



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ

ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΑΙΘΡΟ

Δεκέμβριος 2022

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή.....	3
2. Στόχοι και Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.....	5
3. Γενικό Πλαίσιο Πολιτικής.....	7
4. Κύριες Προκλήσεις των Περιοχών της Υπαίθρου.....	9
5. Προοπτική των Περιοχών της Υπαίθρου.....	12
6. Γενικές και Τομεακές Πολιτικές.....	15
6.1 Γενικά.....	15
6.2 Περιβάλλον, Τοπίο και Κλιματική Αλλαγή.....	15
6.3 Πολιτιστική Κληρονομιά.....	18
6.3.1 Αρχαιότητες.....	18
6.3.2 Αρχιτεκτονική κληρονομιά.....	18
6.3.3 Παραδοσιακοί οικισμοί.....	19
6.4 Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας.....	19
6.5 Οικιστική Ανάπτυξη.....	20
6.6 Γεωργική, Κτηνοτροφική, Πτηνοτροφική και Ιχθυοτροφική Ανάπτυξη.....	25
6.7 Βιομηχανική, Βιοτεχνική και Αποθηκευτική Ανάπτυξη.....	29
6.8 Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη.....	31
6.9 Τουρισμός, Αναψυχή και Αθλητισμός.....	31
6.10 Εμπόριο και Επιχειρηματικότητα.....	32
6.11 Πολιτισμός και Εκπαίδευση.....	33
6.12 Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα.....	33
6.13 Στρατηγικές και Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων.....	34
6.14 Έργα Υποδομής και Εναπόθεση Αποβλήτων.....	34
6.15 Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος.....	35
7. Κριτήρια Τροποποίησης Πολεοδομικών Ζωνών.....	36
7.1 Στόχοι τροποποίησης Πολεοδομικών Ζωνών.....	36
7.2 Αποκλεισμός ακατάλληλων περιοχών.....	38
7.3 Επιλογή των πλέον κατάλληλων περιοχών (ή χώρων) για επέκταση της οικιστικής ανάπτυξης.....	40
7.4 Χωρητικότητα Οικιστικών Ζωνών.....	42
7.5 Μέτρα ενεργοποίησης υφιστάμενων Πολεοδομικών Ζωνών.....	44

1. Εισαγωγή

1.1 Η Δήλωση Πολιτικής αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης το οποίο εκπονείται, αναθεωρείται και τροποποιείται σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 18Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Νόμος). Ο Νόμος προνοεί για την ετοιμασία Σχεδίων Ανάπτυξης, μέσω των οποίων προδιαγράφονται οι πολιτικές που θα πρέπει να ακολουθούνται για την προαγωγή και τον έλεγχο της ανάπτυξης.

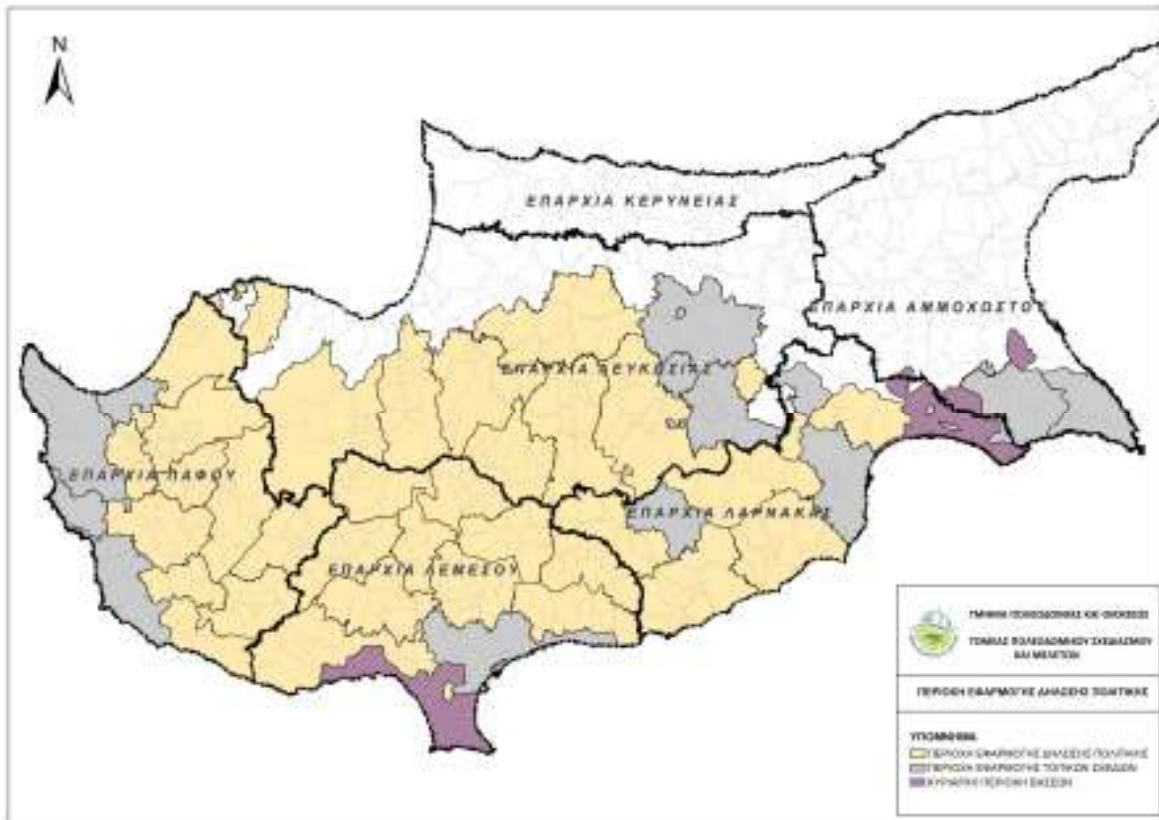
1.2 Με βάση τον ίδιο Νόμο, τα Σχέδια Ανάπτυξης περιλαμβάνουν το Σχέδιο για τη Νήσο, τα Τοπικά Σχέδια, τα Σχέδια Περιοχής και τη Δήλωση Πολιτικής. Το Σχέδιο για τη Νήσο αποτελεί, κατ'ουσίαν, το Στρατηγικό Σχέδιο στο οποίο καθορίζεται το χωρικό πλαίσιο που θα συμπεριλάβει, μεταξύ άλλων, τους κοινωνικούς, οικονομικούς και αναπτυξιακούς στόχους της Κυβέρνησης, που θα υλοποιούνται στο επίπεδο της χωροταξίας και της πολεοδομίας κατά τρόπο συστηματικό και μεθοδικό. Το Σχέδιο για τη Νήσο, κυρίως λόγω της Τουρκικής Εισβολής, δεν έχει εφαρμοστεί. Για μερική κάλυψη του κενού, εισήχθη στο Νόμο σχετικό άρθρο (πρώην άρθρο 34Α, νυν 18Α) σε σχέση με τη Δήλωση Πολιτικής, η οποία εκπονείται από τον Υπουργό Εσωτερικών και καθορίζει το πλαίσιο προαγωγής και ελέγχου της ανάπτυξης σε περιοχές όπου δεν ισχύουν Τοπικά Σχέδια (βλ. Εικόνα 1, πιο κάτω), καθορίζει περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος, κ.ο.κ.

1.3 Ως καθορίζεται στο άρθρο 18Α (1), η Δήλωση Πολιτικής ορίζει το πλαίσιο σύμφωνα με το οποίο «θα εξετάζονται αιτήσεις για πολεοδομική άδεια για ανάπτυξη, σε οποιαδήποτε περιοχή για την οποία δεν βρίσκεται σε ισχύ Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής με σκοπό τη μεθοδική ανάπτυξη προς το συμφέρον της υγείας, των ανέσεων, της εξυπηρέτησης και της γενικής ευημερίας». Όταν τεθεί σε ισχύ Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής αναφορικά με οποιαδήποτε περιοχή, η οποία περιλαμβάνεται στα όρια της Δήλωσης Πολιτικής, το Τοπικό Σχέδιο ή το Σχέδιο Περιοχής υπερισχύει της Δήλωσης Πολιτικής.

1.4 Η Δήλωση Πολιτικής εφαρμόζεται σε όλη την επικράτεια της Κύπρου, με εξαίρεση τις ακόλουθες περιοχές:

- (α) τις περιοχές των δημοσιευμένων Τοπικών Σχεδίων/ Σχεδίων Περιοχής,
- (β) τις περιοχές των Βρετανικών Βάσεων Ακρωτηρίου και Δεκέλειας, και
- (γ) τις κατεχόμενες περιοχές της Νήσου.

Η περιοχή εφαρμογής της Δήλωσης Πολιτικής απεικονίζεται στο χάρτη της Εικόνας 1 που ακολουθεί.



Εικόνα 1: Περιοχή εφαρμογής της Δήλωσης Πολιτικής

1.5 Σύμφωνα με το άρθρο 18Α (5), η Δήλωση Πολιτικής τελεί υπό αναθεώρηση και τροποποίηση από τον Υπουργό Εσωτερικών (στο καθεξής «Υπουργός») και αυτή δημοσιεύεται από τον Υπουργό και περιλαμβάνει προτάσεις για τροποποίηση της Δήλωσης Πολιτικής, τις οποίες ο Υπουργός θεωρεί επιθυμητές.

1.6 Η παρούσα Έκθεση δημοσιεύεται με βάση τις πιο πάνω πρόνοιες του Νόμου.

1.7 Η διαδικασία εκπόνησης της Δήλωσης Πολιτικής καθορίζεται και αναλύεται στα σχετικά έγγραφα που εκδίδει ο Υπουργός Εσωτερικών, ανά περίπτωση [Αναθεώρηση και Τροποποίηση της Δήλωσης Πολιτικής και Αξιολόγηση των Ενστάσεων και Τροποποίηση (Οριστικοποίηση) της Δήλωσης Πολιτικής και των Πολεοδομικών Ζωνών των Κοινοτήτων της Υπαίθρου (Διαδικασία Μελέτης Ενστάσεων)].

2. Στόχοι και Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

2.1 Οι σκοποί της τακτής αναθεώρησης και τροποποίησης της Δήλωσης Πολιτικής είναι:

- (α) Η προσαρμογή των προνοιών της στις μεταβαλλόμενες περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες και τάσεις, καθώς και στις ευρύτερες στρατηγικές του κράτους και της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- (β) Ο εκσυγχρονισμός των Πολεοδομικών Ζωνών, στο βαθμό που οι εξελίξεις και οι πραγματικές διαφοροποιήσεις των μεγεθών και των δεδομένων δικαιολογούν την τροποποίησή τους.

2.2 Στους Στρατηγικούς Στόχους της αναθεώρησης της Δήλωσης Πολιτικής περιλαμβάνονται:

- (α) Η δημιουργία και ανάπτυξη βιώσιμων οικισμών στην ύπαιθρο, οι οποίοι θα πρέπει, μεταξύ άλλων, στο πλαίσιο λειτουργικού, αειφόρου και ισόρροπου σχεδιασμού, να:
 - i. διαθέτουν ικανοποιητικά αποθέματα γης για τη μελλοντική τους ανάπτυξη και την αντιμετώπιση οικονομικών αλλαγών, και
 - ii. παρέχουν εναλλακτικές επιλογές απασχόλησης, με έμφαση στη δημιουργία πυρήνων απασχόλησης, σε περιφερειακό επίπεδο.
- (β) Η επίτευξη συμπαγούς και συγκεντρωμένης ανάπτυξης.
- (γ) Η ενίσχυση των απομακρυσμένων και μειονεκτουσών κοινοτήτων, με ιδιαίτερη έμφαση στις ορεινές και εξόχως ορεινές κοινότητες, προς επίτευξη της κατά το δυνατό γεωγραφικής, οικονομικής και κοινωνικής συνοχής μεταξύ αυτών και των περιαστικών περιοχών.
- (δ) Η ανάδειξη της συνολικής ελκυστικότητας των αγροτικών περιοχών, με διαφοροποιήσεις των επιμέρους πολιτικών, όπου απαιτείται, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιφέρειας.
- (ε) Η διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για διάφορες χρήσεις και επιδίωξη της καλύτερης δυνατής αξιοποίησης της.
- (στ) Η συνετή διαχείριση και διαφύλαξη των φυσικών πόρων, η προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος και του πολιτιστικού τοπίου καθώς και η αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής.

2.3 Προς επίτευξη των προαναφερόμενων Στρατηγικών Στόχων θα εφαρμοστεί η ακόλουθη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης, η οποία αποσκοπεί στη βιώσιμη ανάπτυξη μέσα από τη συνετή διαχείριση και διαφύλαξη των πόρων και τη διασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης μακροπρόθεσμα. Η Στρατηγική στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, καθώς και στη διαφύλαξη της

ταυτότητας της κάθε περιοχής και της ποιότητας του περιβάλλοντος. Αυτά αναμένεται να συμβάλουν στην παροχή ευκαιριών για κατοικία, εργασία και αναψυχή του πληθυσμού. Στη Στρατηγική αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής, που αναφέρονται εξειδικευμένα στους διάφορους τομείς ανάπτυξης και τις θεματικές ενότητες της Δήλωσης Πολιτικής, όπως για παράδειγμα η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, ο τουρισμός, κ.ά. Η Στρατηγική αυτή είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την ΕΕ, αναφορικά με την οργάνωση των οικισμών.

2.4 Βασικοί σκοποί της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η επίτευξη αειφόρου ανάπτυξης, που μέσα στην πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά το δυνατόν συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της αειφόρου ανάπτυξης είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση και διαφύλαξη των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατόν να υποστηρίξουν τις μελλοντικές γενιές.
- (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών στις περιοχές εφαρμογής της Δήλωσης Πολιτικής.
- (γ) Η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της κάθε περιοχής.
- (δ) Η διατήρηση και προβολή του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος και του πολιτιστικού τοπίου, με έμφαση στην ιδιαίτερη ταυτότητα των οικισμών, την παραδοσιακή φυσιογνωμία τους και στον ιστορικό τους χαρακτήρα.

3. Γενικό Πλαίσιο Πολιτικής

3.1 Το γενικό πλαίσιο πολιτικής, που διέπει τόσο το περιεχόμενο της παρούσας Έκθεσης όσο και την επακόλουθη αναθεώρηση, θέτει τους Στρατηγικούς Στόχους καθώς και τους βασικούς τομεακούς στόχους που διέπουν την ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη τόσο την κείμενη νομοθεσία και διεθνείς συμβάσεις όσο και:

- (α) το περιεχόμενο των σχετικών Στρατηγικών Εγγράφων της Κυπριακής Δημοκρατίας, όσον αφορά στην ανάπτυξη και τις επιμέρους πτυχές της,
- (β) το κοινοτικό κεκτημένο, όσον αφορά σε θέματα που επηρεάζουν και επηρεάζονται από τη χωροταξία, καθώς και
- (γ) σχετικά προγραμματικά έγγραφα, τόσο στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) όσο και σε εθνικό επίπεδο, τα οποία συνδυάζουν τις στρατηγικές επιλογές των αναπτυξιακών πολιτικών με τη χωρική τους διάσταση.

A. Στρατηγικά Έγγραφα της Κυπριακής Δημοκρατίας:

- i. Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας Κύπρου 2021 – 2026
- ii. Μακροχρόνια Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Κυπριακής Οικονομίας «Όραμα 2035»
- iii. Πρόγραμμα «ΘΑΛΕΙΑ 2021 – 2027»
- iv. Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα της Κύπρου 2021 - 2030
- v. Στρατηγικό Σχέδιο Υπουργείου Εσωτερικών 2023 – 2025
- vi. Εθνική Στρατηγική Τουρισμού 2020 – 2030
- vii. Στρατηγικό Σχέδιο για την Κοινή Αγροτική Πολιτική της Κύπρου 2023 – 2027
- viii. Νέα Βιομηχανική Πολιτική της Κύπρου 2019 – 2030
- ix. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων σε Σχέση με τη Χωροθέτηση των Έργων που Αξιοποιούν Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) στον Τομέα της Ηλεκτροπαραγωγής.

B. Οδηγίες, Κανονισμοί και πολιτικές της ΕΕ:

- i. Πολιτική Συνοχής 2021 – 2027
- ii. Σχέδιο Ανάκαμψης για την Ευρώπη
- iii. Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία (Green Deal)
- iv. Σχέδιο Δράσης για την Κυκλική Οικονομία
- v. Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών

Γ. Συμβάσεις του Συμβουλίου της Ευρώπης:

- i. Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης [Νόμος 9(III) του 2000]
- ii. Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο [(Κυρωτικός) Νόμος του 2006 (Ν. 4(III)/2006)]
- iii. Σύμβαση Πλαίσιο για την Αξία της Πολιτιστικής Κληρονομιάς για την Κοινωνία (υπογραφή)

Δ. Στρατηγικά Έγγραφα της ΕΕ και του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και του Συμβουλίου της Ευρώπης:

- i. Εδαφική Ατζέντα 2030 της Ευρωπαϊκής Ένωσης
- ii. Νέος Χάρτης της Λειψίας για τις Βιώσιμες Ευρωπαϊκές Πόλεις (2020)
- iii. Αστική Ατζέντα της ΕΕ (2016)
- iv. Νέα Αστική Ατζέντα 2030 και οι Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης του ΟΗΕ.
- v. New European Bauhaus

3.2 Πέραν των ανωτέρω, ιδιαίτερη σημασία δίδεται και στις προτεραιότητες που έχουν τεθεί από την ΕΕ, ως ορίζονται στο νέο στρατηγικό θεματολόγιο για την περίοδο 2019 – 2024¹:

- i. Προστασία των πολιτών και των ελευθεριών, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης της ανθεκτικότητας της ΕΕ έναντι φυσικών και ανθρωπογενών καταστροφών.
- ii. Ανάπτυξη μιας ισχυρής και δυναμικής οικονομικής βάσης, συμπεριλαμβανομένης της επένδυσης στις δεξιότητες και την εκπαίδευση, την υποστήριξη των ευρωπαϊκών επιχειρήσεων, την υιοθέτηση του ψηφιακού μετασχηματισμού και την ανάπτυξη μιας ισχυρής βιομηχανικής πολιτικής.
- iii. Οικοδόμηση μιας κλιματικά ουδέτερης, πράσινης, δίκαιης και κοινωνικής Ευρώπης, δηλαδή επενδύσεις σε πράσινες πρωτοβουλίες που βελτιώνουν την ποιότητα του αέρα και των υδάτων, προωθούν τη βιώσιμη γεωργία και προστατεύουν τα περιβαλλοντικά συστήματα και τη βιοποικιλότητα. Δημιουργία μιας αποτελεσματικής κυκλικής οικονομίας και μιας εύρυθμης ενεργειακής αγοράς της ΕΕ που να παρέχει βιώσιμη, ασφαλή και οικονομικά προσιτή ενέργεια. Ταχύτερη μετάβαση σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης, με παράλληλη μείωση της εξάρτησης της ΕΕ από εξωτερικές πηγές ενέργειας. Εφαρμογή του ευρωπαϊκού πυλώνα κοινωνικών δικαιωμάτων.
- iv. Προαγωγή των ευρωπαϊκών συμφερόντων και αξιών στη διεθνή σκηνή, συμπεριλαμβανομένης της προαγωγής της παγκόσμιας ειρήνης, της σταθερότητας, της δημοκρατίας και των ανθρωπίνων δικαιωμάτων

3.3 Το νέο αυτό πλαίσιο πολιτικής, χαρακτηρίζεται από μεγάλη δυναμική και ραγδαία εναλλασσόμενες μεταβλητές, στις οποίες καλείται να ανταποκριθεί ο χωροταξικός προγραμματισμός και σχεδιασμός, ο οποίος όμως είναι κατά συνθήκη βραδύς, αφού απαιτεί επιστημονική μελέτη και τεκμηρίωση, αλλά και διαβούλευση με μεγάλο αριθμό εμπλεκόμενων μερών. Από την άλλη, η ανάγκη προσαρμογής στις επιτακτικές ανάγκες του περιβάλλοντος, απαιτούν ευελιξία και χρήση σύγχρονων μεθόδων κατά το στάδιο των εργασιών αναθεώρησης της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο. Οι απαιτήσεις αυτές, αφορούν τόσο τη μέθοδο εκπόνησης όσο και τη μορφή της Δήλωσης Πολιτικής.

