλλες βελτιώσεις στον Άξονα όπως κατασκευή πεζοδρομίων, παροχή χώρων για φορτοεκφορτώσεις, μεταστέγαση οχημάτων εργαστηρίων ή άλλων οχημάτων χρήσεων, τοπιοτέχνηση και άλλες περιβαλλοντικές βελτιώσεις/αναβαθμίσεις.

**8.8.4** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας IV καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

**8.9** **Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας που είναι Καθορισμένοι ως Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας**

Γενικά, κατά μήκος των δρόμων πρωταρχικής σημασίας που είναι καθορισμένοι Άξονες Δραστηριότητας, για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ.

**8.10** **Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (Τ.Ε.Κ.)**

**8.10.1** Τα ΤΕΚ αποτελούν συνήθως συμπαγείς από χωροδομική άποψη, πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων και ισοκατανέμονται στο χώρο με στόχο την επαρκή εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών επιμέρους οικιστικών περιοχών. Τα ΤΕΚ χωροθετούνται σε στρατηγικά σημεία περιβαλλοντικών περιοχών, αλλά η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει επίσης τη δημιουργία ΤΕΚ σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, νοουμένου ότι αυτά έχουν την ανάλογη κλίμακα. Από άποψη ιεράρχησης των εμπορικών περιοχών/αξόνων, τα ΤΕΚ παρουσιάζουν ουσιαστικές αναλογίες με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και ουσιαστικά διαφέρουν από αυτούς μόνο από χωροδομική άποψη, μια και αποτελούν συνήθως συμπαγείς πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων. Τα ΤΕΚ συμπληρώνουν μια ισορροπημένη κατανομή των περιοχών και αξόνων εμπορικής εξυπηρέτησης στο σύνολο της πόλης και έχουν ως ρόλο την επαρκή εξυπηρέτηση επιμέρους οικιστικών περιοχών. Ορισμένα ΤΕΚ συμπίπτουν με χώρους που καθορίστηκαν για το σκοπό αυτό σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας και με εμπορικά κέντρα Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης και Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων.

**8.10.2** Στο ισόγειο αναπτύξεων που εμπίπτουν στα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες για την εξυπηρέτηση των γειτονικών οικιστικών περιοχών, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης, όπως και κατοικίες, νοουμένου ότι δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης. Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπως και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία/χαρτοπωλεία, video clubs, κουρεία/κομμωτήρια, ανθοπωλεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών ματισμού και υπόδησης. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύσουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της γύρω περιοχής κατοικίας.

**8.10.3** Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρής κλίμακας γραφεία (σχετική η παράγραφος 8.18), διευκολύνσεις άθλησης (σχετική η παράγραφος 14.3.1), φροντιστήρια, νηπιαγωγεία/βρεφονηπιακοί σταθμοί (σχετική η παράγραφος 11.3.1), μικρά ιατρεία μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ. (σχετική η παράγραφος 12.3), υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης, κέντρα νεότητας, κ.λ.π. (σχετική η παράγραφος 12.5), ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής που η

Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι θα εξυπηρετούν την τοπική κοινότητα χωρίς να μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων καθώς και κατοικία (σχετική η παράγραφος 7.3.1(β)). Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή των καθορισμένων προτύπων για χώρους στάθμευσης για κάθε επιμέρους χρήση.

- 8.10.4** Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα είναι δυνατό να επιτρέπονται βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ. (π.χ. ζαχαροπλαστική, αρτοποιεία, βιοτεχνίες παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, χημικά εργαστήρια, κ.λ.π.), (σχετική η παράγραφος 9.7).
- 8.10.5** Σε ορόφους οικοδομών/αναπτύξεων που εμπίπτουν σε καθορισμένο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, είναι δυνατό να στεγάζονται σε περιορισμένο ποσοστό μικρής κλίμακας γραφεία, νοουμένου ότι εφαρμόζονται οι πιο πάνω προϋποθέσεις. Πρέπει επίσης να περιλαμβάνονται απαραίτητα και οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε το ΤΕΚ να συνεχίζει να λειτουργεί ως αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.
- 8.10.6** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Τοπικών Εμπορικών Κέντρων καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.
- 8.10.7** Κατά την εξέταση αιτήσεων για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για αναπτύξεις σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο ή στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Η προτιθέμενη ανάπτυξη θα έχει την κατάλληλη κλίμακα για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων ή και χρηστών της περιοχής.
  - (β) Η προτιθέμενη ανάπτυξη δεν θα προκαλεί συμφόρηση της τροχαίας ή και υποβάθμιση των ανέσεων της περιοχής και της ασφάλειας σε σχέση με την κυκλοφορία πεζών.
  - (γ) Η προτιθέμενη ανάπτυξη περιλαμβάνει διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων, εκτός του χώρου στάθμευσης και επίσης χώρους στάθμευσης σύμφωνα με τα πρότυπα του Παραρτήματος Γ.
  - (δ) Ο χώρος στάθμευσης όπου είναι εφικτό θα είναι υπόγειος, έτσι ώστε να είναι δυνατή η χρησιμοποίηση του ισόγειου ελεύθερου χώρου για τοπιοτέχνηση/ δενδροφύτευση.
  - (ε) Η προτιθέμενη ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και την ποιότητα ζωής των κατοίκων παρακείμενων περιοχών.
  - (στ) Η γενική χωροδιάταξη και το σχέδιο της προτιθέμενης ανάπτυξης, θα είναι αποδεκτής τεχνικής και αισθητικής στάθμης και θα λαμβάνεται υπόψη η σχέση με παρακείμενες οικοδομές.

## **8.11 Πυρήνες Προαστίων**

Τμήματα των ιστορικών/παραδοσιακών πυρήνων των προαστίων, που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, ως Εμπορικά Κέντρα (πυρήνες οικισμών), θα μπορούν

να στεγάσουν το φάσμα των εμπορικών διευκολύνσεων που επιτρέπονται για τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, με στόχο να διατηρηθούν τα παραδοσιακά λειτουργικά κέντρα των παλιότερων οικισμών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω τμήματα των πυρήνων, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο και συμπίπτουν συνήθως με τον κύριο δρόμο που διασχίζει τον πυρήνα ή βρίσκονται σε κατάλληλες περιοχές όπου είτε παρατηρείται ήδη εμπορική ανάπτυξη είτε κρίνεται ότι η χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης δεν θα επηρεάσει τις ανέσεις παρακείμενων χρήσεων. Και στην περίπτωση των πυρήνων των προαστίων θα ισχύουν όσα αναφέρονται πιο πάνω αναφορικά με την αναγκαιότητα ύπαρξης οικιστικών χρήσεων σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη.

## **8.12 Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Υπεραγορές**

**8.12.1** 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 ένταξη τους στον αστικό ιστό.

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

- (α) Ως Πολυκατάστημα 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 πολυώροφες οικοδομές.
- (β) Ως Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο 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, με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ., 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), χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιπτώσεις.

## **8.13 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα**

Τα Πολυκαταστήματα και τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα θα χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που

περιγράφονται στην Παράγραφο 8.17.6. Η δυνατότητα ανέγερσης αναπτύξεων αυτών των τύπων σε περισσότερους από ένα ορόφους, δεν καθιστά αναγκαία τη διεύρυνση των δυνατοτήτων χωροθέτησης σε άλλες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου. Αιτήσεις για Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα σε περιοχές εκτός των καθοριζόμενων θα απορρίπτονται γενικά.

#### **8.14 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές**

- 8.14.1** Η ανέγερση υπεραγορών τροφίμων επιτρέπεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής μέχρι 2000 τ.μ. Η ανέγερση υπεραγορών με εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής μέχρι 1500 τ.μ. είναι δυνατό να επιτραπεί και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, για εξυπηρέτηση των Τουριστικών Περιοχών.
- 8.14.2** Η ανέγερση υπεραγορών για άλλους τύπους προϊόντων επιτρέπεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής μέχρι 1500 τ.μ.
- 8.14.3** Σε οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις αυτές, θα μπορεί να επιτραπεί περιορισμένος αριθμός καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, μικρό βιβλιοπωλείο/ χαρτοπωλείο κ.ο.κ.), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει το 5% του επιτρεπόμενου ωφέλιμου εμβαδού της υπεραγοράς, το οποίο δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων.
- 8.14.4** Νοείται ότι για τη χωροθέτηση υπεραγορών πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 8.17.6.
- 8.14.5** Η ανέγερση υπεραγορών με μεικτή επιφάνεια πέραν των 1000 τ.μ., εκτός των περιοχών που καθορίζονται πιο πάνω, δεν επιτρέπεται και η πολιτική αυτή αποτελεί μέτρο Στρατηγικής Σημασίας.
- 8.14.6** Κατά την εξέταση αιτήσεων για υπεραγορές με μεικτή επιφάνεια από 1000 τ.μ. και πάνω, ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς οι επιπτώσεις που αναφέρονται πιο κάτω, με βάση ειδικές μελέτες Κυκλοφοριακών Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων. Σε περίπτωση ανέγερσης υπεραγοράς στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα δεν θα απαιτείται η υποβολή Μελέτης Εμπορικών Επιπτώσεων.
- 8.14.7** Κατά την εξέταση αιτήσεων για υπεραγορές όπως περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς με βάση τις πιο πάνω ειδικές μελέτες, οι ακόλουθες επιπτώσεις:
- (α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκαλέσει η προτιθέμενη ανάπτυξη στη βιωσιμότητα και δυναμισμό του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, των Περιφερειακών Εμπορικών Κέντρων, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

Η Πολεοδομική Αρχή, θα έχει ως στόχο τη διασφάλιση της ποικιλίας από άποψη μεγέθους και της κατανομής των εμπορικών διευκολύνσεων που προβλέπονται στο Τοπικό Σχέδιο, και που έχουν ως απώτερο στόχο, την καλύτερη λειτουργική σχέση των διευκολύνσεων αυτών με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό. Η ιδιαίτερη έμφαση που αποδίδεται στη διασφάλιση των ανωτέρω συνθηκών δικαιολογείται από τον σημαντικό ρόλο, που αναμένεται να διαδραματίσουν οι καθορισμένες περιοχές/άξονες εμπορικής δραστηριότητας, στη διαμόρφωση δυναμικών πόλων και επικέντρων κοινωνικοοικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος σε επιμέρους αστικές περιοχές.

- (β) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου, πάνω στην οργάνωση και λειτουργία του αστικού συνόλου, καθώς και στις συνθήκες εμπορικής εξυπηρέτησης των επηρεαζόμενων αστικών περιοχών.

Οι υπεραγορές μεγάλης κλίμακας, τείνουν να επηρεάζουν κατά ουσιαστικό τρόπο πολύ ευρείες αστικές περιοχές σε ότι αφορά τις επιπτώσεις πάνω σε μικρότερου μεγέθους ομοειδείς επιχειρήσεις. Η συνολική ικανότητα του αστικού συνόλου να απορροφήσει τη λειτουργία υπεραγορών μεγάλου μεγέθους είναι περιορισμένη.

Το ενδεχόμενο αποψίλωσης των αστικών περιοχών από καταστήματα τροφίμων μικρότερης κλίμακας, ως αποτέλεσμα της δημιουργίας υπεραγορών μεγάλης κλίμακας, θεωρείται ότι συγκρούεται με τη φιλοσοφία και τους στόχους του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι οι μικρότερες επιχειρήσεις θεωρούνται αναγκαίες ώστε να συνεχίσουν να εξυπηρετούν με ισόρροπο τρόπο και σε τοπικό επίπεδο, πληθυσμιακές ομάδες που είτε δεν έχουν τη δυνατότητα χρήσης ιδιωτικού οχήματος (νοικοκυριά με δύο εργαζόμενα μέλη και ένα όχημα, ηλικιωμένα άτομα/ζευγάρια, φοιτητές, κ.ο.κ.), είτε επιλέγουν να μην χρησιμοποιούν τέτοιες εμπορικές διευκολύνσεις. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα συνυπολογίζει και τον βαθμό εξυπηρέτησης ευρύτερων αστικών περιοχών από υφιστάμενες υπεραγορές.

- (γ) Ο επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται η χωροθέτηση υπεραγοράς.

Σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά χώρους σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, αναμένεται ότι αυτοί θα emπίπτουν συνήθως σε Οικιστικές Ζώνες, και η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα ζωής και στη λειτουργία των περιοχών κατοικίας και τη διασφάλιση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού. Για τον λόγο αυτό θα απορρίπτονται αιτήσεις για υπεραγορές σε περίπτωση που το δευτερεύον οδικό δίκτυο Οικιστικών Ζωνών, χρησιμοποιείται πέραν του λογικά αποδεκτού (υπερφόρτιση) για τη διασφάλιση πρόσβασης κοινού και φορτοεκφορτώσεων τροφοδοσίας στον προτεινόμενο χώρο.

- (δ) Η προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης με ιδιωτικά οχήματα, αλλά και με τις δημόσιες συγκοινωνίες.

Κριτήριο του βαθμού ικανοποίησης αυτής της παραμέτρου αποτελεί η λειτουργική και χωροδομική σχέση της προτεινόμενης υπεραγοράς με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα συνεκτιμά το ενδεχόμενο υπερβολικής φόρτισης συγκεκριμένου τμήματος του

πρωτεύοντος οδικού δικτύου και θα διασφαλίζει κατά προτεραιότητα τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση της προτεινόμενης ανάπτυξης από τις δημόσιες συγκοινωνίες θα θεωρείται ως πλεονέκτημα, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων, με δημόσιες συγκοινωνίες.

- (ε) Η δυνατότητα χωροθέτησης της προτεινόμενης ανάπτυξης σε άλλο χώρο που να σχετίζεται άμεσα λειτουργικά με τις περιοχές που καθορίζονται για εμπορική ανάπτυξη.

Κατά την εξέταση αιτήσεων για υπεραγορές, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τη διαθεσιμότητα άλλων εναλλακτικών χώρων που να έχουν λειτουργική τουλάχιστον σχέση, με τους πυρήνες εμπορικής ανάπτυξης των παραγράφων 8.14.1 και 8.14.2 στη συγκεκριμένη περιοχή. Η απόκτηση ιδιοκτησίας προτού υποβληθεί αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας ή/και για προκαταρκτικές απόψεις δεν θα επηρεάζει τη μελέτη της αίτησης.

- (στ) Η καταλληλότητα ή/και η ανάγκη χρησιμοποίησης του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικούς τύπους ανάπτυξης, με εξαίρεση χώρους στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο.

- (ζ) Η ικανότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης να εξυπηρετήσει άμεσα υφιστάμενες ή προβλεπόμενες από το Τοπικό Σχέδιο πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Συγκεκριμένα θα αποφεύγεται η χωροθέτηση υπεραγορών σε περιοχές που δεν έχουν άμεση λειτουργική σχέση με σημαντικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, ούτως ώστε να μην δημιουργείται μη αναγκαία φόρτιση του οδικού δικτύου.

- (η) Οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και του τοπικού πληθυσμού.

**8.14.8** Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση υπεραγοράς στις καθορισμένες περιοχές, ή κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία την οποία αφορά η αίτηση είτε όχι, ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα άρθρα 43 και 82 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της αιτούμενης ανάπτυξης ή την απάμβλυνση λειτουργικών προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν μεταξύ άλλων, τη βελτίωση ή διαπλάτυνση της πρόσβασης προς το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της προτιθέμενης ανάπτυξης. Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί συνολικό αριθμό χώρων στάθμευσης, μεγαλύτερο από εκείνο που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών προτύπων που περιέχονται στο Παράρτημα Γ Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης των Τοπικών Σχεδίων, εκτεταμένη τοποιοτέχνηση του τεμαχίου της ανάπτυξης για περιορισμό των επιπτώσεων στον περίγυρο της, όπως και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου της προτιθέμενης ανάπτυξης σε σύγκριση με τις αποστάσεις που απαιτούνται για αναπτύξεις άλλου τύπου.



**8.14.9** Η ανέγερση υπεραγορών με εμβαδόν πέραν του καθοριζόμενου για κάθε περίπτωση στις παραγράφους 8.14.1, 8.14.2 και 8.14.5 πιο πάνω, δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί στόχο στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

## **8.15 Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου**

**8.15.1** Οι Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου αποτελούν εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που συντίθενται από επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και από μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 8.12.

**8.15.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανέγερση Εμπορικής Ανάπτυξης Σύνθετου Τύπου σε χώρους εκτός των καθορισμένων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αξιολογεί κάθε επιμέρους συστατικό στοιχείο ξεχωριστά, εφόσον το καθένα επενεργεί με διαφορετικό τρόπο στην οργάνωση της πόλης. Νοείται ότι θα λαμβάνονται υπόψη τα πορίσματα ειδικών μελετών Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων που θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα. Όταν στην ανάπτυξη συμπεριλαμβάνεται υπεραγορά τροφίμων, η εξέταση της πολεοδομικής αίτησης μπορεί να γίνει μόνο με τη διαδικασία της παρέκκλισης.

**8.15.3** Εμπορικές αναπτύξεις τύπου υπεραγοράς οι οποίες περιέχουν ως συστατικά στοιχεία αναπτύξεις άλλου τύπου (π.χ. πολιτιστικές ή ψυχαγωγικές χρήσεις), ή που αποτελούν συστατικά στοιχεία ευρύτερων αναπτύξεων, θα εξετάζονται με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

## **8.16 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων**

**8.16.1** Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ανέγερσης οικοδομής για σκοπούς ενιαίας ολοκληρωμένης εμπορικής ανάπτυξης σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη/Περιοχή και σε τεμάχιο που εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, και νοουμένου ότι με τη διείσδυση της εμπορικής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη/Περιοχή, δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων.

**8.16.2** Η πολιτική αυτή είναι δυνατό να εφαρμοσθεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, σε Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο ή σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I ή II ή IV, ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης,
- (β) σε τεμάχια που πρόκειται να ενοποιηθούν και ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω εμπορικές ζώνες, ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σ' αυτές.

**8.16.3** Για εφαρμογή της πολιτικής θα πρέπει να πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήματα τεμαχίου ή οικοπέδου/α που θα ενοποιηθούν με άλλα που εμπίπτουν σε καθορισμένη

Εμπορική Ζώνη κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος του τεμαχίου ή του/των οικοπέδου/ων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης του τεμαχίου/οικοπέδου στην Εμπορική Ζώνη.

- (β) Η μέγιστη δομημένη επιφάνεια για το σύνολο της ανάπτυξης θα υπολογίζεται με βάση το μέσο συντελεστή δόμησης, με 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, οποιoσδήποτε από τους δύο είναι ο μικρότερος.
- (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος του 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/ων. Σε αυτό το τμήμα του τεμαχίου ή οικοπέδου/ων θα προβλέπεται διαμόρφωση/τοπιοτέχνηση σύμφωνα με σχετικούς 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 ισχύσει 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 την εφαρμογή των σχετικών προτύπων που περιέχονται στο Παράρτημα Γ.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη σε περιπτώσεις διείσδυσης θα γίνεται, όπου είναι δυνατό, 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.

## **8.17 Άλλες πρόνοιες για εμπορικές αναπτύξεις**

**8.17.1** Μεγάλης κλίμακας εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις και ιδιαίτερα όταν αυτές προβλέπεται ότι θα εξυπηρετούν το σύνολο ή ευρείες περιφέρειες της αστικής περιοχής θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο. Η βιωσιμότητα, ελκυστικότητα και ανταγωνιστικότητα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου θα προστατευθούν, λόγω των θετικών πολεοδομικών και λειτουργικών του χαρακτηριστικών και επίσης της μεγάλης του σημασίας και του στρατηγικού του ρόλου για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.

**8.17.2** 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 μόνον 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 μόνον 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.

- 8.17.3** Τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης οικιστικών περιοχών που είναι δυνατό να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 50 τ.μ.. Ως τέτοια καταστήματα μπορεί να θεωρηθούν για παράδειγμα μικρά καταστήματα τροφίμων, περίπτερα, ψιλικά, μικρά βιβλιοπωλεία, μικρά κουρεία/ κομμωτήρια, κ.ο.κ. Η έκδοση της σχετικής Πολεοδομικής Άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμμία περίπτωση, δεν θα επιτρέπεται να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης, λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.
- 8.17.4** Οι καθορισμένες εμπορικές περιοχές πρέπει να αναβαθμιστούν με την κατά προτεραιότητα ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής, τα οποία θα στοχεύουν ανάμεσα σε άλλα και σε βελτίωση του οδικού δικτύου, δημιουργία διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, βελτίωση της υποδομής για δημόσιες συγκοινωνίες, δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης και επίσης συνολική αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων. Ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους χώρους στάθμευσης, οι Τοπικές Αρχές θα πρέπει να επισημάνουν έγκαιρα κατάλληλα τεμάχια γης και να προχωρήσουν στην εκμίσθωση ή την απόκτηση τους, για να διαμορφωθούν και να διατεθούν ως δημόσιοι χώροι στάθμευσης.
- 8.17.5** Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει κατά κανόνα αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, αλλά θα μπορεί να επιτρέπει τέτοιες χρήσεις, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:
- (α) Όταν η προτεινόμενη εμπορική ανάπτυξη, αφορά προσωρινές κατασκευές και σχετίζεται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στο τεμάχιο της ανάπτυξης.
  - (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.
  - (γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη προτείνεται να χωροθετηθεί σε ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας με πλάτος τουλάχιστον 12 μέτρων, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής, που προσδίδουν

εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Η εμπορική ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με την παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να αφορά μόνο καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Η παρούσα πρόνοια, η οποία δεν έχει εφαρμογή για ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, έχει ως στόχο τη δημιουργία συνέχειας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια σταδιακά διαμορφωμένη επιτόπου κατάσταση.

- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη, προτείνεται να χωροθετηθεί σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα της πόλης ή προαστίου και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων μεταξύ τους.

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

- (α) Να ικανοποιούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων. Εμπορικές αναπτύξεις που προσελκύουν σημαντικές διακινήσεις οχημάτων και επιβαρύνουν ουσιαστικά το τοπικό οδικό δίκτυο οικιστικών περιοχών, δεν θα γίνονται αποδεκτές.
- (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 επισκεπτών και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (δ) Να προσφέρουν ψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιότηχησης.
- (ε) Να εντάσσονται ορθά στο γενικό χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας και των ειδικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος.

**8.17.7** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών προϊόντων δεν θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Κοντά σε εκκλησίες, άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας και εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμμία περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 200 μ. από τέτοιες λειτουργίες.
- (β) Σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυκατοικίες των οποίων οι όροφοι πέραν του ισόγειου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς.

**8.17.8** Συγκεκριμένα καταστήματα αυτού του τύπου, μπορούν να επιτρέπονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, 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 ειδών θα απαιτείται πάντοτε η χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

## **8.18** **Γραφεία**

**8.18.1** Τα γραφεία αποτελούν τους χώρους στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας, ο οποίος αναπτύσσεται με γοργούς ρυθμούς την τελευταία δεκαετία. Στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιοτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών και των κριτηρίων χωροθέτησης.

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

- (α) Η συγκέντρωση των συγκροτημάτων γραφείων μεγάλης κλίμακας, συνήθως στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους 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 υφιστάμενων οικοδομών/αναπτύξεων σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων σχεδιασμού του περιβάλλοντος των γραφειακών χρήσεων γενικά.

**8.18.3** Γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της αστικής περιοχής ή και στην περιφέρεια της, θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I. (Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 8.6.6 και στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο η πολιτική των παραγράφων 8.4.1, 8.4.2 και 8.4.3).

- 8.18.4** Η μελλοντική συγκέντρωση μεγάλων γραφειακών αναπτύξεων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, επιβάλλει την υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για επίλυση των σοβαρών προβλημάτων πρόσβασης, κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή. Παράλληλα, η παροχή δυνατότητας για στέγαση γραφείων σημαντικής κλίμακας και σημασίας στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, θα εκτονώσει ως ένα βαθμό την πίεση που ενδέχεται να υποστεί το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, θα υποβοηθήσει στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους διοικητικών ενοτήτων (π.χ. της Αραδίππου), θα μεγιστοποιήσει τα ωφελήματα από τις επενδύσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα για ουσιαστική βελτίωση του τρόπου λειτουργίας και της ποιότητας των ανωτέρω περιοχών και Άξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας.
- 8.18.5** Για τη χωροθέτηση γραφείων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ και ΙV ή στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στις παραγράφους 8.7, 8.8, 8.10 και 8.17.6.
- 8.18.6** Η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 8.16, σε σχέση με τη δυνατότητα διείσδυσης εμπορικών χρήσεων, θα ισχύει με ανάλογο τρόπο και για γραφειακές αναπτύξεις, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην προαναφερθείσαν παράγραφο.
- 8.18.7** Οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και η σχετική λειτουργική αυτονομία ορισμένων τύπων γραφείων, όπως και η ανάγκη λειτουργικού εμπλουτισμού περιοχών άλλων από τις καθοριζόμενες ανωτέρω, δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για την δυνατότητα χωροθέτησης γραφείων μικρής κλίμακας σε περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις στις περιοχές αυτές, νοουμένου ότι αφορούν μικρά γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη σε οικοπέδο κανονικού μεγέθους) που θα χρησιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα αναγερθούν. Σαν τύποι γραφείων τα οποία μπορεί να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, κ.ο.κ. Σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, είναι δυνατή η ανέγερση ορισμένων τύπων γραφείων (φροντιστήρια, ιατρεία, κ.ο.κ.) μεγαλύτερου εμβαδού, σύμφωνα με τη χωροθετική πολιτική που περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

## **8.19 Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων ΚΓ**

Στις καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες ΚΓ, θα επιτρέπεται κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής η ανάμειξη γραφειακών με οικιστικές χρήσεις. Οι περιοχές που καθορίζονται για το σκοπό αυτό στο Τοπικό Σχέδιο προσφέρονται για αναπτύξεις του τύπου αυτού λόγω της χωροθέτησής τους στον αστικό ιστό, της γειτνίασης με περιοχές κεντρικών λειτουργιών και της φυσιογνωμίας που έχουν αποκτήσει διαχρονικά. Στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών καθορίζεται συγκεκριμένος συντελεστής δόμησης για αμιγείς αναπτύξεις γραφείων ή οικιστικών διαμερισμάτων. Όταν στην ίδια ανάπτυξη προτείνεται η ανάμειξη διαμερισμάτων με γραφεία, θα λαμβάνεται υπόψη κατ' αναλογία ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται αντίστοιχα για κάθε μια από τις χρήσεις αυτές.

## **8.20 Περιοχή κόμβου “Πουμπάρτες”, Διοικητικά Όρια Λάρνακας και Αραδίππου (ΕΒ6(α))**

Η περιοχή αυτή διαλαμβάνει τα τεμάχια που περιβάλλουν τον εν λόγω κόμβο, όπως καθορίζονται στα Σχέδια των Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών και καλύπτονται με την Πολεοδομική Ζώνη ΕΒ6(α). Στη Ζώνη αυτή θα επιτρέπεται η ανέγερση γραφείων, κλινικών και άλλων χρήσεων που επιτρέπονται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, όπως αυτές καθορίζονται στην παράγραφο 7.5.5.

Στην εν λόγω Ζώνη δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση καταστημάτων, εκθεσιακών χώρων ή άλλων παρόμοιων χρήσεων.

## **8.21 Άλλες Κεντρικές Λειτουργίες και Υπηρεσίες Δημόσιας Ωφέλειας**

**8.21.1** Παράλληλα με το εμπόριο, τα καταστήματα και τα γραφεία, υπάρχουν και άλλες κεντρικές λειτουργίες και υπηρεσίες που ενδείκνυται να χωροθετούνται σε κεντρικούς χώρους. Οι σημαντικότερες από αυτές είναι τα κεντρικά γραφεία της τοπικής διοίκησης, ο κεντρικός αστυνομικός σταθμός και το κεντρικό ταχυδρομείο, εκκλησίες, κινηματογράφοι κλπ..

**8.21.2** Οι κεντρικές λειτουργίες και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας πρέπει να χωροθετούνται στο Κέντρο της αστικής περιοχής, κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα των περιβαλλοντικών περιοχών, έτσι ώστε οι διευκολύνσεις αυτές να είναι εύκολα προσιτές από το κοινό που θα τις χρησιμοποιεί. Οι κεντρικές λειτουργίες, που έχουν προορισμό την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής της Λάρνακας, όπως για παράδειγμα τα Επαρχιακά Κυβερνητικά Γραφεία, το κεντρικό ταχυδρομείο, κλπ., πρέπει να χωροθετούνται στο Κέντρο της πόλης, όχι κατ' ανάγκη μέσα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε τμήματα των Αξόνων Δραστηριότητας που εφάπτονται του Κέντρου και σε καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους. Άλλες κεντρικές λειτουργίες και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας, όπως εκκλησίες, τοπικά ταχυδρομεία, κλπ. θα πρέπει να χωροθετούνται κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα. Από την πολιτική αυτή μπορεί να εξαιρεθούν κεντρικές λειτουργίες και υπηρεσίες οι οποίες χρειάζονται μεγάλη έκταση γης που δεν μπορεί να εξασφαλιστεί στις ανωτέρω περιοχές, οπότε δικαιολογείται η χωροθέτησή τους σε κατάλληλη και εύκολα προσπελάσιμη περιοχή της περιφέρειας της αστικής περιοχής. Τέτοιες λειτουργίες/υπηρεσίες είναι τα στάδια, τα νοσοκομεία, οι αστυνομικοί σταθμοί, κ.ά.

## **8.22 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών**

**8.22.1** Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή ότι η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης οχημάτων. Η χωροθέτηση πρατηρίων πετρελαιοειδών μπορεί να επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, σε:

(α) Δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

(β) Δρόμους δευτερεύουσας σημασίας και Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας

κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής.

- 8.22.2** Η χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών στις πιο πάνω περιπτώσεις μπορεί να επιτρέπεται εφόσον δεν δημιουργούνται κίνδυνοι στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνεται η λειτουργία του δρόμου, και δεν δημιουργείται όχληση και επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους για τη διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων, όπως πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, κ.ο.κ. Ιδιαίτερα κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε δρόμο δευτερεύουσας σημασίας, θα δίδεται ιδιαίτερη σημασία σε πιθανή όχληση παρακείμενων οικιστικών περιοχών.
- 8.22.3** Χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή κατά μήκος Άξονα Δραστηριότητας είναι τα πλυντήρια αυτοκινήτων μικρής κλίμακας. Σε πρατήριο πετρελαιοειδών σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας είναι δυνατό να επιτραπούν επίσης συνεργεία επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου. Νοείται ότι και στις δύο περιπτώσεις 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.
- 8.22.4** Νοείται ότι σε οποιαδήποτε περίπτωση θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.



## **9. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ**

### **9.1 Γενικά**

**9.1.2** Με βάση στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 1999-2003, η συγκριτική συνεισφορά του τομέα της μεταποίησης στην οικονομία της Κύπρου μειώνεται συνεχώς. Στα πολλαπλά προβλήματα του τομέα που έχουν επιδεινωθεί με την ελευθεροποίηση του διεθνούς εμπορίου, συμπεριλαμβάνονται η έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού προσωπικού, τα ψηλά εργατικά κόστη, το μικρό μέγεθος πλειστών μονάδων, η χαμηλή τεχνολογική στάθμη, η σχετικά χαμηλή ποιότητα παραγόμενων προϊόντων, η ανεπάρκεια εγχώριων πρώτων υλών, κ.ά.

**9.1.3** Ο τομέας της βιομηχανίας, της βιοτεχνίας όπως και των αποθηκών αποτελεί μια από τις πιο βασικές οικονομικές δραστηριότητες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας. Ο τομέας αυτός αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους τομείς απασχόλησης και οικονομικής δραστηριότητας στον οποίο η Λάρνακα θα πρέπει να επικεντρωθεί και να επενδύσει, ώστε να εκμεταλλευτεί τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που ήδη διαθέτει, όπως είναι η ύπαρξη του Αερολιμένα και του Λιμανιού και η αναβαθμισμένη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση και σύνδεση της τόσο με το εξωτερικό όσο και με την υπόλοιπη Κύπρο, μέσω ενός σύγχρονου εθνικού οδικού δικτύου. Για τους πιο πάνω λόγους, ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση και διάθεση επαρκούς και κατάλληλης γης για χρήση, από τους αναφερόμενους τομείς οικονομικής δραστηριότητας.

**9.1.4** Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας, για δημιουργία ευκαιριών παροχής υπηρεσιών του αναφερόμενου τομέα, και ουσιαστικό εκσυγχρονισμό του βιομηχανικού τομέα.

### **9.2 Προβλήματα**

**9.2.1** Παρά τα μέτρα πολιτικής που υιοθέτησε εδώ και αρκετά χρόνια ο δημόσιος τομέας, για τη χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και αποθηκών (καθορισμός Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών), η σημερινή κατανομή και λειτουργία των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και αποθηκών μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας δημιουργεί τα πιο κάτω προβλήματα:

(α) Μέχρι το 1990 ο ανεπαρκής έλεγχος στη χωροθέτηση εργαστηρίων και αποθηκών, είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος των περισσότερων αστικών περιοχών. Εκτός από την οχληρία (ρύπανση της ατμόσφαιρας και του εδάφους, θόρυβος, οσμές, σκόνη, κραδασμοί, κ.ά.), οι χρήσεις αυτές όταν κατανέμονται στον αστικό χώρο χωρίς προγραμματισμό, προκαλούν και σειρά έμμεσων προβλημάτων σαν αποτέλεσμα της κυκλοφορίας και στάθμευσης των οχημάτων και επηρεάζουν τις ανέσεις των γειτονικών περιοχών.

(β) Η ύπαρξη και λειτουργία των Διυλιστηρίων Λάρνακας, των Πετρελαιοδεξαμενών και Αποθηκών Φωταερίου παρά τον παραλιακό δρόμο Λάρνακας-Δεκέλειας, δημιουργούν σοβαρά προβλήματα περιβαλλοντικής ρύπανσης, και η μη ορθολογική χωροθέτηση τους παρεμποδίζει την ορθολογική εξέλιξη της πόλης.

Με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με Αρ. 52.399 και ημερ. 31.8.00, αποφασίστηκε ο τερματισμός της λειτουργίας του Κυπριακού Διυλιστηρίου Πετρελαίου Λτδ, το 2010 στον υφιστάμενο χώρο, η αποξήλωση όλων των εγκαταστάσεων και η περιβαλλοντική αποκατάσταση του χώρου μέχρι το 2012. Σχετική είναι η “Συμφωνία” μεταξύ Κυβέρνησης και Δημοτικού Συμβουλίου Λάρνακας η οποία διαλαμβάνει το πρόγραμμα μετακίνησης των εγκαταστάσεων με μεταβατική περίοδο 10 χρόνων.

- (γ) Στην περιοχή "Παμπούλα" του Δήμου Λάρνακας λειτουργούν βιομηχανικά υποστατικά που έχουν εκμισθωθεί σε ιδιώτες από το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού. Η χωροθέτηση αυτών των βιομηχανικών υποστατικών σε περιοχή κατοικίας προκαλεί οχληρία και άλλα συναφή περιβαλλοντικά προβλήματα, ενώ παρεμποδίζεται η χωροθέτηση σ' αυτήν Επαρχιακών Κυβερνητικών Γραφείων.
- (δ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες συχνά αντιμετωπίζονται προβλήματα έγκαιρης ανάπτυξης, μια και αυτή εξαρτάται άμεσα από την ενεργοποίηση των ιδιωτών ιδιοκτητών για τη διάθεση της αναγκαίας γης. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς επηρεάζεται άμεσα από την έγκαιρη παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής και τις τιμές της γης και επίσης την προθυμία των ιδιοκτητών της να τη διαθέσουν στην αγορά σύμφωνα με τη σχετική ζήτηση.

### 9.3 Βασικοί στόχοι

Οι βασικοί στόχοι των μέτρων πολιτικής που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας είναι βασικά οι ακόλουθοι:

- (α) Η διαφύλαξη των υφιστάμενων δυνατοτήτων ορθολογικής στέγασης της βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας και των αποθηκών, σε ότι αφορά τη συνολική προσφορά κατάλληλης γης και υποστατικών, την ποικιλία και σύνθεση της προσφοράς αυτής και τη χωροταξική της κατανομή στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η ενθάρρυνση και διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων και αποθηκών, που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες πολεοδομικά περιοχές σε άλλες καταλληλότερες, οι οποίες καθορίζονται με βάση λειτουργικές και χωροταξικές παραμέτρους.
- (γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της φυσικής εικόνας των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και αποθηκών, και η παράλληλη εξασφάλιση των διευκολύνσεων που θα βελτιώσουν τη λειτουργική οργάνωση των περιοχών αυτών με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, την αύξηση της αποδοτικότητας τους και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.
- (δ) Η επίτευξη ισοζυγισμένης σχέσης ανάμεσα στις καθοριζόμενες Βιομηχανικές Ζώνες και τις Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές, δεδομένου ότι οι τελευταίες αποδείχθηκαν πολύ χρήσιμες για την προώθηση της βιομηχανικής ανάπτυξης πάνω σε οργανωμένη βάση. Κατά ανάλογο τρόπο επιδιώκεται η ενθάρρυνση για δημιουργία οργανωμένων Βιοτεχνικών

Περιοχών από τους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

- (ε) Η ενεργότερη παρέμβαση του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διασφάλισης και διάθεσης της αναγκαίας γης για ανάπτυξη σε Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής και κυρίως του βασικού οδικού δικτύου και τη διασφάλιση της δυνατότητας παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών, περιλαμβανομένης της υδροδότησης των καθοριζόμενων Ζωνών.
- (στ) Η εισαγωγή κατάλληλου πλαισίου πολιτικής για ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας.

#### **9.4 Κατηγορίες Βιομηχανικής/Βιοτεχνικής Ανάπτυξης**

**9.4.1** Στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου περιέχονται οι ορισμοί των διαφόρων Κατηγοριών της Βιομηχανικής, Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης του παρόντος Σχεδίου. Οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές και Ζώνες στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας όπως και η έκτασή τους φαίνονται στον Πίνακα 9.1 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου.

**9.4.2** **Επιπτώσεις και Επηρεασμός περιβάλλοντος:** Η ασυμβατότητα της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης και των αποθηκών με άλλες χρήσεις, οφείλεται κύρια στον τρόπο λειτουργίας τους και στη φύση του εξοπλισμού ή των μηχανημάτων που εγκαθίστανται και λειτουργούν σ' αυτές, γιατί έστω και αν χρησιμοποιηθεί όλη η διαθέσιμη τεχνολογία για τον έλεγχο του θορύβου, της δόνησης ή άλλης μορφής ενέργειας που εκπέμπεται από αυτές, των αερίων, υγρών και στερεών αποβλήτων τους και της τροχαίας κίνησης που συνεπάγεται η λειτουργία τους, είναι δυνατό και πάλι να προκληθεί οχληρία στο άμεσο ή και στο ευρύτερο περιβάλλον. Ανάλογα με το μέγεθος και την ένταση που οι πιο πάνω δραστηριότητες μπορεί να έχουν σε κάθε περίπτωση βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης, μεμονωμένα ή αθροιστικά, ανάλογος θα είναι και ο βαθμός δυσμενούς επηρεασμού από αυτές του περιβάλλοντος και των άλλων χρήσεων. Κατ' επέκταση και προκειμένου να επιτευχθεί στο ψηλότερο δυνατό βαθμό η περιβαλλοντική και χωροθετική πολιτική του Σχεδίου, καθορίζονται τρία επίπεδα δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος, όπως αναφέρεται πιο κάτω:

- (α) Επίπεδο αυξημένου ή πολύ αυξημένου βαθμού δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος, που συνδέεται με εκείνες τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που περιγράφονται στην "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α" στους ορισμούς της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης.
- (β) Επίπεδο δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που κυμαίνεται σε βαθμό μεταξύ του επιπέδου (α) πιο πάνω και του επιπέδου (γ) που ακολουθεί και που συνδέεται, με εκείνες τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που εμπίπτουν στην "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β", στους ορισμούς της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης.

- (γ) Επίπεδο περιορισμένου βαθμού δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος, που είναι δυνατό να συμβιβαστεί προς τις ανέσεις της αντίστοιχης περιοχής και που συνδέεται, με εκείνες τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που περιγράφονται στην "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ", στους ορισμούς της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης, Παράρτημα Α.

## **9.5 Γενική Χωροθετική Πολιτική**

- 9.5.1** Οι βιομηχανικές, βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις, θα χωροθετούνται στις καθορισμένες Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές της αντίστοιχης Κατηγορίας, εκτός αν καθορίζεται διαφορετικά από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.

Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η χωροθέτηση άλλων χρήσεων πέραν της βιομηχανικής και των αποθηκών, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από άλλη εξειδικευμένη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου και η άλλη χρήση είναι αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία της. Ειδικά για Βιομηχανικές Περιοχές, στις επιτρεπόμενες χρήσεις εμπίπτουν οι χρήσεις που περιλαμβάνονται στους Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Κανονισμούς.

- 9.5.2** Προς το σκοπό εφαρμογής μιας ορθής, ευέλικτης και αποτελεσματικής πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή, σε πολύ ειδικές και εξαιρετικές περιπτώσεις και μετά από διαβουλεύσεις με αρμόδιους φορείς, μπορεί:

(α) Να επιτρέπει τη μεταφορά μιας συγκεκριμένης βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ανάπτυξης από μια κατηγορία σε άλλη (στην αμέσως επόμενη), σε περίπτωση που θα κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται ή αιτιολογείται ανάλογα με τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αναφερόμενες στην παράγραφο 9.4 κατηγορίες.

(β) Να απορρίψει αίτηση για εγκατάσταση βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ανάπτυξης ή αποθηκευτικής ανάπτυξης Κατηγορίας Α (των τύπων που περιγράφονται στις παραγράφους 5 μέχρι 9 του σχετικού Καταλόγου Βιομηχανιών Κατηγορίας Α που περιέχεται στο Παράρτημα Α Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια) σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, όταν κατά την κρίση της η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι ασυμβίβαστη με άλλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις στην περιοχή, ή είναι επικίνδυνη λόγω της φύσης της ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης ή Περιοχής, νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος.

- 9.5.3** Για ικανοποίηση των αναγκών στέγασης των βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων και των αποθηκών μέχρι το έτος 2012, είναι ενταγμένη σε Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές επαρκής έκταση γης. Η γη αυτή κατανέμεται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και είναι πολύ περισσότερη από τις αναμενόμενες ανάγκες. Η επάρκεια της ανωτέρω έκτασης γίνεται περισσότερο εμφανής όταν ληφθεί υπόψη ότι, οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ που αποτελούν την πλειονότητα των υποστατικών στην

περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα μπορούν να εγκαθίστανται και εκτός των περιοχών που καθορίζονται για βιομηχανικές, και αποθηκευτικές αναπτύξεις.

**9.5.4** Τα κυριότερα κριτήρια με βάση τα οποία έγινε η επιλογή της αναγκαίας έκτασης γης για βιομηχανική, βιοτεχνική και αποθηκευτική ανάπτυξη είναι τα ακόλουθα:

- (α) Ισόρροπη κατανομή της απασχόλησης στον τομέα της βιομηχανίας, βιοτεχνίας και των αποθηκών.
- (β) Συγκοινωνιακή προσιτότητα.
- (γ) Δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης της Ζώνης.
- (δ) Καταλληλότητα της γης για βιομηχανική, βιοτεχνική και αποθηκευτική ανάπτυξη.
- (ε) Υφιστάμενες δεσμεύσεις.
- (στ) Περιβαλλοντικά κριτήρια.

## **9.6 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α**

**9.6.1** Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ1 θα εγκαθίστανται ειδικές βιομηχανικές αναπτύξεις μόνο, όπως αυτές καθορίζονται πιο κάτω:

- (α) Τουβλοποιεία.
- (β) Κεραμουργεία.
- (γ) Μωσαϊκά.
- (δ) Παραγωγή έτοιμου σκυροδέματος.
- (ε) Παραγωγή τσιμεντοσωλήνων.
- (στ) Παραγωγή/επεξεργασία γύψου ή ασβέστη.
- (ζ) Διαπύρωση, φρύξη, τήξη και βιομηχανική επεξεργασία μετάλλων.
- (η) Προϊόντα ή παράγωγα μπεντονίτου και άλλων συναφών υλικών.

**9.6.2** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση Βιομηχανικής Ανάπτυξης παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος και σε άλλες περιοχές από πιο πάνω, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας είναι της τάξης των 5000 τ.μ.
- (β) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται σε απομονωμένους χώρους εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, κατά προτίμηση στις βόρειες και δυτικές παρυφές του Σχεδίου.

- (γ) Η ανάπτυξη δεν είναι ορατή από μεγάλο τμήμα οποιουδήποτε κύριου δρόμου, και βρίσκεται σε απόσταση τουλάχιστον ενός χιλιομέτρου από τέτοιο δρόμο.
- (δ) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει αρνητικά ή δεν παραβιάζει με οποιοδήποτε τρόπο τις ανέσεις και την οικολογία της περιοχής, τους υδάτινους πόρους, τις γεωργικές καλλιέργειες ή άλλα αξιολογικά φυσικά ή δομημένα στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (ε) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία διαθέτει ικανοποιητική σύνδεση με το κύριο οδικό δίκτυο και δεν δημιουργούνται οποιαδήποτε προβλήματα, για την ασφαλή και άνετη διακίνηση της τροχαίας στην περιοχή.

Γενικά αιτήσεις για αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ενδεδειγμένη πολεοδομική έλεγχο που θα στοχεύει, στην διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση). Σε κάθε περίπτωση θα εφαρμόζονται οι σχετικές πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο περιβάλλον από ορισμένα Έργα Νόμου.

## **9.7 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ**

**9.7.1** Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο. Η έκταση των Ζωνών/Περιοχών θεωρείται γενικά ικανοποιητική, όταν ληφθεί υπόψη τόσο η υφιστάμενη κατάσταση όσο και οι προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες του βιομηχανικού τομέα. Οι Ζώνες/Περιοχές είναι χωροθετημένες ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, με τρόπο ώστε να παρέχονται δυνατότητες βιομηχανικής ανάπτυξης σε διάφορες περιοχές.

**9.7.2** Η Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Γ που ορίζεται ως Ζώνη Βαα2 στο Σχέδιο των Πολεοδομικών Ζωνών εφάπτεται δυτικά και νότια του Διυλιστηρίου. Σύμφωνα με απόφαση της Κυβέρνησης, οι εγκαταστάσεις του Διυλιστηρίου θα μετακινηθούν από την περιοχή το αργότερο μέχρι το 2012 και η περιοχή θα αναπτυχθεί με άλλες μη βιομηχανικές χρήσεις με βάση Σχέδιο Περιοχής που θα ετοιμαστεί. Ως εκ τούτου, και η παρούσα Βιομηχανική Ζώνη θα πρέπει να καταργηθεί κατά το χρονικό αυτό διάστημα. Μέσα στο πλαίσιο αυτό ο συντελεστής δόμησης γίνεται 0,30:1 με 1 όροφο και σε περίπτωση υποβολής Πολεοδομικής Αίτησης για ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή να ενημερώνει γραπτώς τους αιτητές ότι η Ζώνη αυτή θα καταργηθεί με τη μετακίνηση του Διυλιστηρίου και οι οποιοσδήποτε Πολεοδομικές Άδειες χορηγούνται, θα περιλαμβάνουν σχετικό όρο για τη μετακίνηση των υποστατικών που εγκρίνονται στο τέλος αυτής της περιόδου, χωρίς οποιαδήποτε καταβολή αποζημίωσης εκ μέρους της Πολεοδομικής Αρχής.

Χωρίς να επηρεάζεται το περιεχόμενο της πιο πάνω παραγράφου, στη Ζώνη αυτή θα επιτρέπεται μόνο η χωροθέτηση Βιομηχανικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Γ καθώς επίσης και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης Κατηγορία Β, εφόσον το συνολικό καλυμμένο ή ακάλυπτο εμβαδόν της δεν θα υπερβαίνει τα 200 τ.μ. Στη Ζώνη αυτή οι βιομηχανικές οικοδομές θα πρέπει να είναι ψηλών προδιαγραφών σε ότι αφορά την αισθητική πτυχή της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν, έτσι ώστε να σέβονται και να εντάσσονται αρμονικά στον άμεσο

και ευρύτερο χώρο. Οι βιομηχανικές οικοδομές, ιδιαίτερα εκείνες που εφάπτονται σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, θα διαθέτουν προθήκη – εκθεσιακό χώρο στην πρόσοψη τους.

## **9.8 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α**

Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α θα επιτρέπονται κατά κανόνα στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α.

## **9.9 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β**

**9.9.1** Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

(α) Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β.

(β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β.

Οι Ζώνες είναι χωροθετημένες ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και εκτιμάται ότι, θα επαρκέσουν για την ικανοποίηση της συνολικής ζήτησης, είτε αυτή προκύπτει από τη δημιουργία νέων βιοτεχνικών επιχειρήσεων είτε λόγω της μεταστέγασης υφιστάμενων βιοτεχνιών που λειτουργούν ήδη σε άλλες περιοχές.

(γ) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης.

**9.9.2** Για να επιτραπεί η χωροθέτηση Βιοτεχνικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Β στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 9.9.1 (γ) πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

**9.9.3** Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Β, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, τα οποία εξυπηρετούν γεωργικά μηχανήματα ή μεγάλα μεταφορικά μέσα όπως λεωφορεία, φορτηγά, κλπ, είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών.

**9.9.4** Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 9.9.1 πιο πάνω, σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 8.22.

## **9.10 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ**

**9.10.1** Οι Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές Κατηγορίας Β, στις περιοχές και Άξονες που περιγράφονται στην παράγραφο 9.9.1(γ). Η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων

εκτός των Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών είναι δυνατή εφόσον το μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι της τάξης των 200 τ.μ. περίπου.

- 9.10.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλασטיών, αρτοποιειών, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος, αργυροχοείων, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας κ.ο.κ., σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, περιλαμβανομένων και των Αξόνων σε ιστορικούς/παραδοσιακούς πυρήνες των προαστίων, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί ταυτόχρονα και ως πρατήριο λιανικής πώλησης και διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία. Επιπλέον η ανάπτυξη πρέπει να διαθέτει ικανοποιητικές διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών.
- 9.10.3** Στις ίδιες πιο πάνω περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκινήτων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, εφόσον 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 του υποστατικού.

## **9.11 Μεικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων**

- 9.11.1** Οι Πολεοδομικές Ζώνες Βε1-Βα3 καθορίζονται ως Μεικτές Ζώνες για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Οικονομικές Δραστηριότητες, ενώ η Πολεοδομική Ζώνη Βε1 καθορίζεται ως Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων. 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 εμπορευμάτων που παράγουν ή διακινούν ή/και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, έχουν συνήθως ανάγκη για μεγάλη επιφάνεια γηπέδου. Σε περιπτώσεις τέτοιων επιχειρήσεων θα επιτρέπεται η ανάπτυξη οικοδομικών συγκροτημάτων στα οποία μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία τους και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Σαν παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων αναφέρονται ενδεικτικά οι βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας και οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού με μεγάλο μέγεθος. Νοείται ότι στις καθορισμένες Ζώνες 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.
- 9.11.2** Ο τύπος της Μεικτής Πολεοδομικής Ζώνης Βε1-Βα3 που αναφέρεται στην παράγραφο 9.11.1 πιο πάνω, εφαρμόζεται στα τμήματα της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β που βρίσκεται νοτιοανατολικά του ανισόπεδου κόμβου Καλού Χωριού και συνορεύουν με τον αυτοκινητόδρομο προς τον Αερολιμένα και τον κύριο δρόμο Λάρνακας-Κοφίνου και κατά μήκος του ανατολικού εφαπτόμενου δρόμου της Ζώνης, καθώς επίσης και στο νότιο τμήμα της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β στην περιοχή του Δήμου Αραδίππου που εφάπτεται στη Λεωφόρο



**Ζαπάτα.** Η περιοχή που βρίσκεται ανατολικά του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας και βόρεια του Λιμανιού είναι καθορισμένη ως Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βε1. Οι αναπτύξεις στις πιο πάνω Ζώνες (Βε1 – Βα3 και Βε1), θα πρέπει να είναι ψηλών προδιαγραφών σε ότι αφορά την αισθητική πτυχή της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν, για να περιορίζεται η αισθητική ρύπανση. Στη Ζώνη Βε1 προτείνεται επίσης, η διασφάλιση ορισμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου μεταξύ του παραλιακού δρόμου και της θάλασσας, με κύριο στόχο τη δημιουργία οπτικών φυγών και προσπελάσεων προς την παραλία.

## **9.12 Ειδική Ζώνη Διυλιστηρίων**

**9.12.1** Στην Ειδική Ζώνη Διυλιστηρίων, η οποία καλύπτει τον χώρο των εγκαταστάσεων των Διυλιστηρίων, θα επιτρέπονται μόνο μικρής κλίμακας τροποποιήσεις στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις των Διυλιστηρίων, οι οποίες δεν θα έχουν σαν στόχο την αύξηση σε έκταση και όγκο των εγκαταστάσεων των Διυλιστηρίων με αποτέλεσμα την εντατικοποίηση της χρήσης, αλλά θα πρέπει να αποσκοπούν στην ποιοτική αναβάθμιση των εγκαταστάσεων και κατ' επέκταση στη μείωση της ρύπανσης που προκαλούν. Η ίδια αρχή όσον αφορά μικρής κλίμακας προσθήκες και μετατροπές, θα ισχύει και για τις υφιστάμενες Αποθήκες Πετρελαιοειδών και Φωταερίου που βρίσκονται βασικά στη Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βε1. Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει αιτήσεις για εγκατάσταση νέων υποστατικών που σχετίζονται με ορυκτέλαια/υγρόερια ή υποπαράγωγά τους. Στόχος της πιο πάνω πολιτικής είναι ο περιορισμός των δραστηριοτήτων των Διυλιστηρίων και των Δεξαμενών Πετρελαιοειδών και Φωταερίου στα υφιστάμενα επίπεδα, ενώ παράλληλα θα πρέπει να προωθούνται οι διαδικασίες για τη μελλοντική μετακίνηση τους. Το όριο της Ειδικής Ζώνης Διυλιστηρίων όπως και το τμήμα της που εφάπτεται του δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας, είναι απαραίτητο όπως τοπιοτεχνηθούν και δενδροφυτευθούν κατάλληλα, ενώ θα πρέπει επίσης να ληφθούν τα αναγκαία μέτρα για εξουδετέρωση των κινδύνων πρόκλησης πυρκαγιάς.

Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, η οποία θα εκτελείται εντός της περιοχής που δείχνεται στο Σχέδιο με Αρ. 7, θα πρέπει να λαμβάνονται μέτρα προστασίας.

## **9.13 Ειδική Ζώνη Λιμανιού**

**9.13.1** Στην Ειδική Ζώνη του Λιμανιού (ΕΛ) θα επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων, όπως αυτές περιγράφονται στο Πρόγραμμα Ανάπτυξης του χώρου του Λιμανιού, (Κεφάλαιο 24).

## **9.14 Ελεύθερη Βιομηχανική Ζώνη**

**9.14.1** Η ίδρυση της Ελεύθερης Βιομηχανικής Ζώνης αποφασίστηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο το 1975, περίοδος κατά την οποία υπήρχε γενικά μεγάλη ανεργία. Τα έργα υποδομής συμπληρώθηκαν το 1980. Έχουν δημιουργηθεί 94 βιομηχανικά οικοπέδα εκτάσεως 31,2 εκταρίων.

**9.14.2** Μέσα στα πλαίσια της Νέας Βιομηχανικής Πολιτικής έχουν υιοθετηθεί τα πιο κάτω κίνητρα για αναβίωση και ενθάρρυνση της ανάπτυξης της Ελεύθερης Ζώνης, τα οποία τέθηκαν σε εφαρμογή την 1 Ιουλίου, 1999:

- (α) Παραχώρηση βιομηχανικού οικοπέδου με συμβολικό ενοίκιο για τα πρώτα πέντε χρόνια.
- (β) Παροχή δωρεάν του φορτίου ηλεκτρικού ρεύματος (maximum demand)
- (γ) Παροχή δωρεάν όλων των τηλεφωνικών γραμμών
- (δ) Ανέγερση τριών προτύπων εργοστασιακών κτιρίων τα οποία να είναι διαθέσιμα για άμεση ενοικίαση σε ξένους επενδυτές. Το κόστος τους θα ανέλθει σε £150.000, περίπου.

## **9.15 Αποθηκευτική Ανάπτυξη**

**9.15.1** Αποθηκευτικές αναπτύξεις θα επιτρέπονται γενικά σε Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α και Β, ανάλογα με την Κατηγορία στην οποία emπίπτουν.

**9.15.2** Μικρές, λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ.
- (β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, νοουμένου ότι θα έχουν μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

**9.15.3** Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται, δεν θα προκαλούν όχληση (θόρυβο, σκόνες, οσμές, κραδασμούς, κ.ο.κ.), δεν θα είναι εύφλεκτα, και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στη γύρω περιοχή από άποψη υποβάθμισης του περιβάλλοντος, πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης, και συνθηκών φορτοεκφόρτωσης.

## **9.16 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια**

**9.16.1** Αναπτύξεις που αφορούν εγκαταστάσεις βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή αποθήκες, πρέπει να διαθέτουν επαρκείς χώρους στάθμευσης και χώρους για τη διακίνηση οχημάτων και για φορτοεκφορτώσεις μέσα στο γήπεδο της ανάπτυξης, σύμφωνα με τα πρότυπα του Παραρτήματος Γ. Παράλληλα κατά τη χωροδομική οργάνωση Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών, θα προνοούνται επαρκείς κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης για επισκέπτες.

**9.16.2** Κατά την εξέταση αιτήσεων για βιομηχανικές/βιοτεχνικές αναπτύξεις και αποθήκες ανεξάρτητα από την Κατηγορία, η 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) Τις επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε συγκεκριμένες περιοχές.

### **9.17 Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων**

- 9.17.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της όχλησης, που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας, και παράλληλα η αναβάθμιση των Ζωνών/Περιοχών αυτών και η γενική βελτίωση της εικόνας τους, εφόσον αυτές εμπίπτουν σε αστικές περιοχές που κατά κανόνα προβάλλονται σε σημαντικούς δρόμους της πόλης.
- 9.17.2** Για περιορισμό της όχλησης και αναβάθμισης της αισθητικής της ανάπτυξης, καθορίζονται στην περίμετρο των Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών, όπου είναι εφικτό, προστατευτικές λωρίδες πρασίνου.
- 9.17.3** Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά 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, ούτως ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοποτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.
- 9.17.4** Για ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας των Βιομηχανικών Ζωνών/Περιοχών και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:
- (α) Να επιβάλλει όρους για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων, ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης και γενικά της Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής.
  - (β) Να επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, καθώς και γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, του μέρους της οικοδομής που αφορά το γραφειακό μέρος της ανάπτυξης κατά δύο, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.
  - (γ) Να επιβάλλει όρους για ευρεία τοποτέχνηση του ελεύθερου χώρου του γηπέδου, καθώς και τοποτέχνηση του δημόσιου χώρου πρασίνου, όπου αυτός απαιτείται.

**9.17.5** Το οδικό δίκτυο Βιομηχανικής ή Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής, δεν πρέπει να συνδέεται όπου υπάρχουν εναλλακτικές δυνατότητες με το τοπικό οδικό δίκτυο γειτονικών Οικιστικών Ζωνών, με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων από τις διακινήσεις οχημάτων προς τη Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, διαμέσου περιοχών κατοικίας.

**9.17.6** Γενικά όλοι οι αρμόδιοι φορείς πρέπει να επιδιώξουν, τη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών και την επιτάχυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των υπηρεσιών, ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

## **9.18 Άλλες Πρόνοιες**

**9.18.1** Σε Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές δε θα επιτρέπονται γενικά άλλες χρήσεις εκτός από τις βιομηχανικές χρήσεις και τις αποθήκες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από άλλη εξειδικευμένη πρόνοια του Σχεδίου. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει και χρήσεις, που είναι συναφείς με τη βιομηχανία και τις αποθήκες και κρίνονται απαραίτητες για τη σωστή λειτουργία μιας επιχείρησης, ή χρήσεις που θεωρούνται αναγκαίες για την ομαλή και απρόσκοπτη λειτουργία Βιομηχανικής Ζώνης ή Περιοχής. Σαν τέτοιες χρήσεις αναφέρονται ενδεικτικά τα γραφεία βιομηχανικής μονάδας ή αποθήκες, τράπεζες, νηπιοβρεφοκομικοί σταθμοί, καντίνες, περίπτερα, κ.ο.κ. Ειδικά για Βιομηχανικές Περιοχές, στις επιτρεπόμενες χρήσεις εμπίπτουν οι χρήσεις που περιλαμβάνονται στους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανίες Περιοχές), Κανονισμούς.

**9.18.2** Υφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνικές αναπτύξεις και αποθήκες που βρίσκονται εκτός των καθορισμένων Ζωνών και Περιοχών και επηρεάζουν τις ανέσεις ή και το περιβάλλον γειτονικών περιοχών, θα ενθαρρύνονται να μεταστεγασθούν στις ειδικά καθορισμένες Ζώνες και Περιοχές, με την παροχή κατάλληλων κινήτρων και αντικινήτρων (π.χ. άρνηση χορήγησης Άδειας για επεκτάσεις).

**9.18.3** Ορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες στερούνται των απαραίτητων έργων υποδομής, όπως το κύριο οδικό δίκτυο, το ηλεκτρικό ρεύμα και την υδροδότηση και το γεγονός αυτό εμποδίζει την αξιοποίηση και την έγκαιρη ανάπτυξη τους. Σε τέτοιες περιπτώσεις είναι δυνατό να απαιτηθεί παρέμβαση του δημόσιου τομέα για παροχή των ανωτέρω υποδομών, έτσι ώστε να γίνει δυνατή η ανάπτυξη των Ζωνών πάνω σε ενιαία και ορθολογική βάση.

**9.18.4** Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει κατά κανόνα αιτήσεις για εγκαταστάσεις βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης σε περιοχές έξω από τις καθορισμένες. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται ότι σταδιακά θα επιλυθούν τα προβλήματα που πηγάζουν από τη μη προγραμματισμένη κατανομή των βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων. Η Πολεοδομική Αρχή σε πολύ ειδικές περιπτώσεις, είναι δυνατό εντούτοις να επιτρέψει τέτοιες αναπτύξεις σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, όταν κρίνει ότι αυτές είναι απόλυτα συσχετισμένες με τη γεωργική παραγωγή και είναι αναγκαίες για την απρόσκοπτη λειτουργία της γεωργίας, που διεξάγεται στο τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης ή άλλο παρακείμενο τεμάχιο, που είναι κατάλληλο και ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δε θα επηρεάζει δυσμενώς το περιβάλλον και δε θα δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα. Σαν αναπτύξεις του τύπου αυτού

αναφέρονται ενδεικτικά οι προοριζόμενες για τη συσκευασία γεωργικών προϊόντων ή για την αποθήκευση λιπασμάτων, σπόρων, εργαλείων, κ.ο.κ.

- 9.18.5** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει θετικά αιτήσεις για ανέγερση αποθηκών σε Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι αυτές ανεγείρονται σε γήπεδο κτηνοτροφικής μονάδας και προορίζονται για την αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού, που είναι αναγκαία για τη λειτουργία της. Επιπρόσθετα μια τέτοια αποθήκη, δεν πρέπει να δημιουργεί κυκλοφοριακά ή άλλα προβλήματα.
- 9.18.6** Η επέκταση βιομηχανικών/βιοτεχνικών μονάδων και αποθηκών που βρίσκονται έξω από τις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές, 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 δε δημιουργεί οχληρία και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και τηρούνται ορισμένα περιβαλλοντικά κριτήρια. Σε περίπτωση παροχής Άδειας για επέκταση, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει όρους που να διασφαλίζουν ικανοποιητική ποιότητα περιβάλλοντος μέσα στο γήπεδο της ανάπτυξης και επίσης, ελαχιστοποίηση της οχληρίας που είναι δυνατό να δημιουργείται στη γύρω περιοχή από τις βιομηχανικές ή βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Η μετακίνηση των μονάδων αυτών και των αποθηκών στις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες ή Περιοχές, θα ενθαρρυνθεί και διευκολυνθεί με κατάλληλα κίνητρα και αντικίνητρα που θα τύχουν επεξεργασίας σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές.
- 9.18.7 Αναπτύξεις Παραγωγής Προϊόντων Υψηλής Τεχνολογίας και Εκκόλαπτήρια Επιχειρήσεων:** Οι πιο πάνω αναπτύξεις θα είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές σε Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Αναπτύξεις τέτοιου τύπου είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22.

**Πίνακας 9.1: Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας**

α/α	Περιοχή/Ζώνη	Έκταση (Ha)
1	Βιομηχανική Ζώνη Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	100,0
2	Βιομηχανική Ζώνη Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	20,0
3	Βιομηχανική Ζώνη Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	13,6
4	Βιομηχανική Ζώνη Δρομολαξιάς (Κατηγορίας Β)	24
5	Βιομηχανική Ζώνη Λειβαδιών (Κατηγορίας Β)	12,0
6	Μεικτή Ζώνη Αραδίππου για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Οικονομικές Δραστηριότητες	16,1
7	Μεικτή Ζώνη Αραδίππου για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Οικονομικές Δραστηριότητες	16,0
8	Μεικτή Ζώνη Δρομολαξιάς για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Οικονομικές Δραστηριότητες	4,0

α/α	Περιοχή/Ζώνη	Έκταση (Ha)
9	Βιομηχανική Ζώνη Λάρνακας (Κατηγορίας Γ)	2,0
10	Βιομηχανική Ζώνη Λειβαδιών (Κατηγορίας Γ)	13,0
11	Ελεύθερη Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	44,6
12	Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	29,4
13	Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	27,0
14	Ελεύθερη Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή Καλού Χωριού (Κατηγορίας Β)	6,0
15	Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή Λάρνακας (Κατηγορίας Β)	27,0
16	Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Αραδίππου (Κατηγορίας Α)	24,6
17	Βιοτεχνική Ζώνη Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	29,0
18	Βιοτεχνική Ζώνη Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	13,2
19	Βιοτεχνική Ζώνη Αραδίππου (Κατηγορίας Β)	12,8
20	Βιοτεχνική Ζώνη Δρομολαξιάς (Κατηγορίας Β)	19,0
21	Βιοτεχνική Ζώνη Λάρνακας (Κατηγορίας Β)	2,3
22	Βιοτεχνική Ζώνη Λάρνακας (Κατηγορίας Β)	2,0
23	Βιοτεχνική Ζώνη Λειβαδιών (Κατηγορίας Β)	13,2
24	Βιοτεχνική Περιοχή Λάρνακας (Κατηγορίας Β)	2,7
25	Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων Λάρνακας	47,0

#### ΣΥΝΟΛΑ

Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α	24,6 Ha
Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β	169,6 Ha
Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Γ	15,0 Ha
Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή	83,4 Ha
Ελεύθερη Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή Κατηγορίας Β	50,6 Ha
Μεικτή Ζώνη	36,1 Ha
Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων	47,0 Ha
Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	91,5 Ha
Βιοτεχνική Περιοχή Κατηγορίας Β	2,7 Ha

## **10. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

### **10.1 Γενικά**

**10.1.1** Ο τομέας του τουρισμού αναμφισβήτητα αποτελεί μια από τις σημαντικότερες οικονομικές δραστηριότητες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας. Η Λάρνακα κατατάσσεται πέμπτη μετά την Πάφο, την Αγία Νάπα, τη Λεμεσό και το Παραλίμνι σε δυναμικότητα κλινών σε Ξενοδοχεία και Τουριστικά Καταλύματα. Η σύνθεση του ξενοδοχειακού προϊόντος της Λάρνακας διαφέρει από άλλες περιοχές στο ότι στη Λάρνακα, η αναλογία κλινών σε χαμηλότερης τάξης/κατηγορίας τουριστικά καταλύματα είναι μεγαλύτερη από άλλες παραλιακές περιοχές.

**10.1.2** Κατά την περίοδο 1995-2002 παρατηρήθηκε μικρή μείωση του αριθμού των τουριστικών κλινών στην περιοχή της Λάρνακας για τους ακόλουθους λόγους:

- (α) Η έλλειψη επαρκών εμπλουτιστικών έργων υποδομής για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και υποστήριξη του τουρισμού, καθώς επίσης και η έλλειψη παρεμφερών τουριστικών έργων, υπηρεσιών πολιτισμού και αναπτύξεων πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα για τη διαφοροποίηση και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος.
- (β) Η καθυστέρηση στη λήψη επαρκών μέτρων αναβάθμισης του περιβάλλοντος της παραλιακής περιοχής του κόλπου Λάρνακας.
- (γ) Η ύπαρξη του Διυλιστηρίου και των Πετρελαιοδεξαμενών στην παραλιακή περιοχή του κόλπου της Λάρνακας.
- (δ) Το γεγονός του μεγάλου αριθμού οικιστικών παρατουριστικών καταλυμάτων που παρατηρήθηκε στην περιοχή του Σχεδίου, το οποίο επηρέασε ποιοτικά το σύνολο του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος και δημιούργησε αθέμιτο συναγωνισμό προς τις εγκεκριμένες υφιστάμενες τουριστικές μονάδες.
- (ε) Η ύπαρξη σε μεγάλο ποσοστό χαμηλής τάξης/κατηγορίας τουριστικών καταλυμάτων.
- (στ) Η έλλειψη/απουσία εξειδικευμένων μορφών τουριστικής ανάπτυξης και η εποχικότητα.

### **10.2 Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου**

- (α) Η ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στον ενιαίο αναπτυξιακό προγραμματισμό του ευρύτερου αστικού συγκροτήματος, με έμφαση στη λειτουργικότητα, στη μεταξύ τους συνεργασία και στη διαφύλαξη της φυσιογνωμίας του τοπικού χαρακτήρα και της σχετικής αυτάρκειας κάθε επιμέρους περιοχής. Το παραλιακό μέτωπο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας θα διασφαλίζεται κατά κύριο λόγο για σκοπούς τουριστικής ανάπτυξης, παραθεριστικής κατοικίας και για διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, θαλάσσιου αθλητισμού κ.ο.κ.

- (β) Ο έλεγχος και η ρύθμιση της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης και του ρυθμού ανέγερσης νέων κτιρίων και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος.
- (γ) Η συγκέντρωση και ενοποίηση της τουριστικής ανάπτυξης για τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας της υποδομής και των υπηρεσιών αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος.
- (δ) Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και ο ενεργός αναπροσανατολισμός της ανάπτυξης (εναλλακτικές μορφές τουρισμού, παρεμφερείς υπηρεσίες κ.λ.π.), με στόχο τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και τον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς.
- (ε) Η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων και ευαίσθητων περιοχών φυσικής, κοινωνικής, ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας, η διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η διαχείριση των παραλιών, του θαλάσσιου νερού και του φυσικού περιβάλλοντος γενικότερα, ως βασικών συστατικών της αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης.
- (στ) Η απομάκρυνση των ασυμβίβαστων χρήσεων γης από τις τουριστικές περιοχές και η συσχέτιση της εμπορικής ανάπτυξης με την τουριστική, με τρόπο ώστε αυτή να είναι καταφανώς βοηθητική της τουριστικής και να μην ανταγωνίζεται τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου.
- (ζ) Η ορθή συνύπαρξη της κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής) και των χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, με την καθαρά τουριστική ανάπτυξη (ξενοδοχεία και άλλα τουριστικά καταλύματα) σε μια αρμονική σχέση.
- (η) Η διαχείριση της διαμπερούς τροχαίας κυκλοφορίας που διέρχεται μέσα από τουριστικές περιοχές, με ιδιαίτερη έμφαση στον παραλιακό δρόμο Λάρνακας-Δεκέλειας, ο οποίος θα πρέπει εκτός των άλλων να αναβαθμιστεί περιβαλλοντικά, με πεζόδρομο/ποδηλατόδρομο, με κατάλληλα εξωραϊστικά έργα και τοπιοτεχνήσεις των ελεύθερων χώρων εκατέρωθεν του δρόμου.
- (θ) Η εξασφάλιση ικανοποιητικής προσπέλασης του κοινού προς τη θάλασσα, η δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων και διαμορφωμένων χώρων στάθμευσης και η δημιουργία συνθηκών για άνετη και ασφαλή διακίνηση των πεζών και ποδηλατιστών, στην παραλιακή ζώνη του Σχεδίου.
- (ι) Ο εξωραϊσμός με τοπιοτεχνήσεις και δενδροφυτεύσεις της περιμέτρου της περιοχής των Διυλιστηρίων και των Πετρελαιοδεξαμενών, που βρίσκονται στην παραλιακή περιοχή μεταξύ Λάρνακας και Δεκέλειας.