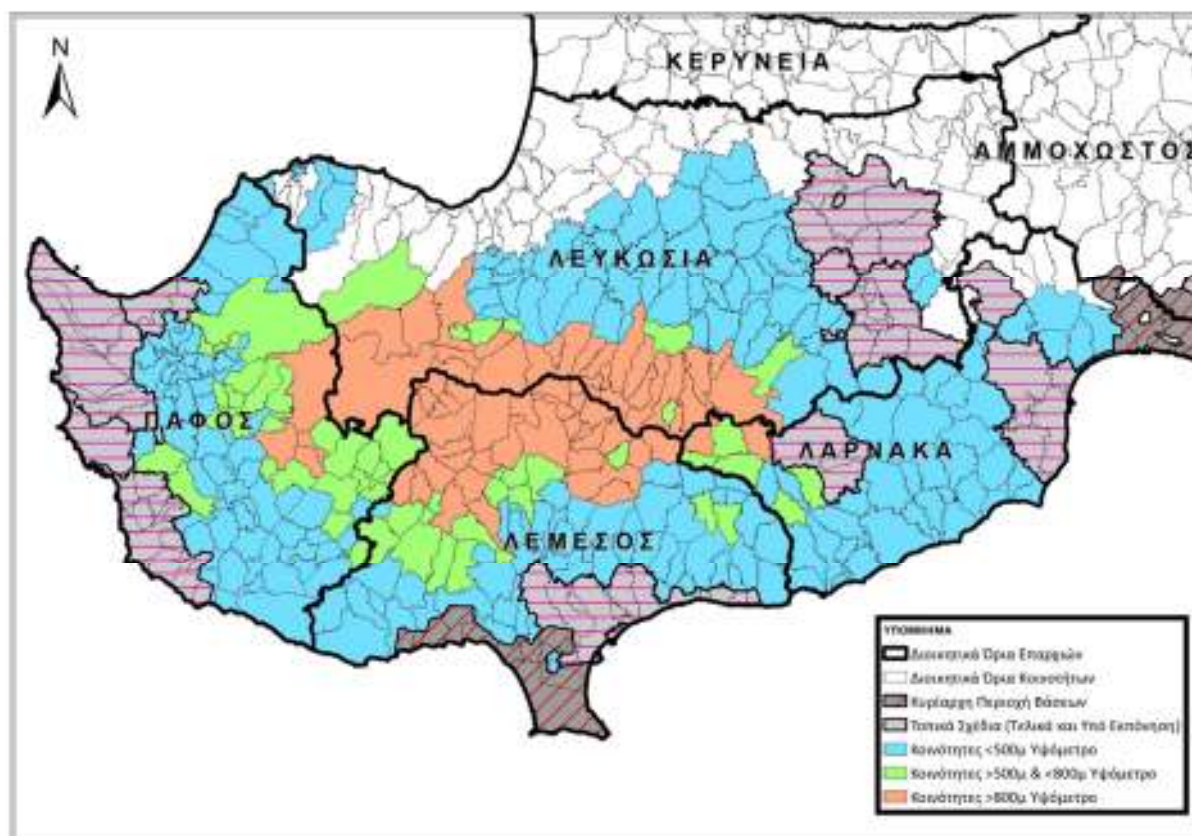
¹https://european-union.europa.eu/priorities-and-actions/eu-priorities_el

4. Κύριες Προκλήσεις των Περιοχών της Υπαίθρου

4.1 Τα προβλήματα και οι προκλήσεις που αντιμετωπίζει η ύπαιθρος δεν έχουν αμβλυνθεί επαρκώς τα τελευταία χρόνια. Οι διαπιστώσεις της παρούσας Έκθεσης επαναλαμβάνουν σε μεγάλο βαθμό αυτές της Έκθεσης Αναθεώρησης του 2008.

4.2 Η κύρια πρόκληση της υπαίθρου αφορά στη συνεχιζόμενη ανισότητα μεταξύ αστικών περιοχών και πολλών από τις περιφέρειες της υπαίθρου και την επακόλουθη αδυναμία επίτευξης κοινωνικής, οικονομικής και χωρικής συνοχής.

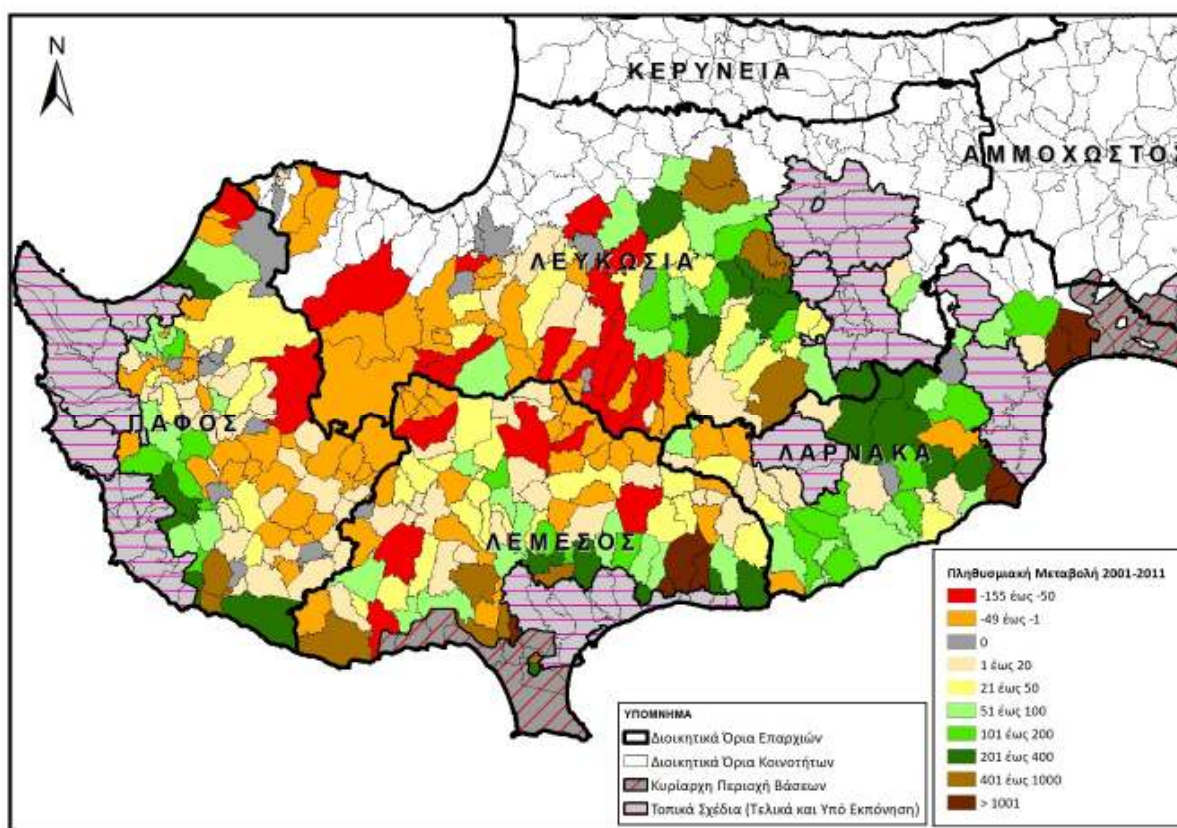
4.3 Εξίσου, σημαντικής κλίμακας, ανισότητες παρατηρούνται και μεταξύ των διαφόρων περιφερειών της υπαίθρου (ορεινές - ημιορεινές – πεδινές περιοχές). Στις Εικόνες που ακολουθούν, παρουσιάζεται χρωματικά η διαβάθμιση των διαφόρων κοινοτήτων, με βάση το υψόμετρό τους (βλ. Εικόνα 2) καθώς και οι υφιστάμενες μόνιμες κατοικίες ανά επαρχία στις εν λόγω περιφέρειες (βλ. Εικόνα 3). Ανισοροπίες παρατηρούνται επίσης και μεταξύ των περιοχών που παρουσιάζουν απομόνωση και αναπτυξιακή υστέρηση σε αντιδιαστολή με παράκτιες περιοχές ή περιοχές του αστικού περιγυρου, που παρουσιάζουν συγκριτικά πλεονεκτήματα, κ.ο.κ.



Εικόνα 2: Υψόμετρο Κοινοτήτων



Εικόνα 3: Αριθμός κατοικιών ανά Επαρχία



Εικόνα 4: Πληθυσμιακή μεταβολή 2001 – 2011

4.4 Αρκετές περιοχές της υπαίθρου συνεχίζουν να παρουσιάζουν διαχρονικά τάσεις μείωσης των μόνιμων κατοίκων και είναι αραιοκατοικημένες, με μη ισόρροπη ηλικιακή σύνθεση (γερασμένος μόνιμος πληθυσμός). Η μείωση του πληθυσμού είναι ιδιαίτερα αισθητή στις ορεινές περιοχές και σε περιοχές που παρουσιάζουν σχετικά μεγάλη

απόσταση από τα αστικά κέντρα, όπως φαίνεται στην Εικόνα 4. Τέτοια φαινόμενα δεν παρατηρούνται στις περιοχές της υπαίθρου οι οποίες περιβάλλουν τα αστικά κέντρα, στις παραθαλάσσιες μη αστικές περιοχές ή και σε άλλες περιοχές που παρουσιάζουν συγκριτικά χωρικά και άλλα πλεονεκτήματα.

4.5 Οι κύριες προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι της υπαίθρου αφορούν, αλλά δεν εξαντλούνται, στα πιο κάτω:

- (α) Τη χαμηλή ακαθάριστη οικονομική αξία της οικονομικής δραστηριότητας και τη μικρή διαφοροποίησή της στις πλείστες περιοχές της υπαίθρου με αντίκτυπο τόσο στην προσφορά θέσεων εργασίας όσο και στην αγοραστική δύναμη των κατοίκων.
- (β) Τη μειωμένη πρόσβαση σε κοινωνικές, οικονομικές, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές υπηρεσίες, στην ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, σε ευκαιρίες ψυχαγωγίας και άθλησης, κ.ο.κ.
- (γ) Τη δυσκολία πρόσβασης συνεπεία του οδικού δικτύου αλλά και της ανεπαρκούς δημόσιας συγκοινωνίας.
- (δ) Τη μειωμένη ευρυζωνική πρόσβαση.

4.6 Σε χωρικό επίπεδο, οι προκλήσεις αυτές αφορούν κυρίως:

- (α) Συγκρούσεις μεταξύ μη συμβατών χρήσεων γης.
- (β) Δυσκολία στην αποδοχή της τοπικής κοινωνίας για χωροθέτηση οχληρών αλλά απαραίτητων υποδομών.
- (γ) Πιέσεις από τη διασπορά της ανάπτυξης.
- (δ) Ελλείψεις βασικών υποδομών διαχείρισης στερεών, επικίνδυνων και υγρών αποβλήτων.
- (ε) Άστοχες επεμβάσεις στο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο, περιλαμβανομένης και της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.
- (στ) Απώλεια φυσικών και παραγωγικών πόρων εξαιτίας φυσικών καταστροφών, γεωκινδύνων και κλιματικής αλλαγής.

5. Προοπτική των Περιοχών της Υπαίθρου

5.1 Παράλληλα με τις προκλήσεις, οι περιοχές της υπαίθρου παρουσιάζουν σημαντικά πλεονεκτήματα έναντι των αστικών περιοχών. Ένα από τα σημαντικότερα συγκριτικά πλεονεκτήματα πολλών υποπεριοχών της υπαίθρου, το οποίο μπορεί να συμβάλει θετικά στην ανάπτυξή τους, είναι η ύπαρξη σημαντικού φυσικού πλούτου και βιοποικιλότητας. Μέχρι σήμερα έχουν καθοριστεί 69 Περιοχές Προστασίας ενταγμένες στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο NATURA 2000, που καλύπτουν το 29,1% της χερσαίας έκτασης του νησιού.

5.2 Επιπλέον, στους παραδοσιακούς πυρήνες οικισμών διασώζεται αξιόλογος αρχιτεκτονικός, ιστορικός, κοινωνικός και πολιτιστικός πλούτος, και γενικότερα ενδιαφέροντα στοιχεία πολιτιστικής κληρονομιάς. Υπάρχει, επίσης, μεγάλος αριθμός εκκλησιαστικών μνημείων και σημαντικός αριθμός αρχαιολογικών χώρων. Αριθμός μνημείων των περιοχών της υπαίθρου έχουν ανακηρυχθεί από την UNESCO ως μνημεία παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς.

5.3 Το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, ο πολιτιστικός πλούτος, οι καλές κλιματολογικές συνθήκες, η διατήρηση των παραδοσιακών ηθών και εθίμων και το αγροτικό τοπίο αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού, στα πλαίσια της αειφορίας, καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου. Αυτές οι μορφές τουρισμού μπορούν να συμβάλουν στη διεύρυνση της οικονομίας των αγροτικών περιοχών, δεδομένης και της αυξανόμενης ζήτησης για διαφοροποιημένα τουριστικά προϊόντα. Το περιβάλλον και το τοπίο προσφέρονται σε αρκετές περιπτώσεις για την ανάπτυξη βιώσιμων, ήπιων μορφών αναψυχής και ψυχαγωγίας. Στο πλαίσιο αυτό ενθαρρύνεται ο αγροτουρισμός και άλλες εναλλακτικές μορφές βιώσιμου τουρισμού, όπως της υγείας και της ευεξίας.

5.4 Ταυτόχρονα, το σύγχρονο περιβάλλον παρουσιάζει σημαντικές ευκαιρίες, οι οποίες με την ορθολογική αξιοποίησή τους μπορούν να συνδράμουν στην άμβλυση των υφιστάμενων διαρθρωτικών και γεωγραφικών μειονεκτημάτων ορισμένων περιοχών της υπαίθρου. Τέτοιοι παράγοντες που αφορούν είτε συνολικά είτε επιμέρους περιοχές είναι:

- (α) Η ανάπτυξη και εισαγωγή νέων τεχνολογιών.
- (β) Η συνεχής βελτίωση των δικτύων μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών.
- (γ) Η ανάπτυξη δικτύων, τρόπων και μεθόδων συνεργασίας μεταξύ των αστικών συγκροτημάτων και της υπαίθρου, καθώς και των χωριών μεταξύ τους.
- (δ) Η συνεχής αποκέντρωση των οικονομικών δραστηριοτήτων που είναι δυνατό να χωροθετηθούν στην ύπαιθρο, με αποτέλεσμα τη διεύρυνση της οικονομικής βάσης των αγροτικών περιοχών.
- (ε) Η τάση για λελογισμένη (βιώσιμη) διαχείριση τόσο των φυσικών πόρων, της φύσης και της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων γενικά, όσο και της πολιτιστικής

κληρονομιάς και του τοπίου.

5.5 Αδιαμφισβήτητα, υπάρχουν αρκετές περιοχές στην ύπαιθρο όπου είναι δυνατό να αξιοποιηθούν ευκαιρίες διεύρυνσης της τοπικής οικονομικής βάσης, με τη δημιουργία συμπληρωματικών πηγών εισοδήματος και απασχόλησης και την ενθάρρυνση εγκατάστασης επιχειρηματικών μονάδων υψηλής προστιθέμενης αξίας, αλλά και βασικές υποδομές στρατηγικής εθνικής σημασίας, περιλαμβανομένου και μονάδων παραγωγής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές, νοουμένου ότι διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) η προστασία του περιβάλλοντος και του τοπίου,
- (β) η αποφυγή ενδεχόμενου αρνητικού, άμεσου ή έμμεσου επηρεασμού καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης,
- (γ) η επίτευξη συνέργειας με άλλες πηγές εισοδήματος που μπορούν να υπάρξουν παραδοσιακά στην ύπαιθρο, και
- (δ) ο συνδυασμός με υφιστάμενες οικονομικές δραστηριότητες στην ύπαιθρο.

5.6 Στο Διάγραμμα SWOT που ακολουθεί (Εικόνα 5) καταγράφεται το σύνολο των πλεονεκτημάτων - μειονεκτημάτων καθώς και ευκαιριών - απειλών που παρουσιάζουν οι περιοχές της υπαίθρου, γενικά.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

1. Αξιόλογο φυσικό περιβάλλον
2. Αρχιτεκτονικός, ιστορικός, κοινωνικός και πολιτιστικός πλούτος

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

1. Έντονα υψόμετρα/ ανάγλυφο
2. Ελλιπή οδικά δίκτυα - δυσπρόσιτες περιοχές
3. Μείωση/ Γήρανση πληθυσμού
4. Μειωμένη πρόσβαση στην εργασία, σε κοινωνικές υπηρεσίες, εκπαίδευση, ψυχαγωγία
5. Απομόνωση κοινοτήτων - μη δημιουργία ικανοποιητικών συνδέσεων και υποδομών

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

1. Τάση για εναλλακτικές μορφές τουρισμού
2. Ανάπτυξη και εισαγωγή νέων τεχνολογιών
3. Βελτίωση των δικτύων μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών
4. Ανάπτυξη δικτύων, τρόπων και μεθόδων συνεργασίας μεταξύ των αστικών συγκροτημάτων και της υπαίθρου, καθώς και των κοινοτήτων μεταξύ τους
5. Αποσύνδεση εργασίας από τόπο διαμονής

ΑΠΕΙΛΕΣ

1. Μη ορθολογιστική διαχείριση φυσικών πόρων
2. Υποβάθμιση αρχιτεκτονικού, ιστορικού, κοινωνικού και πολιτιστικού πλούτου
3. Υψηλό κόστος ενέργειας
4. Ανάγκη για χωροθέτηση μη επιθυμητών χρήσεων στην ύπαιθρο

Εικόνα 5: Ανάλυση SWOT

6. Γενικές και Τομεακές Πολιτικές

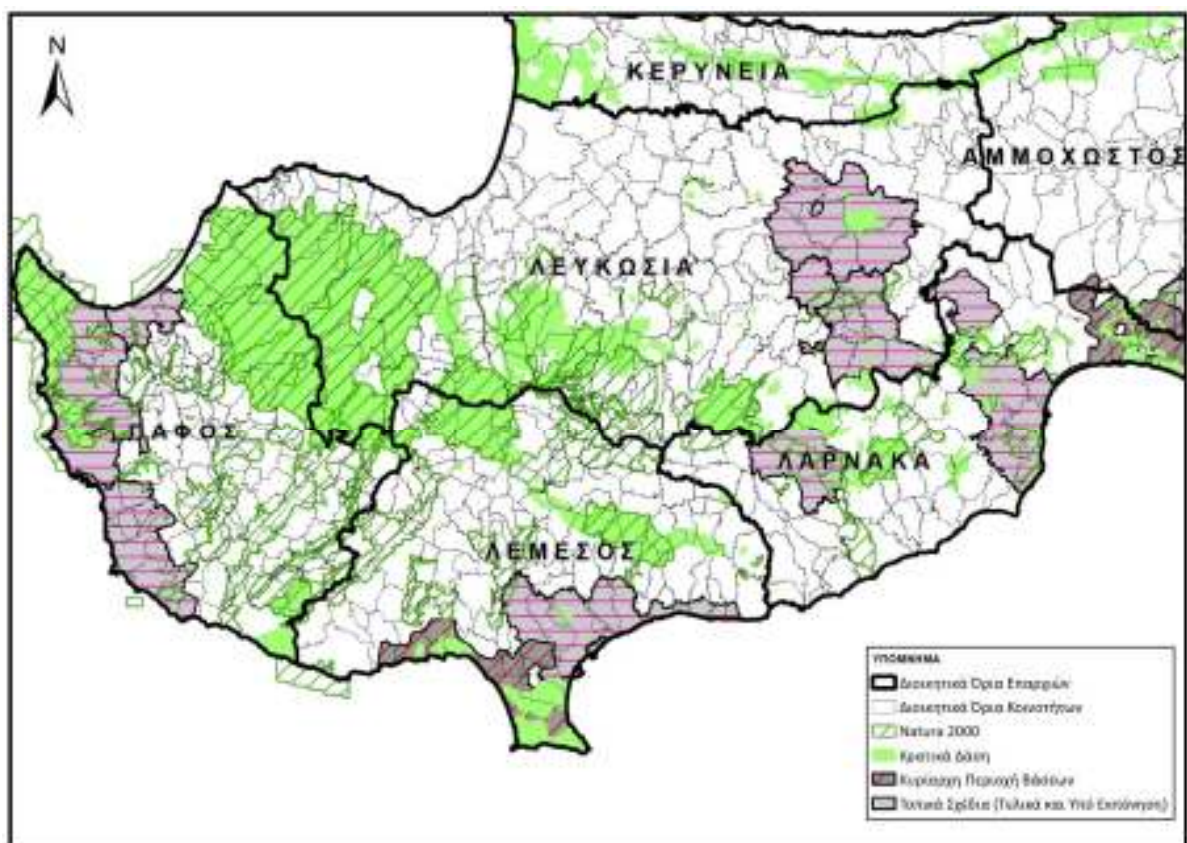
6.1 Γενικά

6.1.1 Για σκοπούς αντιμετώπισης των σύγχρονων προκλήσεων, οι γενικές και οι τομεακές πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής θα εκσυγχρονιστούν, ώστε να διευκολυνθεί η ανάπτυξη της υπαίθρου. Περαιτέρω, δύναται να ετοιμαστούν ειδικές χωροταξικές πολιτικές ανά χωροταξική περιοχή, όπου τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και ανάγκες της απαιτούν εξειδικευμένη αντιμετώπιση.

6.1.2 Λαμβάνοντας υπόψη την ιδιαιτερότητα κάθε περιοχής και την αναπτυξιακή δυνατότητα που αυτή προσφέρει, η Δήλωση Πολιτικής δύναται να περιέχει διαφοροποιημένες πολιτικές και χωροταξικές πρόνοιες για την περιοχή του Τροόδους ή/και τις παράκτιες περιοχές, σε εξειδικευμένα κεφάλαια ή/και μέρη. Στην παρούσα Έκθεση, καταγράφονται συνοπτικά οι διαπιστώσεις για την υφιστάμενη κατάσταση καθώς και οι βασικοί στόχοι ανά τομέα, οι οποίοι θα εξειδικευθούν κατά την τροποποίηση της Δήλωσης Πολιτικής.

6.2 Περιβάλλον, Τοπίο και Κλιματική Αλλαγή

6.2.1 Το Δίκτυο Φύση (Natura) 2000 περιλαμβάνει συνολικά 69 περιοχές που καλύπτουν έκταση της τάξης των 11.000 km², συμπεριλαμβανομένων των θαλάσσιων και χερσαίων περιοχών ή 29,1% της χερσαίας έκτασης του νησιού. Ποσοστό 75% της Κρατικής Δασικής Γης συμπεριλαμβάνεται στο Δίκτυο. Στις Εικόνες που ακολουθούν, δεικνύονται οι καθορισμένες Περιοχές του Δικτύου Natura 2000 και τα Κρατικά Δάση εντός της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής (Εικόνα 6), καθώς και τα ποσοστά των εν λόγω εκτάσεων ανά Επαρχία (Εικόνες 7 και 8).



Εικόνα 6: Περιοχές Δικτύου Natura 2000 και Κρατικά Δάση

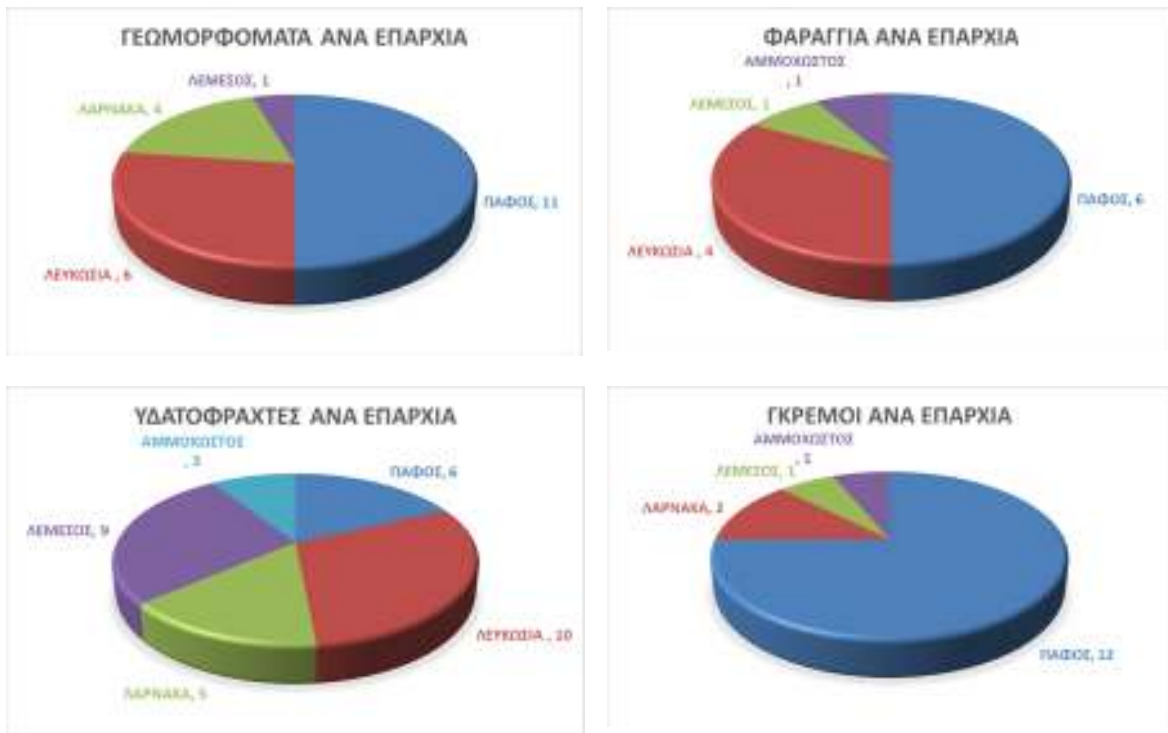


Εικόνα 7: Έκταση Δικτύου Natura2000 ανά Επαρχία



Εικόνα 8: Έκταση Κρατικών Δασών ανά Επαρχία

6.2.2 Επιπλέον, εντός της περιοχής εφαρμογής της Δήλωσης Πολιτικής, έχουν καθοριστεί ως προστατευόμενα τοπία 22 γεωμορφώματα, 12 φαράγγια, 33 υδατοφράκτες, 16 γκρεμοί και επτά βουνοκορφές, παγκύπρια. Όπως προκύπτει από τα διαγράμματα της Εικόνας 9, που ακολουθεί, η μεγαλύτερη συγκέντρωση τέτοιων ιδιαίτερων περιβαλλοντικά χαρακτηριστικών, εντοπίζεται στην Επαρχία Πάφου.



Εικόνα 9: Ιδιαίτερα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά ανά Επαρχία

6.2.3 Η διαφύλαξη της ποικιλομορφίας της φυσικής κληρονομιάς και των φυσικών πόρων κάθε περιοχής, εξακολουθεί να αποτελεί ένα από τους βασικούς στόχους της Δήλωσης Πολιτικής. Οι ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής θα επαναξιολογηθούν, ώστε να ληφθούν υπόψη στην αναθεώρηση του κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής, αλλά και στην τροποποίηση των Ορίων Ανάπτυξης/ Πολεοδομικών Ζωνών για κάθε Κοινότητα και περιφέρεια.

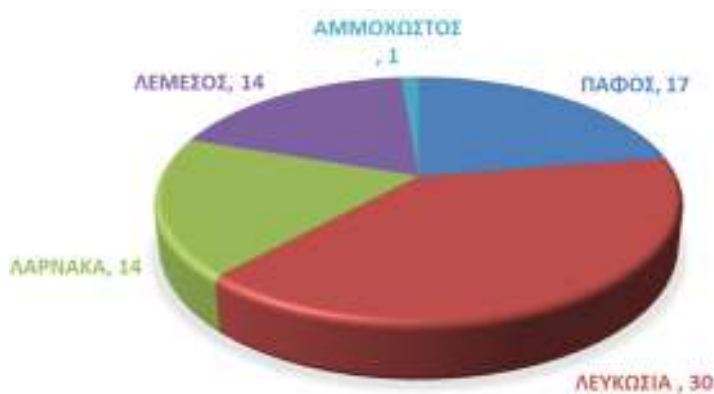
6.2.4 Στην επικείμενη τροποποίηση της Δήλωσης Πολιτικής, θα ενισχυθούν οι πολιτικές προστασίας του περιβάλλοντος και των πολιτιστικών τοπίων σε διάφορες περιφέρειες της υπαίθρου με την επέκταση, όπου κρίνεται αναγκαίο, των πολιτικών προστασίας και περιορισμού της ανάπτυξης στις καθορισμένες Ζώνες Προστασίας και σε άλλες ευαίσθητες περιοχές (ορεινές περιοχές, υγρά τοπους, φράγματα, παράκτιες περιοχές, χείμαρρους, αργάκια, γκρεμούς/ απότομα πρανή, φαράγγια, γεωμορφώματα, δασώδεις περιοχές, σημαντικά φυσικά και πολιτιστικά τοπία κ.λπ.).

6.2.5 Η κλιματική αλλαγή αφορά σε μια διπλή πρόκληση: τη λήψη μέτρων μετριασμού της και ταυτόχρονα την εισαγωγή προνοιών για προσαρμογή και διαχείρισή της. Άλλοι συναφείς κίνδυνοι αφορούν τους γεωκίνδυνους (γεωλογική καταλληλότητα), τη διάβρωση, τη διαχείριση κινδύνων πλημμύρας και τη σφράγιση του εδάφους. Σχετικές πολιτικές και πρόνοιες θα συμπεριληφθούν στην υπό αναθεώρηση Δήλωση Πολιτικής.

6.3 Πολιτιστική Κληρονομιά

6.3.1 Αρχαιότητες

6.3.1.1. Τα Αρχαία Μνημεία και γενικότερα οι Αρχαιότητες, αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, τα οποία καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής εντοπίζεται μεγάλος αριθμός Αρχαίων Μνημείων και Αρχαιολογικών Χώρων, όπως φαίνεται στο διάγραμμα της Εικόνας 10, που ακολουθεί. Αξίζει να σημειωθεί ότι στην Κύπρο υπάρχουν τέσσερις αρχαιολογικοί χώροι και δέκα εκκλησίες, εγγεγραμμένα στον Κατάλογο Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς της UNESCO. Εκτός από τα ήδη κηρυγμένα μνημεία, υπάρχει και ένας κατάλογος υποψήφιων μνημείων. Παράλληλα, περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία έχουν καθοριστεί με βάση τις πρόνοιες του ίδιου Νόμου ως Ελεγχόμενες Περιοχές.



Εικόνα 10: Αρχαιολογικοί χώροι ανά Επαρχία

6.3.1.2 Οι βασικοί στόχοι της Δήλωσης Πολιτικής σε σχέση με την αρχαιολογική κληρονομιά, είναι η προστασία, διατήρηση και προβολή των Αρχαίων Μνημείων και αρχαιολογικών χώρων, καθώς και η διαφύλαξη του περιβάλλοντος γύρω από αυτά.

6.3.2 Αρχιτεκτονική κληρονομιά

6.3.2.1 Η αρχιτεκτονική κληρονομιά αποτελεί αναντικατάστατη έκφραση του πλούτου και της ποικιλίας της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η προστασία και αξιοποίηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς είναι αναγκαία για τη διαχρονική σύνδεση με τον τόπο, την ιστορία, τους ανθρώπους και κατά συνέπεια για τη διασφάλιση της κοινωνικής, πολιτιστικής και οικονομικής ανάπτυξης. Η κήρυξη των αξιόλογων κτιρίων και άλλων κτισμάτων ως διατηρητέες οικοδομές διασφαλίζει την προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξή τους. Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής έχουν ήδη κηρυχθεί ως διατηρητέες περί τις 7.000 οικοδομές.

6.3.2.2 Σύμφωνα με τη Σύμβαση της Γρανάδας², στην αρχιτεκτονική κληρονομιά συμπεριλαμβάνονται τόσο μεμονωμένα κτίρια όσο και οι ιστορικοί/ παραδοσιακοί οικισμοί. Στο κείμενο της Δήλωσης Πολιτικής υπάρχουν συγκεκριμένες πρόνοιες για τα εν λόγω κτίρια και περιοχές, ώστε να διασφαλίζεται ότι οι αναπτύξεις σχεδιάζονται λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής στην οποία πραγματοποιούνται. Οι υπό αναφορά πρόνοιες θα επικαιροποιηθούν/ ενισχυθούν στον βαθμό που αυτό απαιτείται.

6.3.3 Παραδοσιακοί οικισμοί

6.3.3.1 Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής χωροθετούνται αρκετοί αξιόλογοι ιστορικοί/ παραδοσιακοί οικισμοί που διατηρούν την αυθεντικότητά τους. Υπάρχουν όμως και παραδοσιακοί οικισμοί που λόγω της αστικοποίησης, επηρεάστηκαν από την έξαρση της οικοδομικής ανάπτυξης με την κατασκευή κτηρίων με ογκοπλασία και μορφολογία η οποία υποβίβασε την αρχιτεκτονική, ιστορική και αισθητική αξία του δομημένου περιβάλλοντος και αλλοίωσε τον ιστορικό/ παραδοσιακό χαρακτήρα των οικισμών.

6.3.3.2 Στους ιστορικούς πυρήνες των οικισμών, οι οποίοι παρουσιάζουν μεγάλη συγκέντρωση παραδοσιακών οικοδομών, θα καθοριστούν Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Σε αυτές, θα ισχύσουν κατευθυντήριες γραμμές για την ορθή συντήρηση και αποκατάσταση των υφιστάμενων παραδοσιακών οικοδομών, αλλά και την οργανική ένταξη των νέων κτισμάτων στον χώρο, ώστε να λαμβάνεται υπόψη η συνέχεια της δομής και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του παραδοσιακού ιστού.

6.4 Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας

6.4.1 Στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε το σχέδιο REPowerEU³, με σκοπό την εξοικονόμηση ενέργειας, την παραγωγή καθαρής ενέργειας και τη διαφοροποίηση του ενεργειακού εφοδιασμού της ΕΕ. Το σχέδιο υποστηρίζεται από οικονομικά και νομικά μέτρα για την κατασκευή των νέων ενεργειακών υποδομών και συστημάτων που χρειάζεται η Ευρώπη.

6.4.2 Οι Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) αποτελούν τη φθηνότερη και καθαρότερη διαθέσιμη μορφή ενέργειας. Η Επιτροπή προτείνει αύξηση του στόχου της ΕΕ για το 2030, όσον αφορά στις ΑΠΕ, από το σημερινό 40% στο 45%. Η στρατηγική της ΕΕ για την ηλιακή ενέργεια θα δώσει ώθηση στην ανάπτυξη της φωτοβολταϊκής ενέργειας.

6.4.3 Για σκοπούς διευκόλυνσης, ταχύτητας και διαφάνειας στη λήψη αποφάσεων από επενδυτές και τη διοίκηση, στους χάρτες της Δήλωσης Πολιτικής, θα καθοριστούν περιοχές υποδοχής καθώς και περιοχές απαγόρευσης χωροθέτησης ΑΠΕ. Οι σχετικοί χάρτες, μαζί με

²Σύμβαση της Γρανάδας για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς του Συμβουλίου της Ευρώπης (1985)

³https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/repowereu-affordable-secure-and-sustainable-energy-europe_el#ref-%CE%B4%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82-repowereu

τη χωροθετική πολιτική, που καταγράφεται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, θα αποτελέσουν το Εθνικό Χωροθετικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ, το οποίο βασίζεται στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που εκπονήθηκε σχετικά από το Υπουργείο Εμπορίου, Ενέργειας και Βιομηχανίας.

6.4.3 Επιπλέον, σύμφωνα με νομοθεσία της ΕΕ που εγκρίθηκε τον Μάιο 2018, τα Κράτη – Μέλη πρέπει να διασφαλίσουν ότι οι εκπομπές αερίων θερμοκηπίου από τη χρήση γης, την αλλαγή χρήσης γης ή τη δασοπονία αντισταθμίζονται με τουλάχιστον ισοδύναμη απομάκρυνση CO₂ από την ατμόσφαιρα κατά την περίοδο 2021 – 2030. Η υποχρέωση αυτή θα λαμβάνεται υπόψη στην αξιολόγηση της επέκτασης στις Ζώνες Ανάπτυξης.