### **10.3 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης**

**10.3.1** Το απόθεμα γης που διαθέτει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου για τουριστική ανάπτυξη, θεωρείται επαρκές για να καλύψει τις αναμενόμενες ανάγκες μέχρι το έτος 2012, οι οποίες υπολογίστηκαν με γνώμονα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, αλλά και την ισόρροπη κατανομή της τουριστικής ανάπτυξης ανάμεσα στις ευρύτερες περιφέρειες της Κύπρου.



**10.3.2** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν καθοριστεί Ζώνες στις οποίες θα χωροθετείται η τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με άλλες επιτρεπόμενες αναπτύξεις, σύμφωνα με την χωροθετική πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 10.4. Οι τουριστικές ζώνες καθορίζονται με τον κωδικό Τ.

**10.3.3** Τουριστική ανάπτυξη, Αστικά Μικρά Ξενοδοχεία με χαρακτήρα επιτρέπονται στις περιοχές που δείχνονται στο Σχέδιο με Αρ. 6 και περιγράφονται στην παράγραφο 10.4.2(ε). Βασική επιδίωξη είναι η αναζωογόνηση του Αστικού Πυρήνα, εξυπηρετώντας μια ιδιαίτερη κατηγορία επισκεπτών με ενδιαφέροντα επαγγελματικής, εμπορικής, κοινωνικής ή πολιτιστικής φύσης.

#### **10.4 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική**

**10.4.1** Βασική αρχή της χωροθετικής τουριστικής πολιτικής είναι ο έλεγχος και η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης και ανάπτυξης εντός και εκτός των Τουριστικών Ζωνών, με βάση την Ειδική Τουριστική Πολιτική, όπως αυτή εκφράζεται στις εκάστοτε αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για ρύθμιση της ξενοδοχειακής ανάπτυξης. Η συγκροτημένη και ιεραρχημένη αυτή πολιτική θα ισχύει αντίστοιχα στις Τουριστικές Ζώνες, στις περιοχές Αστικών Ξενοδοχείων και στις άλλες περιοχές όπου είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση τουριστική ανάπτυξη.

**10.4.2** Στις Τουριστικές Ζώνες, όπως αυτές καθορίζονται στο Σχέδιο, θα ισχύουν τα ακόλουθα, νοουμένου ότι οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και πολύ καλής ποιότητας κατασκευής, η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων γίνεται με βάση εγκριμένο σχέδιο τοποιοτέχνησης και γενικά λαμβάνονται μέτρα για την προσαρμογή και ένταξη τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον:

(α) Κατηγορίες και Ένταξη της Ανάπτυξης:

Για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη καθορίζονται οι επιτρεπόμενες κατηγορίες ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής.

(β) Παραθεριστική Κατοικία:

Στην Τουριστική Ζώνη Τ1γ1 της Βορόκληνης, Τ1γ(Ε) της Πύλας (παράγραφος 10.5) και στα τμήματα της Τουριστικής Ζώνης Τ3β της Βορόκληνης και της Πύλας, που βρίσκονται στη νοτιοανατολική πλευρά του παραλιακού δρόμου Λάρνακας - Δεκέλειας και μεταξύ του δρόμου αυτού και της θάλασσας και στην Τουριστική Ζώνη Μενεού Τ3β(Ε), θα επιτρέπεται η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με αντίστοιχο συντελεστή δόμησης που προνοείται για τη χρήση κατοικίας. Αυτές οι παραθεριστικές κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.. Σε περίπτωση όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, θα επιτρέπεται η ομαδοποίηση των παραθεριστικών κατοικιών μέχρι τεσσάρων αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ομαδοποιημένων μονάδων θα είναι 6,00 μ. τουλάχιστον μεταξύ τους και 4,00 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου, ενώ η αρχιτεκτονική και η κατασκευή τους θα είναι

ψηλής αισθητικής και τεχνικής στάθμης.

Νοείται ότι η ελάχιστη απόσταση των πιο πάνω μονάδων από τα σύνορα τεμαχίου, μπορεί κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής να μειωθεί μέχρι τα 3,00 μ. σε περίπτωση που το σχήμα του τεμαχίου ή η παραχώρηση προς το δημόσιο γης για τη δημιουργία πεζοδρόμων ή ελεύθερων χώρων πρασίνου, περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στο χώρο.

(γ) Άλλη Οικιστική Ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες:

Σε Τουριστικές Ζώνες που δεν περιγράφονται στην παράγραφο 10.4.2(β) πιο πάνω, θα επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή δόμησης για κατοικία που αναφέρεται στη Ζώνη και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων, ως ακολούθως: Στούντιο και οικιστική μονάδα ενός δωματίου της τάξης των 55 τ.μ., οικιστική μονάδα δύο δωματίων της τάξης των 80 τ.μ. και οικιστική μονάδα των τριών δωματίων της τάξης των 100 τ.μ. Για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος οικιστικής μονάδας με εξαίρεση τον προθάλαμο, τους διαδρόμους, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα και το λουτρό/αποχωρητήριο. Νοείται ότι τα πιο πάνω ωφέλιμα εμβαδά δεν περιλαμβάνουν τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, τους κοινόχρηστους ανελκυστήρες, τις κοινόχρηστες εισόδους και επίσης τους εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες. Στις Τουριστικές αυτές Ζώνες θα απαιτείται η ανάμειξη οικιστικών μονάδων διαφόρων μεγεθών ούτως ώστε να διασφαλίζεται μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο ή/και οικιστικών μονάδων ενός δωματίου κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, δεν θα υπερβαίνει το 30%, του συνόλου ενώ σε περιπτώσεις μικρής κλίμακας αναπτύξεων μέχρι πέντε οικιστικών μονάδων, θα απαιτείται όπως αυτές είναι των δύο και τριών δωματίων στα πλαίσια των πιο πάνω αναφερόμενων ελάχιστων εμβαδών.

(δ) Εγκεκριμένα Οικόπεδα:

Για την ανέγερση κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που κατά την ημερομηνία της αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου το 1990, είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού ή για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν με βάση άδειας οικοπεδοποίησης που εκδόθηκε ή πρόκειται να εκδοθεί στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία οικοπεδοποίησης άρχισε πριν την ανωτέρω ημερομηνία με βάση τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96) και περιλαμβάνονται σε Τουριστικές Ζώνες, θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

- (i) Για οικόπεδα που κατά την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90), είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία ίσο ή χαμηλότερο του 0,30:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος, θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.

- (ii) Για οικόπεδα που κατά την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90), είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία που κυμαινόταν από 0,30:1 (μη περιλαμβανομένου) μέχρι και 0,60:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που προνοούνταν στην αντίστοιχη Γνωστοποίηση. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος, θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.
- (iii) Για οικόπεδα που πριν την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90), περιλαμβάνονταν σε Ζώνη στην οποία επιτρεπόταν μόνο τουριστική ανάπτυξη ή άλλες παρεμφερείς προς τον τουρισμό αναπτύξεις και η οποία καθορίστηκε, σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.
- (ε) Περιοχές Αστικών Ξενοδοχείων (τμήματα της ευρύτερης Κεντρικής περιοχής)
- (i) Αστικά Μικρά Ξενοδοχεία με χαρακτήρα είναι δυνατό να επιτραπούν στις περιοχές όπως αυτές δείχνονται στο Σχέδιο με Αρ. 6 και στο Σχέδιο με Αρ. 9 “Χρήσης Γης”, με τις πιο κάτω προϋποθέσεις:
- Οι κατηγορίες των ξενοδοχειακών αυτών καταλυμάτων θα είναι 4 και 5 αστέρων μόνο και με μέγιστη δυναμικότητα 80 δωματίων (160 κλίνες).
  - Το ελάχιστο μέγεθος γηπέδου θα είναι 1000 τ.μ. με δυνατότητα χαλάρωσης σε περιοχές με συνεχές σύστημα δόμησης.

Βασικές Προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη θα συνάδει με τους γενικότερους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής.
- (β) Η κλίμακα, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης, θα συνάδουν με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και θα εντάσσονται αρμονικά, στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον.
- (γ) Θα διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη θα συμβάλλει στην αναζωογόνηση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και της ευρύτερης περιοχής και στην προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων.

- (ε) Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι τα αντίστοιχα που ισχύουν για οικιστική ανάπτυξη.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνοντας υπόψη το χαρακτήρα της περιοχής και άλλες πολεοδομικές παραμέτρους, μπορεί να απαιτήσει μείωση των πιο πάνω συντελεστών, καθώς επίσης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και του ύψους των οικοδομών.

- (ii) Στο τμήμα της οδού Πιαλέ-Πασιά όπου ισχύει το σύστημα συνεχούς δόμησης (Ζώνη Παδα στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με Αρ. 10), θα ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου που αφορούν Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα. Σε αυτό το τμήμα της οδού Πιαλέ-Πασιά, σε περιορισμένο αριθμό οικοδομών που χρησιμοποιούνται ως οικιστικές μονάδες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ή εμπορικών διευκολύνσεων, που έχουν άμεση σχέση με την εξυπηρέτηση του τουρισμού.

## 10.5 Τουριστικές Ζώνες με Ειδική Πολιτική

### (α) Τουριστική Ζώνη T1γ(E) – Περιοχή Πύλας

Η περιοχή αυτή βρίσκεται στα διοικητικά όρια της Πύλας και αποτελεί μία από τις λίγες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, η οποία διαθέτει μεγάλα τεμάχια για ανέγερση ξενοδοχείων. Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι να διαφυλάξει τα μεγάλα αυτά τεμάχια για ξενοδοχειακή ανάπτυξη και να ενθαρρύνει την ενοποίηση άλλων μικρότερων.

Η παρούσα πολιτική προνοεί τα ακόλουθα:

- (i) Δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας σε τεμάχια τα οποία κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, είχαν εγγεγραμμένο εμβαδόν μεγαλύτερο των 25000 τ.μ. Η πρόνοια αυτή ισχύει και στην περίπτωση τεμαχίων τα οποία έχουν μερικώς αναπτυχθεί με άλλη χρήση, αλλά παραμένει ως υπόλοιπο συγκεντρωμένο καθαρό εμβαδόν έκτασης τουλάχιστον 25000 τ.μ.
- (ii) Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, προκειμένου το εμβαδόν αυτό να ανέλθει συνολικά σε 25000 τ.μ. τουλάχιστον, ο ισχύον συντελεστής δόμησης της περιοχής θα αυξάνεται από 0,50:1 σε 0,55:1, προκειμένου για ξενοδοχειακή ανάπτυξη.

### (β) Τουριστική Ζώνη T3β(E) Μενεού

Η Ζώνη αυτή περιβάλλει τη βορειοδυτική πλευρά της μικρής Αλυκής. Λόγω της ιδιαιτερότητας της θέσης της, ο χαρακτήρας των οικοδομών θα πρέπει γενικά να σέβεται το ευαίσθητο περιβάλλον της περιοχής και να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή μόλυνσης των υδάτινων πόρων. Οι οικοδομές θα πρέπει να είναι πολύ ψηλής τεχνικής και

αισθητικής στάθμης και να απέχουν τουλάχιστον 15 μ. από το όριο της Ζώνης Προστασίας της Αλυκής. Η χωροδιάταξη των οικοδομών θα πρέπει να είναι τέτοια ώστε, να διασφαλίζονται ουσιαστικές οπτικές φυγές προς την Αλυκή και τη θάλασσα και να μη δημιουργείται σ' οποιοδήποτε σημείο μεγάλη υπερσυγκέντρωση.

Σε περίπτωση ανέγερσης ξενοδοχείου αυτό θα είναι 2 όροφοι, εκτός στην περίπτωση των κοινόχρηστων χώρων του, όπου το τμήμα αυτό του ξενοδοχείου θα μπορούσε να είναι 3 όροφοι.

Οικοπεδοποίηση στην περιοχή αυτή για σκοπούς ανέγερσης κατοικιών δεν θα επιτρέπεται.

## **10.6 Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα (Mixed Use Destination Resorts)**

**10.6.1** Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτρέπονται ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα (mixed use destination resorts) που θα έχουν αυτοτέλεια, θα προσφέρουν ειδικές εμπειρίες στους επισκέπτες με ποικιλία διευκολύνσεων για ψυχαγωγία, αναψυχή και δραστηριότητες και θα συμβάλλουν σημαντικά και ουσιαστικά στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος, σε περιφερειακό αλλά και παγκύπριο επίπεδο. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιαστικά υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η ανάπτυξη συνδυάζει δύο τουλάχιστον επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων όπου ο δευτερεύων τύπος, αντιπροσωπεύει περίπου το 30% της δυναμικότητας του συγκροτήματος ή και περισσότερο.
- (β) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενό της (έχει πολύ υψηλή αισθητική και λειτουργική στάθμη, εκτενείς ανοικτούς χώρους πρασίνου κ.ο.κ. και προσφέρει αξιόλογα παρεμφερή τουριστικά έργα σύμφωνα με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (γ) πιο κάτω) και όσον αφορά τη δημιουργία νέων τουριστικών κλινών.
- (γ) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού. Κάθε ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστον σημαντικό παρεμφερές τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος.
- (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.
- (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστον 150000 τ.μ., όπως αυτό υπολογίζεται μετά την παραχώρηση γης για δημόσια έργα υποδομής και δημόσιους ανοικτούς χώρους (ελεύθερος χώρος πλατείας, πράσινο, κ.ο.κ.).
- (στ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι 0,20:1 για το τουριστικό κατάλυμα και 0,05:1 για το παρεμφερές τουριστικό έργο. Στον συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα, περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τους περι

Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς, για τη συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.

Το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1. Ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα υπερβαίνουν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, εκτός στην περίπτωση ξενοδοχείου όπου τμήμα αυτού μπορεί να είναι τριώροφο.

- (ζ) Η γη που θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων, θα είναι ποσοστού 20% της έκτασης του γηπέδου, μετά από την αφαίρεση του εμβαδού για τα δημόσια έργα υποδομής, Σε κάθε περίπτωση, η πιο πάνω γη που θα παραχωρείται στο δημόσιο, θα πρέπει να τοπιοτεχνείται ή να διαμορφώνεται ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.
- (η) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
- (θ) Η ανάπτυξη είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο προστατεύει και αξιοποιεί κατάλληλα. Θα επιδιώκεται η διατήρηση και η σωστή προβολή των στοιχείων που καταγράφουν την ιστορία της περιοχής, τα οποία θα μπορούν να εντάσσονται στην ανάπτυξη και να αποτελούν βασικά συνθετικά της στοιχεία.
- (ι) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα έργα παρεμφερούς τουριστικής υποδομής, πρέπει να τύχουν ενιαίου σχεδιασμού, να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και να κατασκευαστούν και να μπορούν να λειτουργήσουν ταυτόχρονα.
- (ια) Δεν θα δημιουργούνται στην ίδια περιοχή και σε απόσταση μικρότερη του ενός χιλιομέτρου περισσότερα του ενός ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα, ώστε να διασφαλίζεται η άνετη χωροθέτηση τους και να αποφεύγεται η εντατικοποίηση αυτού του είδους ανάπτυξης στην ίδια περιοχή.

Νοείται ότι η εξασφάλιση ικανοποιητικής πρόσβασης καθώς και ικανοποιητικής υδατοπρομήθειας, σε ποιότητα και ποσότητα για την ανάπτυξη αποτελεί ευθύνη του ιδιοκτήτη.

**10.6.2** Η Πολεοδομική Αρχή θα χορηγεί άδειες για ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα εφόσον:

- (α) έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως έγκριση του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού όσον αφορά την καταλληλότητα γηπέδου για τέτοια ανάπτυξη,
- (β) έχει προηγηθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας,
- (γ) έχει υποβληθεί Κυκλοφοριακή Μελέτη, αν αυτό απαιτείται από τα δεδομένα της περιοχής, και

- (δ) το τεμάχιο ή τεμάχια στα οποία αφορά η αίτηση δεν έχουν προέλθει από διαχωρισμό που έγινε είτε με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, είτε με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμο μετά τη δημοσίευση της παρούσας τροποποίησης του Σχεδίου. Διαχωρισμός του τεμαχίου είναι δυνατό να γίνεται μετά την εξασφάλιση της Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση του τουριστικού συγκροτήματος.

Η συνένωση τεμαχίων επιτρέπεται, είτε για σκοπούς εξασφάλισης του ελάχιστου απαιτούμενου καθαρού εμβαδού γηπέδου για ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα, είτε για αύξηση του πιο πάνω εμβαδού όταν αυτό κρίνεται επιθυμητό για την ορθολογική ανάπτυξη.

### **10.7 Τουριστικές Επαύλεις**

Στις Οικιστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης μέχρι 0,30:1 εκτός από κατοικίες, είναι δυνατό να επιτρέπονται και μεμονωμένες τουριστικές επαύλεις, όταν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο προσφέρει κατάλληλο φυσικό περιβάλλον, φυσικό υψόμετρο, ομαλή κλίση και θέα και νοουμένου ότι το τεμάχιο αυτό δεν είναι μικρότερο των 1000 τ.μ.

### **10.8 Ειδικές Χρήσεις Εμπλουτισμού του Τουριστικού Προϊόντος**

Οι χρήσεις αυτές χωροθετούνται σε τρεις περιοχές, νότια του δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας, ως δείχνονται στο Σχέδιο με Αρ. 9 “Χρήσεις Γης”, και συγκεκριμένα είναι:

- Η περιοχή πλησίον των εγκαταστάσεων των οργανωμένων διευκολύνσεων για λουομένους του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, στα διοικητικά όρια Πύλας.
- Η περιοχή που εμπίπτει στη Ζώνη Δα2 και συνδέεται με τη λίμνη της Βορόκληνης με δημόσιο χώρο πρασίνου, ποδηλατόδρομο και πεζόδρομο στα διοικητικά όρια Βορόκληνης.
- Η περιοχή του Ναυτικού Ομίλου Λάρνακας στα δημοτικά όρια Λάρνακας.

Στις περιοχές αυτές θα επιτρέπεται η λελογισμένη ανάπτυξη, με χρήσεις οι οποίες θα εμπλουτίζουν το τουριστικό προϊόν και θα παρέχουν διευκολύνσεις για τους λουομένους και τους χρήστες γενικά της παραλίας.

Οι χρήσεις οι οποίες θα δημιουργηθούν θα τυγχάνουν της έγκρισης του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για τις αναπτύξεις αυτές δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1.

### **10.9 Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών**

Τουριστικά καταλύματα σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές που βρίσκονται

μέσα σε Περιοχή Ανάπτυξης θα επιτρέπονται νοουμένου ότι, οποιεσδήποτε εργασίες που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα έχουν στόχο, τη δημιουργία των αναγκαίων διευκολύνσεων για την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο, στην αρχιτεκτονική και το χαρακτήρα των οικοδομών. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των παραγράφων 22(1) και 22(2) του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.

#### **10.10 Σχέδια Περιοχής και Έργα Εξωραϊσμού του Παραλιακού Μετώπου**

Το παραλιακό μέτωπο της αστικής περιοχής Λάρνακας, αποτελεί ιστορικά μια περιοχή με εξαιρετικά κρίσιμη σημασία για τη συνολική ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ανάλογης σημασίας είναι και η τουριστική περιοχή του ανατολικού παραλιακού μετώπου της Λάρνακας, δεδομένου ότι αυτή είναι το επίκεντρο δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων με επιρροή σε ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η τουριστική περιοχή Μενεού παρουσιάζει ξεχωριστή εικόνα με πιο ήπιας μορφή ανάπτυξη, που συνάδει με το ευαίσθητο οικοσύστημα των Αλυκών με το οποίο γειτνιάζει. Με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος και την αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου της περιοχής του Σχεδίου, επιβάλλεται η ολοκλήρωση και προώθηση ορισμένων Σχεδίων Περιοχής και μιας σειράς έργων εξωραϊσμού. Τα ακόλουθα Σχέδια και Έργα αποτελούν προτεραιότητες που πρέπει να προωθηθούν άμεσα:

- (α) Συμπλήρωση και υλοποίηση του ρυθμιστικού σχεδίου του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας και της ανάπλασης/τοποιοτέχνησης των ελεύθερων χώρων εκατέρωθεν του δρόμου.  
Το έργο αυτό διαλαμβάνει κυκλοφοριακή υποβάθμιση και περιβαλλοντική αναβάθμιση του παραλιακού δρόμου με πεζόδρομο και ποδηλατόδρομο. Επίσης διαλαμβάνει τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, πλατειών και ελεύθερων χώρων για παθητική και ενεργόν αναψυχή, με ψηλές προδιαγραφές.  
Το έργο αυτό θα έχει σαν αποτέλεσμα την περιβαλλοντική αναβάθμιση του δρόμου, δημιουργώντας ένα ελκυστικό πόλο τόσο για τους επισκέπτες όσον και για τους κατοίκους της πόλης.
- (β) Διαμόρφωση δημόσιων κάθετων προσβάσεων προς τη θάλασσα.
- (γ) Διαμόρφωση/αξιοποίηση του χώρου της Μαρίνας και του Λιμανιού, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα προγράμματα ανάπτυξης. Τα έργα αυτά θα αποτελέσουν μια συνέχεια της ανάπλασης του χώρου των Φοινικούδων, θα αναβαθμιστεί το παραλιακό μέτωπο της πόλης και θα τονώσει τόσο την κεντρική περιοχή όσον και την ευρύτερη περιοχή της πόλης.
- (δ) Η διαμόρφωση της παραλιακής περιοχής" Πιαλέ-Πασιά" θα πρέπει επίσης να μελετηθεί στα πλαίσια ενός λεπτομερούς Σχεδίου ανάπτυξης/ανάπλασης του χώρου, μετά τη συμπλήρωση των μελετών προστασίας της παραλίας και παράκτιας διαχείρισης. Βασικός στόχος ενός τέτοιου σχεδίου θα πρέπει μεταξύ άλλων να είναι η περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής ή οπτική και λειτουργική σύνδεση της Αλυκής με τη θάλασσα, με έμφαση στον πεζό και στον ποδηλάτη και η προβολή και προστασία του Κάστρου και του τεμένους Κεπήρ.



- (ε) Η τοπιοτέχνηση/δενδροφύτευση των χώρων όπου βρίσκονται τα Διυλιστήρια Λάρνακας και οι Πετρελαιοδεξαμενές, με στόχο τη μείωση της οπτικής ρύπανσης, πρέπει να προωθηθεί άμεσα.

## **10.11 Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις**

**10.11.1** Προσθήκες σε τουριστικά διαμερίσματα δεν επιτρέπονται.

**10.11.2** Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα συγκρούεται σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες της αντίστοιχης Τουριστικής ή άλλης Πολεοδομικής Ζώνης, τη σχετική πολιτική του Σχεδίου ή και την Ειδική Τουριστική Πολιτική, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι επιτυγχάνεται η αναβάθμιση της υφιστάμενης μονάδας και του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος (π.χ. προσθήκη διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, εμπλουτισμός ανέσεων, δημιουργία ελεύθερων χώρων πρασίνου, εναρμόνιση της ανάπτυξης με το περιβάλλον κ.λ.π.) και επίσης τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων, είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την 1.12.90, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, είτε όπως καθορίζεται στην παράγραφο 5.4(i) του Παραρτήματος Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής.

- (β) Η προσθήκη/μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

- (γ) Το ολικό εμβαδόν όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά την 1.12.90 δεν υπερβαίνει το 10% του εμβαδού το οποίο η οικοδομή αυτή είχε νόμιμα 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 την 1.12.90 ή τον ανώτατο συντελεστή δόμησης και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης που ισχύουν με βάση το Τοπικό Σχέδιο για την κυριαρχούσα στην περιοχή χρήση, οποιαδήποτε από τα δύο είναι μικρότερα. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και ποσοστού κάλυψης θα λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την 1.12.90 και ο υπολογισμός αυτός θα γίνεται κατά τον τρόπο που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής Άδειας.

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

**10.11.3** Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα, που

υφίστατο νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση όλες τις αναγκαίες Άδειες και έχει Άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) συνάδει σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου ή τις προτεραιότητες του Στρατηγικού Σχεδίου Τουρισμού, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η τουριστική μονάδα αφορά κατάλυμα που κρίνεται επιθυμητό, με βάση το Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό 2000-2010 και τις εκάστοτε αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, για τη ρύθμιση δημιουργίας τουριστικών κλινών.
- (β) Υπάρχει εκμεταλλεύσιμο εμβαδόν γηπέδου τηρουμένων των μεγεθών, που απαιτούνται από την ισχύουσα Ειδική Τουριστική Πολιτική και εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, όσον αφορά συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών.

Σε περίπτωση αύξησης του αρχικού γηπέδου με προσάρτηση νέου τεμαχίου, θα εφαρμόζεται για το νέο αυτό τεμάχιο ο μισός συντελεστής δόμησης που ισχύει με βάση το Τοπικό Σχέδιο, εκτός εάν η προσθήκη οδηγεί σε αναβάθμιση της μονάδας όσον αφορά την τάξη του καταλύματος. Το ποσοστό κάλυψης θα είναι ανάλογο του συντελεστή δόμησης που εφαρμόζεται. Νοείται ότι αυτή η πρόνοια δεν θα ισχύει όταν η μονάδα βρίσκεται στην ανώτατη τάξη της κατηγορίας.

- (γ) Η υφιστάμενη ανάπτυξη και ο χώρος επέκτασης της εμπίπτουν σε Τουριστική Ζώνη, σε Περιοχή Κατοικίας και Μικρών Τουριστικών Μονάδων ή ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου, (τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής ή ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα εκτός Περιοχών Ανάπτυξης).
- (δ) Ικανοποιούνται οι πρόνοιες (β) και (ε) της προηγούμενης παραγράφου.

#### **10.12 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 Εξειδικευμένων Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας, όπως είναι τα θεματικά πάρκα, τα Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα κλπ., για τα οποία γίνεται αναφορά στο Κεφάλαιο αρ. 15, η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη της σχετικής απόφασης της θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού με τον οποίο θα διαβουλεύεται.

#### **10.13 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου.**

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

#### **10.14 Περιοχές όπου δεν Επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη**

Τουριστική ανάπτυξη, δεν θα επιτρέπεται εκτός των άλλων στις περιπτώσεις που αυτή προτείνεται σε Αρχαιολογικό Χώρο, μέσα σε Ζώνη ή Περιοχή προστασίας της φύσης και όπου επιτρέπεται κτηνοτροφική, βιομηχανική, βιοτεχνική, αποθηκευτική, μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη ως πρωτεύουσα χρήση, σε περιοχή αναδασμού και σε γη που αρδεύεται από Κυβερνητικό Αρδευτικό Έργο.

#### **10.15 Τουριστικές Διευκολύνσεις - Υπηρεσίες**

**10.15.1 Εμπορική Ανάπτυξη:** Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται εμπορική ανάπτυξη (καταστήματα) και γραφεία μέσα σε Τουριστικές Ζώνες, εκτός από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν η ίδια η Ζώνη προβλέπει για τέτοιες διευκολύνσεις/υπηρεσίες (Τουριστικές Ζώνες Τε).
- (β) Όπου η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για τη λειτουργία Τουριστικής Ζώνης και είναι συναφής με τον τουρισμό.

Νοείται ότι η διασπορά τέτοιων αναπτύξεων στην Τουριστική Ζώνη είναι ανεπιθύμητη και θα επιδιώκεται η συγκέντρωσή τους, σε χώρους που προσφέρονται για αυτό τον σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών που έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε ή Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες ή τους Άξονες, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:

- (i) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν μέρος οργανωμένης ανάπτυξης, και όπου μια τέτοια χρήση είναι εμφανώς βοηθητική της υπόλοιπης ανάπτυξης και αποτελεί χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της.
- (ii) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν λογική προέκταση καθορισμένης Ζώνης Τε ή του Άξονα που δεν έχει τουλάχιστον πλήρως αναπτυχθεί, δημιουργούν με αυτή ένα συμπαγή πυρήνα υπηρεσιών, εφάπτονται κύριου ή συλλεκτήριου δρόμου και κρίνονται πολεοδομικά επιθυμητές, λόγω των χαρακτηριστικών της περιοχής.

Νοείται ότι το εμπορικό μέρος της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 35% του συντελεστή δόμησης για κατοικία.

- (γ) Στις περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη δεν είναι ανταγωνιστική καθορισμένων Τοπικών Εμπορικών Κέντρων ή περιοχών εμπορίου και θεωρείται αναγκαία, για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Προτεραιότητα θα δίδεται σε περίπτερα, μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων, καταστήματα σουβενίρ, γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων και τραπεζών και άλλα μικρά καταστήματα παρόμοιου τύπου και κλίμακας.

**10.15.2 Εστιατόρια/Κέντρα Αναψυχής:** Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατό να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής/εστιατόρια κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη βρίσκεται μέσα σε Ζώνη όπου επιτρέπονται τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες Τε).
- (β) Όπου η ανάπτυξη κρίνεται ότι εξυπηρετεί, τις ανάγκες λειτουργίας της Τουριστικής Ζώνης και δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων σε συγκεκριμένη περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις ανέσεις της, δεδομένου ότι στόχος είναι η διαφύλαξη των ανέσεων και της ποιότητας του περιβάλλοντος για την πρωταρχική χρήση του χώρου. Η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται με μεγάλη προσοχή ιδιαίτερα σε περίπτωση υπερσυγκέντρωσης χρήσεων που δημιουργούν αυξημένη οχληρία, όπως οι δισκοθήκες, οι μπουραρίες, τα σφαιριστήρια, τα καταστήματα έτοιμων φαγητών κ.ο.κ. και θα λαμβάνονται πολύ σοβαρά υπόψη παράμετροι όπως η ηχορύπανση, η αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας και επίσης οι οποιεσδήποτε αρνητικές κοινωνικές συνθήκες που δημιουργούνται.
- (γ) Στις περιπτώσεις όπου αυτή συμπληρώνει υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, ανεξάρτητα από το βαθμό υπερσυγκέντρωσής τους.

Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθοριστεί Ζώνες Τε ή όπου υπάρχουν υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, κέντρα αναψυχής/εστιατόρια θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, περιοχές ή άξονες, εκτός σε περιπτώσεις που αυτά αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων όπου μια τέτοια χρήση, με τη μορφή μικρού μπαρ, καφενείου, κτλ. συνδέεται με πισίνα ή άλλους υπαίθριους χώρους και είναι σαφώς βοηθητική και χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της πρωταρχικής χρήσης.

**10.15.3** Σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται στις προηγούμενες υποπαραγράφους 10.15.1 και 10.15.2 η προτεινόμενη ανάπτυξη, θα επιτρέπεται με την προϋπόθεση ότι δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών, δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα, θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής και θα υπόκειται στους περιορισμούς που προβλέπονται για κατοικία στις αντίστοιχες Πολεοδομικές Ζώνες, αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος και τον αριθμό ορόφων οικοδομών.

## **10.16 Παρεμφερή Τουριστικά Έργα**

**10.16.1** Παρεμφερή τουριστικά έργα θεωρούνται, ολοκληρωμένα συγκροτήματα και άλλες εγκαταστάσεις 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 τόσο την ποιότητα όσο και το περιεχόμενο.

- (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απόμυθωση της εποχικότητας, 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 πάνω σε οργανωμένη βάση και η οργάνωση τους γίνεται με ενιαίο τρόπο, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα αρχιτεκτονικής και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (δ) Χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους ανοικτούς ελεύθερους χώρους, που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

**10.16.2** Οι αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση τη χωροθέτηση, το περιεχόμενο, την οργάνωση και τη λειτουργία του έργου και θα διέπονται από τις πρόνοιες για Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας του Κεφαλαίου 15 και έργα Πολιτιστικής Υποδομής του Κεφαλαίου 16 ή για Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου του Κεφαλαίου 27 του Τοπικού Σχεδίου.

**10.16.3** Σ' όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις η προτεινόμενη ανάπτυξη θα πρέπει να εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα, θα διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να απαιτήσει χώρους στάθμευσης στο υπό ανάπτυξη γήπεδο πέραν αυτών που προνοούνται από τα καθορισμένα πρότυπα στο Παράρτημα Γ.

#### **10.17 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.



## 11. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

### 11.1 Προβλήματα, Στόχοι και Προτάσεις του Σχεδίου

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

**11.1.2** Παρά την ύπαρξη σημαντικών θετικών εξελίξεων κατά την τελευταία πενταετία, στον τομέα της εκπαίδευσης εξακολουθούν να αντιμετωπίζονται από πολεοδομική άποψη κυρίως τα ακόλουθα προβλήματα:

- (α) Τα υφιστάμενα σχολεία και κυρίως τα σχολεία δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, δεν κατανέμονται ισόρροπα στον αστικό ιστό, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι αναγκαστικές διακινήσεις με ιδιωτικά οχήματα και να επιβαρύνεται το κυκλοφοριακό δίκτυο.
- (β) Η κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προκαλεί τη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία όλων των βαθμίδων. Παρουσιάζεται συνεπώς το φαινόμενο ταυτόχρονης ύπαρξης σχολείων που υπολειτουργούν, ενώ άλλα λειτουργούν πέραν της προγραμματισμένης τους δυναμικότητας.
- (γ) Η μη εφαρμογή γενικών και ομοιόμορφων προτύπων στην παροχή κτιριακών εγκαταστάσεων και υπαίθριων χώρων σε σχολεία της κάθε εκπαιδευτικής βαθμίδας.
- (δ) Η ανεπάρκεια των χώρων που διατίθενται για άθληση, παιχνίδι και ξεκούραση των μαθητών, ιδίως στα παλαιότερα σχολεία των κεντρικότερων αστικών περιοχών.
- (ε) Η μέχρι πρόσφατα απουσία ολοκληρωμένης και συνεπούς πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.

**11.1.3** **Οι γενικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου** σε ότι αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης είναι βασικά οι ακόλουθοι:

- (α) Ο καθορισμός και η εφαρμογή ενιαίας πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.
- (β) Η έγκαιρη διασφάλιση της γης η οποία είναι αναγκαία για νέα σχολεία, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση ολοκληρωμένο πρόγραμμα που να συναρτάται με την αναμενόμενη κατανομή του αστικού πληθυσμού.
- (γ) Η εφαρμογή καθορισμένων σύγχρονων και ενιαίων προτύπων σε σχέση με απαιτούμενους χώρους και παρεχόμενες διευκολύνσεις για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.

- (δ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.

**11.1.4** Τα πρόσθετα σχολεία μέσης και δημοτικής εκπαίδευσης που θα πρέπει να ανεγερθούν μέχρι το έτος 2012 ή και μεταγενέστερα, για κάλυψη των αναμενόμενων αναγκών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, φαίνονται στα Σχέδια Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών. Ο υπολογισμός του αριθμού και η κατανομή των πιο πάνω σχολείων στην περιοχή του Σχεδίου βασίστηκαν στους ακόλουθους παράγοντες:

- (α) Στα υφιστάμενα προβλήματα και στους στόχους του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τον τομέα της εκπαίδευσης.
- (β) Στον αναμενόμενο πληθυσμό και την προβλεπόμενη κατανομή του στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το έτος 2012.
- (γ) Σε κριτήρια και τους περιορισμούς που σχετίζονται με τις επιθυμητές αποστάσεις διακίνησης των μαθητών από το σπίτι στο σχολείο.
- (δ) Στα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ του Σχεδίου.

**11.1.5** Η γη που θεωρείται αναγκαία για ανέγερση των πιο πάνω σχολείων, θα πρέπει να διαφυλαχθεί και διασφαλισθεί έγκαιρα και ανάλογα με τον κρατικό προγραμματισμό ανέγερσης των σχολείων.

## **11.2 Κριτήρια Χωροθέτησης**

**11.2.1** Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει κατά κανόνα να χωροθετούνται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

## **11.3 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων**

**11.3.1** Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 11.11 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 12 μέτρων, 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 μιας περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία. Όπου αυτό είναι εφικτό, τα νηπιαγωγεία πρέπει να γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε ιστορικούς/παραδοσιακούς πυρήνες) ή, σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των παιδιών.