6.4.4 Στο Εθνικό Σχέδιο της Κύπρου για την Ενέργεια και το Κλίμα 2021 – 2030⁴ προνοείται η αξιοποίηση των ΑΠΕ και των εγχώριων κοιτασμάτων υδρογονανθράκων. Επιπλέον, προνοούνται η δημιουργία των απαραίτητων υποδομών για εισαγωγή υδροποιημένου φυσικού αερίου και η μελλοντική ανάπτυξη του εσωτερικού δικτύου φυσικού αερίου, καθώς και η λήψη συγκεκριμένων μέτρων αντιμετώπισης της ενεργειακής φτώχειας.

6.4.5 Στο Εθνικό Σχέδιο περιλαμβάνονται διάφορα μέτρα και πολιτικές για την επίτευξη του υποχρεωτικού στόχου για σωρευτική εξοικονόμηση ενέργειας στην τελική χρήση. Τα μέτρα αφορούν, μεταξύ άλλων, στη δημιουργία δημόσιων σημείων φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, την προώθηση ενεργειακών κοινοτήτων, την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και θερμομόνωσης σε όλα τα Δημόσια Σχολεία, καθώς και στην εγκατάσταση ΑΠΕ στη γεωργία/ κτηνοτροφία (φωτοβολταϊκά και ανεμογεννήτριες μη ενωμένες με το δίκτυο).

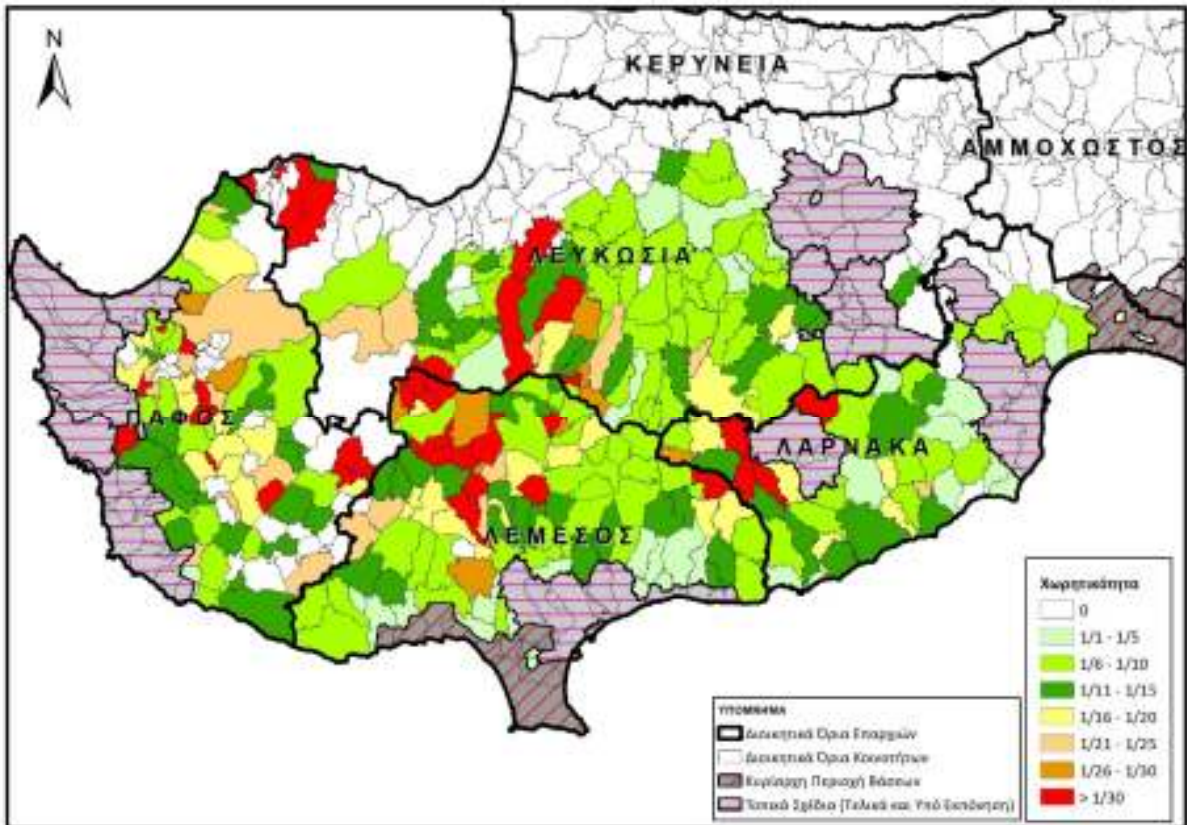
6.5 Οικιστική Ανάπτυξη

6.5.1 Μια από τις κύριες χρήσεις στους οικισμούς της υπαίθρου, είναι η οικιστική. Ο καθορισμός των Οικιστικών Ζωνών, όπως και η πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, εκτός των καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης, αποτελούν ιδιαίτερα σημαντικές πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, δεδομένου ότι επηρεάζουν άμεσα και δραστικά τη δυνατότητα υλοποίησης της επιλεγείσας στρατηγικής ανάπτυξης και την επίτευξη πραγματικά βιώσιμης ανάπτυξης.

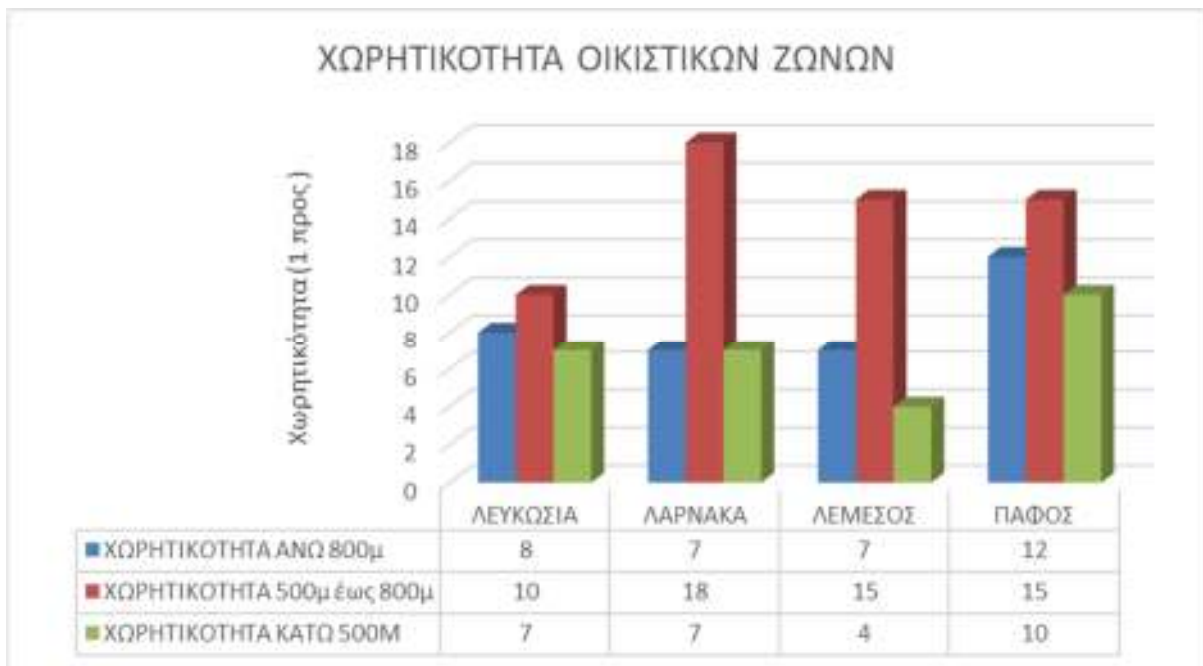
6.5.2 Στην πλειονότητα των οικισμών της υπαίθρου, οι καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες έχουν μέγεθος πολλαπλάσιο των πραγματικών αναγκών ανάπτυξης. Στον Χάρτη της Εικόνας 11 και στο Διάγραμμα της Εικόνας 12, δεικνύονται χρωματικά οι δυνατότητες των διαφόρων κοινοτήτων για κάλυψη των αναγκών στέγασης, σύμφωνα με τον καταγεγραμμένο πληθυσμό τους, με βάση την τελευταία επίσημη Απογραφή. Ακολούθως, και για σκοπούς πληρέστερης κατανόησης των δεδομένων, στο Διάγραμμα της Εικόνας 13,

⁴<https://meci.gov.cy/assets/modules/wnp/articles/202101/103/docs/necpgr.pdf>

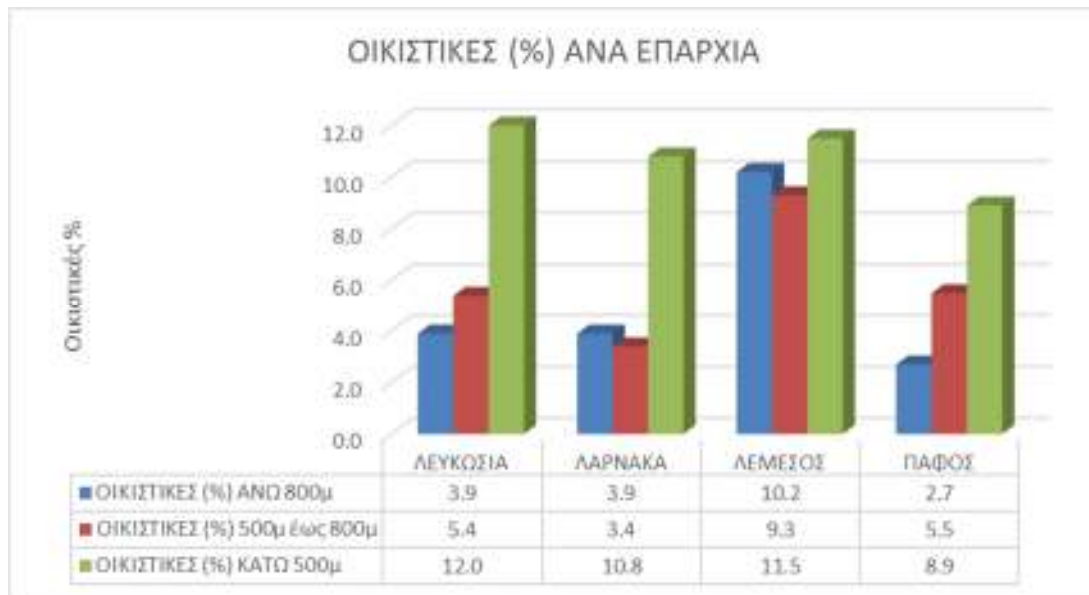
αποτυπώνονται οι χωρητικότητες των διαφόρων περιοχών της υπαίθρου (ορεινών-ημιορεινών και πεδινών κοινοτήτων), ανά Επαρχία.



Εικόνα 11: Χωρητικότητα Οικιστικών Ζωνών ανά Κοινότητα

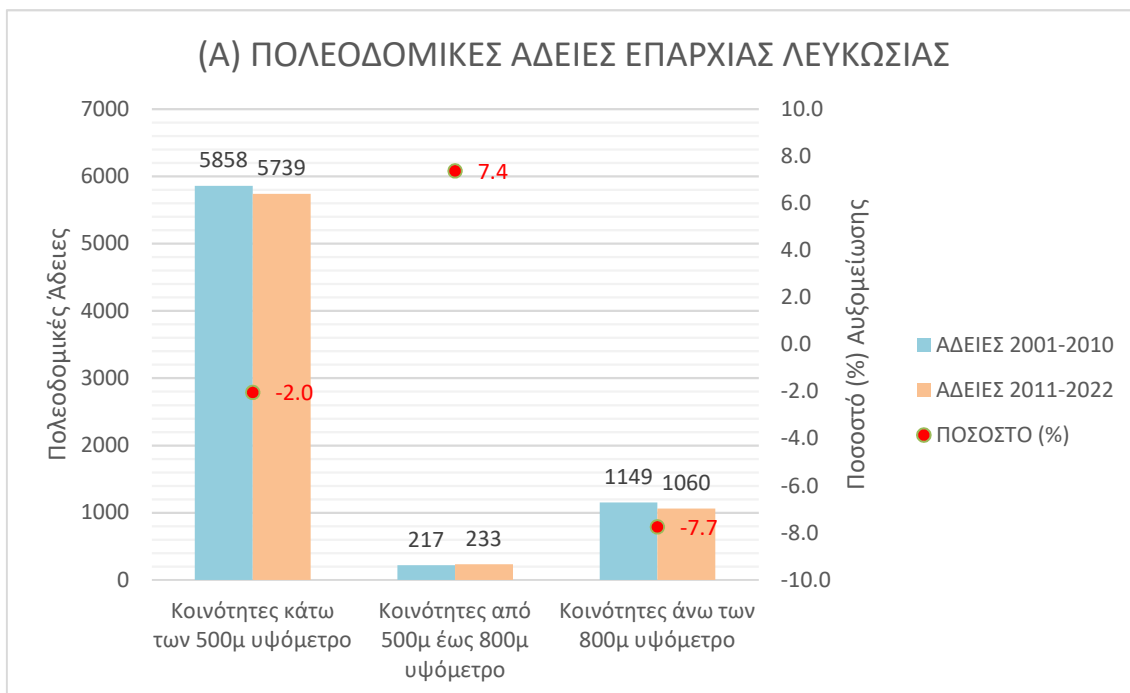


Εικόνα 12: Χωρητικότητα Οικιστικών Ζωνών κατά υψόμετρο και Επαρχία

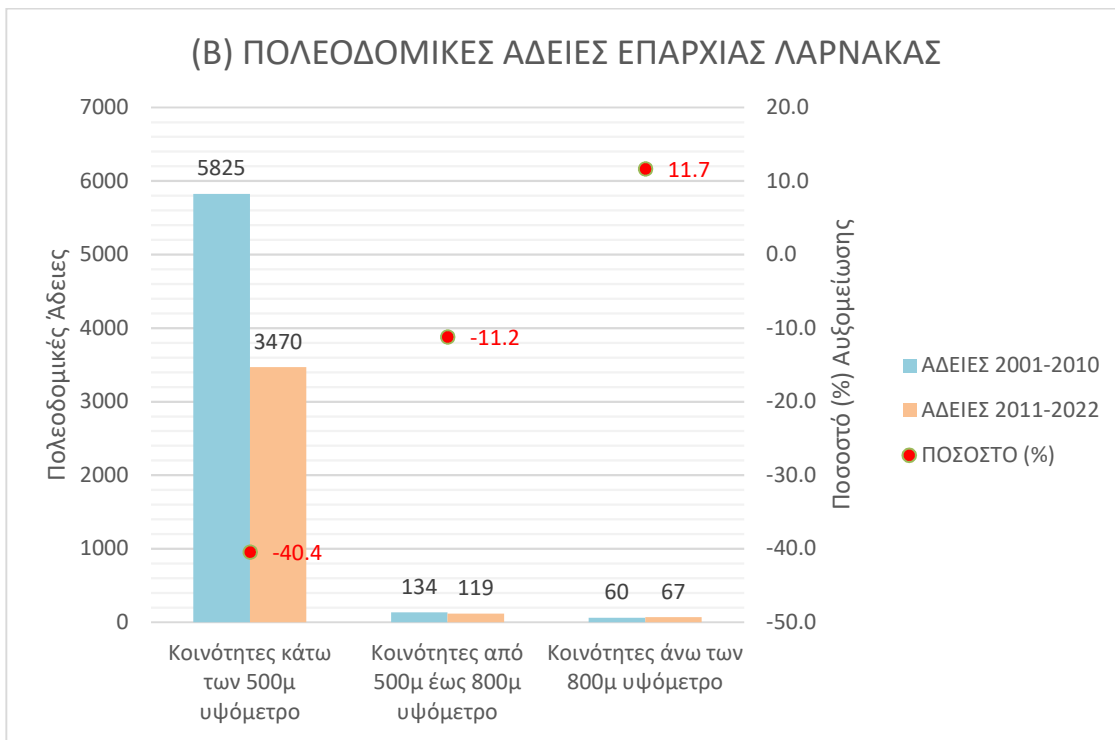


Εικόνα 13: Οικιστικές Ζώνες κατά υψόμετρο και Επαρχία

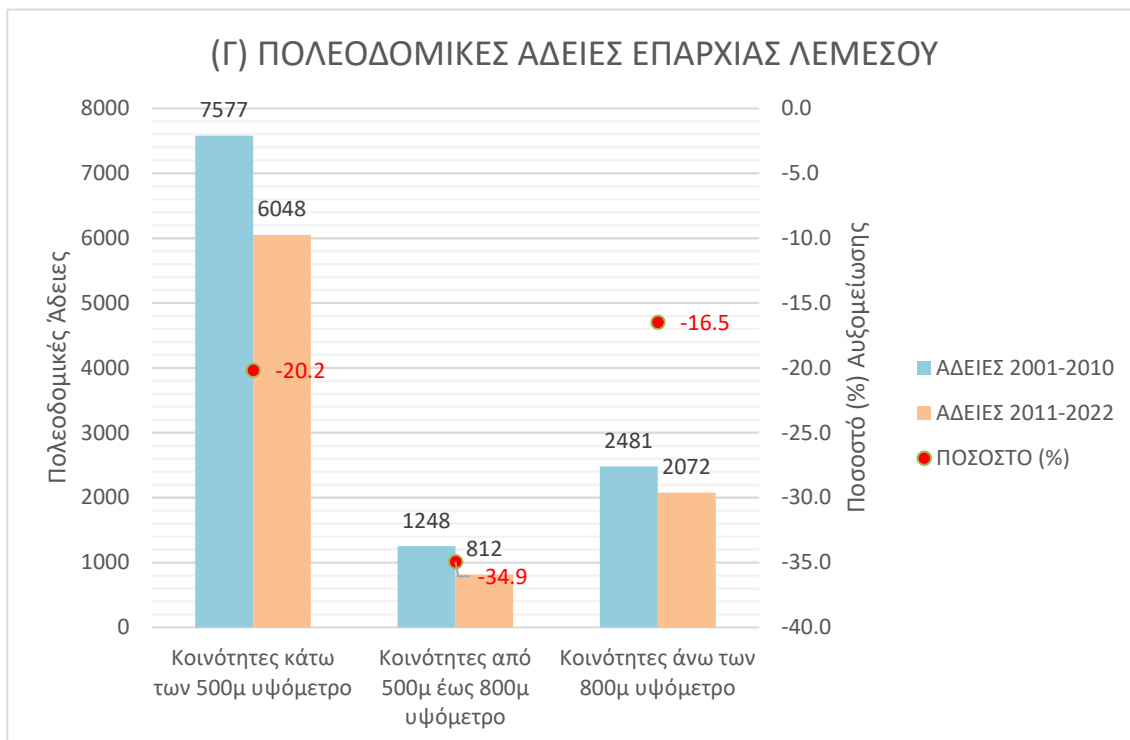
6.5.3 Από τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία και την προβολή του ρυθμού ανάπτυξης και αξιοποίησης των αποθεμάτων γης στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες [βλ. Εικόνες 14 (Α)-(Δ), πιο κάτω], εξάγεται το συμπέρασμα, πως με βάση τις καταγραφείσες τάσεις, στις πλείστες κοινότητες ο πληθυσμός ουδέποτε θα αυξηθεί σε τέτοιο επίπεδο, ώστε να έχει ως αποτέλεσμα την ορθολογιστική αξιοποίηση των ήδη καθορισμένων Ζωνών.



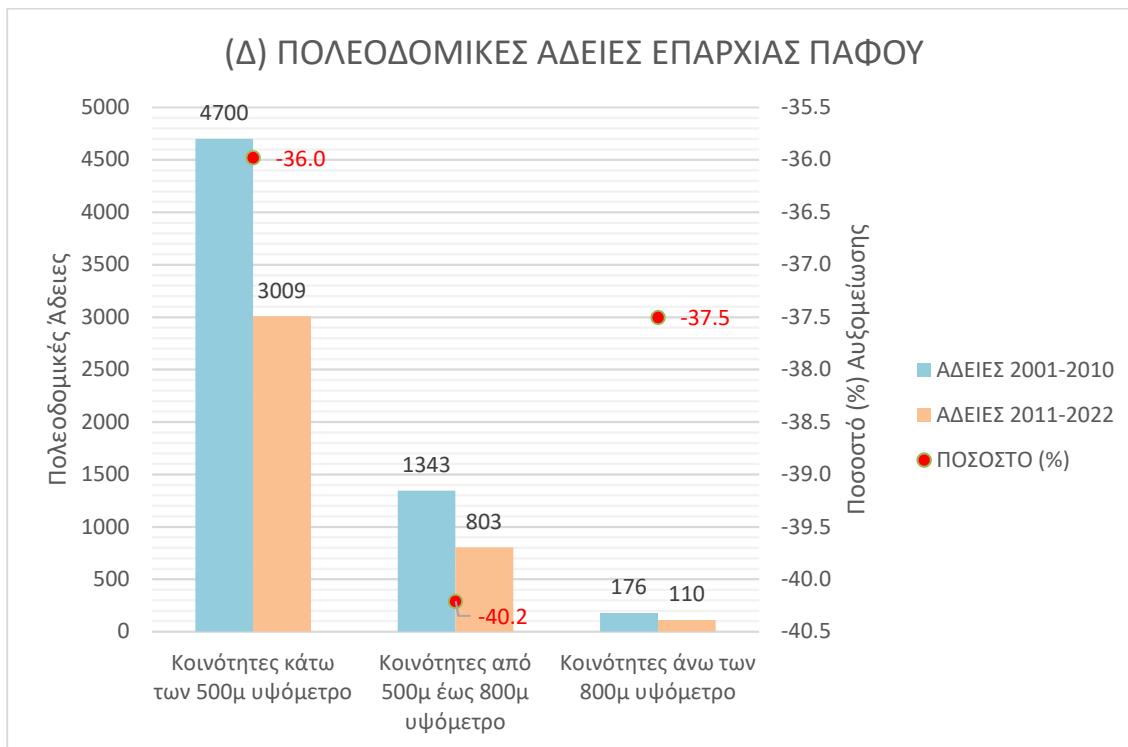
Εικόνα 13(Α): Χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες στην επαρχία Λευκwsίας



Εικόνα 14(Β): Χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες στην επαρχία Λάρνακας



Εικόνα 14(Γ): Χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες στην επαρχία Λεμεσού



Εικόνα 14(Δ): Χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες στην επαρχία Πάφου

6.5.4 Είναι προφανές, ότι οι συνεχείς επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών, σε βαθμό που δεν αιτιολογούνται επαρκώς, με βάση τις πραγματικές ανάγκες στέγασης του πληθυσμού των κοινοτήτων, που τις επιδιώκουν, υπονομεύουν τη στρατηγική προς επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης των οικισμών της υπαίθρου. Εντούτοις, η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης, που εμπίπτουν σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, είναι συχνά δύσκολη, κυρίως λόγω της έλλειψης οδικού δικτύου αλλά και λόγω μορφολογικών χαρακτηριστικών. Αυτό είναι πιο έντονο στις κοινότητες με έντονο τοπογραφικό ανάγλυφο και με τέτοιους γεωλογικούς σχηματισμούς, που καθιστούν δύσκολο το σχεδιασμό οικοδομών και παράλληλα αυξάνουν σημαντικά το κόστος τους. Για το λόγο αυτό, θα διερευνηθούν μέσα και εργαλεία για την καλύτερη αξιοποίησή της. Μεταξύ άλλων, έχει ήδη καταρτιστεί νομοσχέδιο για ένα από αυτά τα εργαλεία, τον Αστικό Αναδασμό, ο οποίος αποτελεί μεταρρύθμιση του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το οποίο όμως αναμένεται να βοηθήσει στις περιστασιακές περιοχές, όπου υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον ανάπτυξης.

6.5.5 Ενόψει τούτου, κατά την επικείμενη τροποποίηση της Δήλωσης Πολιτικής και των Πολεοδομικών Ζωνών, οι επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών πρέπει απαραίτητα να τεκμηριώνονται με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, δεδομένα και μετρήσιμα μεγέθη. Στις περιπτώσεις, όπου δεν τεκμηριώνεται οποιαδήποτε πραγματική ανάγκη για επιπρόσθετες Οικιστικές Ζώνες, δεν θα εγκριθούν οποιεσδήποτε επεκτάσεις, πέραν εκείνων που θα αφορούν σε μεμονωμένες προσαρμογές και διορθώσεις της ισχύουσας κατάστασης. Κατά την επέκταση οικιστικών ζωνών, θα λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη το

ανάγλυφο και η γεωλογική καταλληλότητα, ώστε οι νέες ζώνες να μπορούν ουσιαστικά να αξιοποιηθούν.

6.5.6 Η πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός των καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης, θα επαναξιολογηθεί, με τρόπο που να γίνεται εξειδίκευση και διαφοροποίησή της στη βάση των χαρακτηριστικών της κάθε περιοχής, έτσι ώστε να καταστεί εύχρηστη και αποτελεσματική στην επίτευξη της στρατηγικής της βιώσιμης ανάπτυξης, χωρίς να προκαλούνται στρεβλώσεις.

6.6 Γεωργική, Κτηνοτροφική, Πτηνοτροφική και Ιχθυοτροφική Ανάπτυξη

6.6.1 Η γεωργία, η κτηνοτροφία, η πτηνοτροφία, η ιχθυοκαλλιέργεια, η αλιεία και άλλοι εξειδικευμένοι κλάδοι του αγροδιατροφικού τομέα συμβάλλουν ουσιαστικά στην τοπική οικονομία. Η συνεισφορά του Πρωτογενούς Τομέα στην εθνική οικονομία ανέρχεται τα τελευταία 10 χρόνια (2012 – 2021) στο 2,13% κατά μέσο όρο, ενώ ο αριθμός των εργαζόμενων ανέρχεται κατά μέσο όρο στους 30.324. Στην Εικόνα 15 που ακολουθεί, δεικνύονται οι καθορισμένες Κτηνοτροφικές και Γεωργικές Ζώνες, εντός της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής.

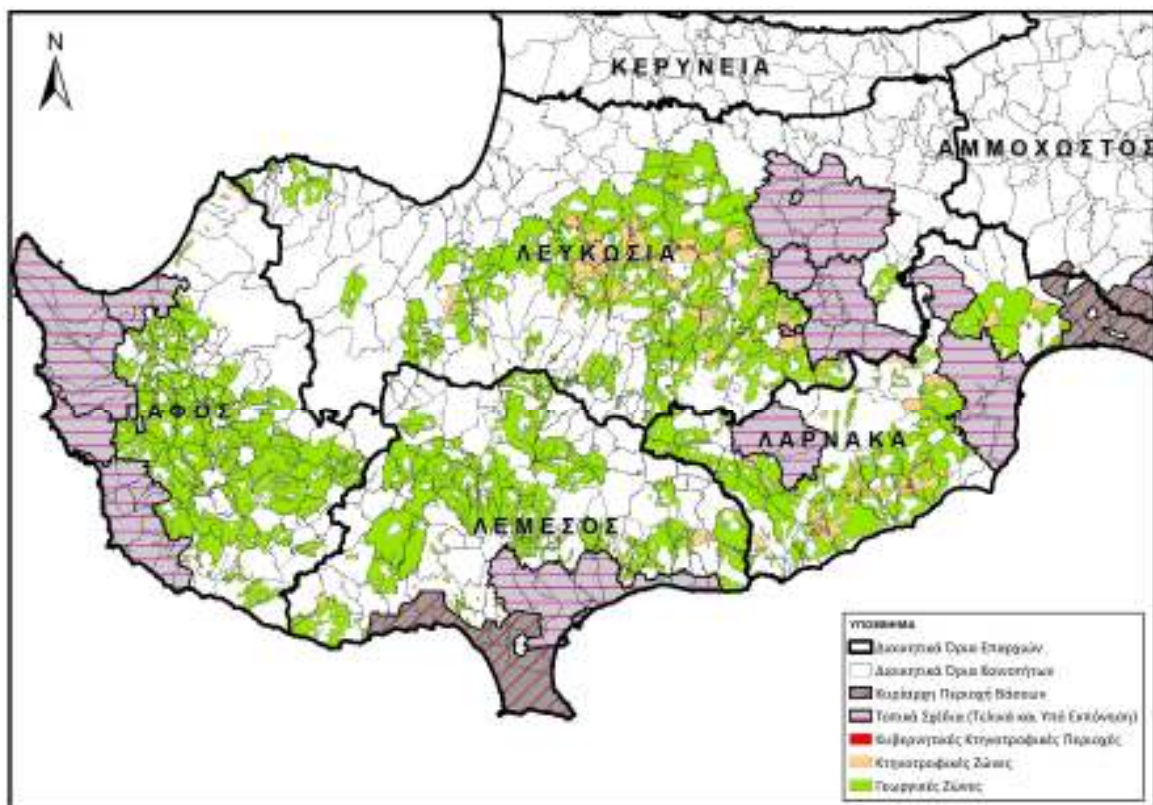
6.6.2 Η νέα Κοινή Αγροτική Πολιτική (ΚΑΠ) της ΕΕ, η οποία εξειδικεύεται στο Στρατηγικό Σχέδιο ΚΑΠ της Κύπρου 2023 – 2027⁵ εισάγει καινοτόμους στόχους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής σημασίας, όπως, μεταξύ άλλων:

- (α) την ενίσχυση του προσανατολισμού προς την αγορά και αύξηση της ανταγωνιστικότητας,
- (β) τη βελτίωση της θέσης των γεωργών στην αξιακή αλυσίδα,
- (γ) τη συμβολή στον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής και την προσαρμογή σε αυτή, καθώς και στην αειφόρο ενέργεια,
- (δ) την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της αποδοτικής διαχείρισης των φυσικών πόρων, όπως το νερό, το έδαφος και ο αέρας,
- (ε) τη συμβολή στην προστασία της βιοποικιλότητας, ενίσχυση των υπηρεσιών οικοσυστήματος και διατήρηση οικοτόπων και φυσικών τοπίων,
- (στ) τη διευκόλυνση της ανάπτυξης επιχειρήσεων σε αγροτικές περιοχές για προσέλκυση νέων γεωργών, και
- (ζ) την προώθηση της απασχόλησης, της οικονομικής μεγέθυνσης, της κοινωνικής ένταξης και της τοπικής ανάπτυξης.

⁵<http://www.paa.gov.cy/moa/paa/paa.nsf/All/C4DA9AB0A2AD27B9C225857B00364F81>

Παράλληλα, η προώθηση της γνώσης, της καινοτομίας και της ψηφιοποίησης στον τομέα της γεωργίας και στις αγροτικές περιοχές, αποτελεί οριζόντιο στόχο πολιτικής.

6.6.3 Λαμβάνοντας υπόψη τους πιο πάνω στόχους, στο πλαίσιο της εκπόνησης και τροποποίησης των Πολεοδομικών Ζωνών θα επαναμελετηθεί η σχέση της γεωργίας με το περιβάλλον. Συγκεκριμένα, ο βασικός στόχος στον τομέα αυτό θα είναι η επανεξέταση και κατηγοριοποίηση των ορίων των Γεωργικών Ζωνών, ώστε να διαχωριστούν από άλλες περιοχές της υπαίθρου με άγονες/ ξηρικές εκτάσεις, ανάλογα με τις πραγματικές τους αποδόσεις και ειδικότερα τις δυνατότητες άρδευσης και παραγωγής προϊόντων ονομασίας προέλευσης, βιολογικών προϊόντων, αρωματικών φυτών, κ.ο.κ.



Εικόνα 15: Γεωργικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες παγκύπρια

6.6.4 Θεωρείται σημαντικό, όπως η γόνιμη/ παραγωγική γη διαφυλαχθεί, ώστε να αποτελέσει οικονομικό πόρο εκμετάλλευσης του κλάδου πρωτογενούς παραγωγής προϊόντων. Ειδικότερα, οι περιοχές γεωργικής δραστηριότητας και η γη υψηλής ποιότητας (περιοχές γεωργικού αναδάσμου, γη που αρδεύεται από κυβερνητικό αρδευτικό έργο) θα προστατεύονται από αναπτύξεις, που δεν σχετίζονται άμεσα με δραστηριότητες του γεωργικού τομέα. Επιπλέον, χρειάζεται να επαναξιολογηθεί η χρησιμοποίηση του γεωργικού αναδάσμου, ως προπομπός για την οικοδομική ανάπτυξη της υπαίθρου και κατ' επέκταση την κατασπατάληση της γόνιμης/ παραγωγικής γης και τη διασπορά της ανάπτυξης. Στο Διάγραμμα της Εικόνας 16 πιο κάτω, δεικνύονται τα ποσοστά των εκτάσεων γης στα οποία έχουν υλοποιηθεί Σχέδια Γεωργικού Αναδάσμου, ανά Επαρχία.



Εικόνα 16: Έκταση περιοχών αναδάσμου

6.6.5 Παράλληλα, τα όρια των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών πρέπει να επανεξεταστούν σε συνεργασία με το Τμήμα Γεωργίας, με γνώμονα το γεγονός, ότι η κτηνοτροφία αποτελεί σημαντικό οικονομικό τομέα αρκετών περιφερειών της υπαίθρου. Εντούτοις, αυτή πρέπει να αναπτύσσεται στο πλαίσιο σύγχρονων προδιαγραφών, προτύπων και διεργασιών, χωρίς να υποβαθμίζει το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής σε παρακείμενες οικιστικές περιοχές.

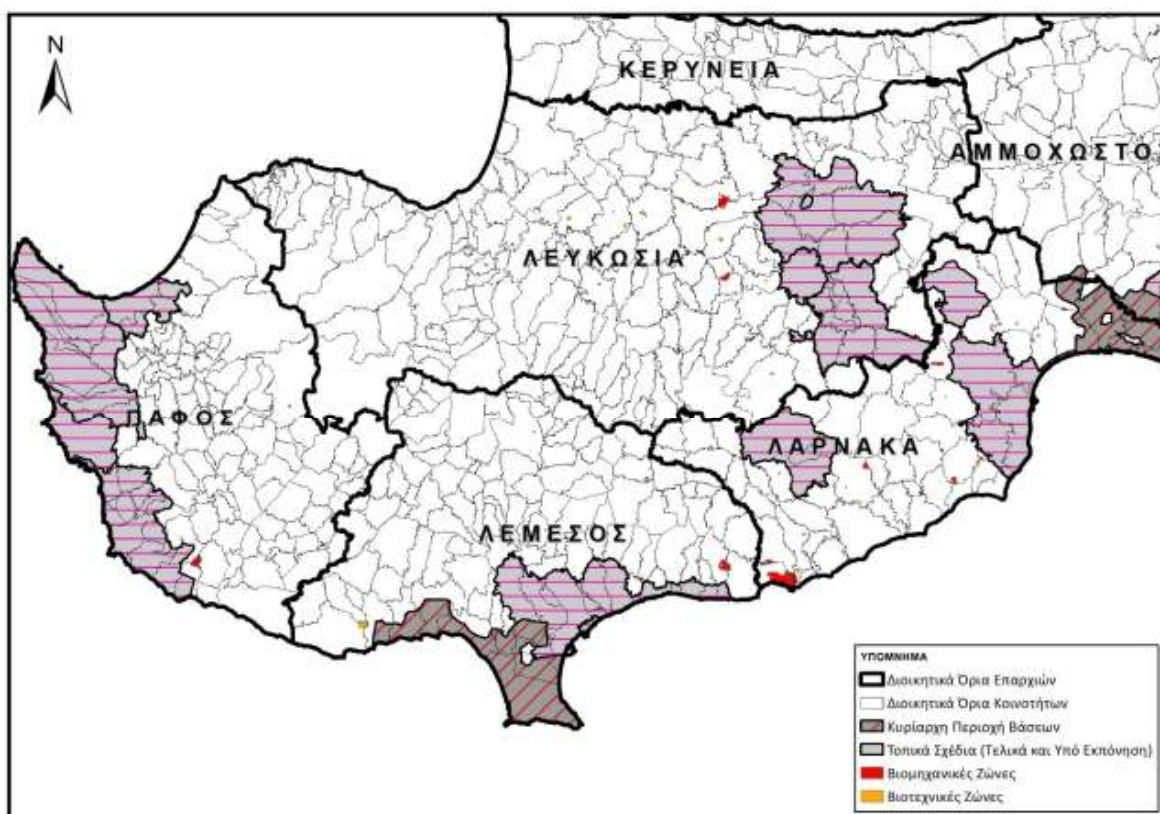
6.6.6 Βασικοί στόχοι των πολιτικών στον τομέα αυτό θα είναι, μεταξύ άλλων:

- (α) Η αποτροπή της περιβαλλοντικής υποβάθμισης, αξιοποιώντας τη συμβολή της γεωργοκτηνοτροφικής ανάπτυξης στην προστασία της υπαίθρου, των τοπίων και της βιοποικιλότητας.
- (β) Η υποστήριξη του γεωργικού κλάδου για την επιτέλεση του πολυδιάστατου ρόλου του στην κοινωνία και ειδικά σε ό,τι αφορά στην παραγωγή ασφαλών και αποδοτικών αγροδιατροφικών προϊόντων, την αύξηση της ανταγωνιστικότητας, την τόνωση των αγροτικών περιοχών, την ενθάρρυνση της ανανέωσης των γενεών, τη δράση για την κλιματική αλλαγή και την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση των τοπίων και της βιοποικιλότητας.