**11.3.2** Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για νηπιαγωγεία, διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθος τους και σύμφωνα με τα σχετικά πρότυπα που αναφέρονται στο Παράρτημα Δ. Για μονοτάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου της τάξης των 520, 800 και 1100 τ.μ. αντίστοιχα. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ιδιωτικά νηπιαγωγεία μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1,00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει αύξηση της απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου, με βάση τα σχετικά πρότυπα ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.

**11.3.3** Επιπρόσθετα των πιο πάνω για σκοπούς διευκρίνισης αναφέρονται και τα ακόλουθα:

- (α) Τα πιο πάνω αναφερόμενα νηπιαγωγεία αφορούν μόνο παιδιά άνω των 3 ετών, τα οποία υπάγονται στην εποπτεία του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- (β) Οι βρεφοκομικοί ή νηπιακοί σταθμοί που αφορούν παιδιά κάτω των 3 ετών ή οποιοδήποτε παιδοκομικοί σταθμοί για παιδιά οποιασδήποτε προσχολικής ηλικίας, υπάγονται κάτω από την ευθύνη του Τμήματος Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων. Οι σταθμοί αυτοί δεν έχουν σχέση με τα αναφερόμενα πιο πάνω νηπιαγωγεία και τα διάφορα απαιτούμενα εμβαδά και αναλογίες καλυμμένων και ακάλυπτων χώρων ανά παιδί κ.λ.π., δεν θα συσχετίζονται με τα πρότυπα του “Παραρτήματος Δ”, αλλά με τα αντίστοιχα σχετικά πρότυπα που περιλαμβάνονται στον Περί Παιδιών Νόμο (Κεφ. 352) και τους σχετικούς Κανονισμούς και Όρους.
- (γ) Σε περιπτώσεις νηπιαγωγείων η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα πρότυπα του Παραρτήματος Δ. Σε περιπτώσεις Παιδοκομικών Σταθμών οποιασδήποτε ηλικίας η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διαβουλευεται με το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας.
- (δ) Σε περιπτώσεις αιτήσεων για αναπτύξεις με συνδυασμό νηπιαγωγείου και παιδοκομικού σταθμού, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα αντίστοιχα πρότυπα ανάλογα με τα επιμέρους εμβαδά και αν χρειάζεται, θα διαβουλευεται με τα αντίστοιχα Υπουργεία.
- (ε) Σημειώνεται ότι για να λειτουργήσει ένα νηπιαγωγείο ή ένας παιδοκομικός σταθμός απαιτείται σχετική άδεια λειτουργίας, η οποία δίδεται από το αντίστοιχο Υπουργείο με τους ανάλογους όρους λειτουργίας.

**11.3.4** Κάθε νηπιαγωγείο προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και κάθε τάξη πληθυσμό 600 ατόμων περίπου.

#### **11.4 Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης**

**11.4.1** Τα Δημοτικά Σχολεία αποτελούν ουσιαστικές μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ιδιαίτερα στις αστικές παρυφές, όπου υπάρχουν ακόμα δυνατότητες σωστού πολεοδομικού σχεδιασμού. Κάθε Δημοτικό Σχολείο προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 800-1000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3000 ατόμων.

- 11.4.2** Όπου είναι εφικτό, τα Δημοτικά Σχολεία πρέπει να συνδυάζονται χωροδομικά με Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου και να εξυπηρετούνται από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Πρέπει επίσης να επιδιώκεται η λειτουργική σύνδεση των Δημοτικών Σχολείων με τις γύρω αστικές περιοχές, μέσω κατάλληλου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 11.4.3** Ιδιωτικά σχολεία στοιχειώδους εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22.
- 11.4.4** Τα Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης κατά κανόνα χωροθετούνται επίσης στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Οι χώροι που επιλέγονται πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστον οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν επίσης με τα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί σε σχέση με τις περιοχές που θα εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.
- 11.4.5** Ιδιωτικά σχολεία μέσης εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22.
- 11.4.6** Κάθε Γυμνάσιο προγραμματίζεται ώστε να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5000 μέχρι 10000 ατόμων.
- 11.4.7** 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. Σε κεντρικές περιοχές, όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές της γης είναι πολύ ψηλές, είναι δυνατό σε πολύ ειδικές περιπτώσεις να υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία σχολείων με μέγεθος γηπέδου μικρότερο του καθοριζόμενου, κ.ο.κ.
- 11.4.8** Ο καθορισμός των προτύπων που αφορούν την έκταση 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 ιδιωτικά σχολεία των πιο πάνω βαθμίδων, προνοείται μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης (Πίνακες 4 και 5 στο Παράρτημα Δ).

## **11.5 Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης**

- 11.5.1** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται κατά κανόνα σε Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από το οδικό δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται κατά κανόνα ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το πρωτεύον οδικό δίκτυο εγγυάται τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής κατοικίας. Γενικά θα ενθαρρύνεται η

χωροθέτηση τέτοιων Σχολών στο Α.Ε.Κ., στο Π.Ε.Κ. και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, ανάλογα με τις ενδεχόμενες επιπτώσεις σε παρακείμενες χρήσεις.

- 11.5.2** 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 Κανονισμοί Περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού Ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (ΚΔΠ 54/90) και η ανάγκη δημιουργίας μικρού πάρκου εντός της Σχολής για χρήση από τους φοιτητές.
- 11.5.3** 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 (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.
- 11.5.4** Ανέγερση φοιτητικών εστιών σε σχέση με σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης θα επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 27.2.
- 11.5.5** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22.

## **11.6 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες Παρόμοιες Χρήσεις**

- 11.6.1** Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές και τους άξονες που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακό και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών).
- 11.6.2** Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. 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 εκτός των άλλων τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.
- 11.6.3** Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια, που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ. υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.

**11.6.4** Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 7.5.6.

## **11.7 Ειδικές Σχολές**

**11.7.1** 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.

**11.7.2** 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 περίπτωση θα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών του τύπου αυτού θα πρέπει να προστατευθεί και αναβαθμισθεί.

## **11.8 Πολλαπλή Χρήση Εγκαταστάσεων**

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

## **11.9 Συντελεστής Δόμησης**

Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να αναγερθεί σχολικό κτίριο οποιασδήποτε βαθμίδας ή σε τεμάχια γης τα οποία καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών, ως χώροι για ανέγερση σχολείων (Ζώνη Αα4) καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύθηκαν ή θα δεσμευθούν σε μεγάλης κλίμακας διαχωρισμούς

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 1,00:1, 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 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 αυτοκινητόδρομους και υπεραστικούς δρόμους και μακριά από οχληρές εγκαταστάσεις και τυχόν μη συμβατές χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από το κύριο οδικό δίκτυο.

#### **11.10 Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων**

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 αξιολογούνται 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 απαιτούμενες προϋποθέσεις της παραγράφου 11.11(β) μέχρι (στ).
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δε θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας, την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1.12.90.

#### **11.11 Γενικές προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα**

Αιτήσεις για ανάπτυξη που αφορούν εκπαιδευτικά ιδρύματα θα πρέπει να πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Να τηρούν τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

- (β) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για 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 κατάλληλα οργανωμένους χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν.
- (δ) Να μη δημιουργούνται κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κίνδυνοι οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληρούνται πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης ψηλού επιπέδου.

### **11.12 Εφαρμογή Πολιτικής**

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

- (α) Τη διάθεση επαρκών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση της γης.
- (β) Το ορθό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων και την επέκταση υφιστάμενων 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 πλησίον αυτής προνοείται η χωροθέτηση σχολείου.

## **12. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ**

### **12.1 Γενικά**

**12.1.1** Ο τομέας της υγείας βρίσκεται αυτή την περίοδο σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα, με την εισαγωγή του Εθνικού Σχεδίου Υγείας. Για το λόγο αυτό, η σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου θα συνεχίσει να εφαρμόζεται, νοουμένου ότι θα ισχύει το υφιστάμενο σύστημα παροχής υπηρεσιών υγείας ή στο βαθμό που αυτή δεν θα είναι ασύμβατη με το νέο σύστημα που θα υιοθετηθεί κατά την περίοδο ισχύος του Τοπικού Σχεδίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η αναθεώρηση της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής θα δημιουργήσει νέα δεδομένα, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα υπόκεινται σε ανάλογη τροποποίηση.

**12.1.2** Με τη λειτουργία του Νέου Νοσοκομείου, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δεν παρουσιάζεται πρόβλημα στην παροχή εξειδικευμένης νοσοκομειακής περίθαλψης. Η παροχή πρωτοβάθμιας δημόσιας ιατρικής περίθαλψης σε τοπικό επίπεδο χρειάζεται ουσιαστική βελτίωση. Στο παρόν στάδιο, για ικανοποίηση των καθημερινών αναγκών του πληθυσμού λειτουργεί ένα Τοπικό Ιατρικό Κέντρο σε μόνιμη βάση στην Αραδίππου καθώς επίσης και ο χώρος του παλιού Νοσοκομείου Λάρνακας στην περιοχή του Δήμου Λάρνακας. Παράλληλα λειτουργούν Κοινοτικά Ιατρεία στα Λειβάδια, Τσιακκιλλερό, Κόκκινες, Αγίους Ανάργυρους, Δρομολαξιά και Μενεού. Πέραν της παροχής δημόσιας ιατρικής περίθαλψης, σχετικές υπηρεσίες παρέχονται όπως είναι γνωστό και από τον ιδιωτικό τομέα (ιατρεία και κλινικές). Η κατανομή των ιατρείων και των κλινικών δεν σχετίζεται απόλυτα με την κατανομή του πληθυσμού και παρατηρείται υπερσυγκέντρωση αυτού του είδους υπηρεσιών στο Αστικό Κέντρο.

**12.1.3** Η ιατρική περίθαλψη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα παρέχεται τόσο από τον ιδιωτικό όσο και από το δημόσιο τομέα. Τα Τοπικά Ιατρικά Κέντρα θα πρέπει να κατανομηθούν ισόρροπα στην περιοχή του Σχεδίου, ενώ τα ιδιωτικά ιατρεία και οι κλινικές θα χωροθετούνται σε καθορισμένες περιοχές με στόχο τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Η χωροθέτηση των Τοπικών Κέντρων Υγείας θα πρέπει να γίνεται με τρόπο που να διασφαλίζεται η άμεση σχέση με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό και τις περιοχές κατοικίας, το δευτερεύον οδικό δίκτυο, το δίκτυο κεντρικών λειτουργιών και δημόσιων συγκοινωνιών, τα πάρκα και άλλους ελεύθερους χώρους πρασίνου. Παράλληλα, με τις διάφορες εξελίξεις στον τομέα, δημιουργούνται τάσεις για λειτουργία ολοκληρωμένων και εξειδικευμένων ιατρικών και ερευνητικών κέντρων.

**12.1.4** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και ανάλογα με τις εξελίξεις θα πρέπει να δημιουργηθούν μέχρι το έτος 2012, πρόσθετα Τοπικά Ιατρικά Κέντρα τα οποία θα οροθετηθούν ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

**12.1.5** Στο Τοπικό Σχέδιο οι νέες τάσεις στον τομέα ενσωματώνονται με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 22.

## **12.2 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές**

**12.2.1** Ιδιωτικές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα και πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV). Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, θα εξετάζει κατ' αξία αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, εφόσον αυτές αφορούν κλινικές μιας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15 και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη.

**12.2.2** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές κ.ο.κ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτό της επικρατούσας χρήσης (δεν θα ισχύει η πρόνοια 6.7 για μείωση στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις.

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1000 τ.μ.,
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας,
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

**12.2.3** Μεγαλύτερης κλίμακας ιδιωτικές κλινικές, εξειδικευμένα ιατρικά και διαγνωστικά κέντρα, κέντρα ιατρικής έρευνας, καθώς και ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22.

**12.2.4** Ειδικοί τύποι κλινικών είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο (κέντρα αποτοξίνωσης, ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) νοουμένου ότι, θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών.

## **12.3 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία**

**12.3.1** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους αστικών περιοχών. Για τον λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην



παράγραφο 12.2.1 πιο πάνω, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, καθώς και σε περιοχές κατοικίας. Σε περιοχές κατοικίας το μέγιστο εμβαδόν θα είναι της τάξης των 100 τ.μ.

**12.3.2** Ιδιωτικά Ιατρεία είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένος χώρος πρασίνου.

**12.3.3** Ιδιωτικά ιατρεία με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 7.5.6.

#### **12.4 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών**

Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες των ιατρείων, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών κυρίως η οικιστική. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις χωροθετικές και άλλες παραμέτρους που καθορίζονται στον περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμου του 2001.

#### **12.5 Άλλες Υπηρεσίες Κοινοτικής Υποδομής**

**12.5.1** Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στις παραγράφους 12.2.1 και 12.3.1 πιο πάνω, και σε περιοχές κατοικίας μέσα στο Όριο Ανάπτυξης, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους ή κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων.

**12.5.2** Σε περίπτωση χωροθέτησης των προαναφερόμενων υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, δεν θα ισχύει η πρόνοια 6.7 του Κεφαλαίου 6 για μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στο 70% του συντελεστή της

επικρατούσας χρήσης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1000 τ.μ.,
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας,
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής,
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

## **12.6 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί**

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 11.3.1. 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.

## **12.7 Βασικά Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων**

Αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο θα εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις ανάγκες της τοπικής Κοινότητας και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από αυτή.
- (β) Το ενδεχόμενο υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών, καθώς και την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
- (γ) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- (δ) Τις πρόνοιες του περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμου του 2001.

## 13. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

### 13.1 Γενικά

**13.1.1** Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας αποτελεί το μόνο θεσμικό πλαίσιο που αναφέρεται κατά ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο στην προστασία και βελτίωση του περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή της Λάρνακας.

**13.1.2** Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του αστικού πληθυσμού και γι' αυτό το λόγο αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στη διασφάλιση της ποιότητας του.

**13.1.3** Η ποιότητα του περιβάλλοντος συναρτάται άμεσα με τις επιλογές που γίνονται στο επίπεδο της οργάνωσης του χώρου και επηρεάζει καθοριστικά, την ποιότητα ζωής του αστικού 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 αστικών περιοχών, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης σημασίας αστικών λειτουργιών και χρήσεων κ.λ.π. αποτελούν μερικούς από τους τομείς ανάπτυξης που καθορίζουν σε τελευταία ανάλυση την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού αστικού πληθυσμού. Σύμφωνα με τις διεθνείς τάσεις, γνώμονας των πιο πάνω επιλογών καθίσταται η λελογισμένη ανάπτυξη στα πλαίσια της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης, η χρησιμοποίηση δηλαδή των φυσικών πόρων με μέτρο ώστε να συνεχίσουν να προσφέρονται για τις επόμενες γενιές. Μέσα στο πλαίσιο αυτό η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης καθώς και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, δημιουργούν συνθήκες και προϋποθέσεις που είναι καθοριστικές για την ποιότητα και διαχείριση του περιβάλλοντος.

**13.1.4** Τα σημαντικότερα **προβλήματα** και ελλείψεις που αντιμετωπίζονται στον τομέα αυτό στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε σχέση με τα θέματα που αναφέρθηκαν πιο πάνω είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η μη αποτελεσματική προστασία ορισμένων χαρακτηριστικών τοπογραφικών ιδιομορφιών ή περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών του Σχεδίου.
- (β) Η σταδιακή υποβάθμιση ορισμένων αξιόλογων τμημάτων του αστικού ιστού, λόγω απουσίας εξειδικευμένου και λεπτομερούς σχεδιασμού τους με βάση περιβαλλοντικές παραμέτρους.
- (γ) Η μη διάθεση ικανοποιητικών πόρων από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τοπιοτέχνηση ή και για τη συντήρηση και διαχείριση διαθέσιμων ελεύθερων χώρων ή χώρων πρασίνου που παραχωρήθηκαν στο δημόσιο, κατά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα ή από άλλη ανάπτυξη.

**13.1.5** Ενόψει των προβλημάτων που έχει διαπιστωθεί πως συνεχίζουν να υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή Λάρνακας, οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου έχουν βασικά τους ακόλουθους **στόχους**:

- (α) Τη μείωση της συνολικής ρύπανσης που δημιουργείται στα αστικά κέντρα, με τη δημιουργία ενός ιεραρχημένου δικτύου ελεύθερων χώρων πρασίνου

και την αποφυγή της άστοχης επιβάρυνσης του περιβάλλοντος από πρόωρες και διάσπαρτες αστικές αναπτύξεις.

- (β) Την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας και την ποσοτική ενίσχυση σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού.
- (γ) Τη διασφάλιση χώρων που να είναι ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, χωροθέτησης και ποιότητας περιβάλλοντος και τη δημιουργία διευκολύνσεων για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/αναψυχή.
- (δ) Την παροχή στο κοινό ποικιλίας τύπων ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων που θα κατανέμονται ισόρροπα σε επιμέρους τμήματα της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- (ε) Την ουσιαστική αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών για αναψυχή/ψυχαγωγία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (στ) Τον περιορισμό ή ακόμη και τον αποκλεισμό οχληρών τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

## **13.2 Το Φυσικό Περιβάλλον**

**13.2.1** Η σημασία της διαφύλαξης των λιγιστών και γι'αυτό πολύ σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις πρόνοιες του.

**13.2.2** Τέτοια αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (π.χ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, ποταμοί, περιοχές με ιδιαίζοντα 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 πόλης, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό βέβαια που κάτι τέτοιο είναι εφικτό.

**13.2.3** Με στόχο τη μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος για όλες τις αναπτύξεις που εντάσσονται στο σύστημα Περιβαλλοντικών Μελετών για την επιμέτρηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, θα πρέπει να προηγείται διεξαγωγή τέτοιων μελετών πριν την έκδοση των αναγκαίων Πολεοδομικών Αδειών. Τόσο η Πολεοδομική Αρχή όσο και οι οικείες Τοπικές Αρχές θα καταβάλλουν ιδιαίτερη προσπάθεια για τη μείωση όλων των μορφών ρύπανσης του περιβάλλοντος, μέσω των μηχανισμών ελέγχου της ανάπτυξης και της επιβολής των αναγκαίων όρων σε Πολεοδομικές Αδειες. Σαν τέτοιες μορφές ρύπανσης αναφέρονται οι ακόλουθες:

- (α) Τα βιομηχανικά και στερεά απόβλητα.
- (β) Η ρύπανση που προκαλείται από μηχανήματα θραύσης σκύρων και λατομικών υλικών.

- (γ) Η απόρριψη σκυβάλων και λυμάτων σε ακατάλληλες και μη καθορισμένες περιοχές.
- (δ) Ο θόρυβος και η οχληρία από εργαστήρια και άλλες δραστηριότητες, ιδιαίτερα σε περιοχές κατοικίας.
- (ε) Η ρύπανση της ατμόσφαιρας από εκπομπές εργοστασίων.
- (στ) Η ρύπανση της θάλασσας ή της ακτής από αγκυροβολημένα ή διερχόμενα σκάφη.
- (ζ) Η αισθητική ρύπανση οποιασδήποτε προέλευσης.

### **13.3 Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου**

**13.3.1** Στο Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας προνοείται η σταδιακή συγκρότηση ενός οργανωμένου και ιεραρχημένου συστήματος αλληλοσυνδεδεμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου διαφόρων μεγεθών και τύπων που θα καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ξεκούραση, ψυχαγωγία και αναψυχή και θα συμβάλει στην αναβάθμιση και εμπλουτισμό του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στα όρια του αστικού συγκροτήματος της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας. Το σύστημα αυτό στοχεύει, εκτός των άλλων, στη διασφάλιση ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη δομημένες επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η λεπτομερειακή μελέτη των δημόσιων ελεύθερων χώρων (πάρκα, αθλοπαιδιές, κ.ο.κ.) οι οποίοι δεν θα διαμορφώνονται με άλλους μηχανισμούς, θα πρέπει να γίνεται με τη μορφή ειδικών σχεδίων ή στα πλαίσια Σχεδίων Περιοχής που θα περιλαμβάνουν εκτός των άλλων και τα δίκτυα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων

**13.3.2** Τόσο σε τοπική κλίμακα για τη σύνδεση των περιοχών κατοικίας με τις τοπικές κεντρικές λειτουργίες όσο και σε ευρύτερη κλίμακα για τη σύνδεση "περιβαλλοντικών περιοχών" με το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, την παραλία, τις κοντινές περιοχές απασχόλησης και άλλες περιοχές δραστηριότητας, προνοείται σύστημα πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, ελεύθερων δημόσιων χώρων πρασίνου, πάρκων κ.λ.π. Σε ορισμένες περιπτώσεις η σύνδεση των ελεύθερων χώρων πρασίνου μεταξύ τους, θα μπορεί να γίνεται και μέσα από δρόμους λιγότερης κυκλοφοριακής σημασίας με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης. Στόχος του συστήματος είναι η άνετη διακίνηση πεζών και ποδηλατιστών, προς τις διάφορες αστικές λειτουργίες και δραστηριότητες και η αισθητική βελτίωση της δομής της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Επιπλέον θα διασφαλίζονται οπτικοί διάδρομοι με θέα προς τη θάλασσα, την Αλυκή και άλλες περιβαλλοντικά ενδιαφέρουσες περιοχές.

**13.3.3** Στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θα δοθεί προτεραιότητα στη δημιουργία επαρκών δημόσιων ελεύθερων χώρων, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου. Οι χώροι αυτοί θα είναι άμεσα συσχετισμένοι με τις περιβαλλοντικές περιοχές, το αστικό κέντρο και την παραλία. Η σημασία των χώρων αυτών είναι πολλαπλή γιατί:

- (α) Παρέχουν ευκαιρίες για ενεργό ή/και παθητική αναψυχή και ψυχαγωγία του τοπικού πληθυσμού.

- (β) Βελτιώνουν αισθητικά το περιβάλλον.
- (γ) Αποτελούν βασικό συνθετικό στοιχείο του χαρακτήρα και της δομής της πόλης.

**13.3.4** Η αισθητική σημασία των δημόσιων ελεύθερων χώρων είναι πολύ μεγάλη, γιατί αυτοί βελτιώνουν με ουσιαστικό τρόπο την εικόνα του αστικού συγκροτήματος. Σαν στοιχείο της αστικής δομής, οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι μπορεί να αποτελέσουν:

- (α) Πόλους έλξης και ενδιαφέροντος, όπως στην περίπτωση της παραλίας, της Αλυκής, κ.λ.π.
- (β) Διαχωριστικό στοιχείο ασυμβίβαστων χρήσεων γης, όπως είναι οι δενδροστοιχίες μεταξύ Βιομηχανικών/Κτηνοτροφικών Ζωνών και Περιοχών και των Περιοχών Κατοικίας.
- (γ) Δίκτυο πάρκων, δενδροστοιχιών, χώρων για αθλοπαιδιές κλπ., που να είναι απόλυτα συσχετισμένο με το δίκτυο πεζοδρόμων και τους ελεύθερους χώρους πρασίνου.

**13.3.5** Λειτουργικά, οι ελεύθεροι χώροι διακρίνονται σε χώρους ενεργού αναψυχής/ψυχαγωγίας (γήπεδα, παιδότοποι, κολυμβητήρια, κλπ.) και σε χώρους για παθητική αναψυχή/ψυχαγωγία (πάρκα, κλπ.). Συχνά οι δύο λειτουργίες συνυπάρχουν στον ίδιο χώρο.

**13.3.6** Το σύστημα ελεύθερων χώρων πρασίνου που προτείνεται στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνει εκτός των άλλων και τα ακόλουθα στοιχεία:

- (α) Τα **Αστικά Πάρκα** που προορίζονται να εξυπηρετήσουν το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου αλλά και περιαστικές κοινότητες. Η διαμόρφωση και οι διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που θα διαθέτουν, εξαρτώνται από τον πληθυσμό που θα εξυπηρετούν και τη μορφή της ψυχαγωγίας (ενεργό ή παθητική) που θα προσφέρουν. Οι χώροι γύρω από τη μεγάλη Αλυκή και τον Τεκκέ που διαθέτουν ένα μοναδικό περιβάλλον και του άλσους της “Ριζοελιάς” που έχει κηρυχθεί ως Εθνικό Δασικό Πάρκο, αποτελούν τους σημαντικότερους στην περιοχή.
- (β) Τα **Τοπικά Πάρκα** που αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις περιβαλλοντικές περιοχές και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Τα Τοπικά Πάρκα αποτελούν τους περιβαλλοντικούς πνεύμονες για το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου και θα διαφυλαχθούν με μεγάλη προσοχή. Η γη για τα Τοπικά Πάρκα διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικοπέδα και είναι δυνατό να επαυξηθεί όπου κρίνεται απαραίτητο. Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των πάρκων αυτών έτσι ώστε, να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών και για άτομα με ειδικές ανάγκες.

- (γ) Τους ιδιωτικούς χώρους πρασίνου που καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου και θα πρέπει, να προστατευθούν από την πρόωρη και ανεξέλεγκτη αστική ανάπτυξη έτσι ώστε, να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

#### **13.4 Διαχείριση της Κρατικής Γης**

Οι κρατικές ιδιοκτησίες και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου ή σε περιοχές, με ιδιαίζουσα τοπογραφία (λόφοι στην περιοχή της Αραδίππου), θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας περιαστικών πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περικλειστα και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο. Στόχος της πολιτικής αυτής είναι η έγκαιρη και αποτελεσματική εξασφάλιση και δημιουργία νέων σημαντικής κλίμακας χώρων αστικού πρασίνου, σε περιοχές προς τις οποίες αναμένεται ότι στο μέλλον θα τείνουν να επεκταθούν οι περιοχές ανάπτυξης της Λάρνακας, δεδομένου ότι σύμφωνα με διεθνή πρότυπα οι υφιστάμενοι χώροι αστικού πρασίνου είναι ανεπαρκείς για το σημερινό μέγεθος πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου.

#### **13.5 Προστασία από Οχληρές Χρήσεις**

- 13.5.1** Οι απομονωτικές λωρίδες γύρω από Βιομηχανικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, θα πρέπει να δενδροφυτεύονται και να τοπιοτεχνούνται ώστε να προστατεύονται οι γύρω περιοχές από τις οχληρές αυτές χρήσεις και ταυτόχρονα, να εμπλουτίζεται το πράσινο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ιδιαίτερη έμφαση θα πρέπει να δοθεί προς αυτή την κατεύθυνση στην απομονωτική λωρίδα της Κτηνοτροφικής Περιοχής που βρίσκεται νοτιοανατολικά του νέου τμήματος του αυτοκινητόδρομου από τον κυκλοφοριακό κόμβο του Καλού Χωριού προς το Διεθνή Αερολιμένα Λάρνακας, λόγω της γειννίας της Περιοχής αυτής με αρχαιολογικό χώρο και με το πάρκο της Αλυκής.

- 13.5.2** Τα Δωλιστήρια και οι Πετρελαιοδεξαμενές προκαλούν ορισμένες μορφές ρύπανσης και μειώνουν την ελκυστικότητα της κατεξοχήν Τουριστικής Περιοχής της Λάρνακας. Για απάμβλυνση του προβλήματος και μέχρι να μετακινηθούν θα επιδιωχθεί σταδιακά, στα πλαίσια άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, η δημιουργία ζώνης πρασίνου στην περίμετρο των πιο πάνω οχληρών περιοχών καθώς επίσης και η δημιουργία προσβάσεων και δημόσιων χώρων πρασίνου μεταξύ του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας και της παραλίας.

#### **13.6 Αλυκές**

- 13.6.1** Οι Αλυκές καθώς και η άμεσα περιβάλλουσα περιοχή αποτελούν μοναδικό εθνικό περιβαλλοντικό και οικολογικό πλούτο. Η προστασία, διατήρηση, αναβάθμιση και προβολή των οικοσυστημάτων τους, αποτελεί βασικό στόχο του Τοπικού Σχεδίου. Το σύμπλεγμα των Αλυκών της Λάρνακας είναι ένας από τους δύο μοναδικούς υγροβιότοπους που διαθέτει η Κύπρος, που παρουσιάζουν διεθνές ενδιαφέρον, λόγω της μεγάλης οικολογικής τους αξίας. Ο υγροβιότοπος αυτός περιλαμβάνει τις

τέσσερεις κυρίως λίμνες, την Αλυκή (η μεγάλη λίμνη), την Ορφανή, τη Σορό και τη μικρή λίμνη του Αεροδρομίου, η οποία ήταν τμήμα της Ορφανής και έχει αποκοπεί με την κατασκευή του διαύλου. Ο υγροβιότοπος περιλαμβάνει επίσης τις εκτεταμένες αλοφυτικές βιοκοινωνίες στις παρυφές των λιμνών, καθώς και το δάσος Τεκκέ στα δυτικά και το δάσος στα ανατολικά της Αλυκής. Οι λίμνες παρά το ότι επικοινωνούν μεταξύ τους, εντούτοις παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές από οικολογικής πλευράς. Οι υγροβιότοποι αυτοί είναι γνωστοί για τα υδρόβια πουλιά (φλαμίγκο, γλάροι κλπ). Οι αλοφυτικές βιοκοινωνίες που καταλαμβάνουν εκτεταμένες επίπεδες εκτάσεις (salt flats), νότια και ανατολικά των λιμνών είναι επίσης οικολογικά σημαντικοί βιότοποι.

- 13.6.2** Το 1997 το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε το Πρόγραμμα Προστασίας και Διαχείρισης των Αλυκών Λάρνακας, και στόχος του Προγράμματος είναι η προστασία και διατήρηση του οικοσυστήματος των Αλυκών, η προστασία της περιοχής από κάθε μορφή ρύπανσης και υποβάθμισης του περιβάλλοντος και η λελογισμένη χρήση του χώρου, βασικά για περιβαλλοντική εκπαίδευση.
- 13.6.3** Το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί τις προτάσεις του Προγράμματος Προστασίας και Διαχείρισης των Αλυκών Λάρνακας που προωθείται για υλοποίηση από το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος. Το Πρόγραμμα αυτό θα πρέπει ν' αποτελεί ουσιώδη παράγοντα για οποιεσδήποτε αποφάσεις λαμβάνονται τόσο από την Πολεοδομική Αρχή, όσο και από άλλους δημόσιους φορείς σε σχέση με την ανάπτυξη του συστήματος των Αλυκών Λάρνακας.
- 13.6.4** Η Κύπρος το 2001 επικύρωσε τη Σύμβαση "Ramsar", Σύμβαση για την προστασία των υγροβιότοπων και η Αλυκή (μεγάλη) έχει περιληφθεί στον κατάλογο Ramsar ως ο 1081<sup>ος</sup> υγροβιότοπος διεθνούς σημασίας. Σκοπός της Σύμβασης είναι η διατήρηση και η ορθολογική χρήση των υγροβιότοπων, αναγνωρίζοντας τους ως οικοσυστήματα, τα οποία είναι σημαντικά για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Επίσης όλες οι λίμνες και ο περιβάλλον χώρος τους, προτείνονται να περιληφθούν στο δίκτυο "Φύση 2000" ("Natura 2000") της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στα πλαίσια Ευρωπαϊκής Οδηγίας της για τους οικοτόπους.

### **13.7 Παρυφές Αλυκών**

Οι παρυφές του συστήματος των Αλυκών Λάρνακας (περιλαμβανομένων και των Αλυκών που βρίσκονται νοτιοανατολικά του Αερολιμένα Λάρνακας), που ορίζονται ως Ζώνη Δα2 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με Αρ. 10 και ως Περιοχή Προστασίας στο Σχέδιο Χρήσης Γης με Αρ. 9, θα πρέπει να προστατευθούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη ώστε να διατηρηθεί η οικολογική τους ισορροπία. Ο συντελεστής δόμησης των αναπτύξεων στις περιοχές αυτές δεν θα υπερβαίνει το 0,01:1, τόσο για τα ιδιωτικά όσο και για τα κρατικά τεμάχια γης (ανεξάρτητα από τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής).

### **13.8 Περιοχή Νότια Αεροδρομίου**

Η περιοχή που βρίσκεται νότια του Διεθνούς Αερολιμένα Λάρνακας, λόγω της γειννίας της μ' αυτόν και με τους σταθμούς επεξεργασίας λυμάτων και αφαλάτωσης και η οποία, εντάσσεται στο ευαίσθητο οικοσύστημα των Αλυκών Λάρνακας αλλά και λόγω της παραλίας που διαθέτει, θα πρέπει να παραμείνει βασικά ως ανοικτός, ελεύθερος χώρος και εμπίπτει στην περιοχή "Φύση 2000".



## **13.9 Άλλες Περιοχές Προστασίας**

- 13.9.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία λωρίδων προστασίας εκατέρωθεν των αυτοκινητοδρόμων περίξ των 30,00 μ, στις περιοχές των ανισόπεδων κόμβων, στη βορειοδυτική και τη νοτιοδυτική πλευρά του Αερολιμένα καθώς επίσης και η δημιουργία Περιοχών Προστασίας του παλιού υδραγωγείου των Καμάρων, δυο μικρών φραγμάτων, της κοίτης ποταμού Αρχάγγελου στην Αραδίππου και άλλων αργακιών. Οι περιοχές αυτές που ορίζονται ως Ζώνη Δα2 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών Αρ. 10 και ως Περιοχές Προστασίας στο Σχέδιο Χρήσης Γης με Αρ. 9, θα προστατευθούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη. Ο συντελεστής δόμησης στις περιοχές αυτές δεν θα υπερβαίνει το 0,01:1 τόσο για τα ιδιωτικά όσο και για τα κρατικά τεμάχια γης (ανεξάρτητα από τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής).
- 13.9.2** Η δημιουργία προσβάσεων και ελεύθερων χώρων πρασίνου στην παραλία, ιδιαίτερα στην περιοχή μεταξύ Λάρνακας και Δεκέλειας, είναι πολύ σημαντική για τη διασφάλιση της εύκολης πρόσβασης του κοινού προς τη θάλασσα και τη διατήρηση της οπτικής επαφής της πόλης με το παραλιακό μέτωπο, την σύνδεση της παραλίας με την λίμνη της Βορόκλινης και της θάλασσας με την λίμνη της Αλυκής (Περιοχή Πιαλέ – Πασιά). Έχει ήδη ετοιμαστεί λεπτομερές σχέδιο προσβάσεων στην παραλιακή περιοχή Βορόκλινης - Πύλας, το οποίο υλοποιείται σταδιακά στα πλαίσια της διαδικασίας Ελέγχου της Ανάπτυξης.
- 13.9.3** Στην Οικιστική Περιοχή της Δρομολαξιάς και του Μενεού υφίστανται σειρές από κυπαρισσοειδή κατά μήκος δρόμων και περιμετρικά ιδιωτικών τεμαχίων. Η φύτευση αυτή θα πρέπει να διατηρηθεί και να ληφθεί υπόψη σε μελλοντικούς διαχωρισμούς οικοπέδων και άλλες μορφές ανάπτυξης, έτσι ώστε να συνεχίσει ν' αποτελεί συνθετικό στοιχείο του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής. Σε ορισμένες περιπτώσεις τόσο στις περιοχές αυτές όπως και αλλού θα επιδιωχθεί να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Έκδοση Διατάγματος Προστασίας Δένδρων).
- 13.9.4** Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες, απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρρων ή αργάκια, λοφογραμμές κ.λ.π. που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα προστατεύονται με την εξασφάλιση ελεύθερων χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές. Στις ανωτέρω περιπτώσεις όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, να επιβάλλει κατάλληλους όρους (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις από τα όρια των τεμαχίων) κατά την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος.
- 13.9.5** Κατά μήκος της κοίτης χειμάρρων ή αργακιών, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί για την προστασία της άμεσα επαπτόμενης με την κοίτη περιοχής, λωρίδα προστασίας πλάτους τουλάχιστο 3,00 μέτρων. Παράλληλα, μπορεί να ζητήσει όπως η απόσταση των εκατέρωθεν οικοδομών είναι της τάξης των 5,00 μέτρων από την κοίτη και επίσης να αυξήσει την απόσταση των οικοδομών από τα σύνορα των τεμαχίων, ώστε να διασφαλίζεται η φυσική και οπτική επαφή με τους φυσικούς αυτούς σχηματισμούς και να μην παρεμποδίζεται η απορροή των νερών. Νοείται ότι, σε περίπτωση που με την εξασφάλιση του προβλεπόμενου από τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής ποσοστού πρασίνου δεν επιτυγχάνεται ο ανωτέρω στόχος, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να ζητήσει μεγαλύτερο ή το συνολικό επηρεασμό του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.

### **13.10 Άλλες Πρόνοιες Πολιτικής**

- 13.10.1** Η Πολεοδομική Αρχή σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές, θα επιδιώκει τη διασφάλιση της γης που θεωρείται αναγκαία για τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων δημόσιων χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- 13.10.2** Κατά την έκδοση Πολεοδομικών Αδειών για διάφορους τύπους ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους δημόσιους χώρους πρασίνου που θα παραχωρούνται προς το δημόσιο από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, κατά τρόπο ώστε να αποφεύγονται χώροι πολύ μικρής κλίμακας που είναι δύσκολο να τύχουν οικονομικής και ορθολογικής διαχείρισης και συντήρησης. Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή σχεδίων υψομέτρων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, και επιπλέον σε κατάλληλες περιπτώσεις και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών είναι δυνατό, να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου.
- 13.10.3** Η γη που παραχωρείται στο δημόσιο από διαχωρισμούς οικοπέδων για τη δημιουργία δημόσιων χώρων πρασίνου, θα επιδιώκεται να είναι όσο το δυνατό πιο ενοποιημένη και να έχει λειτουργική σχέση με άλλους χώρους πρασίνου, έτσι ώστε να δημιουργηθεί σταδιακά ενιαίο σύστημα πρασίνου μέσα στο αστικό συγκρότημα. 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. Επιπλέον θα πρέπει να αποφεύγεται η χωροθέτηση υποσταθμών ΑΗΚ σε δημόσιους χώρους πρασίνου.
- 13.10.4** Στο Τοπικό Σχέδιο επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού δημόσιων χώρων πρασίνου. Διαπιστώνεται παράλληλα πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψης διαθέσιμων ακόμα σημαντικά χώρων, υπάρχουν περιθώρια επίσπευσης των προγραμμάτων και διεύρυνσης εκτέλεσης έργων.
- 13.10.5** Η διεύρυνση και ο εμπλουτισμός 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 χαμηλές εισοδηματικές τάξεις, έτσι ώστε να μειωθεί ο βαθμός εξάρτησης και εκμετάλλευσης των ασθενέστερων κοινωνικών ομάδων, από κερδοσκοπικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

## **14. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ**

### **14.1 Γενικά**

- 14.1.1** Η βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού, όπως και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού για τα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης, αναμένεται ότι θα συνεχίσουν να δημιουργούν έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές.
- 14.1.2** Παράλληλα, οι τάσεις για νέους τύπους αθλητικών εγκαταστάσεων δημιουργούν την ανάγκη καθορισμού χωροθετικής πολιτικής για αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν με τη χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών σε οικιστικές περιοχές, ή σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης χωρίς την απαραίτητη υποδομή.
- 14.1.3** Το σύστημα των ελεύθερων χώρων πρασίνου και οι κύριες αθλητικές εγκαταστάσεις του Τοπικού Σχεδίου φαίνονται στα Σχέδια με Αρ. 3 και 9.

### **14.2 Βασικοί Στόχοι**

- 14.2.1** Σε ότι αφορά τον τομέα του αθλητισμού υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:
- (α) Η επιλογή χώρων για παροχή οργανωμένων διευκολύνσεων άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.
  - (β) Η παροχή κατάλληλων και ικανοποιητικών ευκαιριών για τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην προσφορά διευκολύνσεων άθλησης, μέσα από τον καθορισμό των περιοχών όπου θα χωροθετούνται οι διάφοροι τύποι αθλητικών εγκαταστάσεων, ανάλογα με τις λειτουργικές απαιτήσεις του κάθε τύπου.
- 14.2.2** Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων αντιμετωπίζονται ήδη από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων. Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται χώροι που κρίνονται χωροθετικά κατάλληλοι για μελλοντική εγκατάσταση τέτοιων διευκολύνσεων.
- 14.2.3** Επιπλέον υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης, των παρεχόμενων διευκολύνσεων με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα, σε ώρες και περιόδους που τα σχολεία δεν λειτουργούν. Η κατά περίπτωση εκμετάλλευση τέτοιων δυνατοτήτων από τους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και κοινοτικούς φορείς θεωρείται απόλυτα αναγκαία. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων μέσης κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.

### **14.3 Χωροθετική Πολιτική**

- 14.3.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, αθλητικά κέντρα, κ.ο.κ. εξαιρουμένων των μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου), μπορούν

να χωροθετούνται ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών ή/και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Αστικό, Περιφερειακό και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας), καθώς και σε Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων.

**14.3.2** Σε περιοχές πυρήνων όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων αθλητισμού, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Αξόνων Δραστηριότητας ή Εμπορικών Κέντρων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα, με την προϋπόθεση το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,60:1.

**14.3.3** Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια με μέγιστο εμβαδό της τάξης των 100 τ.μ. σε οικιστικές περιοχές είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η περιοχή στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.
- (β) Η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο, βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε ελεύθερους χώρους πρασίνου.
- (γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης και η ανάπτυξη, δεν θα επιβαρύνει το οδικό δίκτυο της περιοχής.
- (δ) Εξασφαλίζεται άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο γήπεδο και κατάλληλη τοποιοτέχνηση, καθώς και επαρκής αριθμός χώρων στάθμευσης.

**14.3.4** Γυμναστήρια με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου εκτός του οδικού συνόρου.
- (ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοποιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

**14.3.5** Κολυμβητήρια και κλειστά γυμναστήρια εμβαδού μεγαλύτερου των 200 τ.μ. είναι επίσης δυνατό, να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, και χωρίς να ισχύει η πρόνοια 6.7 για μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης:

- (α) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1.

- (β) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1500 τ.μ.
- (γ) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (δ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (ε) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (στ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (ζ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

**14.3.6** Μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου χωροθετούνται κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22. Ωστόσο η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας για την κατασκευή ενός μίνι γηπέδου μόνο, και σε περιοχές άλλες από τις περιοχές που περιγράφονται στο αναφερόμενο Κεφάλαιο, σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά γήπεδο χωρίς περίφραξη, χωρίς εξωτερικό φωτισμό, και χωρίς οποιεσδήποτε κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις. Νοείται ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία θα απέχει τουλάχιστον 100 μέτρα, από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη.

**14.3.7** Η χωροθέτηση γυμναστηρίων σε Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων είναι δυνατή, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη αφορά την ανέγερση οικοδομής αυτοτελούς γυμναστηρίου, ενταγμένης σε υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου.
- (β) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.

**14.3.8** Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης, όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου κ.ο.κ., καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις, είναι δυνατό να επιτραπούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22.

**14.3.9** Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, γήπεδα γκολφ, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις ανοικτού τύπου με μικρό όγκο εγκαταστάσεων, είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται και σε Ζώνες Προστασίας Δα, εφόσον δεν συντρέχουν οποιοδήποτε περιβαλλοντικοί λόγοι, με βάση τα ακόλουθα κριτήρια και προϋποθέσεις:

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (β) Τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην ευρύτερη περιοχή.
- (γ) Την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (δ) Την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικούς τύπους 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.

#### **14.4 “Τρίγωνο” Λειβαδιών (περιοχή Λειβαδιών μεταξύ των 2 καναλιών) (Σχέδιο 3 και 9)**

- 14.4.1** Η περιοχή αυτή προσφέρεται για την ανάπτυξη αθλητικών εγκαταστάσεων (κλειστά/ ανοικτά γήπεδα) για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Μαζί με τις Αθλητικές Εγκαταστάσεις είναι δυνατό να επιτραπούν και παρεμφερείς χρήσεις για την εξυπηρέτηση τους όπως εστιατόριο, καφετερία, κλπ.
- 14.4.2** Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που θα ισχύει θα είναι 0.10:1. Το ύψος των οικοδομών θα καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε αθλητικής εγκατάστασης, όμως προκειμένου για τις παρεμφερείς χρήσεις αυτές θα είναι 2 όροφοι με ανάλογο ύψος.

## **15. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ**

### **15.1 Γενικά**

**15.1.1** Οι εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας εμφανίζονται στις πόλεις σε ευρεία ποικιλία. Ανάλογα με τη φύση και τον τρόπο λειτουργίας τους είναι δυνατό να προκαλούνται επιβαρύνσεις διαφορετικής μορφής και έντασης στη φιλοξενούσα περιοχή. Για το λόγο αυτό είναι αναγκαίο να διαφοροποιείται η χωροθετική πολιτική, ανάλογα με τον τύπο της επιχείρησης που θα στεγασθεί σε κάθε περίπτωση.

**15.1.2** Τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι η ανεπαρκής παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική ψυχαγωγία, καθώς και η απρογραμμάτιστη και περιστασιακή χωροθέτηση τους μέχρι το 1995 με όλες τις αρνητικές συνέπειες στις ανέσεις του πληθυσμού.

### **15.2 Στόχοι Πολιτικής**

**15.2.1** Στόχοι του Σχεδίου σε ό,τι αφορά τον τομέα αυτό είναι:

- (α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή.
- (β) Η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων γι' αυτό το σκοπό που να είναι ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας.
- (γ) Ο περιορισμός οχληρών τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές.

### **15.3 Χωροθετική Πολιτική για Οχληρές Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

**15.3.1** Αναπτύξεις που αφορούν τη στέγαση οχληρών επιχειρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, όπως για παράδειγμα μπυραρίες, καμπαρέ, μπαρ, δισκοθήκες, εστιατόρια με μουσική κλπ, που κατά κανόνα δημιουργούν τις σημαντικότερες επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη ηχορύπανσης και προσέλευσης τροχαίας κυκλοφορίας, είναι δυνατό να χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, (για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 8.6.9), IV και στις Τουριστικές Ζώνες (σχετικές πρόνοιες της παραγράφου 10.15.2 του Κεφαλαίου 10) και τυχόν άλλες ειδικές πρόνοιες. Στις Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατόν να χωροθετούνται επιπλέον και μουσικοχορευτικά κέντρα.

Κατά την εξέταση των σχετικών αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη οι προϋποθέσεις της παραγράφου 15.9.5.

**15.3.2** Κινηματογράφοι είναι δυνατό να χωροθετούνται στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, εφόσον αφορούν κινηματογράφους μίας μόνο οθόνης. Κινηματογράφοι με πολλαπλές οθόνες είναι δυνατό να χωροθετούνται μόνο στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο. Η πολιτική αυτή είναι στρατηγικής σημασίας για την επίτευξη των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

#### **15.4 Χωροθετική Πολιτική για Ήπιες Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

Αναπτύξεις που αφορούν τη στέγαση ήπιων τύπων επιχειρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, όπως για παράδειγμα καφεενεία, εστιατόρια, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, χώροι με υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο κ.ο.κ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε περιοχές της παραγράφου 15.3.1, σε Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV.

Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη οι προϋποθέσεις της παραγράφου 15.9.5.

#### **15.5 Σύνθετες Εξειδικευμένες Αναπτύξεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας – Θεματικά Πάρκα, Κέντρα Πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα**

**15.5.1** Οι εξειδικευμένες Αναπτύξεις που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων οικιστικών, τουριστικών ή άλλων περιοχών του Σχεδίου. Αρκετές από τις πιο πάνω διευκολύνσεις λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα.

**15.5.2** Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, ανάλογα με την περίπτωση, μπορούν να διακριθούν και να ομαδοποιηθούν σύμφωνα με το γενικό προσανατολισμό τους, σε εκείνες που έχουν ως επίκεντρο τα πιο κάτω:

- (α) Τη φύση (όπως τα μονοπάτια και παρατηρητήρια μελέτης της φύσης, τα διάφορα είδη πάρκων και οργανωμένων χώρων πρασίνου, κ.ο.κ.)
- (β) Τον πολιτισμό (όπως τα θέατρα, οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, τα πολιτιστικά κέντρα, τα μουσεία, οι αρχαιολογικοί χώροι, κ.ο.κ.),
- (γ) Την άθληση/υγεία (όπως τα κέντρα άθλησης/υγείας, τα κέντρα ιππασίας και τοξοβολίας, τα γήπεδα γκολφ, κ.ο.κ.).
- (δ) Τα διάφορα εκθέματα (όπως τα ζωολογικά/υδρολογικά πάρκα, τα ενυδρεία, οι γεωργικές εκθέσεις, κ.ο.κ.)
- (ε) Την ψυχαγωγία (όπως τα aqua-lands, τα luna parks, κ.ο.κ.),
- (στ) Το συνδυασμό των πιο πάνω προσανατολισμών, τη δυνατότητα ενδυνάμωσης κάποιου από αυτούς έναντι των υπολοίπων, (όπως για παράδειγμα τη φύση ή τον πολιτισμό για σκοπούς επιμόρφωσης) ή με συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική ή την τουριστική).

**15.5.3** Οι πιο πάνω διευκολύνσεις διαφοροποιούνται επίσης ανάλογα με την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, το χώρο διεξαγωγής τους και τον τρόπο οργάνωσής τους (σε κλειστούς, ανοικτούς ή ημιυπαίθριους χώρους) ή ακόμη και το βαθμό όχλησης που δημιουργούν (ηχητική, κυκλοφοριακή, ατμοσφαιρική, αισθητική).



**15.5.4** Οι τύποι εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μπορεί να είναι σύνθετοι (θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, κ.ο.κ.) ή άλλοι (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία κ.ο.κ.). Τέτοιες επιχειρήσεις είτε είναι αυτοτελείς είτε αποτελούν μέρος ευρύτερων αναπτύξεων, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο και επιθυμητό με βάση ευρύτερα πολεοδομικά κριτήρια. Συγκεκριμένοι τύποι τέτοιων σύνθετων αναπτύξεων (θεματικά πάρκα και κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα), καθώς και το πλαίσιο πολιτικής που τους διέπει περιγράφονται στη συνέχεια. Κατ' ανάλογο τρόπο περιγράφεται και το χωροθετικό πλαίσιο για άλλες εξειδικευμένες εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη όλες οι προϋποθέσεις της παραγράφου 15.9.5.

## **15.6 Θεματικά Πάρκα**

**15.6.1** Για σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου, ως θεματικό πάρκο ορίζεται η οργανωμένη ανάπτυξη, η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία προσφέρει ως κεντρική δραστηριότητα την εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/χρηστών παράλληλα με την αναψυχή/ψυχαγωγία, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα. Τα κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους, που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του τεμαχίου της ανάπτυξης και θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα θέματα γύρω από τα οποία μπορεί να οργανωθεί ένα θεματικό πάρκο: παραδοσιακό αγρόκτημα και οικισμός, αναπαράσταση τρόπου ζωής στην εποχή του χαλκού ή την ενετοκρατία, οι πρώτοι χριστιανοί στην Κύπρο, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα 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.

**15.6.2** Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή 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”.

- 15.6.3** Για το σκοπό αυτό η Πολεοδομική Αρχή, θα αναλύει τις αναπτύξεις που υποβάλλονται 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 την αντίστοιχη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.
- 15.6.4** Θεματικά πάρκα είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει έκταση της τάξης των 5000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Θεματικά πάρκα είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 22.
- 15.6.5** Για θεματικά πάρκα σε Τουριστικές Ζώνες θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα έχει σε κάθε περίπτωση την ευχέρεια να καθορίζει το ποσοστό κάλυψης, το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.
- 15.6.6** Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η προτιθέμενη ανάπτυξη πρέπει να εντάσσεται ορθά στο περιβάλλον, να προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και να μην επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, τους φυσικούς πόρους (περιλαμβανομένων των υδάτινων πόρων και της καλής ποιότητας γεωργικής γης), τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή.
- 15.6.7** 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 οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας.

## **15.7 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα**

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

- 15.7.2** Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό και στοιχεία λιανικού εμπορίου (όπως για παράδειγμα μικρό κατάστημα δώρων ή λουλουδιών) ή εστίασης επισκεπτών (όπως ένα εστιατόριο ή ταβέρνα), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να συνδυάζεται με θεματικό πάρκο.
- 15.7.3** Για τα κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 15.6.3 μέχρι 15.6.7 και 15.9.5.

## **15.8 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

- 15.8.1** Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών επιχειρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, snack bar), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη.
- 15.8.2** Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου σε Τουριστικές Ζώνες (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών. Πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων.

Αιτήσεις για αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανόν να δημιουργούν οχληρία, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης. Άλλη εξειδικευμένη διευκόλυνση αναψυχής/ψυχαγωγίας ανοικτού τύπου είναι δυνατό να επιτραπεί και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με πρόνοιες και προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 22.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερα από τα πιο πάνω αναφερόμενα μεγέθη γηπέδου ή και να ζητήσει την παραχώρηση απομονωτικών/προστατευτικών λωρίδων από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω των επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή. Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να επιτρέψει κατ'εξαιρεση, τέτοιες επιχειρήσεις και εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων περιοχών, όταν κατά την κρίση της η φύση της ανάπτυξης (π.χ. ενυδρεία) και το μέγεθος της δεν αναμένεται να δημιουργούν σημαντικές επιπτώσεις στη γύρω περιοχή.

Στις περιπτώσεις αυτές προτίμηση θα δίδεται σε εμπορικές περιοχές ή άξονες, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

**15.8.3** Για άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε Περιοχές Ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία στην Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς αυτά να υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,20:1, αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.

**15.8.4** Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα. Θα διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να απαιτήσει χώρους στάθμευσης στο υπό ανάπτυξη γήπεδο, πέραν των καθορισμένων προτύπων στο Παράρτημα Γ. Όλα τα πιο πάνω στοιχεία θα αξιολογούνται ενδελεχώς με βάση ειδικές μελέτες περιβαλλοντικών και κυκλοφοριακών επιπτώσεων που θα πρέπει να υποβάλλονται γι' αυτό το σκοπό, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή το κρίνει αναγκαίο λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης.

## **15.9 Αίθουσες Δεξιώσεων**

**15.9.1** Η παρούσα πρόνοια αφορά τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για ανεξάρτητες αίθουσες δεξιώσεων. Κύρια γνωρίσματα τους είναι οι μεγάλοι ενιαίοι χώροι υποδοχής για σκοπούς δεξιώσεων και οι συγκριτικά πολύ περιορισμένες βοηθητικές διευκολύνσεις, με χώρους παρασκευής εδεσμάτων οι οποίοι ανάλογα με την περίπτωση μπορεί και να απουσιάζουν εντελώς. Στην αναφερόμενη κατηγορία αναπτύξεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής, που διέπονται από τις πρόνοιες των περί Κέντρων Αναψυχής Νόμων και Κανονισμών. Οι αίθουσες δεξιώσεων, λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/χρηστών που προσελκύουν, δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών στις περιοχές που εγκαθίστανται. Για το λόγο αυτό, στο Σχέδιο υιοθετείται ειδική χωροθετική πολιτική, με βάση την οποία η ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων είναι δυνατό να επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες.
- (β) Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II.
- (γ) Σε άλλες κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης σε συνδυασμό με κτίρια θρησκευτικής λατρείας όταν προορίζονται να εξυπηρετήσουν τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς.

- 15.9.2** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται μέσα σε Τουριστική Ζώνη, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος που καθορίζονται ή εφαρμόζονται στη Ζώνη για την κατοικία. Το τεμάχιο της ανάπτυξης θα έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 2000 τ.μ. και ο ωφέλιμος χώρος δεξιώσεων εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ.
- 15.9.3** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Άξονα Δραστηριότητας, το τεμάχιο πρέπει να έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 1000 τ.μ. και η αίθουσα δεξιώσεων ωφέλιμο εσωτερικό χώρο της τάξης των 300 τ.μ. Για σκοπούς συντελεστή δόμησης θα εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 6.7, ενώ ο αριθμός ορόφων και το ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα.
- 15.9.4** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη συνδέεται με κτίριο θρησκευτικής λατρείας, το τεμάχιο πρέπει να έχει ελεύθερο εμβαδόν από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1000 τ.μ., και ο ωφέλιμος χώρος δεξιώσεων εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ. Για σκοπούς συντελεστών ανάπτυξης θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 15.8.3 πιο πάνω.
- 15.9.5** Σε όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας πρέπει να ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες τροχαίας και ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Η προσπέλαση πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους/εξόδους, οι οποίες θα διασφαλίζουν ικανοποιητική ορατότητα. Η απόσταση της οικοδομής από δρόμο πρωταρχικής σημασίας πρέπει να είναι 25,00 μέτρα τουλάχιστον, και 15,00 μέτρα από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.
  - (β) Διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, οι οποίοι θα είναι ενιαίοι, αποφεύγοντας οποιοδήποτε ενδεχόμενο στάθμευσης κατά μήκος του οδοστρώματος.
  - (γ) Η ανάπτυξη θα είναι ψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο φυσικό περιβάλλον και θα διαθέτει εκτενείς υπαίθριους τοπιοτεχνημένους χώρους.
  - (δ) Θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 15.10 πιο κάτω, και ειδικότερα εκείνο του αθροιστικού αποτελέσματος από τη σταδιακή συσσώρευση τέτοιων αναπτύξεων, έχοντας ως βάση τη μικροκλίμακα της περιοχής του Σχεδίου.

## **15.10 Βασικά Κριτήρια**

Κατά την εξέταση αιτήσεων για όλες τις αναπτύξεις που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής

της μορφής (π.χ. γειτνίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης υπόψη, το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Για την αντιμετώπιση της επικρατούσας ηχορύπανσης η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, να απαιτεί ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.

- (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας η πιθανή παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή. Σε εξειδικευμένες μορφές αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στο Παράρτημα Γ.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δε δημιουργεί δικαιώματα για πρόσθετες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων δεδομένου ότι, η δημιουργία συνθηκών αποθάρρυνσης άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων θεωρείται ανεπιθύμητη.

#### **15.11 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού**

Σε όλες τις περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για θεματικά πάρκα και κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα ανεξάρτητα της χωροθέτησής τους, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται και θα λαμβάνει σοβαρά τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

## **16. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ**

### **16.1 Γενικά**

Οι πολιτιστικές διευκολύνσεις και γενικά η πολιτιστική υποδομή (μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα, κ.ο.κ.), αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας της πόλης. Η προσπάθεια που καταβάλλεται από φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης για τη δημιουργία τέτοιων διευκολύνσεων, πρέπει να ενθαρρυνθεί και ενισχυθεί από τον Δημόσιο Τομέα μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισοζυγισμένου προγραμματισμού για το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Για σκοπούς ενθάρρυνσης του ιδιωτικού τομέα για την ανάληψη τέτοιων έργων και πρωτοβουλιών είναι δυνατό να παρασχεθούν οικονομικά κίνητρα (επιχορήγηση, χρηματοδότηση) ή να προωθηθούν, ειδικές συμφωνίες κατά τη μελέτη αιτήσεων για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας. Η παροχή οικονομικών κινήτρων πρέπει να προβλέπει συνεργασία/συμμετοχή του δημόσιου τομέα στον καταρτισμό του προγράμματος της σκοπούμενης ανάπτυξης, με τρόπο που να διασφαλίζεται σαφώς η εξυπηρέτηση του ευρύτερου δημόσιου συμφέροντος.

### **16.2 Χωροθετική Πολιτική**

**16.2.1** Οι πολιτιστικές διευκολύνσεις πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που εξυπηρετούν. Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου ή ακόμη και ολόκληρου του κρατικού χώρου, θα πρέπει να χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας του Κέντρου και της ενιαίας ταυτότητας της Λάρνακας. Αναπτύξεις πολιτιστικής υποδομής που προωθούνται από την Τοπική Αυτοδιοίκηση και τον ιδιωτικό τομέα θα πρέπει να χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV, στα τμήματα των πυρήνων της πόλης και των προαστίων που επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη και στις Τουριστικές Ζώνες ή στις περιοχές, όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη.

**16.2.2** 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 αμφιθεάτρου), και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή.

### **16.3 Άλλες Πρόνοιες**

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 στον χώρο και θα διασφαλίζει την εναρμόνιση της ανάπτυξης με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση θα αποδίδεται στη διασφάλιση των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών, στην εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης, καθώς και στην άνετη και ασφαλή οδική προσπέλαση προς την ανάπτυξη.





## **17. ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ**

### **17.1 Γενικά**

**17.1.1** Ο τομέας της κτηνοτροφίας θεωρείται σημαντικός τόσο σαν οικονομική δραστηριότητα, όσο και από πλευράς απασχόλησης στα περίχωρα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Οι περιοχές στις οποίες εξακολουθεί αυτός ο τομέας να είναι σημαντικός από πλευράς απασχόλησης και οικονομικής δραστηριότητας είναι εκείνες της Αραδίππου, της Δρομολαξιάς, του Μενεού και των Λειβαδιών.

**17.1.2** Διάφορα κτηνοτροφικά υποστατικά ιδιαίτερα στην περιφέρεια της Αραδίππου, κοντά στον αυτοκινητόδρομο προς Αμμόχωστο, προκαλούν σημαντική όχληση και η εισαγωγή ρυθμιστικών μέτρων καθώς επίσης και η εφαρμογή του Ενοποιημένου Σχεδίου για Ανάπτυξη της Κτηνοτροφίας από το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, θα απαμβλύνουν το πρόβλημα. Βασικός στόχος του Σχεδίου αυτού είναι η μετακίνηση σε κατάλληλες περιοχές υφιστάμενων κτηνοτροφικών υποστατικών που προκαλούν οχληρία σε παρακείμενες οικιστικές ή άλλες ευαίσθητες περιοχές.

### **17.2 Χωροθετική Πολιτική**

**17.2.1** Η κτηνοτροφική και πτηνοτροφική ανάπτυξη μαζικής κλίμακας θα επιτρέπεται μόνο στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές, που φαίνονται στα Σχέδια Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών.

**17.2.2** Αιτήσεις για κτηνοτροφικές αναπτύξεις έξω από τις καθορισμένες Ζώνες/Περιοχές θα απορρίπτονται. Οι Ζώνες/Περιοχές διακρίνονται σε δύο κατηγορίες:

(α) Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές Α αυξημένου βαθμού οχληρίας,

(β) Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές Β περιορισμένου βαθμού οχληρίας.

**17.2.3** Οι Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές αυξημένου βαθμού οχληρίας περιλαμβάνουν και τη μαζική εκτροφή χοίρων, ενώ οι Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές περιορισμένου βαθμού οχληρίας δεν περιλαμβάνουν τη χρήση αυτή.

### **17.3 Άλλες Πρόνοιες**

**17.3.1** Σ' όλες τις Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές έχουν καθοριστεί Απομονωτικές Λωρίδες για σκοπούς προστασίας των γειτονικών περιοχών. Οι κτηνοτροφικές μονάδες που υφίστανται νόμιμα στην Κτηνοτροφική Περιοχή που βρίσκεται βόρεια και πλησίον του αυτοκινητόδρομου Λάρνακας-Αμμοχώστου, θα πρέπει να μετακινηθούν σταδιακά σε άλλες Κτηνοτροφικές Περιοχές/Ζώνες του Σχεδίου.

**17.3.2** Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να εκδώσει Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 7.4.1 και 7.4.3. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν θα

επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

**17.3.3** Αιτήσεις για ανέγερση σφαγείων, πτηνοσφαγείων, εκκολαπτηρίων και ειδικών μονάδων αναπαραγωγής πουλερικών επιτρέπονται μόνο εκτός Κτηνοτροφικών Ζωνών και Περιοχών, 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 Κτηνοτροφικής Ζώνης και σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από τη Ζώνη αυτή.
- (β) Τα σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια και οι ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών θα απέχουν τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από υφιστάμενες αναπτύξεις του ίδιου τύπου.
- (γ) Η χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών θα γίνεται σε κατάλληλα επιλεγμένες περιοχές, όπου δεν υπάρχουν άλλες υφιστάμενες μη συμβατές αναπτύξεις.
- (δ) Για την ανάπτυξη θα υποβάλλεται σε πρώτο στάδιο Προκαταρκτική Έκθεση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, σύμφωνα με τον περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο του 2001.

## **18. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

### **18.1 Γενικά**

- 18.1.1** Για την επιτυχή υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως αυτή περιγράφεται στο Κεφάλαιο 3, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης, που καθορίζονται από το Όριο Ανάπτυξης. Στους βασικούς στόχους της Στρατηγικής είναι η συγκέντρωση της αστικής ανάπτυξης μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, η προστασία της καλής γεωργικής γης, και η διαφύλαξη και προστασία του περιαστικού φυσικού περιβάλλοντος από την πρόωρη διείδυση αστικών χρήσεων, για διασφάλιση χωροθέτησης μελλοντικών χρήσεων.
- 18.1.2** Εκτός του Ορίου Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο γεωργικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (π.χ. γεωργία και δασοπονία). Επιπρόσθετα, θα επιτρέπονται και άλλες χρήσεις που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο ή και σε άλλα Κεφάλαια, όπου γίνεται σχετική πρόνοια. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί στόχο στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.
- 18.1.3** Στο νοτιοδυτικό τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και ιδιαίτερα στην περιφέρεια Μενεού, ο συνδυασμός γόνιμων βαθιών αλλουβιακών εδαφών, υδροφόρου στρώματος και πεδινού εδάφους, επέτρεψε την ανάπτυξη της εσπεριδοκαλλιέργειας και της καλλιέργειας κηπευτικών. Η ανάπτυξη αυτή ανάμεσα σε άλλα συμβάλλει και στην αναβάθμιση και ποιοτική βελτίωση του περιβάλλοντος.
- 18.1.4** Η γόνιμη και αποδοτική γεωργική γη θα πρέπει να προστατευθεί και διαφυλαχθεί ώστε να γίνει δυνατή η ορθολογική χρησιμοποίηση της. Στις περιοχές που αρδεύονται από το Νότιο Αγωγό ή άλλα Κυβερνητικά Αρδευτικά Έργα και που φαίνονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, θα πρέπει να ενθαρρύνεται η γεωργία και σ' αυτές να επιτρέπονται μόνο αναπτύξεις που είναι αναγκαίες σε σχέση με τη γεωργία. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και για την υπόλοιπη γόνιμη γεωργική γη, ιδιαίτερα για τη γη που βρίσκεται στην περιοχή Δρομολαζιάς και Μενεού, που είναι ήδη ανεπτυγμένη με δενδροκαλλιέργειες και η οποία δεν προγραμματίζεται να αρδευθεί από το Νότιο Αγωγό, καθώς και η περιοχή στην Αραδίππου όπου προωθείται Γεωργικός Αναδασμός.
- 18.1.5** Για σκοπούς διασφάλισης του φυσικού περιβάλλοντος και της μελλοντικής ορθολογιστικής ανάπτυξης των γεωργικών/περιαστικών περιοχών, η οικιστική ανάπτυξη εκτός του Ορίου Ανάπτυξης απαγορεύεται, εκτός στις περιπτώσεις που περιγράφονται στη σχετική πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (Κεφάλαιο 7).
- 18.1.6** Σε καθορισμένες περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης ενθαρρύνεται κατά προτεραιότητα η χωροθέτηση Εξειδικευμένων Αναπτύξεων και λειτουργιών μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 22. Επιπλέον εκτός Ορίου Ανάπτυξης, είναι δυνατή η χωροθέτηση αναπτύξεων με βάση τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 26.

- 18.1.7** Επιπλέον σε Ζώνες Προστασίας του Τοπικού Σχεδίου, όταν δεν συντρέχουν οποιοδήποτε περιβαλλοντικοί λόγοι, επιτρέπεται η ανέγερση ανοικτών αθλητικών εγκαταστάσεων όπως μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, γηπέδων γκολφ, αντισφαίρισης, κ.ο.κ.
- 18.1.8** Η Πολεοδομική Αρχή σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις και κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις είναι επίσης δυνατό, να επιτρέψει περιορισμένο αριθμό άλλων χρήσεων σε περιοχές έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης. Σαν τέτοιες αναφέρονται ενδεικτικά οι εξοχικές λέσχες (country clubs), τα αθλητικά κέντρα και τα ιδρύματα ανάπαυσης και ανάρρωσης. Η ανάγκη μεγάλης έκτασης γης και ήσυχου περιβάλλοντος και η άμεση και έμμεση επίδραση στο περιβάλλον, αποτελούν τα ουσιαστικά κριτήρια για την επιλογή και τη χωροθέτηση αυτών των χρήσεων

## **19. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ-ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

### **19.1 Γενικά**

**19.1.1** Οι αρχικοί οικιστικοί πυρήνες κυρίως της Λάρνακας και της Αραδίππου, συνεχίζουν να έχουν έντονα παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας.

**19.1.2** Οι πιο πάνω περιοχές αντιμετωπίζουν ορισμένα σοβαρά προβλήματα, όπως για παράδειγμα η εγκατάλειψη παραδοσιακών κτιρίων στη φυσική φθορά, οι πιέσεις για κατεδάφιση τους και επανοικοδόμηση, οι ακατάλληλες και άστοχες ανακαινίσεις παραδοσιακών κτισμάτων, η ανέγερση νέων κτιρίων με διαφορετική κλίμακα και χαρακτήρα από τις παρακείμενες παραδοσιακές οικοδομές (το ύψος, ο όγκος και η μορφή τους αποκόπτουν τη συνέχεια του παραδοσιακού ιστού) κ.ο.κ.

### **19.2 Βασικοί Στόχοι**

**19.2.1** Στις περιοχές αυτές παρουσιάζονται οι δυνατότητες και προοπτικές για υλοποίηση προγραμμάτων αναβίωσης και διαλαμβάνουν μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος.
- (β) Συντήρηση και διατήρηση των αξιόλογων δειγμάτων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- (γ) Ένταξη νέων λειτουργιών και δραστηριοτήτων που να συνάδουν με το χαρακτήρα των παραδοσιακών περιοχών και να τις εμπλουτίζουν λειτουργικά.

**19.2.2** Μέχρι πριν λίγα χρόνια τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονταν στη διατήρηση αξιόλογων οικοδομών και περιοχών προέκυπταν από ουσιαστικές ελλείψεις στο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο. Οι αδυναμίες αυτές είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων γης, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις σε παραδοσιακές οικοδομές, την έλλειψη λεπτομερών επιστημονικών μελετών και τελικά την αδιαφορία και την εγκατάλειψη.

**19.2.3** Τα τελευταία χρόνια, και ειδικά μετά την πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και την ενίσχυση της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών, έχει διαπιστωθεί σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Η συστηματική προσπάθεια που γίνεται για πληρέστερη ενημέρωση του κοινού αναμένεται ότι θα έχει σύντομα επίσης θετικά αποτελέσματα.

### **19.3 Πολιτική**

**19.3.1** Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς προνοεί μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Τη νομική προστασία και την εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική, περιβαλλοντική ή αρχαιολογική αξία.
- (β) Την περαιτέρω προώθηση της ετοιμασίας λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου, για την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά στην περιοχή του Σχεδίου.
- (γ) Την προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (intergrated conservation) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν μεταξύ άλλων, για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων γης, την εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης και έργα για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
- (δ) Την άσκηση συστηματικού αισθητικού ελέγχου στις περιπτώσεις που περιγράφονται στο Παράρτημα Ε, “Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος” του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) Την εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων οικοδομών. Αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και ανακαίνιση των οικοδομών, ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν επενδύσεις διαφόρων άλλων 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, επιδιόρθωσης ή ανακαίνισης παραδοσιακών οικοδομών, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη, εξαιρέσεις από πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας περί ενοικιοστασίου και τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων παραδοσιακών οικοδομών.

**19.3.2** Τα κίνητρα (επιχορήγηση, περιοχές δέκτες, φοροαπαλλαγές κ.ο.κ.), τυγχάνουν ενδεδειγμένης αξιολόγησης και αναθεώρησης επί συστηματικής βάσης κατά τη διάρκεια ισχύος του Τοπικού Σχεδίου, ούτως ώστε να επιτυγχάνονται στον μέγιστο βαθμό οι στόχοι του Σχεδίου.