- (γ) Η διασφάλιση της αειφόρου διαχείρισης και διαφύλαξης των φυσικών πόρων στον αγροτικό τομέα, μέσω της ορθής χωροταξικής ανάπτυξης της κτηνοτροφίας και της εισαγωγής ευέλικτων πολιτικών όσον αφορά στη χωροθέτηση της κτηνοτροφίας, ειδικότερα για ήπιες κτηνοτροφικές αναπτύξεις.
- (δ) Η προώθηση της κλιματικά έξυπνης γεωργίας και πράσινης ανάπτυξης μέσω της εισαγωγής πολιτικών ενθάρρυνσης γεωργικών πρακτικών φιλικών προς το περιβάλλον.
- (ε) Η ενθάρρυνση της δημιουργίας αγροτεχνολογίας και άλλων συμβατών μεταποιητικών επιχειρήσεων, κοντά στις περιοχές παραγωγής γεωργοκτηνοτροφικών προϊόντων.
- (στ) Η επαναξιολόγηση και αποτελεσματική διαχείριση των υφιστάμενων κτηνοτροφικών ζωνών, ώστε αυτές να αξιοποιηθούν καλύτερα, και η εφαρμογή πολιτικών που θα επιτρέπουν την περιβαλλοντική πρόωξη, αλλά και άλλη αναβάθμιση, κτηνοτροφικών μονάδων μεγάλης κλίμακας, ώστε να καταστούν βιώσιμες, αλλά και φιλικές προς τις γειτνιάζουσες χρήσεις της υπαίθρου.
- (ζ) Η αποτροπή της χρήσης καλής γεωργικής γης για άλλες μορφές ανάπτυξης.
- (η) Η διευκόλυνση της υλοποίησης σημαντικών έργων υποδομής που θα διευκολύνουν όλα τα μέρη του αγροδιατροφικού τομέα.

6.7 Βιομηχανική, Βιοτεχνική και Αποθηκευτική Ανάπτυξη

6.7.1 Ο ευρύτερος τομέας της δευτερογενούς οικονομίας συμβάλλει στην κοινωνική συνοχή, ενώ αποτελεί βασική συνιστώσα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας, ιδιαίτερως στην ύπαιθρο, όπου η ανάπτυξη του μεταποιητικού τομέα και η δημιουργία νέων μονάδων και θέσεων εργασίας, αναμένεται να συμβάλει στην άμβλυνση των χωρικών ανισοτήτων. Ταυτόχρονα, οι δραστηριότητες αυτές είναι δυνατό να προκαλούν, σε ορισμένες περιπτώσεις, περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Στην Εικόνα 17 πιο κάτω, δεικνύονται οι καθορισμένες Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες εντός της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής.



Εικόνα 4: Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες παγκύπρια

6.7.2 Στο πλαίσιο πρόσφατης μελέτης Αξιολόγησης των Υφιστάμενων Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών, διαπιστώθηκε ότι ο τομέας αυτός δεν παρουσιάζει μεγάλη δυναμική ούτε ιδιαίτερη διαχρονική εξέλιξη της προστιθέμενης αξίας παραγωγής. Συγκεκριμένα, οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες παρουσιάζουν πολύ χαμηλό βαθμό ανάπτυξης (σε ποσοστό 25% και 11%, αντίστοιχα), σε αντίθεση με τις Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές, οι οποίες είναι περισσότερο ανεπτυγμένες (σε ποσοστό 85% και 60%, αντίστοιχα). Παγκύπρια, υπάρχουν συνολικά 242 Ζώνες / Περιοχές, από τις οποίες 18 Βιομηχανικές και 42 Βιοτεχνικές Ζώνες είναι ακόμα κενές, με δυνητική χωρητικότητα περίπου 3.500 οικοπέδων.

6.7.3 Η βιομηχανική ανάπτυξη καταγράφεται κυρίως στις περιφερειακές περιοχές και συγκεκριμένα στις υπάρχουσες Βιομηχανικές Περιοχές και Ζώνες Κοκκινوترιμιθιάς και Εργατών, Μοναγρουλίου Λεμεσού (ενεργή Βιομηχανική Ζώνη με αυξημένο ενδιαφέρον για ανέγερση υποστατικών) και Αγίας Βαρβάρας Πάφου, όπου υπάρχει Βιομηχανική Περιοχή αλλά και Ζώνες (χαμηλός βαθμός ανάπτυξης αλλά είναι κρατική γη). Επιπλέον, υπάρχει αριθμός βιομηχανικών/ βιοτεχνικών υποστατικών που βρίσκονται εκτός των αντίστοιχων Ζωνών.

6.7.4 Οι βασικοί στόχοι της Δήλωσης Πολιτικής σε σχέση με τον τομέα της βιομηχανίας/ βιοτεχνίας είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Περιορισμός της διάσπαρτης εγκατάστασης των μονάδων εκτός περιοχών ορίου ανάπτυξης.
- (β) Αναγνώριση των αναγκών και ιδιαιτεροτήτων χωροθέτησης βιομηχανικών και άλλων μονάδων εθνικής / περιφερειακής σημασίας και εισαγωγή των αναγκαίων πολιτικών.
- (γ) Διευκόλυνση χωροθέτησης για τους κλάδους ή κατηγορίες δραστηριοτήτων που συναρτώνται άμεσα με την οργάνωση και λειτουργία της υπαίθρου, τον εκσυγχρονισμό και την ανασυγκρότηση της παραδοσιακής βιομηχανίας, αλλά και την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, όπου αυτό είναι εφικτό.
- (δ) Εξορθολογισμός των σχέσεων των δραστηριοτήτων αυτών με χρήσεις ή δραστηριότητες με τις οποίες υπάρχει ενδεχόμενο σύγκρουσης ή ανταγωνισμού και προστασία των ήδη καθορισμένων Βιομηχανικών ή Βιοτεχνικών Ζωνών από πιέσεις για κατάργησή τους.
- (ε) Καθορισμός παραμέτρων προς διασφάλιση της περιβαλλοντικά αποδεκτής κατανομής και χωροθέτησης της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής δραστηριότητας και καθορισμός νέων Βιομηχανικών ή Βιοτεχνικών Ζωνών, όπου αυτό είναι αναγκαίο.
- (στ) Καθορισμός νέας πολιτικής για τη χωροθέτηση μονάδων υποδομής (π.χ. υποσταθμοί και σταθμοί μεταφοράς της ΑΗΚ, σταθμοί αφαλάτωσης, αιολικά πάρκα, μονάδες παραγωγής υδρογόνου, κ.ο.κ.) με ειδικά και σε μεγάλο βαθμό τυποποιημένα χαρακτηριστικά.

6.7.5 Η κατηγοριοποίηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών αναπτύξεων και οι εφαρμοζόμενες για κάθε κατηγορία χωροθετικές πολιτικές θα επανεξεταθούν, ώστε να καλύψουν νέες σύγχρονες ανάγκες και κατηγορίες όπως οι δραστηριότητες της κυκλικής οικονομίας.

6.8 Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη

6.8.1 Το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης ολοκλήρωσε πρόσφατα (2019 – 2022) μελέτη για τη Στρατηγική για Αειφόρο Λατομική και Μεταλλευτική Ανάπτυξη της Κύπρου 2025-2050, με στόχο τη βιώσιμη και ορθολογική ανάπτυξη του ορυκτού πλούτου και της λατομικής βιομηχανίας. Από τη μελέτη προέκυψαν τα ακόλουθα:

- (α) Η Κύπρος διαθέτει σημαντικούς βασικούς ορυκτούς πόρους για την κάλυψη των αναγκών ανάπτυξης του νησιού.
- (β) Τα επιβεβαιωμένα αποθέματα γύψου, ασβεστόλιθου και ασβεστολιθικού ψαμμίτη και μπεντονίτη δεν επαρκούν για την κάλυψη της εκτιμώμενης ζήτησης μέχρι το 2050.
- (γ) Τα επιβεβαιωμένα αποθέματα των υπόλοιπων υλικών επαρκούν για την κάλυψη της εκτιμώμενης ζήτησης μέχρι το 2050, αν και τα αποθέματα σε πετρώματα διαβάση, θα είναι οριακά, εάν χρειαστεί να αντικαταστήσουν την εξάντληση των άλλων αδρανών υλικών.
- (δ) Η κατανομή των Επιβεβαιωμένων Αποθεμάτων ανά Επαρχία δημιουργεί περαιτέρω αρνητικές προοπτικές για τη διαθεσιμότητα των υλικών. Οι ελλείψεις αυτές θα μπορούσαν να καλυφθούν από άλλες περιοχές, ωστόσο, αυτό δεν θεωρείται βέλτιστη πρακτική για την υποστήριξη μιας βιώσιμης παροχής υλικών.
- (ε) Η εξασφάλιση πρόσθετων αποθεμάτων, κοντά στα κέντρα κατανάλωσης, θα μπορούσε να βελτιώσει τη βιωσιμότητα και την αποτελεσματικότητα της βιομηχανίας.

6.8.2 Επιπλέον, από τη μελέτη προέκυψε η ανάγκη για ενίσχυση των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής, οι οποίες αφορούν:

- (α) στην επαναφορά του φυσικού περιβάλλοντος μετά τη λήξη των αδειών για μεταλλευτικές και λατομικές δραστηριότητες, και
- (β) στην προστασία περιοχών με ορυκτούς πόρους και την ιδιοκτησία δυνητικών και επιβεβαιωμένων αποθεμάτων.

6.9 Τουρισμός, Αναψυχή και Αθλητισμός

6.9.1 Το όραμα της Εθνικής Στρατηγικής Τουρισμού 2030 είναι η «βιώσιμη ανάπτυξη του Κυπριακού Τουρισμού με τρόπο ευεργετικό για την οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον⁶». Στο πλαίσιο του οράματος έχουν καταγραφεί, μεταξύ άλλων, οι πιο κάτω πρωτοβουλίες, οι οποίες είναι ενδεικτικές για τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και τη χωρική διασπορά του:

⁶[https://www.tourism.gov.cy/tourism/tourism.nsf/All/2285A592B2A47978C225850D0027C6F3/\\$file/Cyprus%20Tourism%20Strategy%202030%20-%20Foreword_Gr.pdf?OpenElement](https://www.tourism.gov.cy/tourism/tourism.nsf/All/2285A592B2A47978C225850D0027C6F3/$file/Cyprus%20Tourism%20Strategy%202030%20-%20Foreword_Gr.pdf?OpenElement)

- (α) Επανασχεδιασμός της ταυτότητας και εικόνας της Κύπρου διεθνώς, ως προορισμού που προσφέρει περισσότερα από τουρισμό ήλιου και θάλασσας.
- (β) Υποστήριξη επενδύσεων που αφορούν σε ειδικές μορφές τουρισμού.
- (γ) Διασπορά των εσόδων από τον τουρισμό σε όλες τις περιοχές της Κύπρου, π.χ. με την προώθηση της αυθεντικότητας των ορεινών/ ακριτικών περιοχών και άλλων κοινοτήτων της υπαίθρου.
- (δ) Διασπορά του οφέλους του τουρισμού σε άλλους τομείς της οικονομίας, π.χ. σύνδεση της αυθεντικής γαστρονομίας με τη γεωργία.

6.9.2 Ιδιαίτερη αναφορά στους τομείς του αγροτουρισμού και του τουρισμού υγείας και ευεξίας γίνεται και στη «Μακροχρόνια Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Κυπριακής Οικονομίας». Οι τομείς αυτοί αναγνωρίστηκαν ως δύο από τους πέντε υποτομείς προτεραιότητας ή εξειδικευμένες αγορές ως τομείς με γοργή ανάπτυξη και στρατηγική σημασία.

6.9.3 Είναι σαφές, ότι η τουριστική ανάπτυξη θα πρέπει να υποστηριχθεί από ειδικές χωροθετικές πολιτικές οι οποίες θα αξιοποιούν στον βέλτιστο βαθμό το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της υπαίθρου (πολιτισμικό κεφάλαιο, κλίμα, μήκος και ποιότητα των ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κ.λπ.) ρυθμίζοντας και εναλλακτικές μορφές τουρισμού, κατάλληλες για την ύπαιθρο.

6.9.4 Στο πλαίσιο της διασφάλισης βιώσιμης ανάπτυξης θα επαναξιολογηθούν οι πολιτικές χωροθέτησης αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας διαφόρων τύπων, με βασικό στόχο την πολυλειτουργική αξιοποίηση της υπαίθρου και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος.

6.9.5 Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του περιβάλλοντος, του τοπίου και του κλίματος περιοχών της υπαίθρου δημιουργούν συνθήκες κατάλληλες για προσέλκυση αθλητικών δραστηριοτήτων τόσο τοπικής όσο και εθνικής και διεθνούς σημασίας και κλίμακας. Για το σκοπό αυτό θα διαμορφωθεί ευέλικτη χωροθετική πολιτική για διάφορους τύπους αθλητικών εγκαταστάσεων, ανάλογα με τις λειτουργικές τους απαιτήσεις.

6.10 Εμπόριο και Επιχειρηματικότητα

6.10.1 Η παροχή επαρκών εμπορικών διευκολύνσεων και υπηρεσιών αποτελεί σημαντικό δείκτη του επιπέδου και της ποιότητας της εξυπηρέτησης που παρέχεται στον πληθυσμό κάθε οικισμού. Ταυτόχρονα, οι δύο τομείς συντελούν στην εισροή εισοδημάτων στις κοινότητες της υπαίθρου, στο βαθμό που προσελκύουν χρήστες από άλλες περιοχές, διευρύνοντας την τοπική οικονομική βάση και παρέχοντας ευκαιρίες απασχόλησης, οι οποίες είναι σημαντικές ακόμα και σε περίπτωση που η απασχόληση δεν είναι μόνιμη ή συνεχής.

6.10.2 Οι πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής θα διασφαλίζουν τη δυνατότητα στέγασης τέτοιων διευκολύνσεων μέσα στις καθορισμένες Ζώνες Ανάπτυξης των οικισμών της υπαίθρου, κατά κύριο λόγο, έτσι ώστε κάθε τέτοια ανάπτυξη να εξυπηρετεί άμεσα τον τοπικό πληθυσμό και να δημιουργεί πολλαπλασιαστικό όφελος στη γενική λειτουργία και ανάπτυξη του.

6.11 Πολιτισμός και Εκπαίδευση

6.11.1 Η πολιτιστική αποκέντρωση και η δημιουργία δικτύου κέντρων φιλοξενίας καλλιτεχνών σε όλη την Κύπρο αποτελεί στόχο του Υφυπουργείου Πολιτισμού. Για τον σκοπό αυτό, χρειάζεται να εισαχθούν ευέλικτες πολιτικές στη Δήλωση Πολιτικής, με βασικό στόχο τη διασφάλιση της δυνατότητας χωροθέτησης πολιτιστικών υποδομών και διευκολύνσεων ανάλογα με το είδος και της ανάγκες της συγκεκριμένης ανάπτυξης, τον βαθμό με τον οποίο θα συμβάλλει στην πολιτιστική ελκυστικότητα της περιοχής, το μέγεθος της ανάπτυξης, τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής και την προσαρμογή της στο περιβάλλον και το τοπίο.

6.11.2 Η τριτοβάθμια εκπαίδευση αναφέρεται ως τομέας προτεραιότητας στη «Μακροπρόθεσμη Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Κυπριακής Οικονομίας». Ως εκ τούτου, οι υφιστάμενες πρόνοιες θα επανεξεταστούν με γνώμονα τα πραγματικά δεδομένα των κοινοτήτων και την ανάγκη για πολυλειτουργική ανάπτυξη της υπαίθρου.

6.11.3 Το κλείσιμο σχολείων και η απόσταση που απαιτείται για τη μετάβαση των μαθητών στο σχολείο, αποτελούν δείκτες απομόνωσης οικισμών⁷. Πέρα από την ταλαιπωρία μαθητών και γονέων, η απώλεια σχολείων έχει αρνητικό αντίκτυπο και στην κοινωνική ζωή ενός οικισμού. Για τον σκοπό αυτό, σε συνεργασία με το Υπουργείο Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας, θα επανεξεταστούν τα πρότυπα μεγέθη για σχολεία διαφόρων επιπέδων, με στόχο την καλύτερη προσαρμογή τους στα δεδομένα της υπαίθρου, ειδικά για τις ορεινές περιοχές και τις περιοχές όπου παρουσιάζονται φαινόμενα αναπτυξιακής υστέρησης.

6.12 Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα

6.12.1 Το Υπουργείο Υγείας προχωρά στην αναδιάρθρωση του συστήματος υγείας στην Κύπρο χαράσσοντας οριζόντιες πολιτικές, οι οποίες στη Δήλωση Πολιτικής θα πρέπει να λάβουν έμπρακτα υπόψη τους την προσπελασιμότητα, τα πληθυσμιακά μεγέθη και το μεγάλο ποσοστό των ηλικιωμένων σε ορισμένες Κοινότητες. Επιπλέον παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη είναι η εποχική αύξηση του πληθυσμού κυρίως το καλοκαίρι (δεύτερη κατοικία, απόδημοι), καθώς και η προβλεπόμενη σταδιακή αύξηση των τουριστών στις περιοχές της υπαίθρου. Οι προαναφερόμενοι λόγοι καθιστούν αναγκαία την οικοδόμηση ενός συστήματος υγείας προσαρμοσμένου στις τοπικές συνθήκες, του οποίου

⁷JRC, New perspectives on territorial disparities, From lonely place to places of opportunities (2022)
<https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126033>

η αποτελεσματικότητα θα βασιστεί στη συνοχή των διαφόρων υποσυστημάτων υγείας στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής στο πλαίσιο του ΓεΣΥ.

6.12.2 Η πολιτική μεταρρύθμισης του συστήματος υγείας μπορεί να αποφέρει διάφορα πλεονεκτήματα, όπως:

- (α) σημαντική βελτίωση του επιπέδου υγείας και κατ' επέκταση των συνθηκών διαβίωσης του πληθυσμού που διαμένει στην περιοχή,
- (β) να αποτελέσει μοχλό προσέλκυσης κατοίκων για εγκατάσταση στις περιοχές της υπαίθρου,
- (γ) παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών υγείας για προσέλκυση ασθενών τόσο από το εσωτερικό της χώρας, όσο και από το εξωτερικό, και
- (δ) δημιουργία προϋποθέσεων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

6.12.3 Στο πιο πάνω πλαίσιο, η οργάνωση του συστήματος υγείας στις περιοχές της υπαίθρου, όσον αφορά στις υποδομές, δίδει έμφαση στα ακόλουθα:

- (α) στη λειτουργική αναβάθμιση χώρων και υποδομών των νοσοκομείων της υπαίθρου και των ορεινών περιοχών, και
- (β) στην αναδιοργάνωση της κρατικής Πρωτοβάθμιας Φροντίδας Υγείας στις περιοχές της υπαίθρου – Αγροτικά Κέντρα Υγείας και Κοινωνικά Ιατρεία.

6.13 Στρατηγικές και Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων

6.13.1 Η πολιτική για τις Στρατηγικές και Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων εδράζεται στη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών προς διευκόλυνση της υλοποίησης στρατηγικών στόχων του Κράτους για καθιέρωση της Κύπρου ως διεθνούς επενδυτικού/ επιχειρηματικού κέντρου παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας. Παράλληλα, σχετίζεται με τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις σε θέματα χωρικής συνοχής που εγκαινιάζουν μια νέα σχέση μεταξύ των αστικών – περιφερειακών περιοχών και της υπαίθρου.