## **20. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ**

### **20.1 Γενικά**

Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν αξιόλογα αποθέματα οικοδομών ή άλλων ανθρωποποίητων στοιχείων κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού, πολιτιστικού ή άλλου ενδιαφέροντος και οι περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως “Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα” (ΠΕΧ), Σχέδιο Χρήσης Γης με Αρ. 9. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας ως ΠΕΧ καθορίζονται οι ακόλουθες περιοχές:

- (α) Η συνοικία του Αγίου Ιωάννη.
- (β) Το τμήμα της Σκάλας που εκτείνεται γύρω από το ναό του Αγίου Λαζάρου και τη Τ/Κ συνοικία.
- (γ) Ο παραδοσιακός πυρήνας του οικισμού της Αραδίππου.
- (δ) Οι ελεγχόμενες περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

### **20.2 Βασικοί Στόχοι**

**20.2.1** Η ανέγερση νέων οικοδομών και οι μετατροπές ή άλλες οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές, δεν θα πρέπει να επηρεάζουν αρνητικά τον τοπικό χαρακτήρα και το περιβάλλον των ΠΕΧ. Στις ΠΕΧ και στον περίγυρο τους θα απορρίπτονται από την Πολεοδομική Αρχή αιτήσεις για ανάπτυξη που εκτιμάται ότι, θα επηρεάσει αρνητικά την προβολή διατηρητέων οικοδομών ή αρχαίων μνημείων.

**20.2.2** Σε ορισμένα τμήματα των καθορισμένων ΠΕΧ στα οποία έχει αλλοιωθεί ο παραδοσιακός χαρακτήρας, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την αποκατάσταση της αρχικής οργάνωσης/χαρακτήρα (π.χ. επαναφορά οικοδομικής γραμμής, όγκου, ύψους οικοδομής κ.ά), και την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία του χαρακτήρα και της αυθεντικής φυσιογνωμίας και της ίδιας της περιοχής άλλων παρακείμενων τμημάτων των ΠΕΧ.

### **20.3 Κριτήρια Ένταξης Οικοδομών σε ΠΕΧ**

Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα κριτήρια κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου για αναπτύξεις σε ΠΕΧ:

- (α) Οι νέες οικοδομές πρέπει να σχεδιάζονται ως μέρος του συνόλου των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και όχι ως ξεχωριστές μονάδες. Συγκεκριμένα, θα πρέπει να εντάσσονται ορθά στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα όσον αφορά τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο. Τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων/κενών στοιχείων, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις και το είδος στέγασης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής, χωρίς να αποτελούν αντιγραφή/μίμηση των στοιχείων του παρελθόντος σε νέες

οικοδομές.

- (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, συντείνοντας παράλληλα και στην υιοθέτηση βιοκλιματικών παραμέτρων.
  - (ii) Τη διατήρηση ή την επαναφορά της δομικής 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 κατά κύριο λόγο τη μορφή, τον όγκο και την κλίμακα. Η συνεχής δόμηση σαν οικοδομικό σύστημα θα είναι υποχρεωτική στις περιοχές όπου αυτό ίσχυε παραδοσιακά ώστε να διαφυλαχθεί ο παλιός χαρακτήρας και η ξεχωριστή ποιότητα του χώρου.
- (δ) Οι προσθήκες και μετατροπές σε Διατηρητέες Οικοδομές, θα αποσκοπούν στη συντήρηση και αποκατάσταση τους και στις ορθές επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τον λειτουργικό τους εκσυγχρονισμό, χωρίς αλλοίωση της συνολικής εικόνας της οικοδομής.
- (ε) Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής που περιλαμβάνεται στην ανάπτυξη, πρέπει να εναρμονίζεται με τις παρακείμενες διατηρητέες και άλλες αξιόλογες οικοδομές και το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Για την επίτευξη αυτού του στόχου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος, το ποσοστό κάλυψης ή/και το συντελεστή δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο για τις συγκεκριμένες περιοχές. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εκδώσει λεπτομερέστερες κατευθυντήριες οδηγίες αναφορικά με το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές, για την καθοδήγηση του κοινού.
- (στ) Οι όγκοι της νέας οικοδομής πρέπει να διαμορφώνονται 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 συνδυασμός τους) θα γίνεται με προσοχή, ώστε να αποφεύγονται πολύπλοκοι συνδυασμοί και στοιχεία που δε συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής.
- (ζ) Σ' ότι αφορά έργα υποδομής και υπηρεσίες, πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα σε ΠΕΧ:
  - (i) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και άλλες ανάλογες κατασκευές πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να μην είναι ορατά, όσο αυτό είναι δυνατό. 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 ή άλλες κατασκευές σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ., που είναι εμφανή και ορατά υπό κανονικές συνθήκες, θα προσαρμόζονται προσεκτικά στη φυσιογνωμία της Περιοχής (π.χ. επένδυση με τοπική πέτρα κλπ.).
- (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 δενδροστοιχιών, κ.ο.κ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται σε επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής.
- (iv) Οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και οι άλλοι χώροι για χρήση από πεζούς θα είναι κατά κύριο λόγο πλακόστρωτοι ή λιθόστρωτοι. Άλλα υλικά μπορούν να χρησιμοποιηθούν με δευτερεύουσα σημασία. Αυτά θα πρέπει να ακολουθούν τη λογική κατασκευής των παραδοσιακών δαπεδοστρώσεων και να έχουν υφή που να εντάσσεται ορθά στη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (v) Οι χώροι στάθμευσης οχημάτων θα διαμορφώνονται και θα τοπιοτεχνούνται κατάλληλα με τη χρήση πλακόστρωτων, δένδρων και θάμνων, χαμηλών φωτιστικών, κ.ο.κ. Ανάλογη φροντίδα πρέπει να δίνεται και στη διαμόρφωση άνετων και κατάλληλα τοπιοτεχνημένων προσβάσεων προς τους χώρους στάθμευσης.

## **20.4 Άλλες Πρόνοιες**

**20.4.1** Ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η φυσιογνωμία των ιστορικών/παραδοσιακών πυρήνων, πρέπει να προστατευτούν με σωστό σχεδιασμό και άσκηση συστηματικού πολεοδομικού ελέγχου. Η αρχική οργάνωση και χάραξη των δρόμων πρέπει να τηρηθούν όσο είναι δυνατό. Γι' αυτό τα σχέδια ρυμοτομίας που είναι συνήθως ασυμβίβαστα με την αρχική οργάνωση/χαρακτήρα των περιοχών αυτών πρέπει να αναθεωρηθούν από την Πολεοδομική Αρχή, ενώ όπου κρίνεται αναγκαίο θα προωθηθούν σχέδια κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης (πεζοδρομήσεις, οργάνωση χώρων στάθμευσης, κ.ά.), μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Σχεδίων Περιοχής.

**20.4.2** Πρόσθετα με τις πιο πάνω πρόνοιες, στις ΠΕΧ θα εφαρμόζονται και σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Ε του Τοπικού Σχεδίου, όπως για παράδειγμα οι πρόνοιες 2.3, 2.5 και 2.11 μέχρι 2.16.

**20.4.3** Για την περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου της Λάρνακας που περιλαμβάνει την ΠΕΧ και την άμεσα περιβάλλουσα περιοχή, εκπονείται Σχέδιο Περιοχής. Μετά τη δημοσίευση του εν λόγω Σχεδίου Περιοχής οι πρόνοιες του θα υπερισχύουν των προνοιών του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, στο βαθμό που διαφέρουν.



## **21. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ**

### **21.1 Γενικά**

**21.1.1** Τα Αρχαία Μνημεία και οι Αρχαιότητες αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, και καθορίζονται στον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Ανάπτυξη που αφορά τη διατήρηση, αναστήλωση και ανάπτυξη σε αυτά 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).

**21.1.2** Όλα τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν στοιχειοθετηθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, περιλαμβάνονται στο Προσάρτημα 2. Ορισμένα από τα Μνημεία Δεύτερου Πίνακα είναι επίσης καθορισμένα στα επίσημα χωρομετρικά σχέδια με την ένδειξη Α.Μ. και ορισμένα άλλα, καθορίζονται κατά διαστήματα σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου.

**21.1.3** Επιπλέον με βάση τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, δημοσιεύονται Ελεγχόμενες Περιοχές με στόχο τον έλεγχο της ανάπτυξης στις περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία. Πρόσφατη εξέλιξη είναι η έναρξη μελέτης για καθορισμό μικρής έκτασης ελεγχόμενων περιοχών γύρω από όλα ανεξαιρέτως τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου ή Δεύτερου Πίνακα.

### **21.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής**

**21.2.2** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η ορθή 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.

**21.2.3** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο 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 αρχαιολογικό 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 και θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων.



## **22. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

### **22.1 Γενικά**

**22.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική που περιλαμβάνεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 1999-2003, καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης, αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης και απεξάρτηση από τον τομέα του τουρισμού, δεδομένης μεταξύ άλλων της ένταξης της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

**22.1.2** Για προώθηση της πιο πάνω γενικής πολιτικής, κρίνεται αναγκαία η εισαγωγή ειδικής χωροθετικής πολιτικής για νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις σύγχρονες τάσεις, καθώς και ευέλικτων πολιτικών που να επιτρέπουν εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, προσαρμοσμένες στα δεδομένα και ιδιαιτερότητες των αναπτύξεων αυτών και του ευρωπαϊκού χώρου.

**22.1.3** Το παρόν Κεφάλαιο εισάγει επίσης εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων, σε περιοχές εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης όπως, Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, Θεματικών Πάρκων, κ.λ.π., αναπτύξεις για τις οποίες κατά κανόνα απαιτείται μεγάλη έκταση γης.

### **22.2 Βασικοί Στόχοι**

**22.2.1** Βασικός στόχος της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση ικανοποιητικών εκτάσεων γης στις καταλληλότερες περιοχές για την προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, καθώς και η ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη των περιοχών αυτών με κριτήρια και προϋποθέσεις. Σημαντική θεωρείται η απόδοση βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης αναπτύξεων τέτοιας μορφής.

**22.2.2** Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα επιτρέπονται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων του Σχεδίου.

### **22.3 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (Σχέδιο Χρήσης Γης Αρ. 9 και Πολεοδομικών Ζωνών Αρ. 10)**

**22.3.1** Οι περιοχές που έχουν καθορισθεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών, βρίσκονται εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

(α) Βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία του Σχεδίου, σε ευρεία ζώνη της περιφέρειας, ούτως ώστε να δίδεται η δυνατότητα ισόρροπης ανάπτυξης και ευκαιριών σε διαφορετικές περιοχές, χωρίς επικέντρωση και παράλληλα να μην διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.

(β) Εξυπηρετούνται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και είναι σχετικά κοντά σε εθνικό οδικό δίκτυο και άλλους δρόμους υπερτοπικής σημασίας.

- (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή ούτως ώστε να είναι δυνατή, η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
- (δ) Γειτνιάζουν με μεγάλους χώρους πρασίνου ή πάρκα.

#### **22.4 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων**

Οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων στις περιοχές εξειδικευμένων λειτουργιών είναι οι ακόλουθες:

- (α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολέγια, και άλλες εξειδικευμένες σχολές).
- (β) Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων τουλάχιστον δύο βαθμίδων.
- (γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα, μεγάλα Διαγνωστικά Κέντρα και Κλινικές.
- (δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα μεγάλης κλίμακας.
- (ε) Θεματικά Πάρκα.
- (στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ζ) Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.

#### **22.5 Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής**

**22.5.1** Η ειδική χωροθετική πολιτική για τις εξειδικευμένες αναπτύξεις θα εφαρμόζεται κατά προτεραιότητα στις ακόλουθες περιοχές του Σχεδίου.

**22.5.2** Οι περιοχές αυτές είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η περιοχή που εμπίπτει στην Ζώνη Γα4, νότια του αυτοκινητόδρομου Λάρνακας-Αμμοχώστου και βρίσκεται στα διοικητικά όρια του Κοινοτικού Συμβουλίου Λειβαδιών. Η περιοχή περικλείεται μεταξύ του ορίου του Τοπικού Σχεδίου (δυτικά της λίμνης της Βορόκληνης), νότια του πιο πάνω αυτοκινητόδρομου, δυτικά της Οικιστικής Ζώνης Κα8 και ανατολικά της προέκτασης της Λεωφόρου Αλέξανδρου Παναγούλη από τον προτεινόμενο κυκλικό κόμβο μέχρι τον προτεινόμενο στον αυτοκινητόδρομο ανισόπεδο κόμβο.
- (β) Η περιοχή η οποία εμπίπτει στις Ζώνες Γα4 και Δα3, στα διοικητικά όρια του Κοινοτικού Συμβουλίου Δρομολαξιάς και του Δήμου Λάρνακας. Η περιοχή περικλείεται μεταξύ του αυτοκινητόδρομου Λάρνακας-Αερολιμένα στα ανατολικά, του ορίου της Ζώνης Προστασίας των Αλυκών δυτικά, νότια της οικιστικής περιοχής “Εξωγή” και της Βιομηχανικής Ζώνης. Για οποιαδήποτε ανάπτυξη πραγματοποιηθεί στην εν λόγω περιοχή, πρέπει να υποβάλλονται οι αναγκαίες μελέτες και να αναλαμβάνονται τα αναγκαία

μέτρα για την προστασία των Αλυκών.

## **22.6 Βασικές Παράμετροι**

Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίου, καθώς και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης, και τις αποστάσεις από τα σύνορα. Σε όλες τις περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοποιοτέχνηση δημοσίου χώρου πρασίνου ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας (δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.3(θ) του Παραρτήματος Β).

### **22.6.1 Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 70000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και 1 για κάθε δύο φοιτητές.
- (ε) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (στ) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων βιβλιοπωλείου, φαρμακείου, περιπτέρου, μικρού καταστήματος ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεστιατορίου, κ.λ.π. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 1000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.
- (ζ) Το έργο μπορεί να περιλαμβάνει τη δημιουργία διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).

### **22.6.2 Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων στα οποία να συμπεριλαμβάνονται τουλάχιστον δύο βαθμίδες**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες όπως καθορίζεται στους σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Δ, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο

των 40000 τ.μ.

- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ.

### **22.6.3 Εξειδικευμένα Ιατρικά/Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας και Ειδικό Τύπο Κλινικών**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 20000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,30:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων φαρμακείου, περιπτέρου, ανθοπωλείου, καφενείου, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δύο κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ. οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

### **22.6.4 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 20000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,10:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι και 1 επιπλέον χώρος, για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού



εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

#### **22.6.5 Θεματικά Πάρκα**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 50000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,20:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 500 χώροι και 1 επιπλέον χώρος, για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής,, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μέχρι δύο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

#### **22.6.6 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιοιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογικής ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 15000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και 1 χώρος στάθμευσης, για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

#### **22.6.7 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 10000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.

- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς επίσης και μίας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ. οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

## **22.7 Βασικές Προϋποθέσεις**

**22.7.1** Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα τοποτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού, που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (β) Η πολύ υψηλή αισθητική στάθμη των προτεινόμενων οικοδομών και κατασκευών και η ορθή ένταξη στην περιβάλλουσα περιοχή, για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.
- (γ) Η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης και η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης.
- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.

## **22.8 Άλλες Πρόνοιες**

**22.8.1** Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο, επιτρέπεται και σε άλλες καθορισμένες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου, εκτός των αναπτύξεων που αφορούν θεματικό πάρκο, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα και τηλεοπτικούς ή/και ραδιοφωνικούς σταθμούς.

**22.8.2** Η παρούσα πολιτική και οι επιμέρους πρόνοιες της αποτελούν ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

**22.8.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν, έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας, κ.λπ.

## **23. ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ**

**23.1** Ο Διεθνής Αερολιμένας Λάρνακας αποτελεί μία από τις σημαντικότερες λειτουργίες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Το Γενικό Σχέδιο Ανάπτυξης του Διεθνούς Αερολιμένα έχει ολοκληρωθεί και εγκριθεί και άρχισε η υλοποίηση του Σχεδίου κατά φάσεις με τη μέθοδο του Β.Ο.Τ. Η Α' φάση διαλαμβάνει το κτίριο των επιβατών και τις συναφείς εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση 7 εκατομμυρίων επιβατών τον χρόνο και υπολογίζεται να συμπληρωθεί το 2006. Η Β' φάση διαλαμβάνει εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση 9 εκατομμυρίων επιβατών τον χρόνο.

**23.2** Επιπλέον με τα πιο πάνω, είναι δυνατό να επιτραπούν άλλες παρεμφερείς αναπτύξεις και δραστηριότητες υπό τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Σε περίπτωση που ο επενδυτής κατεδαφίσει όλες τις υφιστάμενες αναπτύξεις, οι νέες αναπτύξεις θα γίνουν με μέγιστο ποσοστό κάλυψης 0,25:1 και μέγιστο συντελεστή δόμησης 0,30:1, δηλαδή μέγιστη συνολική εκμετάλλευση  $E=54000$  τ.μ. στο συνολικό εμβαδόν οικοπέδου  $E=180000$ τ.μ.
- (β) Σε περίπτωση που ο επενδυτής κατεδαφίσει μέρος των υφιστάμενων αναπτύξεων, οι νέες αναπτύξεις θα γίνουν με μέγιστο ποσοστό κάλυψης 0,20:1 και μέγιστο συντελεστή δόμησης 0,25:1, δηλαδή μέγιστη συνολική εκμετάλλευση  $E=45000$ τ.μ. στο συνολικό εμβαδόν οικοπέδου  $E=180000$ τ.μ.

**23.3** Δεν θα επιτρέπονται οι πιο κάτω χρήσεις:

- (α) Καζίνο.
- (β) Οικιστική Ανάπτυξη.
- (γ) Πολυκαταστήματα (supermarkets, hypermarkets κλπ) με εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ. Είναι όμως δυνατό να επιτραπούν καταστήματα λιανικού εμπορίου συνολικού ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 500 τ.μ., μεγάλοι εκθεσιακοί χώροι με ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν 500 τ.μ. και μια υπεραγορά, με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 500τ.μ.
- (δ) Θρησκευτικά ιδρύματα, εκκλησίες, τεμένη κλπ.

**23.4** Για διασφάλιση του κοινού από ψηλά επίπεδα θορύβου, θα εφαρμόζονται τα ακόλουθα μέτρα πολιτικής:

- (α) Κατά την εξέταση αιτήσεων για Πολεοδομική Άδεια, η Πολεοδομική Αρχή παράλληλα με άλλες πρόνοιες του Σχεδίου, θα λαμβάνει υπόψη και τα κριτήρια που φαίνονται στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου. Στο Σχέδιο Αρ. 8 δείχνονται οι καμπύλες έντασης θορύβου αεροσκαφών.
- (β) Για την ασφάλεια των πτήσεων στην περιοχή του Αερολιμένα Λάρνακας και για τη διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας του, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει με την επιβαλλόμενη αυστηρότητα τον έλεγχο του

συνολικού ύψους των οικοδομών και γενικά όλων των κατασκευών/εγκαταστάσεων, στην περιφέρεια του Διεθνή Αερολιμένα Λάρνακας.

### **Βασικά Κριτήρια**

1. Στην καμπύλη θορύβου Α, επιτρέπεται μόνο οικιστική ανάπτυξη και υπηρεσίες απαραίτητες για τις αεροναυτικές δραστηριότητες, καθώς επίσης και δημόσιες υπηρεσίες οι οποίες είναι ζωτικής σημασίας για τον πληθυσμό.
2. Στην καμπύλη θορύβου Β και σε τμήμα της καμπύλης Α τα οποία έχουν ήδη αναπτυχθεί, επιτρέπονται μόνο μεμονωμένες κατοικίες, εμπορικές, γεωργικές και κτηνοτροφικές δραστηριότητες.
3. Στην καμπύλη θορύβου C επιτρέπονται μεμονωμένα κτίρια τα οποία χωροθετούνται σε τομείς που έχουν ήδη αναπτυχθεί καθώς και ανακαινίσεις και βελτιώσεις σε υφιστάμενες κατοικίες, νοουμένου ότι τέτοιες εργασίες δεν οδηγούν σε αύξηση της έντασης του πληθυσμού ο οποίος θα εκτίθεται σε υπερβολικό θόρυβο.
4. Άλλες αναπτύξεις από τις πιο πάνω θα είναι δυνατό να επιτρέπονται εφ' όσον υποβληθεί ειδική μελέτη και τα αποτελέσματα της θεωρηθούν από τις Αρμόδιες Αρχές ότι δεν επηρεάζουν την ορθή λειτουργία του Αερολιμένα ή δεν δημιουργούν οποιοδήποτε άλλο πρόβλημα.

## **24. ΛΙΜΑΝΙ ΛΑΡΝΑΚΑΣ**

### **24.1 Πολεοδομικοί και Ποιοτικοί Παράμετροι**

#### **24.1.1 Δημόσιο Οδικό Δίκτυο**

Το δημόσιο οδικό δίκτυο είναι επιθυμητό να διαμορφωθεί όπως δείχνεται στο Σχέδιο Αρ. 7. Το δίκτυο αυτό αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του γενικότερου οδικού δικτύου που ενώνει την περιοχή Μακένζυ-Πιαλέ Πασιά-Φοινικούδες-Μαρίνα-Λιμάνι. Σημειώνεται επίσης ότι, θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή διαφοροποίηση της όδευσης του μέσα στο χώρο του λιμανιού, αν αυτό κρίνεται επιθυμητό με βάση το γενικότερο χωροταξικό σχέδιο της μελέτης. Η οποιαδήποτε λύση επιλεγεί θα πρέπει να διασφαλίζει την ικανοποιητική οδική σύνδεση μεταξύ των σημείων Α και Β που δείχνονται στο Σχέδιο.

#### **24.1.2 Παραλιακός πεζόδρομος – ποδηλατόδρομος**

Θα γίνει πρόνοια για την κατασκευή ποδηλατόδρομου/πεζόδρομου, ο οποίος θα συνδέεται με την περιβάλλουσα περιοχή και με τους ελεύθερους τοπιοτεχνημένους χώρους της ανάπτυξης. Ο πεζόδρομος/ποδηλατόδρομος θα είναι κατάλληλα τοπιοτεχνημένος και φωταγωγημένος, θα χρησιμοποιείται ελεύθερα από το κοινό και θα διασφαλίζεται η ανεμπόδιστη σύνδεση πεζών/θάλασσας. Το κοινό θα έχει ελεύθερη πρόσβαση και διακίνηση στο χώρο της ανάπτυξης, πλην των χώρων εκείνων που θεωρείται αναγκαίο για λόγους ασφαλείας να ελέγχονται.

#### **24.1.3 Χώροι πρασίνου**

Το ποσοστό του πρασίνου που θα παραχωρηθεί για σκοπούς δημιουργίας δημοσίων χώρων πρασίνου θα είναι το 15% του καθαρού εμβαδού. Ο χώρος θα είναι κεντροβαρικό της ανάπτυξης ώστε να μπορεί να αποτελέσει μια κεντρική πλατεία, γύρω από την οποία να γίνουν οι διάφορες αναπτύξεις. Για σκοπούς της μελέτης θα μπορούσε να χωροθετηθεί και σε άλλα σημεία, σαν κεντρικές πλατείες των διαφόρων αναπτύξεων.

Βασική προϋπόθεση είναι η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού και η ορθή χωροθέτηση και αξιοποίηση τους.

#### **24.1.4 Χώροι στάθμευσης**

Θα προβλέπονται ικανοποιητικοί χώροι στάθμευσης, οι οποίοι να είναι κατά ομάδες σε διάφορα σημεία της ανάπτυξης, ώστε να εξυπηρετούνται όλες οι χρήσεις, να αποφεύγονται μεγάλες σκληρές επιφάνειες και να είναι ανάλογα τοπιοτεχνημένες. Κατά προτίμηση πρέπει να είναι το μεγαλύτερο ποσοστό σε υπόγειο χώρο και οι υπέργειοι, να μην αποτελούν ακαλαίσθητο κτιριακό όγκο, μεταξύ των διαφόρων κτισμάτων.

#### **24.1.5 Συντελεστής Δόμησης**

Ο συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 1,20:1 του καθαρού εμβαδού, αφαιρουμένου του εμβαδού για σκοπούς δημιουργίας δημοσίων δρόμων-πεζοδρόμων-ποδηλατοδρόμων, στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή πυρήνα της ανάπτυξης και η βοηθητική περιοχή.

## **24.2 Χρήσεις**

### **24.2.1 Λιανικό Εμπόριο**

Οι χρήσεις λιανικού εμπορίου θα είναι περιορισμένες ώστε να μη δημιουργηθούν αρνητικές επιπτώσεις στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο της πόλης. Οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα να αποφευχθούν. Για τον σκοπό αυτό θα πρέπει να ετοιμαστεί μελέτη εμπορικών επιπτώσεων (retail impact assessment study).

### **24.2.2 Τουριστικές εγκαταστάσεις, αναψυχή – ψυχαγωγία**

Αυτές θα αποτελούν τις βασικές χρήσεις της ανάπτυξης. Μεταξύ άλλων, μπορούν να περιλαμβάνουν:

- Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.
- Εκθεσιακούς και συνεδριακούς χώρους.
- Χώρους πολιτιστικών εκδηλώσεων.
- Εστιατόρια, χώρους αναψυχής/ψυχαγωγίας.
- Διευκολύνσεις άθλησης.
- Άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις.

### **24.2.3 Γραφειακές εγκαταστάσεις/εκθεσιακοί χώροι**

Αυτές θα περιορίζονται στην εξυπηρέτηση ναυτιλιακών εταιρειών, υπεράκτιων εταιρειών, ασφαλιστικών γραφείων, τουριστικών γραφείων κλπ., στο βαθμό που οι ανάγκες της ανάπτυξης του λιμανιού απαιτούν τέτοιες χρήσεις.

Οι εκθεσιακοί χώροι θα είναι αποκλειστικά για συναφείς με την ανάπτυξη χρήσεις και το μέγεθος τους, δεν θα υπερβαίνει τα 300 τετρ. μέτρα έκαστος.

### **24.2.4 Οικιστικές αναπτύξεις**

Αυτές θα είναι σε περιορισμένο ποσοστό, ούτως ώστε να μην επηρεασθεί αρνητικά το υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα της πόλης και η ισόρροπη κατανομή της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης, στις καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης της πόλης.

## **24.3 Γενικά**

Όλη η αξιοποίηση του χώρου και η αρχιτεκτονική σύλληψη του έργου, θα πρέπει να είναι πολύ υψηλής στάθμης και ιδιαίτερα η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτιρίων θα πρέπει να γίνει κατά τρόπον που να διασφαλίζονται ικανοποιητικές οπτικές φυγές/ανοίγματα προς τη θάλασσα, ούτως ώστε να μην δημιουργείται η εικόνα μιας συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας. Είναι επιθυμητό όπως διασφαλίζεται τουλάχιστον το 40-50% απρόσκοπτης θέας προς τη θάλασσα.

Όλος ο υπό αξιοποίηση χώρος, θα είναι τοπιοτεχνημένος με υλικά και στοιχεία υψηλών προδιαγραφών, θα δημιουργούνται κατά τύπους μικρά υπαίθρια καθιστικά με φύτευση που θα διατηρεί το φύλλωμα ολόχρονα, με βασική επιδίωξη να μη δίδεται η εντύπωση ενός μεγάλου δομημένου χώρου με σκληρές επιφάνειες.

Τα κτιριακά συγκροτήματα να είναι κατά το δυνατό σε ομάδες με εσωτερικές πλατείες, κήπους, υπαίθρια καθιστικά κλπ. Τα κτίρια θα τοποθετούνται σε απόσταση 6μ. τουλάχιστον πέραν του χώρου περιπάτου, πλατειών.

Η μελέτη θα συνοδεύεται από μελέτες κυκλοφοριακών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων.





## **25. ΜΑΡΙΝΑ ΛΑΡΝΑΚΑΣ**

### **25.1 Γενικά**

**25.1.1** Η μαρίνα Λάρνακας (Σχέδιο Αρ. 7) αποτελεί μία από τις βασικές μαρίνες οι οποίες θα αναπτυχθούν για την προώθηση του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο. Σύμφωνα με σχετική μελέτη που έχει γίνει από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, η μαρίνα της Λάρνακας προγραμματίζεται να είναι χωρητικότητας 1000 σκαφών. Ήδη για τον σκοπό αυτό έχουν ζητηθεί προσφορές και αναμένεται κατακύρωση τους στο σύντομο μέλλον. Η ανέγερση της μαρίνας θα γίνει με τη μέθοδο του Β.Ο.Τ.

**25.1.2** Η καθαρή έκταση γης η οποία θα αξιοποιηθεί για σκοπούς της μαρίνας είναι περίπου 90000 τ.μ. Οι χρήσεις οι οποίες κρίνονται απαραίτητες για τη λειτουργία της μαρίνας είναι οι ακόλουθες:

- Κτίριο εισόδου.
- Κτίριο υποδοχής (μετανάστευσης, τελωνείο, υγειονομικός έλεγχος, έλεγχος συναλλάγματος).
- Κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής.
- Πλυντήρια, στεγνωτήρια, αποθήκευση ιστίων.
- Πρώτες βοήθειες.
- Κτίρια διοίκησης και Κυβερνητικές Υπηρεσίες.
- Εργαστήρια.
- Αποθηκευτικός χώρος για εξυπηρέτηση σκαφών.
- Σταθμός καυσίμων.
- Σταθμός βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων.
- Δεξαμενές απόρριψης μηχανέλαιων.
- Δεξαμενές τοξικών/χημικών ουσιών.
- Χώρος στάθμευσης οχημάτων (υπέργειος/υπόγειος/επί του εδάφους).
- Χώρος εναπόθεσης σκαφών.
- Χώρος επισκευών.

**25.1.3** Όλες οι πιο πάνω απαραίτητες για τη μαρίνα χρήσεις δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, νοουμένου ότι το συνολικό εμβαδόν τους δεν υπερβαίνει τα 2500 τ.μ. Οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης.

**25.1.4** Ταυτόχρονα με τη δημιουργία μαρίνας έχει εγκριθεί και σχετικό πρόγραμμα για την ανάπτυξη του χερσαίου χώρου της, με στόχο την εξυπηρέτηση των χρηστών της μαρίνας και την αναζωογόνηση του κέντρου της Λάρνακας. Με βάση το πρόγραμμα αυτό οι αναπτύξεις που μπορούν να επιτραπούν περιλαμβάνουν:

- (α) Ξενοδοχείο 4/5 αστερών δυναμικότητας περίπου 300 κλινών, το οποίο μπορεί να διαθέτει μικρό αριθμό καταστημάτων, κέντρο θαλασσοθεραπείας, κλειστή/ ανοικτή πισίνα, συνεδριακό κέντρο και αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (β) Διαμερίσματα, συνολικού εμβαδού 6500 τ.μ. περίπου, με μέγιστο αριθμό 80 διαμερίσματα.
- (γ) Εμπορικό κέντρο της τάξης των 1000 τ.μ. περίπου.

- (δ) Γραφεία για την εξυπηρέτηση κατά προτίμηση ναυτιλιακών εταιρειών, υπεράκτιων εταιρειών, ασφαλιστικών γραφείων κ.ά., συνολικού εμβαδού 3000 τ.μ. περίπου.
- (ε) Αναψυχή/ψυχαγωγία (δισκοθήκη, μουσικοχορευτικό κέντρο, bowling, κ.ά.).
- (στ) Εστιατόριο για 250 περίπου άτομα. Εναλλακτικά, μικρότερο εστιατόριο και ή 2-3 μικρές ταβέρνες.
- (ζ) Παιδικό σταθμό.
- (η) Ναυτική λέσχη/Ναυτικό Όμιλο για 200 περίπου άτομα.
- (θ) Aquarium.
- (ι) Εκθεσιακό/μουσειακό χώρο.

**25.1.5** Το συνολικό επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν για τις πιο πάνω χρήσεις θα είναι 21000 τ.μ. περίπου. Σε περίπτωση που δεν ανεγερθεί ξενοδοχείο, τότε το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν θα είναι 15000 τ.μ., περίπου.

**25.1.6** Ο συντελεστής δόμησης όλης της ανάπτυξης και το ποσοστό κάλυψης καθορίζονται σε 0,25:1 και 0,20:1 αντίστοιχα.

**25.1.7** Ο αριθμός ορόφων του ξενοδοχείου δεν θα υπερβαίνει τους 4 και για τις υπόλοιπες αναπτύξεις που αναφέρονται στην πιο πάνω παράγραφο 25.1.4 τους δύο ορόφους.

**25.1.8** Θα προβλέπονται ικανοποιητικοί χώροι στάθμευσης ως ακολούθως:

- (α) Ένας χώρος στάθμευσης για κάθε σκάφος.
- (β) Επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τις επιπρόσθετες χρήσεις, οι οποίοι θα υπολογισθούν σύμφωνα με το Παράρτημα Γ.

Οι χώροι στάθμευσης να είναι κατά το δυνατό σε μικρές ομάδες με άπλετο ενδιάμεσο ελεύθερο, τοπιοτεχνημένο χώρο, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων σκληρών επιφανειών.

Στην περίπτωση όπου το 30% τουλάχιστον των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης διασφαλίζεται σε υπόγειο χώρο ή σε υπέργειους μέχρι 2 ορόφους, τότε το συνολικό εμβαδόν των επιπρόσθετων χρήσεων μπορεί να αυξηθεί κατά 1500 τ.μ. μέγιστο.

**25.1.9** Στη μαρίνα θα προβλέπεται παραλιακός πεζόδρομος-promenade, κατάλληλα τοπιοτεχνημένος και φωταγωγημένος, τον οποίο θα χρησιμοποιεί ελεύθερα το κοινό. Ο παραλιακός πεζόδρομος θα είναι κατά μήκος και σε μικρή απόσταση από την παραλία ούτως ώστε, να διασφαλίζεται η ανεμπόδιστη σχέση πεζών και θαλάσσης. Ο πεζόδρομος αυτός θα συνδέεται με τη γύρω περιβάλλουσα περιοχή και με τους ελεύθερους τοπιοτεχνημένους χώρους της ανάπτυξης.

- 25.1.10** Στο χώρο της μαρίνας γενικά, θα έχει ελεύθερη πρόσβαση και διακίνηση το κοινό πλην των χώρων εκείνων που θεωρείται αναγκαίο, για λόγους ασφάλειας να ελέγχονται.
- 25.1.11** Η αξιοποίηση ολόκληρου του χώρου της μαρίνας και η αρχιτεκτονική σύλληψη του έργου θα είναι πολύ ψηλής στάθμης και ιδιαίτερα:
- (α) Η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτιρίων, θα πρέπει να γίνει κατά τρόπο που να διασφαλίζονται οπτικές φυγές/ανοίγματα προς τη θάλασσα σε μεγάλη έκταση, ούτως ώστε να μη δημιουργείται η εικόνα μιας συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας. Θα διασφαλίζεται τουλάχιστον το 50% απρόσκοπτης θέας προς τη θάλασσα.
  - (β) Ο χώρος της μαρίνας θα είναι τοπιοτεχνημένος με υλικά και στοιχεία ψηλών προδιαγραφών, θα δημιουργούνται κατά τόπου μικρά υπαίθρια καθιστικά με φύτευση που θα διατηρεί το φύλλωμα ολόχρονα, με βασική επιδίωξη να μη δίδεται η εντύπωση ενός μεγάλου δομημένου χώρου με σκληρές επιφάνειες και μεγάλα κτιριακά συγκροτήματα.
  - (γ) Τα κτιριακά συγκροτήματα να είναι κατά προτίμηση, σε μικρές ομάδες με εσωτερικές πλατείες, κήπους, υπαίθρια καθιστικά κλπ. Για σκοπούς επίτευξης ψηλής αρχιτεκτονικής σύνθεσης και αξιοποίησης του υγρού στοιχείου, θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή η χωροθέτηση συγκεκριμένων χρήσεων πλησίον της θάλασσας, όπως η ναυτική λέσχη, μικρές ταβέρνες. Όλα τα υπόλοιπα κτίρια που αναφέρονται στην πιο πάνω παράγραφο (25.1.4), θα τοποθετηθούν σε απόσταση τουλάχιστον 35μ. από την ανώτατη στάθμη του νερού, για προστασία της παραλίας και οπωσδήποτε 6 μ. τουλάχιστον πέραν του χώρου περιπάτου (promenade).
- 25.1.12** Ο χώρος του καρνάγιου με τα εργαστήρια συντήρησης/επιδιόρθωσης σκαφών και οι απαιτούμενοι χώροι για τη στάθμευση τους, να χωροθετηθούν σε μη περίοπτο χώρο και κατά τρόπο που να μην επηρεάζουν τη λειτουργικότητα του ευρύτερου χώρου της μαρίνας.
- 25.1.13** Πριν από την εκτέλεση οποιωνδήποτε έργων, θα ετοιμαστούν από τους προσφοροδότες προκαταρκτικά σχέδια της χωροθέτησης των κτιρίων και αξιοποίησης και διαμόρφωσης του χώρου, όπου θα δείχνονται καθαρά οι βασικές προτάσεις με βάση τις οποίες θα γίνουν τα τελικά σχέδια και κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Τα σχέδια αυτά καθώς και το πρόγραμμα ανάπτυξης, θα πρέπει να εγκριθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες πριν από την έναρξη ετοιμασίας των τελικών σχεδίων. Στο στάδιο αυτό θα πρέπει επίσης να υποβληθούν οι απαραίτητες περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές μελέτες.
- 25.1.14** Σε περίπτωση που ο προσφοροδότης επιθυμεί να προτείνει εναλλακτική λύση ή άλλες χρήσεις από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 25.1.4, αυτό μπορεί να γίνει εφόσον η λύση αυτή ή οι χρήσεις: (α) συνυπολογίζονται στο συνολικό επιτρεπόμενο εμβαδόν, (β) θα είναι αποδεκτές ως χρήσεις κατάλληλες για την αξιοποίηση της μαρίνας και δεν ανταγωνίζονται τις λειτουργίες του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, και (γ) γενικότερα, αν είναι χρήσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας (εστιατόριο, ταβέρνα, κλπ.) όσον αφορά τον αριθμό των ατόμων που θα εξυπηρετούν, δεν θα υπερβαίνει τον μέγιστο αριθμό ατόμων που έχει καθοριστεί.



## 26. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

### 26.1 Εισαγωγή

**26.1.1** Η παρούσα πολιτική, έχει ως κεντρικό στόχο και άξονα, την δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που θα διευκολύνουν την υλοποίηση στρατηγικών στόχων του Κράτους, όπως αυτοί καθορίζονται στο υφιστάμενο πενταετές Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 1999-2003 και θα επαναλαμβάνονται, στο υπό επεξεργασία νέο Στρατηγικό Σχέδιο 2004-2006. Οι στόχοι αυτοί αφορούν:

- (α) Την αναβάθμιση του ρόλου της Κύπρου σε σημαντικό διεθνές και περιφερειακό κέντρο παροχής υπηρεσιών.
- (β) Την προώθηση Κέντρων Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) και Αναπτύξεων Υψηλής Τεχνολογίας.
- (γ) Την δημιουργία ποικίλων έργων πολιτισμού, έργων περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και αθλητικής υποδομής και ψυχαγωγίας.

**26.1.2** Η ανάγκη για εισαγωγή της παρούσας πολιτικής γίνεται ακόμη πιο επιτακτική ενόψει της απόφασης για ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπου αναμένεται ότι αυτή θα ενεργοποιήσει σημαντικό ενδιαφέρον για την εγκατάσταση μεγάλων διεθνών επιχειρήσεων και ιδρυμάτων παροχής εκπαιδευτικών υπηρεσιών και υπηρεσιών υγείας, σε κατάλληλα σημεία της Κύπρου τα οποία θα συνδυάζουν πλεονεκτήματα λόγω της σχετικής τους χωροθέτησης, των διατιθέμενων υποδομών και της ποιότητας του κλίματος και του τοπικού περιβάλλοντος.

Η πολιτική για την μετατροπή της Κύπρου σε περιφερειακό κέντρο υπηρεσιών και κέντρο έρευνας, ανάπτυξης και τεχνολογίας, στοχεύει μεταξύ άλλων στα ακόλουθα:

- (α) Στην μείωση της εξάρτησης της εθνικής ή και της τοπικής οικονομίας των περιφερειών από τον τομέα του τουρισμού, ο οποίος είναι πολύ ευάλωτος στις διεθνείς συγκυρίες και παρουσιάζει τις γνωστές ευαισθησίες.
- (β) Στην δημιουργία νέων και πολλαπλών εξειδικευμένων θέσεων εργασίας που θα απευθύνονται κυρίως σε απόφοιτους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
- (γ) Στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της Κυπριακής οικονομίας.

**26.1.3** Επισημαίνεται ότι, σε διάφορες χώρες της Ευρώπης και στις Ηνωμένες Πολιτείες, η προσέλκυση επενδύσεων από τον ιδιωτικό τομέα για την ανέγερση και λειτουργία σύνθετων και ολοκληρωμένων αναπτύξεων, ανάλογων με αυτές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική, αποτελεί κεντρικό στόχο του ισχύοντος πολεοδομικού συστήματος. Στις Ηνωμένες Πολιτείες, όπου ισχύει ένα από τα πιο φιλελεύθερα πολεοδομικά συστήματα, είναι δυνατόν ακόμα και ο καθορισμός ειδικών ζωνών ανάπτυξης για εκτάσεις γης που συγκεντρώνονται από μεγάλους επενδυτικούς οίκους, ώστε να καταστεί δυνατή η στέγαση νέων αναπτύξεων και διευκολύνσεων, οι οποίες με τη σειρά τους θα δημιουργήσουν πρόσθετα δημόσια εισοδήματα, θέσεις εργασίας και γενικότερη οικονομική ανάπτυξη στη φιλοξενούσα περιοχή. Ανάλογες προσεγγίσεις εφαρμόζονται και στη Μεγάλη Βρετανία, όπου αιτήσεις για τέτοιου τύπου και κλίμακας αναπτύξεις αξιολογούνται με βάση τα χαρακτηριστικά και τα δεδομένα τους.

Στο επίπεδο του ευρύτερου Ευρωπαϊκού χώρου παρατηρείται έντονος ανταγωνισμός μεταξύ περιφερειών ή και πόλεων, με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων για νέες χρήσεις και δραστηριότητες, οι οποίες εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στην ενίσχυση της συγκριτικής θέσης της κάθε περιοχής έναντι των άλλων.

Σε αυτό το έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον πρόκειται να βρεθούν και τα αστικά συγκροτήματα της Κύπρου, στα οποία πρέπει να δοθεί η δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα, προς όφελος της τοπικής αλλά και της εθνικής οικονομίας και ανάπτυξης.

## **26.2 Γενική Πολεοδομική Θεώρηση**

**26.2.1** Με την παρούσα πολιτική αντιμετωπίζονται τα βασικά χωροταξικά θέματα, ούτως ώστε να δημιουργηθεί το κατάλληλο Πολεοδομικό πλαίσιο, με βάση το οποίο θα προωθούνται οι συγκεκριμένες Στρατηγικές Αναπτύξεις του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης. Η Πολιτική αυτή δεν καθορίζει σε λεπτομέρεια το μέγεθος των απαιτούμενων κινήτρων για την προσέλκυση ή εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των Στρατηγικών αυτών στόχων, αναγνωρίζεται όμως ότι μια τέτοια εμπλοκή είναι απαραίτητη για την επίτευξη των στόχων αυτών. Περιληπτικά τα κίνητρα αυτά είναι:

(α) Η δυνατότητα για την ανάπτυξη γης εκτός των καθορισμένων ορίων ανάπτυξης, για την δημιουργία των Στρατηγικών Αναπτύξεων και έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, που σχετίζονται με την υψηλή ποιότητα που επιδιώκεται.

(β) Η δυνατότητα δημιουργίας συμπληρωματικών αναπτύξεων.

**26.2.2** Το μέγεθος και η έκταση των Συμπληρωματικών Αναπτύξεων θα πρέπει να σχετίζεται και να εξαρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν.

**26.2.3** Τα πιο πάνω θέματα κρίνεται ότι θα πρέπει να αντιμετωπίζονται και να αποφασίζονται, με την ουσιαστική εμπλοκή Κρατικών Φορέων, οι οποίοι έχουν την αρμοδιότητα και κατάλληλη γνώση και στη βάση λεπτομερούς τεχνοοικονομικής μελέτης για κάθε περίπτωση. Με την διαδικασία αυτή, αφ' ενός μεν θα ενθαρρύνεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για επενδύσεις και αφετέρου θα διασφαλίζεται ότι οι εθνικοί πόροι θα διατίθενται ορθολογικά και λελογισμένα και πάντοτε προς το δημόσιο συμφέρον.

## **26.3 Συμβατότητα και Συνέργια Χρήσεων**

Οι αναπτύξεις που επιτρέπονται με βάση την παρούσα πολιτική (εκπαιδευτικό ίδρυμα, ιατρικό κέντρο, πάρκο τεχνολογίας και έρευνας, αθλητικές εγκαταστάσεις και έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος) κρίνονται απόλυτα συμβατές μεταξύ τους και μεγιστοποιούν τα οφέλη και τον δυναμισμό που προκύπτει από τη συνύπαρξή τους. Όλες οι πιο πάνω χρήσεις, με τη σωστή χωροδιάταξη και λειτουργική τους σχέση, καθώς και τη σε μεγάλο βαθμό μεταξύ τους συνέργια, δημιουργούν τις

προϋποθέσεις μιας ποιοτικής και ολοκληρωμένης ανάπτυξης, η οποία προωθεί και υλοποιεί τον στρατηγικό στόχο μετατροπής της Κύπρου σε σημαντικό περιφερειακό κέντρο υπηρεσιών. Ο συνδυασμός των ανωτέρω χρήσεων σε μία ενιαία ανάπτυξη, δημιουργεί επιπρόσθετα συνθήκες δυναμικής ανάπτυξης με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις τόσο στην τοπική όσο και στην εθνική οικονομία.

Για την ορθολογική χωροδιάταξη διαφόρων κοινών διευκολύνσεων και λειτουργιών, που είναι ενδεχόμενο να απαιτούνται για τις διάφορες Στρατηγικές Χρήσεις, είναι δυνατό αυτές να συγκεντρώνονται σ' ένα σημείο προς επίτευξη οικονομικών κλίμακας και αποφυγή επανάληψη.

Για τους πιο πάνω λόγους εισάγεται η παρούσα χωροταξική πολιτική, η οποία αφορά την δημιουργία ενοποιημένων αναπτύξεων μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων. Η πολιτική θα είναι δυνατό να εφαρμόζεται εφόσον ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια και οι όροι που καθορίζονται πιο κάτω.

#### **26.4 Βασικές Κατηγορίες Χρήσεων Σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης**

##### **(α) Υπηρεσίες**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τις ακόλουθες αναπτύξεις:

##### **(i) Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης:**

Το εν λόγω εκπαιδευτήριο μπορεί να περιλαμβάνει, εκτός από Πανεπιστήμιο πτυχιακού επιπέδου, κέντρο μεταπτυχιακών σπουδών ή άλλα κέντρα εξειδικευμένων προγραμμάτων κατάρτισης και έρευνας πανεπιστημιακού επιπέδου. Το εκπαιδευτήριο μπορεί να λειτουργεί ως ανεξάρτητο τέτοιο ή και να συνδέεται με ή να αποτελεί παράρτημα αναγνωρισμένων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων της Ευρώπης ή άλλων χωρών. Η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου στην τελική του φάση θα είναι περίξ ή πέραν των 3.000 φοιτητών. Κατά την αρχική του φάση η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου δεν θα είναι μικρότερη των 1.000 φοιτητών. Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με τα παρεχόμενα προγράμματα σπουδών αθλητικές εγκαταστάσεις και διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής των σπουδαστών και του προσωπικού. Επιπρόσθετα, είναι δυνατό να περιλαμβάνει κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο και κέντρο υγείας, όπως και χώρους για τις εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του ιδρύματος. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία αριθμού διαφόρου τύπου φοιτητικών εστιών, σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, οι οποίες να ικανοποιούν τις στεγαστικές ανάγκες ουσιαστικού αριθμού φοιτητών. Η καθαρή έκταση της γης που θα χρησιμοποιείται για τους σκοπούς του πανεπιστημίου θα είναι 100000 τ.μ. τουλάχιστον, ώστε να διασφαλίζονται η άνετη και σωστή χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών και οι ανάγκες για τυχόν μελλοντικές επεκτάσεις του εκπαιδευτηρίου σε επιπρόσθετες σχολές και τμήματα. Αύξηση του αριθμού των φοιτητών πέραν των 4.000 θα προϋποθέτει και ανάλογη αύξηση της έκτασης γης που διατίθεται

για το Πανεπιστήμιο. Για κάθε επιπρόσθετο φοιτητή θα αναλογεί έκταση γης τουλάχιστον 25 τ.μ. Το εν λόγω εκπαιδευτήριο θα μπορούσε επίσης να συνδυαστεί με σχολές πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης νοουμένου ότι θα έχει εξασφαλιστεί η αναγκαία έκταση γης, επιπρόσθετα προς την έκταση γης που καθορίζεται πιο πάνω για το Πανεπιστήμιο. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1 αντίστοιχα.

**(ii) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών:**

Το Νοσοκομείο θα χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας. Κατά προτίμηση, το Νοσοκομείο θα πρέπει να συνδέεται με αναγνωρισμένα διεθνούς κύρους ιατρικά ιδρύματα του εξωτερικού και θα στοχεύει στη δημιουργία ενός περιφερειακού κέντρου για την προσέλκυση ξένων ασθενών. Το Νοσοκομείο θα διαθέτει μονάδα εντατικής παρακολούθησης και υψηλού επιπέδου διαγνωστικό κέντρο, το οποίο θα διαθέτει απαραίτητως εξοπλισμό του επιπέδου αξονικού και μαγνητικού τομογράφου τελευταίας τεχνολογίας καθώς και σύγχρονο μικροβιολογικό εργαστήριο. Το Νοσοκομείο είναι δυνατό να περιλαμβάνει και εργαστήρια έρευνας, καθώς και διευκολύνσεις για τη δυνατότητα παροχής ιατρικής φροντίδας και φιλοξενίας ατόμων τρίτης ηλικίας. Η ένταξη του Νοσοκομείου χωροταξικά, θα γίνεται σε κατάλληλο περιβάλλον τύπου πάρκου, ούτως ώστε το ιατρικό αυτό ίδρυμα να έχει το περιβάλλον το οποίο ανταποκρίνεται πλήρως στην αναμενόμενη ποιότητα του έργου. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τον σκοπό αυτό θα είναι 30000 τ.μ. τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα.

**(β) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικρο-ηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιο-ιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογίας ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τον σκοπό αυτό θα είναι 30000 τ.μ. τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1 αντίστοιχα.

**(γ) Έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος**

**(i) Έργα Πολιτισμού:**

Τα έργα μπορούν να περιλαμβάνουν μουσεία διαφόρων τύπων, αμφιθέατρο, αίθουσες για πολιτιστικές εκδηλώσεις και εκπαιδευτικά προγράμματα, αίθουσες συνεδρίων, αίθουσες για την έκθεση έργων τέχνης, παραδοσιακά εργαστήρια προαγωγής της τοπικής κουλτούρας, συνεδριακό κέντρο και άλλα παρόμοια. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Πολιτισμού διαφόρων τύπων.



## **(ii) Έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού:**

Τα έργα μπορούν να περιλαμβάνουν βοτανικό κήπο, θεματικό πάρκο με εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, πάρκο Κυπριακής πανίδας και χλωρίδας και μεγάλους ανοικτούς χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δενδροφύτευση κ.λ.π., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης. Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και η εκτέλεση έργων που στοχεύουν στη διαφύλαξη, προστασία και περιβαλλοντική αναβάθμιση αξιόλογων στοιχείων της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως τοπογραφικά στοιχεία, υφιστάμενη βλάστηση κ.λ.π. Γενικά ο σχεδιασμός της ανάπτυξης, θα είναι συμβατός με τις σύγχρονες αρχές του βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος και θα σέβεται και αναδεικνύει, κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού διαφόρων τύπων. Οι πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι και η δενδροφύτευση θα είναι επιπρόσθετα των πιο πάνω έργων.

## **(δ) Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει μεγάλα κέντρα πολλαπλού αθλητικού χαρακτήρα, όπως γήπεδα διαφόρων ομαδικών αθλημάτων, κολυμβητική δεξαμενή ολυμπιακών διαστάσεων, ιππασία, μίνι γκολφ κ.λ.π. σε συνδυασμό με μεγάλους ανοικτούς τοποιοτεχνημένους χώρους πρασίνου και παιδότοπους. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τη χρήση αυτή θα είναι τουλάχιστο 70000 τ.μ. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,15:1 και 0,10:1 αντίστοιχα. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα αθλητικού χαρακτήρα διαφόρων τύπων.

## **26.5 Συμπληρωματικές Χρήσεις**

Η υλοποίηση ενιαίων και σύνθετων αναπτύξεων, οι οποίες θα περιλαμβάνουν τις Στρατηγικές Χρήσεις που περιγράφονται πιο πάνω ικανοποιεί τους πρωταρχικούς στόχους της Κρατικής πολιτικής. Αναγνωρίζεται παράλληλα, ότι η απαίτηση για συνδυασμό των κύριων Στρατηγικών Χρήσεων με πολλαπλά και επιθυμητά σημαντικά έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, αποτελεί εγχείρημα ιδιαίτερα απαιτητικό με την επένδυση εξαιρετικά σημαντικών οικονομικών πόρων. Προκειμένου να βοηθηθεί η υλοποίηση τέτοιας μεγάλης κλίμακας επιθυμητών αναπτύξεων, οι οποίες συμβάλουν θετικά στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη των Κυπριακών πόλεων, θεωρείται αναγκαία η παροχή ανάλογων κινήτρων με τον εμπλουτισμό του έργου με συμπληρωματικές χρήσεις. Επισημαίνεται ότι, ανάλογη πολιτική εφαρμόζεται από χρόνια για την ενθάρρυνση της κατασκευής γηπέδων γκολφ και πρόσφατα στην δημιουργία μαρίνων από τον ιδιωτικό τομέα, δεδομένου ότι αυτά θεωρούνται ως απαραίτητα έργα εμπλουτισμού της τουριστικής υποδομής και βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας της Κύπρου στις διεθνείς αγορές τουρισμού.

Ως τύποι συμπληρωματικών χρήσεων θεωρούνται οι ακόλουθοι:

**(α) Ενιαία Οικιστική Ανάπτυξη**

Το είδος αυτό της ανάπτυξης στοχεύει στη δημιουργία ενός πολύ υψηλού ποιοτικού περιβάλλοντος κατοικίας, με οργανωμένους χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, παιδότοπους και με την αναγκαία κοινοτική υποδομή (νηπιαγωγείο, κοινοτικό κέντρο, δημοτικό σχολείο κ.λ.π.). Το έργο σχεδιάζεται υπό ενιαία και ολοκληρωμένη μορφή και στοχεύει στην παροχή έτοιμης ποιοτικής στέγης διαφόρων τύπων και μεγεθών οικιστικών μονάδων, καθώς και διαμερισμάτων, για την ικανοποίηση, μεταξύ άλλων, των στεγαστικών αναγκών των χρηστών και απασχολουμένων στα κύρια συστατικά στοιχεία της ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή προωθεί και την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή με την παροχή ποιοτικής και έτοιμης στέγης κοντά στον χώρο εργασίας με κατ' επέκταση περιορισμό των διακινήσεων με αυτοκίνητο. Τουλάχιστον 5% του συνολικού εμβαδού της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, θα αφορά κατοικίες ή διαμερίσματα χαμηλότερου κόστους και προδιαγραφών κατά 20% περίπου του κόστους των άλλων οικιστικών αναπτύξεων και τα οποία, θα προσφέρονται για τη στέγαση ατόμων χαμηλότερης εισοδηματικής τάξης. Για το θέμα αυτό θα υπογράφεται σχετική “Συμφωνία” μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή κατά την χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, στην οποία θα προβλέπεται η υλοποίηση της πολιτικής αυτής. Οι οικιστικές αυτές μονάδες θα είναι κατανεμημένες κατάλληλα στο χώρο της ανάπτυξης. Η έννοια της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν περιλαμβάνει ανάπτυξη για οικοπεδικούς σκοπούς.

**(β) Επιχειρηματικό Πάρκο**

Το επιχειρηματικό πάρκο θα αποτελεί μία ενιαία χωροταξική, αρχιτεκτονική και λειτουργική σύνθεση. Η ανάπτυξη αυτή θα είναι μία ολοκληρωμένη σύνθεση που θα περιλαμβάνει διάφορες δραστηριότητες, χρήσεις, πλατείες, χώρους πρασίνου και χρήσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, υπό ενιαία μορφή.

Το επιχειρηματικό πάρκο μπορεί να περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- (i) Σύγχρονο εμπορικό κέντρο για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ανάπτυξης κατά κύριο λόγο και το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει άλλες συναφείς δραστηριότητες. Το εμπορικό κέντρο μπορεί να περιλαμβάνει επίσης, μικρό επιχειρηματικό ξενοδοχείο της τάξης των 200 κλινών περίπου και το οποίο θα ικανοποιεί τους Περί Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς.
- (ii) Υψηλού επιπέδου γραφειακές εγκαταστάσεις για την προσέλκυση και εγκατάσταση μεγάλων διεθνών εταιρειών. Η κάθε μονάδα γραφείων θα είναι εμβαδού τουλάχιστον 1000 τ.μ. Επιμέρους χρήσεις που αναφέρονται στο 26.4(β) πιο πάνω μπορούν να στεγαστούν σε μονάδες τέτοιων γραφείων. Διευκρινίζεται όμως ότι, σε μια τέτοια περίπτωση αυτό δεν θα θεωρείται ως Στρατηγική Χρήση για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών των παραγράφων 26.4(β) και 26.6 (α).

- (iii) Εκθεσιακούς χώρους. Ο κάθε εκθεσιακός χώρος θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1000 τ.μ.
- (iv) Συνεδριακό Κέντρο.
- (v) Μικρής κλίμακας παρεμφερείς διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ενιαίας ανάπτυξης.

## 26.6 Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια

Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται εφόσον συντρέχουν απαραίτητως όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη περιλαμβάνει τουλάχιστον δύο από τις πιο κάτω τρεις Στρατηγικές Χρήσεις:
  - Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης.
  - Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών.
  - Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D)/Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (β) Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει απαραίτητως πολλαπλά έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Είναι δυνατό επίσης να περιλαμβάνει Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων. Στην περίπτωση όπου η ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, θα περιλαμβάνεται σε αυτήν Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 26.4(δ) πιο πάνω.
- (γ) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία και εξυπηρετείται από άρτιο οδικό δίκτυο πρωτεύουσας σημασίας. Η γειτνίαση με επίσημες εισόδους στη Δημοκρατία, όπως είναι οι αερολιμένες, λιμένες και μαρίνες, αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα για τον εν λόγω τύπο ανάπτυξης. Γενικά αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου μπορούν να χωροθετηθούν εντός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης ή σε περιοχή στην περίμετρο των περιοχών ανάπτυξης, η οποία θεωρείται φυσική και λειτουργική συνέχεια των εν λόγω περιοχών και αρκούντως ώριμη για τη φιλοξενία ανάπτυξης της κλίμακας και του τύπου, που περιγράφεται με την προτεινόμενη πολιτική και παρέχει τα εχέγγυα για απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση της, από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Κατά προτεραιότητα αναπτύξεις της παρούσας πολιτικής, χωροθετούνται σε περιοχές οι οποίες έχουν καθοριστεί ως περιοχές για την χωροθέτηση “Εξειδικευμένων Αναπτύξεων”.

Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος που χαρακτηρίζονται με τον κωδικό Δα και θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι των Τοπικών Σχεδίων, που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.

- (δ) Το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται για το σκοπό αυτό είναι 300000 τ.μ. τουλάχιστο.

## 26.7 Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης

- (α) Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εντός καθορισμένης περιοχής ανάπτυξης, θα ισχύουν οι αντίστοιχες πολιτικές και πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων όσον αφορά συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης.
- (β) Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εκτός καθορισμένης περιοχής ανάπτυξης και όπου αυτή περιλαμβάνει απαραίτητως Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της πλησιέστερης προς αυτή Οικιστικής Ζώνης Ανάπτυξης. Νοείται ότι, σε καμμία περίπτωση ο γενικός συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,60:1, επί του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Λαμβανομένου επίσης υπόψη της δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε διάφορα επιμέρους τμήματα της υπό ανάπτυξη ενιαίας ιδιοκτησίας, όπως και της δυνατότητας διαφύλαξης ιδιωτικών ανοικτών χώρων σημαντικής έκτασης, τίθεται επιπρόσθετα περιορισμός ότι σε κανένα αυτοτελές τμήμα ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,80:1.
- (γ) Χωρίς επηρεασμό του περιεχομένου της παραγράφου (β) πιο πάνω, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης στους αντίστοιχους χώρους των Στρατηγικών Χρήσεων, των Οργανωμένων Αθλητικών Κέντρων και των Κέντρων Έρευνας (R&D) και Αναπτύξεων Υψηλής Τεχνολογίας, θα είναι όπως καθορίζονται στις προηγούμενες παραγράφους. Επίσης ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για το ξενοδοχείο, θα είναι 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα.
- (δ) Στο πιο πάνω γενικό συντελεστή δόμησης δεν θα υπολογίζονται τα έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, όπως περιγράφονται πιο πάνω μέχρι ποσοστού 20% του συνολικού εμβαδού της υπόλοιπης ανάπτυξης. Αυτά όμως θα υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- (ε) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά οποιοδήποτε άλλο συνδυασμό Στρατηγικών Χρήσεων πέραν του αναφερομένου στην υποπαραγράφο (β) πιο πάνω, ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 50% του γενικού συντελεστή δόμησης, όπως αυτός υπολογίζεται στην πιο πάνω υποπαραγράφο 26.7(β).
- (στ) Το ποσοστό κάλυψης για τις οικιστικές αναπτύξεις και τους εκθεσιακούς χώρους θα είναι το ισχύον της πλησιέστερης Ζώνης Ανάπτυξης και εν πάση περιπτώσει δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1. Για όλες τις υπόλοιπες αναπτύξεις το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ούτως ώστε να δημιουργούνται πραγματικές προϋποθέσεις δημιουργίας μεγάλων ανοικτών χώρων πρασίνου και πάρκων. Νοείται ότι, τα πιο πάνω ποσοστά κάλυψης θα μειώνονται ανάλογα με βάση το συντελεστή δόμησης που ισχύει για κάθε περίπτωση.

- (ζ) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων για κατοικίες θα είναι δύο, ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις, περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων διαμερισμάτων και ανάλογα με την περιοχή στην οποία θα βρίσκεται η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, θα είναι μέχρι και τέσσερις, με ανάλογο ύψος, με την προσθήκη όπου απαιτείται του αναγκαίου ύψους για μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Η ανέγερση τέτοιων οικοδομών σε πιλοτή δεν επιτρέπεται εκτός και αν αυτό είναι απολύτως απαραίτητο λόγω μορφολογίας του εδάφους και δεν θα δημιουργηθεί αισθητικό πρόβλημα. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, ιδιαίτερα σε σχέση με το πανεπιστήμιο και το ιατρικό κέντρο, και προς τον σκοπό δημιουργίας σημείων αναφοράς της ανάπτυξης και καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.
- (η) Η ανάπτυξη θα προβλέπει επαρκές δημόσιο οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτηση της, όπως και για την εξυπηρέτηση επιμέρους αυτόνομων τμημάτων της και το οποίο, μεταξύ άλλων, θα διασφαλίζει και την απρόσκοπτη και επαρκή λειτουργία εφαπτόμενων περιοχών.
- (θ) Οι αναπτύξεις θα εξυπηρετούνται από επαρκείς χώρους στάθμευσης δημόσιους και ιδιωτικούς. Θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η δημιουργία υπόγειων ή υπέργειων χώρων στάθμευσης, ούτως ώστε να παραμένουν ελεύθεροι μεγάλοι ανοικτοί χώροι πρασίνου. Στην περίπτωση δημιουργίας υπέργειων χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Χρήσεων ή και άλλων δημόσιων κτιρίων αυτοί δεν θα υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, αλλά μόνο για σκοπούς ποσοστού κάλυψης.
- (ι) Ο δημόσιος χώρος πρασίνου θα είναι ποσοστού 20% της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Θα δημιουργείται σε κατάλληλη τοποθεσία και όπου είναι δυνατό κεντροβαρικά σε σχέση με την όλη ανάπτυξη και θα είναι προσβάσιμος από δημόσιο οδικό δίκτυο, ποδηλατόδρομους και πεζόδρομους. Τουλάχιστο το 70% της έκτασης του χώρου πρασίνου που παραχωρείται θα πρέπει να αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει δενδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κ.λ.π., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του. Το αναφερόμενο πιο πάνω 70% του δημόσιου χώρου πρασίνου θα παραχωρείται και θα διατίθεται προς χρήση του κοινού από την αρχική φάση υλοποίησης της ανάπτυξης.
- (κ) Τα δίκτυα της Α.Τ.Η.Κ. και Α.Η.Κ. θα υπογειοποιούνται.

## 26.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης

Η εκτέλεση της ανάπτυξης θα γίνεται με βάση Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (Master Plan) που θα εγκρίνεται από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσεως, ως Πολεοδομική Αρχή. Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Τη χωροδιάταξη των προτεινόμενων χρήσεων, των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων και ανοικτών χώρων.

- (β) Τα αριθμητικά δεδομένα των αναπτύξεων που προβλέπονται (εμβαδά, ποσοστά στην όλη ανάπτυξη κ.λ.π.) και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία είναι απαραίτητα για να προσδιορίσουν με σχετική ακρίβεια, την βασική σύνθεση του έργου και τις εκτάσεις που αποδίδονται για την κάθε χρήση.
- (γ) Το πρόγραμμα του έργου, τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης του έργου και τα στάδια υλοποίησής τους.
- (δ) Τη χωροδιάταξη του οδικού δικτύου, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, πλατειών, χώρων στάθμευσης, κ.λ.π.
- (ε) Το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που θα ισχύει σε κάθε επιμέρους τμήμα της ανάπτυξης.
- (στ) Τους αριθμούς ορόφων των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων.
- (ζ) Σχεδιαγράμματα, τομές και μακέττα που να δείχνουν την βασική σύνθεση και ανάπτυξη του έργου.
- (η) Λεπτομερή αποτύπωση της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, με έμφαση στα διάφορα τοπογραφικά χαρακτηριστικά της, υφιστάμενη βλάστηση, κ.λ.π. Για τον σκοπό αυτό θα υποβάλλεται και φωτογραφικό υλικό για κάθε επιμέρους στοιχείο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

Μαζί με το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα υποβάλλονται επίσης Κυκλοφοριακή Μελέτη, Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και μελέτη επιπτώσεων για τα εμπορικά κέντρα. Η μελέτη αυτή θα τεκμηριώνει και τις δυνατότητες προσέλκυσης νέων εταιρειών στην περιοχή, ούτως ώστε να καταδεικνύεται επαρκώς ότι δεν θα επηρεασθεί η βιωσιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών περιοχών. Θα υποβάλλεται επίσης μαζί με το χωροταξικό σχέδιο τεχνικοοικονομική μελέτη (μελέτη βιωσιμότητας) η οποία θα καλύπτει το σύνολο της ανάπτυξης (Στρατηγικές Χρήσεις, εμπλουτιστικά έργα και αντισταθμίσματα). Στη συνέχεια θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (i) Η τεχνικοοικονομική μελέτη θα αξιολογείται από διμελή επιτροπή η οποία απαρτίζεται από το Γραφείο Προγραμματισμού και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- (ii) Τα πορίσματα της διμελούς επιτροπής παραπέμπονται στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, πριν από τη λήψη οποιασδήποτε πολεοδομικής απόφασης, το οποίο αποφαινεται για την συμβατότητα της ανάπτυξης με βάση την παρούσα πολιτική.
- (iii) Σε περίπτωση διαφωνίας του Πολεοδομικού Συμβουλίου με την Πολεοδομική Αρχή, αναφορικά με τα πορίσματα της μελέτης βιωσιμότητας, το θέμα παραπέμπεται στον Υπουργό Εσωτερικών για απόφαση.

Μετά από την διαδικασία που αναφέρεται πιο πάνω θα γίνεται δημοσιοποίηση της ανάπτυξης σε δύο τουλάχιστον εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας από τον αιτητή.

Η Πολεοδομική Αρχή πριν καταλήξει σε απόφαση, θα λαμβάνει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής και των ακολούθων ανάλογα με την κάθε περίπτωση και θα συναξιολογεί δεόντως τις απόψεις τους:

- (α) Του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- (β) Του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.
- (γ) Του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος.
- (δ) Του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων.
- (ε) Του Υπουργείου Υγείας.

Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει επίσης δεόντως υπόψη την ανάγκη διασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας και επιτυχίας του έργου, ιδιαίτερα όσον αφορά τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης και την έκταση και μέγεθος των διαφόρων χρήσεων, καθώς και οποιεσδήποτε παραστάσεις έχουν υποβληθεί από το κοινό ή φορείς.

Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα μπορεί να προσαρμόζεται με την υποβολή της αναγκαίας αίτησης για έγκριση από την Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως), εφόσον τηρούνται όλες οι βασικές παράμετροι της ανάπτυξης, η φιλοσοφία του σχεδίου και δεν επηρεάζονται ουσιωδώς τα πορίσματα της τεχνοοικονομικής μελέτης. Η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης Πολεοδομικών Αδειών, τροποποιητικών αδειών και αδειών οικοδομής και υλοποίησης των επιμέρους μεμονωμένων αναπτύξεων και κτιρίων θα γίνεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με τη συνήθη διαδικασία, εφόσον αυτές τηρούν τις βασικές προδιαγραφές του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου.

## **26.9 Άλλες Πρόνοιες**

- (α) Η παρούσα Πολιτική αποτελεί ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων για την αντιμετώπιση των επιβαρύνσεων που θα δημιουργούνται στην περιοχή από την προτεινόμενη ανάπτυξη (συμπλήρωση, αναβάθμιση και κατασκευή οδικού δικτύου, περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμός παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της Κοινότητας, κοινοτικές υπηρεσίες και έργα).

## **26.10 Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης**

Λόγω της πολυπλοκότητας και του μεγέθους του έργου και του οικονομικού προγραμματισμού υλοποίησής του, η ανάπτυξη θα μπορεί να εκτελείται κατά φάσεις. Οι διάφορες φάσεις εκτέλεσης του έργου θα καθορίζονται κατά την υποβολή για έγκριση του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου. Οι άδειες που θα εκδίδονται θα περιέχουν σε κάθε φάση, την εκτέλεση ουσιαστικών έργων που σχετίζονται με μια τουλάχιστον από τις απαραίτητες Στρατηγικές Χρήσεις και με έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Η υλοποίηση των επιμέρους στοιχείων της κάθε φάσης θα πρέπει να είναι κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να

προδιαγράφει σαφώς και την πρόθεση υλοποίησης του συνόλου της κάθε φάσης.

Η κάθε φάση του έργου θα πρέπει να περιλαμβάνει την υλοποίηση αυτοτελών Στρατηγικών Χρήσεων, άλλων επιθυμητών έργων, των αντίστοιχων αναγκαίων αντισταθμιστικών μέτρων, καθώς και μια ισόρροπη περίληψη διαφόρων τύπων Συμπληρωματικών Χρήσεων, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργία, η ισορροπία και ο χαρακτήρας του έργου. Η έκταση και το μέγεθος των Συμπληρωματικών Χρήσεων σε κάθε φάση θα συναρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν. Για κάθε αυτόνομη φάση θα χορηγείται ξεχωριστή Πολεοδομική Άδεια.

Το 70% του δημόσιου χώρου πρασίνου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 26.7(ι) πιο πάνω θα παραχωρείται από την αρχική φάση υλοποίησης της ανάπτυξης. Ο χώρος αυτός θα αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει δενδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κ.λ.π., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του.

Το υπόλοιπο 30% του δημόσιου χώρου πρασίνου και τα έργα υποδομής (δημόσια οδικά δίκτυα, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, υπηρεσίες κ.λ.π.), που αφορούν κάθε φάση θα υλοποιούνται πλήρως στη συγκεκριμένη φάση. Διευκρινίζεται ότι, ανεξάρτητα από τα έργα που απαιτούνται για κάθε φάση ανάπτυξης, κατά την αρχική φάση θα υλοποιούνται και όσα από τα έργα υποδομής κρίνονται απαραίτητα για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής.

Για την διασφάλιση υλοποίησης όλων των πιο πάνω θα υπογράφεται Συμφωνία, με βάση το Άρθρο 43 του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομική Αρχή και του αιτητή, η οποία θα περιλαμβάνει τους κατάλληλους και αναγκαίους όρους και δεσμεύσεις.