6.13.2 Στο πλαίσιο της διασφάλισης βιώσιμης ανάπτυξης θα επαναξιολογηθούν τόσο οι πολιτικές χωροθέτησης, όσο και οι κατηγορίες των επιτρεπόμενων αναπτύξεων, με βασικό στόχο την αναβάθμιση των περιοχών της υπαίθρου μέσω της δημιουργίας ενός ευρέως φάσματος υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας.

6.14 Έργα Υποδομής και Εναπόθεση Αποβλήτων

6.14.1 Ως έργα υποδομής θεωρούνται οι αναπτύξεις που συναρτώνται με τις συγκοινωνίες / μεταφορές (οδικά δίκτυα, λιμάνια, αεροδρόμια, κ.ο.κ.), με βελτιωτικά έργα

(αντιδιαβρωτικά, εγγειοβελτιωτικά, υδατοφράκτες, αποβάθρες, κ.ο.κ.), με τη διαχείριση αποβλήτων διαφόρων τύπων / κατηγοριών (αποχετευτικά δίκτυα, εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων κ.λπ.), καθώς και τα δίκτυα υποδομής, όπως τα δίκτυα και οι υποσταθμοί μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιακοί σταθμοί και σταθμοί ραδιοεπικοινωνιών, υδρευτικά / αρδευτικά έργα, μονάδες αφαλάτωσης νερού, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά πάρκα κ.λπ.).

6.14.2 Για τη διαχείριση των στερεών οικιακών αποβλήτων, που δεν συλλέγονται από το συμβατικό σύστημα συλλογής των οικιακών αποβλήτων, έχει δημιουργηθεί ένα παγκύπριο δίκτυο Πράσινων Σημείων, το οποίο περιλαμβάνει 23 σταθερά Πράσινα Σημεία και τέσσερις κινητές μονάδες, μια για κάθε Επαρχία (πλην της Αμμοχώστου). Στο παρόν στάδιο προωθούνται δράσεις από το αρμόδιο υπουργείο για τη βελτίωση της λειτουργίας των υφιστάμενων Πράσινων Σημείων και την κατασκευή ή επέκταση 14 νέων.

6.14.3 Για την ολοκληρωμένη διαχείριση των στερεών αποβλήτων συμπεριλαμβανομένης της εναπόθεσης υλικών από κατεδαφίσεις, θα προωθηθεί ρυθμιστικό χωροταξικό πλαίσιο.

6.14.4 Αναφορικά με τους Χώρους Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Απορριμμάτων (ΧΑΔΑ), το 2005 καταρτίστηκε Στρατηγικό Σχέδιο για την αποκατάσταση των 113 χώρων που καταγράφηκαν παγκύπρια.

6.15 Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος

6.15.1 Η ρύθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης, η οποία εφαρμόζεται με τη μορφή Αισθητικού Ελέγχου, είναι απαραίτητη για την προστασία των ευαίσθητων περιοχών, είτε λόγω του παραδοσιακού ή ιστορικού χαρακτήρα τους είτε λόγω της ποιότητας του φυσικού και πολιτιστικού τοπίου και περιβάλλοντος.

6.15.2 Οι κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, έχουν στόχο να αποτρέψουν την τυχαία και πρόχειρη σχέση μεταξύ νέου – παλιού αλλά και κτιρίου - φύσης που συχνά προκύπτει με την ανέγερση νέων οικοδομών στους παραδοσιακούς πυρήνες ή στο φυσικό περιβάλλον, αντίστοιχα. Επιπλέον, στόχος των οδηγιών αυτών δεν είναι η επανάληψη ή μίμηση παραδοσιακών οικοδομών ή συγκεκριμένων μορφολογικών στοιχείων, αλλά η οργανική συνέχιση της δομής του παραδοσιακού χώρου, ή/ και η αποκατάσταση της ενότητας του χώρου εκεί όπου έχουν προηγηθεί άστοχες επεμβάσεις.

6.15.3 Για το σκοπό αυτό, θα επανεξεταστούν οι υπάρχουσες κατευθυντήριες γραμμές, έτσι ώστε αυτές να αναφέρονται στη μορφολογία των νέων οικοδομών και την οργανική τους ένταξη στο χώρο, σε συσχετισμό με το τοπίο και τις κλιματολογικές συνθήκες.

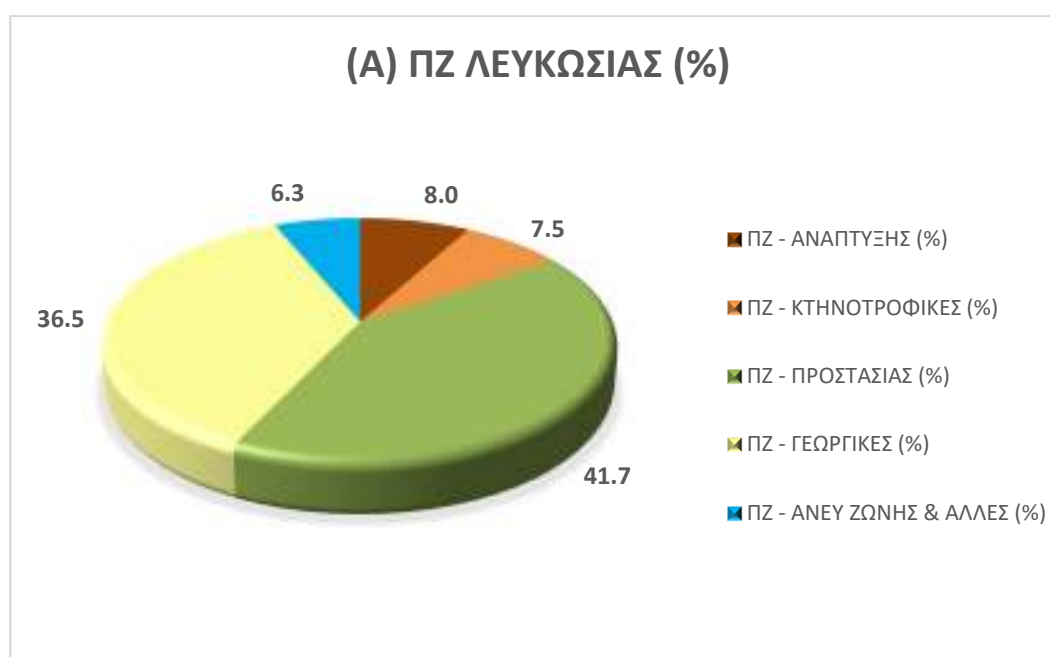
7. Κριτήρια Τροποποίησης Πολεοδομικών Ζωνών

7.1 Στόχοι τροποποίησης Πολεοδομικών Ζωνών

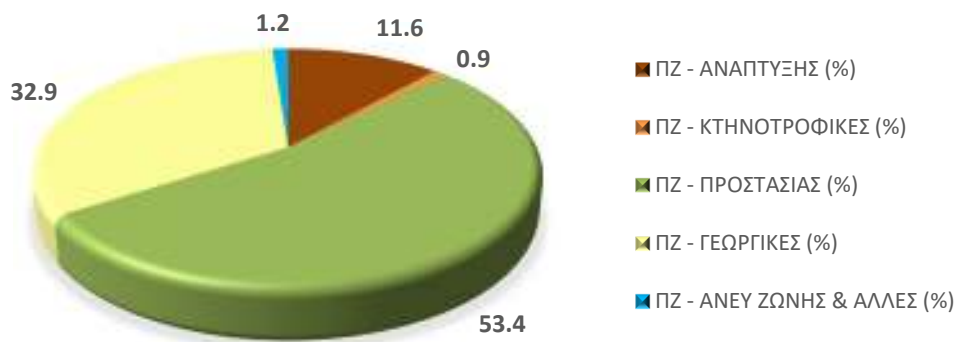
7.1.1 Τα κριτήρια τροποποίησης των Πολεοδομικών Ζωνών που καταγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο, απορρέουν τόσο από την αξιολόγηση της εμπειρίας των τελευταίων χρόνων όσο και από την ανάλυση των διαφόρων προβλημάτων που προέκυψαν διαχρονικά σε σχέση με τον καθορισμό των Ζωνών. Οι καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης έχουν ήδη πολλαπλάσιες δυνατότητες από αυτές που δικαιολογούν οι πραγματικές ανάγκες κάθε περιοχής. Στα Διαγράμματα της Εικόνας 18 (Α)–(Δ) πιο κάτω, παρουσιάζονται με τη μορφή ποσοστών οι εκτάσεις των καθορισμένων Πολεοδομικών Ζωνών, ανά Επαρχία.

7.1.2 Μακροχρόνια, ο μεγάλος αριθμός ώριμων μη αξιοποιημένων οικοπέδων και τεμαχίων γης εντός των περιοχών που θα μπορούσαν να οικοπεδοποιηθούν, καθώς και η τάση για μακρόχρονη κατακράτηση της γης, μειώνει την προσφορά εντός Ορίων Ανάπτυξης. Οι παράπλευρες πολεοδομικές, περιβαλλοντικές, ενεργειακές και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις (περιλαμβανομένης και της ανάγκης για παροχή των απαραίτητων υποδομών και της αδυναμίας λειτουργίας δικτύων δημοσίων μέσων μεταφορών και εναλλακτικών μέσων διακινήσεων) που δημιουργούνται από τη διαχρονική διεύρυνση των Ορίων Ανάπτυξης, τη μη συνεκτικότητα των οικισμών και τις χαμηλές πληθυσμιακές πυκνότητες, είναι σημαντικές και δεν συνάδουν με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

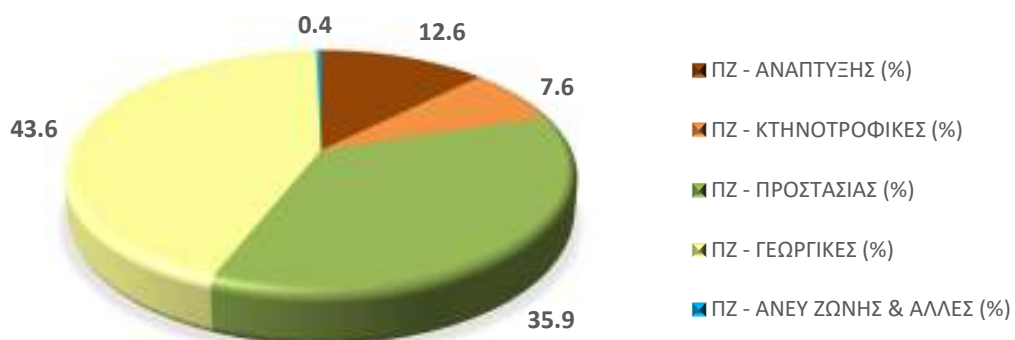
7.1.3 Στο πλαίσιο των πολεοδομικών παραμέτρων, πρωταρχικός στόχος είναι η ενεργοποίηση της αδρανούς γης και η αύξηση της δυνατότητας προσφοράς στέγης, ειδικότερα προς τις ασθενέστερες ομάδες του πληθυσμού.



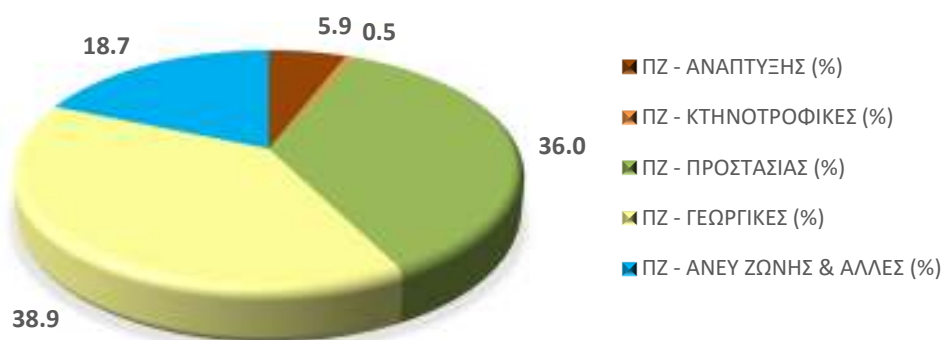
(Β) ΠΖ ΛΕΜΕΣΟΥ (%)



(Γ) ΠΖ ΛΑΡΝΑΚΑΣ (%)



(Δ) ΠΖ ΠΑΦΟΥ (%)



Εικόνες 18 (Α)-(Δ): Ποσοστό Πολεοδομικών Ζωνών ανά Επαρχία

7.1.4 Η διαμόρφωση βασικών κριτηρίων για την αξιολόγηση, αφενός της αναγκαιότητας καθορισμού ή/ και επέκτασης των Πολεοδομικών Ζωνών (ΠΖ) και αφετέρου των κατάλληλων περιοχών για το σκοπό αυτό στις περιοχές της υπαίθρου, στοχεύει στα ακόλουθα:

- (α) ικανοποίηση πραγματικών αναγκών,
- (β) επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης και αποθάρρυνσης της διάσπαρτης ανάπτυξης,
- (γ) βέλτιστη αξιοποίηση των υφιστάμενων ΠΖ,
- (δ) αποφυγή καθορισμού ΠΖ σε περιοχές ευάλωτες στην κλιματική αλλαγή ή ακατάλληλες για δόμηση,
- (ε) αποφυγή επεκτάσεων ΠΖ σε Ζώνες με χαμηλές πυκνότητες,
- (στ) αποφυγή καθορισμού ΠΖ σε περιοχές, όπου αυτές δύναται να υποβαθμίσουν το περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους και το τοπίο, καθώς και να συμβάλουν στην απώλεια βιοποικιλότητας,
- (ζ) αποφυγή καθορισμού ΠΖ σε περιοχές, όπου υπάρχουν αρχαιότητες, στοιχεία πολιτιστικής κληρονομιάς, στρατιωτικές εγκαταστάσεις ή/και δραστηριότητες, καθώς και γόνιμη γεωργική γη,
- (η) αποφυγή εξάντλησης της γης αποκλειστικά για οικιστικούς σκοπούς, και
- (θ) διασφάλιση επάρκειας γης για κάλυψη μελλοντικών αναγκών.

7.2 Αποκλεισμός ακατάλληλων περιοχών

7.2.1 Τα βασικότερα κριτήρια για τον αποκλεισμό των λιγότερο κατάλληλων περιοχών (ή χώρων) για καθορισμό ή/και επέκταση ΠΖ είναι τα ακόλουθα:

- (1) Αποφυγή γειτνίασης μη συμβατών χρήσεων γης

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου οι προτεινόμενες ΠΖ γειτνιάζουν με άλλες ζώνες οχληρών ή / και ρυπογόνων χρήσεων, όπως για παράδειγμα βιομηχανικές ή κτηνοτροφικές ζώνες κ.ο.κ. καθώς και εγκαταστάσεις υψηλής επικινδυνότητας (συμπ. στρατιωτικών εγκαταστάσεων). Ως εκ τούτου, η γειτνίαση ασυμβίβαστων χρήσεων γης μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής και να δημιουργήσει προβλήματα ασφάλειας, υγείας και ανέσεων των κατοίκων. Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει είτε να διατηρηθούν μεταξύ τους ικανοποιητικές αποστάσεις είτε να καθοριστούν ενδιάμεσες Ζώνες Προστασίας. Και στις δύο περιπτώσεις, η απόσταση ή η έκταση της Ζώνης Προστασίας θα καθορίζεται ανάλογα με τον βαθμό οχληρίας της γειτνιάζουσας ζώνης και κατόπιν διαβούλευσης με το αρμόδιο Τμήμα/ Υπηρεσία. Τήρηση επαρκών αποστάσεων θα πρέπει να τηρείται, επίσης, από αυτοκινητόδρομους, αρχαιολογικούς χώρους, στρατιωτικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.

(2) Γεωμορφολογία του εδάφους

Με βάση το εν λόγω κριτήριο αποφεύγονται οι γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές, οι οποίες ενέχουν κινδύνους κατολισθήσεων ή αφορούν γεωλογικά ρήγματα, καταβόθρες, κρημνοί, κ.λπ., και οι οποίες υποδεικνύονται κατόπιν διαβούλευσης με το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης σε σχέση κυρίως με τις ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας. Στο ίδιο πλαίσιο, θα πρέπει να αποφεύγονται οι παράκτιες περιοχές, οι οποίες παρουσιάζουν διάβρωση, καθώς και οι περιοχές με αυξημένο δυνητικό κίνδυνο πλημμύρας.

(3) Φυσικό περιβάλλον και τοπίο της περιοχής

Το φυσικό περιβάλλον και το τοπίο αποτελούν αντικείμενο προστασίας με σκοπό τη διασφάλιση των φυσικών διεργασιών, της ισορροπίας και εξέλιξης των οικοσυστημάτων, της βιωσιμότητας των φυσικών πόρων, της καταλληλότητας των υδάτινων πόρων, αλλά και της διατήρησης της ιδιαιτερότητας και μοναδικότητάς τους. Ως εκ τούτου, προκύπτει η ανάγκη αποφυγής οικιστικών επεκτάσεων σε περιοχές που γειτνιάζουν ή ενδέχεται να επηρεάσουν προστατευόμενα ή/ και αξιόλογα τοπία και περιοχές, σε ποταμούς ή αργάκια και ιδιαίτερα εντός Ζώνης Προστασίας Ποταμών, σε περιοχές με Αρχαία Μνημεία, με γόνιμη γεωργική γη κ.λπ. Ανάλογα με την περίπτωση, θα πρέπει να γίνεται διαβούλευση με τα αρμόδια Τμήματα/ Υπηρεσίες για σκοπούς διερεύνησης και υπόδειξης των αναγκαίων μέτρων ή ενεργειών, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαία η εκπόνηση Μελέτης Στρατηγικών Επιπτώσεων στο Περιβάλλον για τεκμηρίωση των σχετικών αποφάσεων.

Σημειώνεται, ότι η ιδιωτική δασική γη η οποία έχει καεί σε πυρκαγιά, θα αξιολογείται από το Τμήμα Δασών για την ανάγκη αναδάσωσης της. Η δυνατότητα ένταξής της σε ΠΖ θα κρίνεται από το Τμήμα Δασών, μόνο σε περίπτωση που τηρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 7.3.1 πιο κάτω.