Δεν θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Συμπληρωματικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, εκτός και αν έχουν στο μεταξύ υλοποιηθεί ουσιαδώς οι Στρατηγικές Χρήσεις και τα έργα εμπλουτισμού, που έχουν εγκριθεί στις αμέσως προηγούμενες φάσεις. Διευκρινίζεται ότι, θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Στρατηγικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις ανεξάρτητα του βαθμού υλοποίησης τέτοιων χρήσεων σε προηγούμενες φάσεις.

Πιστοποιητικό έγκρισης για την εξασφάλιση Τίτλων Ιδιοκτησίας για τις Συμπληρωματικές Χρήσεις που προβλέπονται σε κάθε αυτόνομη φάση δεν θα χορηγείται εκτός και αν υλοποιηθεί πλήρως η συγκεκριμένη φάση. Υλοποίηση της φάσης, στην παρούσα περίπτωση, σημαίνει την ολοκλήρωση των Στρατηγικών Χρήσεων, των έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, καθώς και των αντισταθμιστικών μέτρων που έχουν επιβληθεί.



## 27. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

### 27.1 Πλαίσιο Γενικών Αρχών Πολιτικής

**27.1.1** Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή. Σε περιπτώσεις τύπου ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση κατ' αξία, με βάση το ακόλουθο πλαίσιο γενικών αρχών πολιτικής:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται, μέσα στις καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει, εκτός όπου απαιτείται η χωροθέτηση εκτός Περιοχών Ανάπτυξης λόγω του συγκεκριμένου τύπου ανάπτυξης π.χ. αιολικά πάρκα, κοιμητήρια κ.λ.π.
- (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, το Περιφερειακό, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.
- (γ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις τύπου παρόμοιου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί ενδεχόμενα αναγκαίους, για την ορθή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό συγκρότημα.
- (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. Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το καθοριζόμενο για την πολεοδομική ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή το καθοριζόμενο από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται ως το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση.

- (ζ) Την επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλων έργων βασικής αστικής υποδομής.

**27.1.2** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας δεν θα επιτρέπεται η μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο αστικό περιβάλλον επιπτώσεις οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες.

## **27.2 Πολιτική Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών**

**27.2.1** Η ανάγκη καθαρισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, που αποτελούν ανάπτυξη ειδικού τύπου, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία και επέκταση αριθμού ιδιωτικών σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

**27.2.2** Βασικός στόχος της χωροθετικής πολιτικής για την ανέγερση φοιτητικών εστιών είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται στη διασπορά των φοιτητικών εστιών στον αστικό ιστό, ούτως ώστε να αποφεύγονται τα προβλήματα που δημιουργούνται συχνά με την υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.

**27.2.3** Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές και στην οποία περιλαμβάνονται οι ακόλουθοι χώροι: (i) Χώρος υποδοχής/θυρωρείο, (ii) Κοινόχρηστη κουζίνα, (iii) Καθιστικό/αναγνώστηριο, (iv) Γυμναστήριο/χώρος παιχνιδιών, (v) Αποθηκευτικοί χώροι.

**27.2.4** Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στους ιστορικούς/παραδοσιακούς πυρήνες προαστίων, στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας I, II και III, και στις Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η εμπορική/γραφειακή χρήση του ισόγειου, όπου αυτή είναι επιθυμητή. Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται επίσης σε τεμάχια κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης. Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται επίσης υπό συγκεκριμένες αυστηρές προϋποθέσεις στις Οικιστικές Ζώνες σε όλες τις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

**27.2.5** Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου σε περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, ως ακολούθως:

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε ιστορικούς/παραδοσιακούς πυρήνες των προαστίων δεν καθορίζεται ελάχιστον εμβαδόν τεμαχίου.

- (β) Σε Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας, και στις Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων, καθώς και σε τεμάχια κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου της τάξης των 1000 τ.μ.
- (γ) Στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου της τάξης των 1500 τ.μ.

**27.2.6 Προϋποθέσεις:** Σε όλες ανεξάρτητα τις περιπτώσεις, κατά την εξέταση αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω:

- (α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.
- (β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου, και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
- (γ) Το αρθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γειτνίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο, γειτνίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατοδρόμων κλπ.

**27.2.7** Για διασφάλιση ορθής ένταξης της οικοδομής στην περιοχή, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί τα ακόλουθα:

- (α) Στις περιπτώσεις όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή που καθορίζεται ποσοστό κάλυψης από 0,40:1 μέχρι 0,50:1, αυτό θα μειώνεται σε 0,35:1, ούτως ώστε να παρέχονται δυνατότητες για ορθότερη ένταξη της οικοδομής στο τεμάχιο, να εξασφαλίζονται τοπιοτεχνημένοι χώροι για αναβάθμιση της ποιότητας της ανάπτυξης καθώς και της ευρύτερης περιοχής, και να διασφαλίζονται οι ανέσεις των περιοίκων. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στους ιστορικούς/παραδοσιακούς πυρήνες.
- (β) Αυξημένη απόσταση από τα σύνορα (τουλάχιστον 5 μέτρα όπου είναι εφικτό), εκτός του οδικού συνόρου, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η χωροδιάταξη της οικοδομής σε άνετους τοπιοτεχνημένους χώρους, και να αποφεύγεται ο επηρεασμός των περιοίκων.

**27.2.8** Νοείται ότι στις περιοχές ανέγερσης φοιτητικής εστίας που εμπίπτει σε Περιοχή Ανάπτυξης κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, δεν θα εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 6.7 του Κεφαλαίου 6.

**27.2.9** Για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας αναπτύξεων που αφορούν φοιτητικές εστίες, απαιτείται η συμπερίληψη των χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 27.2.3 πιο πάνω, καθώς και η υιοθέτηση των κτιριολογικών και άλλων προτύπων που

περιέχονται στη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών και στους περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικούς) Κανονισμούς του 1999 σε σχέση με την προσπελασιμότητα της οικοδομής από αναπήρους. Νοείται ότι οι προαναφερόμενοι Κανονισμοί θα εφαρμόζονται στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό στις περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών στους ιστορικούς/παραδοσιακούς πυρήνες, όπου η πλήρης εφαρμογή τους είναι ανέφικτη.

- 27.2.10** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει αυξημένους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους με βάση το Παράρτημα Γ, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου που εξυπηρετεί την ανάπτυξη. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν θα ισχύει σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στους ιστορικούς/ παραδοσιακούς πυρήνες, όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τα καθορισμένα πρότυπα.

## **28. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ**

### **28.1 Γενικά**

- 28.1.1** Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα περιορίζεται κατά κανόνα στις Περιοχές Ανάπτυξης που καθορίζονται στο παρόν Σχέδιο (Οικιστικές, Εμπορικές, Τουριστικές, Βιομηχανικές, Κτηνοτροφικές ή άλλες Ζώνες). Κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου, δεν πρέπει κατά κανόνα να γίνεται παροχή δημόσιων διευκολύνσεων σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις ή συντρέχουν ειδικοί λόγοι.
- 28.1.2** Για την ταχύτερη και πιο αποδοτική εφαρμογή των στόχων του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο όπως ο σχεδιασμός και προγραμματισμός των δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας γίνεται πάνω σε ενιαία και ολοκληρωμένη βάση (δίκτυα ύδρευσης, παροχής ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνίες, αποχετευτικά συστήματα, κ.ο.κ.).
- 28.1.3** Τα όρια των διαφόρων Συμβουλιών Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοσθούν μετά την οριστικοποίηση του παρόντος Σχεδίου, ώστε να περιλαμβάνουν μόνο όλες τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, όπου τούτο είναι τεχνικά δυνατό. Διαχωρισμοί οικοπέδων εκτός των περιοχών αυτών με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δεν θα επιτρέπονται.
- 28.1.4** Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις που χρησιμοποιούνται για σκοπούς ύδρευσης, θα πρέπει να προστατεύονται από υφιστάμενη ή/και μελλοντική ανεπιθύμητη ανάπτυξη έτσι ώστε να αποφευχθεί το ενδεχόμενο ρύπανσης τους.
- 28.1.5** Η Πολεοδομική Αρχή θα 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 αστικό ή/και το φυσικό περιβάλλον. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα ακόλουθα:
- (α) Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, όπου αυτό κρίνεται δικαιολογημένο ενόψει του πρόσθετου κόστους. Η υπογειοποίηση θα εξετάζεται με κάθε δυνατή προσοχή και θα ενθαρρύνεται σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων σε ιστορικούς/ παραδοσιακούς πυρήνες ή σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (π.χ. σχολεία, νοσοκομεία, κτλ) και με στόχο την αναβάθμιση της αισθητικής ποιότητας του περιβάλλοντος.
  - (β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοπιοτέχνηση των διαφόρων αναπτύξεων που αφορούν τη μεταφορά και διανομή δημόσιων διευκολύνσεων με στόχο τον περιορισμό της οπτικής ρύπανσης του περιβάλλοντος (π.χ. υδατόπυργοι, απόκρυψη δεξαμενών υδατοπρομήθειας σε κορυφές λόφων, καλώδια, πυλώνες μεταφοράς και υποσταθμοί της ΑΗΚ, κ.ο.κ.).

## **28.2 Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου**

**28.2.1** Ανάπτυξη που αφορά εγκατάσταση υποσταθμού της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου, θα επιτρέπεται στις περιοχές οι οποίες εξυπηρετούνται από την εγκατάσταση ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο. Νοείται ότι η χωροθέτηση εντός Οικιστικής Ζώνης θα γίνεται μόνο στις περιπτώσεις που η εγκατάσταση δεν είναι δυνατή σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη, σε Άξονα Δραστηριότητας ή άλλη περιοχή εμπορικής ανάπτυξης.

**28.2.2** Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε περιπτώσεις 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 6,00 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.

**28.2.3** 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 γειτνιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας (Δα) και Περιοχές Αρχαίων Μνημείων.

**28.2.4** 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 5.4 του Παραρτήματος Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής.

**28.2.5** 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.

**28.2.6** 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), τοποθέτηση 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.

## **29. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ**

### **29.1 Γενικά**

- 29.1.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οι τιμές της γης παραμένουν ιδιαίτερα ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα του πληθυσμού, παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος γης για ανάπτυξη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Το απόθεμα αυτό εκτιμάται ότι υπερβαίνει κατά πολύ τις συνολικές πραγματικές ανάγκες του πληθυσμού σε γη για οικιστική και άλλου τύπου ανάπτυξη μέχρι το έτος 2012. Οι δυσκολίες πρόσβασης του αστικού πληθυσμού σε γη κατάλληλη για άμεση ανάπτυξη προκαλούν αρνητικές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις και λειτουργικά προβλήματα στη δομή του αστικού συγκροτήματος.
- 29.1.2** Οι σχετικά ψηλές τιμές των οικοπέδων στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές, προκαλούν πρόωρα αυξημένη ζήτηση οικοπέδων σε περιοχές οι οποίες από πολεοδομική άποψη είναι λιγότερο ώριμες, όπου οι συγκριτικά χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στις μεσαίες και κυρίως στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις του πληθυσμού. Ταυτόχρονα, αντιμετωπίζεται προοδευτικά το φαινόμενο της διοχέτευσης αναπτυξιακών πιέσεων και σε περιοχές που βρίσκονται στις εξωτερικές παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Οι εξελίξεις αυτές είναι αντίθετες με τους στόχους, τις επιδιώξεις και τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου.
- 29.1.3** Για την απάμβλυνση των πιο πάνω προβλημάτων και για να γίνει εφικτή η υλοποίηση 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 αναμένεται ότι θα επενεργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (π.χ. μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε Περιοχές Ανάπτυξης, μέτρα αστικού αναδασμού, υιοθέτηση ενεργητικότερου ρόλου από το δημόσιο τομέα σε σχέση με την παροχή κατοικίας και οικοπέδων στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, δέσμη φορολογικών κινήτρων και αντικινήτρων, κ.ο.κ.). Στο Κεφάλαιο 30 Μελέτες και Έργα Προτεραιότητας περιέχονται ενδείξεις για την προτεραιότητα μελέτης των αναφερόμενων μέτρων πολιτικής.
- 29.1.4** Λόγω των θεσμικών ανεπαρειών που υπήρχαν πριν το 1990, ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα σε περιοχές εκτός του Ορίου Υδατοπρομήθειας δημιούργησε εξαιρετικά αρνητικά από πολεοδομική άποψη δεδομένα, όπως είναι οι διάσπαρτοι και αντικοινωνικοί στη διαχείριση τους διαχωρισμοί οικοπέδων εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, που στερούνται συνήθως οποιωνδήποτε στοιχείων λειτουργικού εξοπλισμού, η καταστροφή ή η αδρανοποίηση σημαντικών εκτάσεων καλής ποιότητας γεωργικής γης, ο δυσμενής επηρεασμός των φυσικών πόρων και η καταστροφή ευαίσθητων περιοχών του φυσικού περιβάλλοντος.
- 29.1.5** 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 αστικών περιοχών και των πολλαπλών χρήσεων που τις υποστηρίζουν.

**29.1.6** Ανάπτυξη που αφορά τον διαχωρισμό γης σε οικόπεδα, για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες του Σχεδίου, θα επιτρέπεται εφόσον το εμβαδόν των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.



## 30. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

### 30.1 Γενικά

**30.1.1** Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί εργαλείο προαγωγής, ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής της Λάρνακας και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται κατά κύριο λόγο στο επίπεδο ολόκληρης της πόλης. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, εντούτοις, υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαία η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής.

**30.1.2** Διευκρινίζεται ότι η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής δεν επιλύει από μόνη της οποιαδήποτε αστικά προβλήματα, αλλά αποτελεί την αφετηρία για τη δημιουργία ενός συστηματικά μελετημένου πλαισίου ιεράρχησης και προώθησης συγκεκριμένων ενεργειών και πρωτοβουλιών, από τους φορείς που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στη διαδικασία της ανάπτυξης.

**30.1.3** Οι πρόνοιες των Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, θα πρέπει να στηρίζονται και να σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

### 30.2 Σχέδια Περιοχής

**30.2.2** Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι σκόπιμο να προωθηθεί κατά προτεραιότητα, η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής για τις ακόλουθες περιοχές:

(α) **Αστικό Εμπορικό Κέντρο Λάρνακας:** Για την περιοχή αυτή βρίσκεται ήδη υπό εξέλιξη η ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής. Τα όρια του Σχεδίου καλύπτουν εκτός από την κεντρική περιοχή και κάποιους χώρους βόρεια της κεντρικής περιοχής, όπου προτείνονται να δημιουργηθούν τα νέα Επαρχιακά Κυβερνητικά Γραφεία Λάρνακας και όπου έχει καθοριστεί μεικτή Ζώνη κατοικίας και γραφείων, καθώς επίσης και το σημαντικό για την πόλη χερσαίο χώρο μεταξύ της Μαρίνας και του Λιμανιού. Η έγκριση του υπό εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής για το σημαντικό αυτό χώρο αποτελεί άμεση προτεραιότητα για την αναζωογόνηση του Κέντρου, τη συμπλήρωση της ανάπλασης της περιοχής των Φοινικούδων και την αναβάθμιση του χώρου γύρω από τη Μαρίνα και το Λιμάνι Λάρνακας.

(β) **Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα** με προτεραιότητα στην Περιοχή του Αγίου Ιωάννη και της Πλατείας Μητροπόλεως.  
Οι πολύ αξιόλογες αυτές παραδοσιακές περιοχές περιλαμβάνουν συσσωρευμένα στοιχεία που χρειάζεται να προστατευθούν με συστηματικό και συνολικό τρόπο, ώστε να επιλυθούν τα προβλήματα και να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες ορθολογικής τους ανάπτυξης.

(γ) **Περιοχή Διυλιστηρίων και Αποθηκών Πετρελαιοειδών** που βρίσκονται κατά μήκος του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας τα οποία με βάση τη Συμφωνία της Κυβέρνησης με το Δήμο Λάρνακας θα μετακινηθούν.

**30.2.2** Η πιο πάνω απαρίθμηση των Σχεδίων Περιοχής που θα πρέπει να ετοιμαστούν δεν είναι εξαντλητική και αποτελεί ένδειξη των προτεραιοτήτων που τίθενται. Μικρότερης κλίμακας Ρυθμιστικά Σχέδια είναι δυνατό να εκπονηθούν και για άλλες αξιόλογες αστικές περιοχές όπου αυτό δικαιολογείται, όπως για παράδειγμα για την **παραλιακή περιοχή “Πιαλέ-Πασιά” και τους παραδοσιακούς πυρήνες των Κοινοτήτων.**

### **30.3 Μέτρα Πολιτικής για άλλες Θεματικές Ενότητες**

Πέραν των πιο πάνω Σχεδίων Περιοχής ή των Σχεδίων και Μελετών άλλου τύπου, για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται απαραίτητη η μελέτη και εισαγωγή μέτρων πολιτικής σε σχέση με τις ακόλουθες ευρείες θεματικές ενότητες:

- (α) **Πολιτική διαχείρισης της αστικής γης:** Ιδιαίτερα το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται στην εισαγωγή των κατάλληλων και απαραίτητων αναγκαίων μέτρων, για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά των περιοχών που εντάσσονται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της αστικής γης. Κρίσιμης σημασίας είναι η διεξαγωγή ειδικής μελέτης για αξιοποίηση της αδρανούς γης.
- (β) **Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης:** Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα, δεδομένου ότι εκτός των άλλων θα ενισχύσει τους δημόσιους πόρους και θα δημιουργήσει δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) **Αστικός Αναδασμός:** Άμεσης προτεραιότητας είναι η εισαγωγή νομοθεσίας για εφαρμογή του Αστικού Αναδασμού ως εργαλείου πολεοδομικού σχεδιασμού για απεγκλωβισμό περικλειστων περιοχών, για προώθηση οικιστικών, βιομηχανικών και άλλων αναπτύξεων, για δημιουργία των αναγκαίων έργων υποδομής για λειτουργία διαφόρων περιοχών, και γενικά για οργανωμένη και ενιαία ανάπτυξη των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (δ) **Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία:** Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων για την ανέγερση δημόσιων σχολείων διαφόρων βαθμίδων, είναι αναγκαίο να καθορισθούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής, με το κόστος που προκύπτει για το δημόσιο τομέα.
- (ε) Εντοπισμός, αξιολόγηση και κήρυξη (με βάση το Άρθρο 39 του Νόμου Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας και τους σχετικούς Κανονισμούς) των αξιολογότερων δένδρων, ομάδων δένδρων και δασών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ως προστατευόμενων, με στόχο τη διατήρηση προστασία, προβολή και αξιοποίηση τους.

## **31. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**

### **31.1 Γενικά**

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

**31.1.2** Όμοια, δεν θα απαιτείται να υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών και 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 εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς χώρους.

**31.1.3** Για αναπτύξεις εκτός των αναφερομένων 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 θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.
- (β) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελεσίδικη απόφαση.



## **32. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ**

### **32.1 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 του αστικού συγκροτήματος.

### **33.2 Βασικοί Στόχοι**

**32.2.1** Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι όπως ανάπτυξη που αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, δεν επιτρέπεται κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητόδρομων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζεται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης νόμιμης επιχείρησης που βρίσκεται σε λειτουργία.

**32.2.2** 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.

**32.2.3** 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.

**32.2.4** Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που υπερβαίνει το πάχος της πλάκας της οροφής του ισογείου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που υπερβαίνει το ύψος του επιπέδου του γείσου του ισογείου.



### **33. ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ**

#### **33.1 Γενικά**

**33.1.1** 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.

**33.1.2** 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.

**33.1.3** Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, στις Ζώνες Προστασίας των Αλυκών και στις Ζώνες Προστασίας με κωδικό Δα, όπως αυτές καθορίζονται στα Σχέδια.

#### **33.2 Περιπτώσεις Άσκησης Ειδικής Διακριτικής Ευχέρειας**

**33.2.1** Λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων της προηγούμενης παραγράφου 33.1.3, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις:

**33.2.2 Συντελεστής δόμησης σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών:** Προς επίτευξη της αναβίωσης και ενίσχυσης του μόνιμου πληθυσμού των πυκνοκατοικημένων πυρήνων των οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του καθοριζόμενου, μέχρι και 1,40:1, για την ανέγερση μιας κατοικίας με ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 150τ.μ. σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται μετά τη δημοσίευση της τροποποίησης των Τοπικών Σχεδίων στις 12.5.2000.

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.

**33.2.3 Συντελεστές ανάπτυξης σε περίπτωση προσθήκης γης στο τεμάχιο υφιστάμενης ανάπτυξης:** 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.

**33.2.4 Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης:** Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(η)(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.

**33.2.5 Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική:** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(ιστ) 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.

**33.2.6 Αποστάσεις κύριας οικοδομής από οδικό σύνορο και τα άλλα όρια του οικοπέδου ή τεμαχίου:** 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.

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.

**33.2.7 Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης:** Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1(στ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει 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.

**33.2.8 Βοηθητικές οικοδομές που εφάπτονται των ορίων οικοπέδου ή τεμαχίου:** Σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει 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).

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 1.12.90, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.



- 33.2.9 Βοηθητικός χώρος για στάθμευση οχημάτων:** 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 (οι δύο τουλάχιστον με ελαφρές κατασκευές), 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.
- 33.2.10 Εσωτερικό ύψος κατοικήσιμων χώρων:** Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν κατοικήσιμα δωμάτια με εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2,60 μ., εφόσον τα δωμάτια αυτά δεν έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο από 20τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα.
- 33.2.11 Χώροι στάθμευσης:** 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.
- 33.2.12 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.
- 33.2.13 Χωροθέτηση υπηρεσιών Πολιτικής Άμυνας σε υπόγεια οικοδομών (χώροι στάθμευσης και συντελεστής δόμησης):** 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.
- 33.2.14 Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή άλλες ειδικές περιοχές:** 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, σε πεζοδρομημένες περιοχές, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε ιστορικούς/παραδοσιακούς 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, 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, 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/παραδοσιακό 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.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην απαιτεί χώρους στάθμευσης για οικιστική ανάπτυξη μέχρι δύο κατοικίες, σε περιπτώσεις όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση οχημάτων και νοουμένου ότι παρέχεται η δυνατότητα στάθμευσης σε δημόσιους χώρους σε λογικά αποδεκτή απόσταση από την ανάπτυξη.

**33.2.15 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αριθμός ορόφων και ποσοστό κάλυψης:**

Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 5.4 των Γενικών Προνοιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα ανωτέρω μεγέθη σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης ή και τα ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης, ή από τις γενικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

**33.2.16 Ποσοστό κάλυψης σε σχέση με υπόστεγους χώρους στάθμευσης:**

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. Νοείται ότι οποιοδήποτε μήκος επαφής πέραν των 5,00 μέτρων θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.

**33.2.17 Αστέγαστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης οικοδομής:**

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 υπολογίζεται 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 οποιαδήποτε τέτοια υπερύψωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.

**33.2.18 Ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων:**

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.

- 33.2.19 Δικαίωμα διόδου για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας:** 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, κλπ.) 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 της ανάπτυξης.
- 33.2.20 Χωροθέτηση ήπιων τύπων αναπτύξεων ψυχαγωγίας και αναψυχής εκτός των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής ανάπτυξης:** Ήπιοι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφεενία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχεις, 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 ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένο άξονα/περιοχή εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια τα κριτήρια (α), (β) και (γ) της παραγράφου 15.3.3 του Τοπικού Σχεδίου, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται στο Παράρτημα Γ, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.
- 33.2.21 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε περιοχές καθορισμένων αθλητικών κέντρων:** 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.
- 33.2.22 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 την 1.12.90, 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 ή/και καθόλου, ανάλογα με τα ειδικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης και εφόσον, μια τέτοια παραχώρηση θα ήταν αντικειμενικά δύσκολη ή/και επουσιώδης.
- 33.2.23 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, άσχετα αν στο τεμάχιο υφίστανται αναπτύξεις που μερικές δεν καλύπτονται με άδεια, ή/και υφιστάμενη χρήση συγκρούεται με την

επιτρεπόμενη χρήση και δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 7 του Παραρτήματος Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής.

**33.2.24 Συντελεστής δόμησης για σκοπούς προσθηκών για κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας:** Σε περίπτωση προσθήκης κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να το εξαιρεί μερικώς ή εξ ολοκλήρου.

**33.2.25 Τροποποιήσεις σε υφιστάμενες αναπτύξεις:** Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση τον περί Οδών και Οικοδομών Νόμο και έχουν υλοποιηθεί διαρκούσης αδείας με τροποποιήσεις/διαφοροποιήσεις, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν νέα δεδομένα του υφιστάμενου νέου πολεοδομικού καθεστώτος, νοουμένου ότι το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό εγκρίθηκε με την άδεια οικοδομής δεν αυξάνεται, η χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιωδώς ή σε περίπτωση διαφοροποιημένης χρήσης αυτή είναι πολεοδομικά πιο επιθυμητή, και τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης. Η πρόνοια αυτή δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.

**33.2.26 Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών:** Σε περιπτώσεις, στις οποίες προτείνεται ανέγερση νέας μονάδας κατοικίας, σε τεμάχιο το οποίο βρίσκεται εντός Περιοχών Ανάπτυξης και το οποίο κατά την ημερομηνία μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης, ανήκε και εξακολουθεί να ανήκει με τα ίδια μερίδια σε πέραν του ενός ιδιοκτήτες και σ' αυτό υφίστανται οικοδομές εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας ή για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής, με βάση προηγούμενο καθεστώς όπου προβλέπονταν ψηλότεροι συντελεστές ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να υπολογίσει τους συντελεστές ανάπτυξης της νέας μονάδας κατοικίας στο αντίστοιχο εμβαδόν του μεριδίου, μη λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες οικοδομές άλλων συνιδιοκτητών, νοουμένου ότι η νέα μονάδα θα προορίζεται για ιδιοκατοίκηση του συνιδιοκτήτη ή μελών της οικογένειάς του. Η πρόνοια αυτή δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.

**33.2.27 Αλλαγή χρήσης:** Πρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 6 του Παραρτήματος Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής και σε περιπτώσεις όπου υπάρχει υπέρβαση στο συντελεστή δόμησης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αλλαγή χρήσης, νοουμένου ότι:

- (α) δεν θα υπάρχουν άλλες επεκτάσεις που αυξάνουν το 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, και
- (δ) θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ**

<b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>
<b>Οικιστική Ζώνη Κα</b>	Κατοικία	7.3.1(α)
	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	7.5.2, 8.17.2, 8.17.3
	Μικρά Γραφεία	7.5.2, 8.18.7
	Μικρές Κλινικές και Ιατρεία	7.5.6, 7.5.7
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	7.5.2, 7.5.3, 12.5
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	7.5.3, 14.3.3
	Νηπιαγωγεία/Βρεφοκομικοί Σταθμοί	7.5.3, 11.3
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.22
	Δημοτικά Σχολεία	11.4
	Γυμνάσια/Λύκεια	11.4
	Φροντιστήρια/Ινστιτούτα	7.5.3, 11.6
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.5.1
	Τουριστικές Επαύλεις	10.7
	Ήπιοι Τύποι Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	33.2.20
	Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου	27.1
	Αναπτύξεις ΑΗΚ και ΑΤΗΚ	28.2
<b>Αστικό Εμπορικό Κέντρο (Α.Ε.Κ.)</b>	Δημόσια Διοίκηση	8.3.2
	Πολυκαταστήματα	8.13
	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	8.13
	Υπεραγορές	8.14
	Καταστήματα Λιανικού Εμπορίου	8.3.3
	Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών	8.3.3
	Γραφεία	8.18
	Κλινικές/Ιατρεία	12.2, 12.3
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.5.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.6.1
	Αστικά Ξενοδοχεία	10.3.3
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3, 15.4
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.3.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	7.3.1 (β), 8.3.5
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9.1 (γ)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.15.2 (β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.22

<b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>
<b>Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (Π.Ε.Κ.)</b>	Διάφοροι Τύποι Καταστημάτων	8.4.3
	Πολυκαταστήματα	8.13
	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	8.13
	Υπεραγορές	8.14
	Καταστήματα Λιανικού Εμπορίου	8.4.3
	Γραφεία	8.18
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.2, 12.3
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5
	Νηπιαγωγεία	11.3.1
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.5.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.6.1
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3, 15.4
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.3.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	7.3.1 (β)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9.1 (γ)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.15.2 (β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.22
<b>Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (Τ.Ε.Κ.)</b>	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	8.10.2
	Γραφεία Μικρής Κλίμακας	8.10.3, 8.18
	Κλινικές / Ιατρεία	12.3.1
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5
	Νηπιαγωγεία	11.3.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.6.1
	Ήπιες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.4
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.3.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.2
	Κατοικία	7.3.1(β)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.22

<b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>
<b>Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι</b>	Διάφοροι Τύποι Καταστημάτων	8.5.3
	Πολυκαταστήματα	8.13
	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	8.13
	Υπεραγορές	8.14
	Γραφεία	8.18
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.12.1, 12.3.1
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5.1
	Νηπιαγωγεία	11.3.1
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.5.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.6.1
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3.1, 15.4
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.3.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	7.3.1(β)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9.1(γ)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.15.2(β)
Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.22	
<b>Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ</b>	Εκθεσιακοί Χώροι	8.6.2
	Καταστήματα	8.6.4
	Γραφεία	8.6.6
	Γραφεία	8.18
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.2.1, 12.3.1
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5.1
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.5.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.6.1
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3.1, 15.4
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.3.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	7.3.1(β), 8.6.6
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9.1(γ)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.15.2(β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.22

<b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>
<b>Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III</b>	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	8.7.1
	Γραφεία	8.18.5
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.2.2, 12.3.1
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.6.1
	Ήπιες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.4
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.3.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.2
	Κατοικία	7.3.1 (β)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.2, 9.10.3
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.22
<b>Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV</b>	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	8.8.1
	Γραφεία	8.8.1, 8.18.5
	Υπεραγορές	8.14.1
	Κλινικές / Ιατρεία	12.2.1, 12.3.1
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας	12.5.1
	Φροντιστήρια / Ινστιτούτα	11.6.1
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3.1, 15.4
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.3.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	7.3.1 (β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.22
<b>Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ)</b>	Κατοικία	7.3.1(δ)
	Γραφεία	8.19
<b>Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α (Βγ)</b>	Ειδικές Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	9.6.1
	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	9.8
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	9.15.1



<b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>
<b>Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Β (Βα/Ββ)</b>	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.7.1
	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	9.7.1
	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.9.1(α)
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.15.1
<b>Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Β (Βδ)</b>	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.9.1(β)
	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	9.10.1
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.15.2(α)
<b>Μεικτή Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα/ Βε)</b>	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β και Γραφεία	9.11
<b>Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βε)</b>	Μεγάλες Ενιαίες Επιχειρήσεις	9.11
<b>Τουριστική Ζώνη (Τβ/Τγ/Τε)</b>	Ξενοδοχεία	10.4
	Τουριστικά χωριά	10.4
	Τουριστικές Επαύλεις	10.4
	Παραθεριστική Κατοικία	10.4.2(β), 10.5(i)
	Κατοικία	10.4.2(γ), 10.5(i)
	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	10.15.1
	Μικρά Γραφεία	10.15.1
	Εστιατόρια/Κέντρα Αναψυχής	10.15.2, 15.3.1
	Παρεμφερή Τουριστικά Έργα	10.16
	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.8.2
	Αίθουσες Δεξιώσεων	15.9.1(α)
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1

<b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>
<b>Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή (Γβ/Γγ)</b>	Εκτροφή Ζώων και Πτηνών	17.2
	Κατοικία	7.4.3
<b>Αγροτική Ζώνη (Γα)</b>	Γεωργικές Χρήσεις (γεωργία, δασοπονία)	18.1.2
	Κατοικία	7.4
	Σφαγεία, Πτηνοσφαγεία, Εκκολαπτήρια	17.3.3
<b>Αγροτική Ζώνη (Γα) Περιοχές Εξειδικευμένων Λειτουργιών</b>	Θεματικά Πάρκα	22.6.5
	Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα/ Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας	22.6.4
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	22.6.1
	Συγκροτήματα Ιδιωτικών Εκπαιδευτηρίων	22.6.2
	Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα κ.λ.π.	22.6.3
	Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης κ.λ.π.	22.6.6
	Τηλεοπτικοί/ Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	22.6.7
<b>Περιοχή Προστασίας (Δα)</b>	Ζώνη Αποθάρρυνσης Ανάπτυξης/ Πάρκα	13.3
	Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	18.1.7
<b>Περιοχή Ιστορικού/ Παραδοσιακού Πυρήνα (ΠΑ)</b>	Κατοικία	7.3.1(α)
	Άλλες Χρήσεις (όπως σε Κα)	
	Χρήσεις που επιτρέπονται σε ΤΕΚ στα τμήματα πυρήνων που συνήθως συμπίπτουν με τον κύριο δρόμο	8.11

### Σημειώσεις:

1. Σε Ζώνες Προστασίας Δα αποθαρρύνεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.
2. Πρατήρια πετρελαιοειδών μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες περιοχές σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 8.22 του Κεφαλαίου 8.

3. Πολιτιστικές Διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται και εκτός των καθορισμένων περιοχών, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.2.2 του Κεφαλαίου 16.
4. Βιομηχανικές Αναπτύξεις παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος μπορούν να χωροθετούνται και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 9.6.2 του Κεφαλαίου 9.

## **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2 ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ**

### **A. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ**

#### **(Λάρνακα)**

1. Τμήματα του χώρου και των καταλοίπων της αρχαίας πόλεως Κιτίου
2. Τμήματα των Οχυρώσεων του Αρχαίου Κιτίου: Πύλη
3. Τμήματα του χώρου και των καταλοίπων αρχαίου νεκροταφείου στην τοποθεσία “Περβόλια”
4. Αρχαίος κτιστός τάφος γνωστός ως “Τάφος Cobhan”
5. Αρχαίος κτιστός τάφος, γνωστός ως “Τάφος του Ευαγγελή”
6. Το Φρούριο Λάρνακας
7. Τμήματα του χώρου και των καταλοίπων του Υδραγωγείου γνωστού ως “Υδραγωγείο Abu Bekir”
8. Ο αρχαιολογικός χώρος “Παμπούλας”

### **B. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ**

#### **(Ενορία Αγίου Νικολάου Λάρνακας)**

1. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης του Κιτίου
2. Ο κτιστός τάφος κάτω από την Εκκλησία της Φανερωμένης
3. Τμήμα του Υδραγωγείου γνωστού ως Υδραγωγείου του Abu-Bekir
4. Ο Ναός Αγίου Γεωργίου Μακρύ

#### **(Ενορία Λάρνακας)**

5. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης του Κιτίου

#### **(Ενορία Σκάλας Λάρνακας)**

6. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης του Κιτίου
7. Η Εκκλησία του Αγίου Λαζάρου
8. Τα Μοναστηριακά κτίρια της Μονής του Αγίου Λαζάρου
9. Το Τέμενος “Ζουχουρί”
10. Τα καταστήματα γύρω από το Τέμενος “Ζουχουρί”
11. Το Τέμενος Κεπήρ
12. Η οικία της Ευανθίας Πιερίδου
13. Σύμπλεγμα καταστημάτων Λαϊκής Αρχιτεκτονικής
14. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής
15. Η Λέσχη
16. Ο εξώστης οικίας Ευανθίας Πιερίδου, οδός Αθηνών

#### **(Ενορία Σωτήρος Λάρνακας)**

17. Ο χώρος και τα κατάλοιπα του αρχαίου νεκροταφείου στην τοποθεσία “Μνήματα”
18. Το Τέμενος Τούσλα (πρώην Μεσαιωνική Εκκλησία)

#### **(Ενορία Χρυσοπολίτισσας Λάρνακας)**

19. Ο χώρος και τα κατάλοιπα του αρχαίου Κιτίου
20. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της ακρόπολης του αρχαίου Κιτίου στην τοποθεσία “Παμπούλα”
21. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής

**(Αραδίππου)**

22. Η Εκκλησία της Παναγίας Αιματούσας

**(Δρομολαξιά)**

23. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλεως της Ύστερης Εποχής του Χαλκού στην τοποθεσία “Βυζάκια” (Αλυκή Λάρνακας)
24. Ο Τεκκές της Hala Sultan
25. Τμήματα του Υδραγωγείου Abu Bekir

**Το βιβλίο *Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας - Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής 2003* δημοσιεύτηκε στις 21.03.03 και καταχωρήθηκε στην Ιστοσελίδα του Γραφείου Τύπου Πληροφοριών για λογαριασμό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας στις 07.04.2003.**

**ISBN: 9963-33-005-3**