(4) Έντονη τοπογραφία

Σε περιπτώσεις όπου παρατηρείται έντονη τοπογραφικό ανάγλυφο, όπως σε περιοχές με έντονες κλίσεις εδάφους, που ξεπερνούν το ποσοστό της τάξης του 30% (ανάλογα με το χαρακτήρα της περιοχής), θα αποθαρρύνεται η ανάπτυξη, εκτός εάν δεν υπάρχουν άλλες εναλλακτικές περιοχές, έτσι ώστε να αποφεύγονται προβλήματα σε σχέση με το σχεδιασμό και την κατασκευή των αναγκαίων υποδομών (π.χ. οδικό δίκτυο, διαχείριση όμβριων υδάτων και υγρών αποβλήτων κ.λπ.) και υπηρεσιών (ύδρευσης, ηλεκτροδότησης κ.λπ.). Παράλληλα, θα αποφεύγεται ο κίνδυνος κατολισθήσεων, βραχοπτώσεων, ενώ το δεν θα προκαλείται αχρείαστη αύξηση στο κόστος των οικοδομών και των υποδομών. Επίσης, θα αποφεύγεται η αχρείαστη αύξηση της επικινδυνότητας του οδικού δικτύου.

(5) Ηλεκτρομαγνητικά πεδία

Η διέλευση καλωδίων υψηλής τάσης από μία προτεινόμενη οικιστική περιοχή, αποτελεί άλλο ένα αποτρεπτικό παράγοντα επέκτασης των Οικιστικών Ζωνών, με σκοπό τη διασφάλιση της ασφάλειας και της υγείας των κατοίκων. Συνεπώς, θα πρέπει να τηρούνται

μεταξύ τους οι αναγκαίες ικανοποιητικές αποστάσεις, όπως αυτές επισημαίνονται από το καθ' ύλην αρμόδιο Τμήμα.

(6) Ασυνέχεια Οικιστικών Ζωνών

Ειδικά για τις Οικιστικές Ζώνες, αναφέρεται ότι αυτές που καθορίζονται μεμονωμένα (ή ανεξάρτητα), χωρίς να συνορεύουν με άλλες υφιστάμενες Οικιστικές Ζώνες, συμβάλλουν στη διάσπαρτη ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, πάγια προσπάθεια για την επίτευξη συμπαγούς και ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, είναι η αποθάρρυνση του καθορισμού Οικιστικών Ζωνών σε διάσπαρτες περιοχές εκτός συνεκτικών οικιστικών περιοχών.

Στο ίδιο πλαίσιο θα πρέπει να αποφεύγεται η δημιουργία γραμμικών επεκτάσεων επί κύριων οδικών αξόνων, εκτός μόνο στις περιπτώσεις, που λόγω της μορφολογίας του εδάφους δεν υπάρχουν άλλες εναλλακτικές λύσεις.

7.3 Επιλογή των πλέον κατάλληλων περιοχών (ή χώρων) για επέκταση της οικιστικής ανάπτυξης

7.3.1 Για τον βέλτιστο καθορισμό ή/και επέκταση ΠΖ χρησιμοποιούνται τα ακόλουθα βασικά κριτήρια:

(1) Άμεση γειτνίαση με υφιστάμενη ΠΖ

Οι επεκτάσεις των ΠΖ να αποτελούν συνέχεια των υφιστάμενων, ώστε να αποθαρρύνεται η διάσπαρτη ανάπτυξη και οι οικισμοί να επεκτείνονται οργανικά. Εξαίρεση μπορεί να αποτελούν περιοχές με έντονες τοπογραφικές ή άλλες ιδιομορφίες.

(2) Δυνατότητα πρόσβασης

Η διασφάλιση πρόσβασης στις περιοχές των ΠΖ έχει σκοπό τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών για την ορθολογική ανάπτυξή τους. Η προς ένταξη περιοχή να συνδέεται με υφιστάμενο εγγεγραμμένο δευτερεύον (τουλάχιστον) οδικό δίκτυο, βάσει του οποίου να μπορεί να πραγματοποιηθεί ο σχεδιασμός και η υλοποίηση του τοπικού οδικού δικτύου εξυπηρέτησης της νέας περιοχής.

(3) Δυνατότητα ύδρευσης

Η υποψήφια περιοχή επέκτασης, θα πρέπει να έχει δυνατότητα επαρκούς και κατάλληλης ύδρευσης, είτε με επέκταση των ορίων υδατοπρομήθειας με βάση ειδικές μελέτες κοστολόγησης/ βιωσιμότητας, είτε μέσω υφιστάμενων υδατοδεξαμενών.

(4) Άλλες υποδομές

Επιπρόσθετα των πιο πάνω, η περιοχή να διαθέτει τις απαραίτητες υποδομές για αποχέτευση, για παροχή ενέργειας και δικτύων τηλεφωνίας, ή να υπάρχει η δυνατότητα βιώσιμης υλοποίησης των απαιτούμενων έργων υποδομής.

(5) Στεγαστικά ή άλλα προγράμματα ανάπτυξης

Σε περιπτώσεις περιοχών στις οποίες έχουν υλοποιηθεί ή βρίσκονται σε εξέλιξη στεγαστικά ή άλλα προγράμματα (π.χ. σχέδιο διαχωρισμού οικοπέδων για οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα ή για αυτοστέγαση εκτοπισθέντων εκτός Ορίου Ανάπτυξης, γίνεται προσπάθεια, όπως οι εν λόγω περιοχές (και ιδιαίτερα αυτές που γειτνιάζουν με Οικιστικές Ζώνες) ενταχθούν σε Οικιστικές Ζώνες, ώστε να αποτελέσουν φυσική συνέχεια των υφιστάμενων ζωνών.

(6) Τάσεις ανάπτυξης εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

Οι τάσεις ανάπτυξης αποτελούν μια πρώτη ένδειξη για το πού κατευθύνεται η ανάπτυξη μιας περιοχής και εντοπίζεται, είτε με τη συγκέντρωση αριθμού μεμονωμένων κατοικιών εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, είτε και μέσω συλλογής πληροφοριών για εκδοθείσες ή εκκρεμούσες πολεοδομικές άδειες στις ίδιες περιοχές. Συνεπώς, τα στοιχεία αυτά υποδεικνύουν και τις περιοχές που πιθανό να είναι πιο «ώριμες» για ένταξη σε Οικιστική Ζώνη, και οι οποίες θα πρέπει να αξιολογηθούν σε συνδυασμό και με άλλα κριτήρια. Σημειώνεται, ότι η χωροθέτηση μεμονωμένων κατοικιών σε μια περιοχή δεν μπορεί να αποτελεί από μόνο του καθοριστικό κριτήριο για ένταξη μιας περιοχής σε Οικιστική Ζώνη.

(7) Βαθμός ανάπτυξης (πληρότητα) γειτνιάζουσων υφιστάμενων ΠΖ

Η υιοθέτηση ενός κατώτατου ποσοστού ανάπτυξης των ΠΖ, που γειτνιάζουν με την προτεινόμενη για ένταξη περιοχή, ώστε να δικαιολογείται η οποιαδήποτε πιθανή επέκταση τους, μπορεί επίσης να προσμετρηθεί ως αντικειμενικό κριτήριο. Κατά συνέπεια, ένα ικανοποιητικό ποσοστό ανάπτυξης ανάλογα με τον οικισμό, των συνολικών τεμαχίων (με την έννοια ότι αυτά είναι είτε δομημένα σε σημαντικό βαθμό ή και κατοικήσιμα ή οικοπεδοποιημένα, είτε έχουν εκδοθεί για αυτά πολεοδομικές άδειες ανάπτυξης, που βρίσκονται σε ισχύ) θα μπορούσε να αποτελέσει ένα καλό δείκτη ανάπτυξης στις υφιστάμενες γειτνιάζουσες περιοχές.

(8) Συνεκτίμηση κριτηρίων και παραγόντων

Σε περίπτωση που δύο ή περισσότερες υποψήφιες περιοχές ικανοποιούν σε διαφορετικό βαθμό τα διάφορα κριτήρια (ή δεν τα ικανοποιούν), για τη διαμόρφωση των προτεινόμενων για ένταξη νέων περιοχών ανάπτυξης θα συνεκτιμούνται όλες οι προαναφερθείσες παράμετροι της παρούσας παραγράφου.

(9) Προϋποθέσεις επέκτασης σε ειδικές περιπτώσεις

Σε ειδικές περιπτώσεις όπου τεκμηριώνεται η ανάγκη για επέκταση του ορίου ανάπτυξης, αλλά αφενός δεν πληρούνται σε ικανοποιητικό βαθμό τα κριτήρια του μέρους 7.3.1 και αφετέρου οι υποψήφιες περιοχές παρουσιάζουν ιδιαίτερα τεκμηριωμένα προβλήματα, θα είναι δυνατή η κατ' εξαίρεση ένταξη των περιοχών αυτών υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, οι υπό ένταξη περιοχές (οι οποίες θα έχουν διπλή ζωνοποίηση) θα εξακολουθούν να παραμένουν στην υφιστάμενη τους ζώνη και θα ενεργοποιούνται, όταν και εφόσον (ανάλογα με την περίπτωση) ικανοποιηθούν οι

προϋποθέσεις που θα έχουν τεθεί κατά τον καθορισμό (ανάπτυξη οδικού δικτύου, δημιουργία απαιτούμενων υποδομών, δημιουργία αναπτύξεων απασχόλησης πληθυσμού κ.λπ.).

7.4 Χωρητικότητα Οικιστικών Ζωνών

7.4.1 Η χωρητικότητα των υφιστάμενων Οικιστικών Ζωνών υπολογίζεται με δύο μεθόδους. Η Α' Μέθοδος εστιάζει στην αξιοποίηση του δομήσιμου εμβαδού (με βάση τους συντελεστές δόμησης), γεγονός που προσομοιάζει με τη χωρητικότητα κορεσμού της αντίστοιχης περιοχής. Για τον υπολογισμό της, υιοθετούνται οι εξής παραδοχές:

- Η καθαρή οικιστική γη⁸ κυμαίνεται, κατά προσέγγιση, στο 60% - 75% του εμβαδού της έκτασης της Οικιστικής Ζώνης.
- Το μέσο μέγεθος κατοικίας⁹ είναι της τάξεως των 150 – 200 τ.μ.
- Το μέσο μέγεθος νοικοκυριού (σε άτομα) καθορίζεται από τη Στατιστική Υπηρεσία ανάλογα με την αστικότητα της περιοχής και την Επαρχία¹⁰.

Ακολούθως, η χωρητικότητα υπολογίζεται με βάση την ακόλουθη εξίσωση:

Χωρητικότητα Οικ. Ζώνης (σε άτομα)	=	$\frac{\text{Έκταση Οικ. Ζώνης} \times \text{Ποσοστό Καθαρής Οικ. γης}}{\text{Μέσο μέγεθος κατοικίας}}$	×	$\text{Συντελεστή Δόμησης}$	×	$\text{Μέσο μέγεθος νοικοκυριού (σε άτομα)}$
---	---	---	---	-----------------------------	---	--

Η Β' Μέθοδος εστιάζει στην ανάπτυξη ενός αριθμού οικιστικών μονάδων ανά οικιστικό οικόπεδο και υιοθετούνται οι ακόλουθες παραδοχές:

- Η καθαρή οικιστική γη κυμαίνεται, κατά προσέγγιση, στο 60% - 75% του εμβαδού της έκτασης της Οικιστικής Ζώνης.
- Το μέσο εμβαδό των οικοπέδων, ο μέσος αναμενόμενος αριθμός οικιστικών μονάδων ανά οικόπεδο και ο συντελεστής δόμησης της αντίστοιχης περιοχής, είναι στοιχεία αλληλένδετα και εξαρτώνται από τα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα της υπό μελέτη περιοχής.
- Ο μέσος αριθμός οικογενειών ανά οικόπεδο προσδιορίζεται ανάλογα με την αστικότητα αλλά και τα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα της υπό μελέτη περιοχής (που

⁸ Η έκταση της Οικιστικής Ζώνης αφαιρουμένων των υποχρεωτικών δεσμεύσεων (π.χ. πρασίνου και οδικού δικτύου) καθώς και άλλων απαιτούμενων δημόσιων υποδομών (π.χ. εκπαιδευτηρίων)

⁹ Σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία.

¹⁰ Ο μέσος όρος νοικοκυριού παγκύπρια είναι 2,8 άτομα σύμφωνα με την Απογραφή Πληθυσμού 2011.

σχετίζονται με το μέσο μέγεθος κατοικίας και την αναλογία δομήσιμων τετρ. μέτρων ανά άτομο).

- Το μέσο μέγεθος νοικοκυριού (σε άτομα) καθορίζεται από τη Στατιστική Υπηρεσία ανάλογα με την αστικότητα της περιοχής και την Επαρχία.

Με βάση τα πιο πάνω, η χωρητικότητα των υφιστάμενων Οικιστικών Ζωνών είναι το αποτέλεσμα που προκύπτει από την ακόλουθη εξίσωση:

	Έκταση		Ποσοστό		
Χωρητικότητα	Οικ.	X	Καθαρή		
Οικ. Ζώνης	Ζώνης		Οικ. γης		
(σε άτομα)				X	
	Μέσο εμβαδόν				Μέσο αρ.
	οικοπέδων				οικογενειών/ οικόπεδο
					X
					Μέσο
					μέγεθος
					νοικοκυριού
					(σε άτομα)

Συνήθως, γίνεται μια αντιπαραβολή και συγκριτική ανάλυση των δύο πιο πάνω μεθοδολογιών. Ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, την αστικότητα, τα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα της συγκεκριμένης υπό μελέτη περιοχής κ.ο.κ., προσδιορίζονται οι παραδοχές και υπολογίζεται η αντίστοιχη χωρητικότητα. Με τον ίδιο τρόπο υπολογίζεται και η χωρητικότητα των προτεινόμενων επεκτάσεων Οικιστικών Ζωνών.

7.4.3 Οι πληθυσμιακές προβλέψεις αποτελούν μια σημαντική παράμετρο στον προγραμματισμό και σχεδιασμό των οικιστικών περιοχών, αλλά και γενικότερα στην πολεοδομική οργάνωση μιας περιοχής. Για την πρόβλεψη του πληθυσμού μιας περιοχής, υπολογίζεται αρχικά το μέσο ετήσιο ποσοστό αυξομείωσής του, βάσει προηγούμενων απογραφών πληθυσμού της Στατιστικής Υπηρεσίας. Ακολούθως, γίνεται εκτίμηση για τους παράγοντες που επηρεάζουν την αύξηση του πληθυσμού, όπως η γεννητικότητα, η θνησιμότητα και η εσωτερική ή εξωτερική μετανάστευση, ή πιο απλά με βάση συγκριτικά μοντέλα αύξησης του πληθυσμού σε παγκύπρια βάση ή σε γειτονικά Σχέδια Ανάπτυξης, γίνονται εκτιμήσεις για την περαιτέρω αυξομείωση του πληθυσμού μέχρι το έτος ορίζοντα του εκάστοτε Σχεδίου.

Σημειώνεται ότι η αυξομείωση του πληθυσμού αποτελεί δυναμική μεταβλητή η οποία πιθανό να προκύψει από άλλους παράγοντες, όπως το κύριο μοντέλο επιχειρηματικής δραστηριότητας, επενδυτικές προτάσεις ή / και συνεπεία των πολιτικών του Σχεδίου Ανάπτυξης.

7.4.4 Στη συνέχεια, υπολογίζεται για σκοπούς αναφοράς η αναλογία του υφιστάμενου πληθυσμού προς τη χωρητικότητα (δυναμική πληρότητα) των υφιστάμενων Οικιστικών Ζωνών. Επιπρόσθετα, υπολογίζεται η τελική αναλογία του προβλεπόμενου πληθυσμού (για το έτος ορίζοντα) προς τις υφιστάμενες και προτεινόμενες για επέκταση Οικιστικές Ζώνες.

Η επάρκεια των Οικιστικών Ζωνών για κάλυψη των μελλοντικών στεγαστικών αναγκών μιας περιοχής προσδιορίζεται ως χωρητικότητα. Η πρακτική των τελευταίων δεκαετιών στηριζόταν στη διάθεση μιας πρώτης βασικής χωρητικότητας που θα δρούσε υποβοηθητικά στο σύστημα ελεύθερης οικονομίας της Κύπρου. Στο πλαίσιο αυτό, η αναλογία κυμαίνεται στο 1:4. Οι αναλογίες αυτές είναι ενδεικτικές της ανάγκης για τροποποίηση των Οικιστικών Ζωνών σε σχέση με το έτος ορίζοντα του αντίστοιχου Σχεδίου Ανάπτυξης. Επιπρόσθετα των πιο πάνω, για τη διαμόρφωση της τελικής χωρητικότητας συνεκτιμούνται και οι ιδιαιτερότητες της υπό μελέτη περιοχής που σημειώνονται πιο κάτω.

7.4.5 Σημαντικό ρόλο στην εκτίμηση της ανάγκης επέκτασης των Οικιστικών Ζωνών κατέχουν και οι ιδιαιτερότητες μιας περιοχής. Η τοπογραφία αποτελεί μία από αυτές και λαμβάνεται σοβαρά υπόψη, κυρίως σε ορεινές περιοχές με έντονες κλίσεις εδάφους. Η απόσταση από αστικά κέντρα (ή και η γειτνίαση με τη νεκρή ζώνη), η προσέλευση παραθεριστών και ο προγραμματισμός μεγάλων έργων στην περιοχή που μπορούν να προσελκύσουν ανθρώπινο δυναμικό, οι σχεδιασμοί άλλων Τμημάτων/ Φορέων για οδικά δίκτυα κ.λπ., αλλά και η γειτνίαση/ συμπληρωματικότητα/ επικουρικότητα με γειτονικές οικιστικές περιοχές (ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων), αποτελούν, επίσης, ιδιαιτερότητες οι οποίες λαμβάνονται υπόψη στη διαμόρφωση της χωρητικότητας.

7.4.6 Στις ιδιαιτερότητες μιας περιοχής, συγκαταλέγονται επίσης παράγοντες που επηρεάζουν την προσφερόμενη για ανάπτυξη γη, όπως π.χ. ο καταμερισμός της γης και η μακρόχρονη κατακράτηση διαθέσιμης οικιστικής γης. Αποτέλεσμα των πιο πάνω, είναι αφενός ο περιορισμός της άμεσης δυνατότητας ανάπτυξης των υφιστάμενων Οικιστικών Ζωνών και αφετέρου η δυσκολία επίτευξης συμπαγών οικισμών.

7.5 Μέτρα ενεργοποίησης υφιστάμενων Πολεοδομικών Ζωνών

7.5.1 Ταυτόχρονα με την αξιολόγηση της αναγκαιότητας επέκτασης των ΠΖ, είναι αναγκαίο να υιοθετηθούν μηχανισμοί για την ενεργοποίηση των υφιστάμενων, αφού σε αρκετές περιπτώσεις παρατηρείται πολλαπλάσια χωρητικότητα σε σχέση με τον πληθυσμό ή / και τις συγκεκριμένες ανάγκες. Ως εκ τούτου, προωθείται μια σειρά μέτρων με σκοπό την ενεργοποίηση των περιοχών αυτών, όπως:

- (α) Υποβοήθηση ενεργοποίησης περικλειστων τεμαχίων
- (β) Σχεδιασμός βασικού οδικού δικτύου
- (γ) Θεσμοθέτηση νομικού πλαισίου για Αστικό Αναδασμό (βλ. σχετική αναφορά στην παράγραφο 6.5.4).