

ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΛΕΥΚΑΡΩΝ

**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2011

Τυπογραφείο **XXXX**
για την Κυπριακή Δημοκρατία

Λευκωσία, Ιούλιος 2011

ISBN: 978-9963-33-032-4

Τιμή: 30€

Η Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες των εδαφίων (1), (6) και (7) του άρθρου 34 Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Νόμοι 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991, 91(I) του 1992, 55(I) του 1993, 72(I) του 1998, 59(I) και 142(I) του 1999, 241(I) του 2002, 29(I) του 2005, 135(I) του 2006, 11(I) του 2007, 46(I) του 2011 και 76(I) του 2011.

Η Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων περιλαμβάνει ως αναπόσπαστα μέρη της τα ακόλουθα:

- (α) Το παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων» με ημερομηνία Ιούλιος 2011.
- (β) Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών των διοικητικών περιοχών Πάνω και Κάτω Λευκάρων με ημερομηνία Ιούλιος 2011.
- (γ) Σειρά σχεδίων διαφόρων κλιμάκων όπως περιγράφονται στο παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων».
- (δ) Πρόνοιες της ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής, όπως περιγράφονται στο παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων».

ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΛΕΥΚΑΡΩΝ

ΙΟΥΛΙΟΣ 2011

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΜΕΡΟΣ Α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΑ ΛΕΥΚΑΡΑ	9
ΜΕΡΟΣ Β: ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	
1. Κυκλοφοριακή Πολιτική	11
2. Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση	13
3. Εμπορική Ανάπτυξη, Καταστήματα και Γραφεία	21
4. Τουριστική Πολιτική	25
5. Βιοτεχνία και Αποθήκες	31
6. Γεωργία και Κτηνοτροφία	33
7. Εκπαίδευση	35
8. Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα	39
9. Διατήρηση Κληρονομιάς και Πολιτισμός	41
10. Τοπίο και Φυσικό Περιβάλλον	47
11. Αναψυχή, Ψυχαγωγία και Αθλητισμός	51
12. Γενικές Διατάξεις και Ειδικές Πρόνοιες	57
13. Μέτρα Εφαρμογής – Έργα Προτεραιότητας	63
ΜΕΡΟΣ Γ: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	69
ΜΕΡΟΣ Δ: ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ	89
ΜΕΡΟΣ Ε: ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΩΝ ΛΕΥΚΑΡΩΝ	97
ΜΕΡΟΣ ΣΤ: ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	125

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

- ΣΧΕΔΙΟ 1 Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
- ΣΧΕΔΙΟ 2 Χρήσεις Γης Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων
- ΣΧΕΔΙΟ 3 Χρήσεις Γης Κεντρικής Περιοχής
- ΣΧΕΔΙΟ 4 Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων
- ΣΧΕΔΙΟ 5 Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής
- ΣΧΕΔΙΟ 6 Βασικό Οδικό Δίκτυο Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων
- ΣΧΕΔΙΟ 7 Προστασία Κληρονομιάς Πάνω Λευκάρων
- ΣΧΕΔΙΟ 8 Προστασία Κληρονομιάς Κάτω Λευκάρων

Τα πιο πάνω Σχέδια περιέχονται στον παρόντα τόμο.

ΑΛΛΑ ΣΧΕΔΙΑ

Τα Σχέδια Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών (κλίμακας 1:10.000) καθώς και τα λεπτομερή κτηματολογικά (χωρομετρικά) Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων που διατίθενται για επιθεώρηση 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 της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

ΜΕΡΟΣ Α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΑ ΛΕΥΚΑΡΑ

1. Περιοχή Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων

- 1.1 Η περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων καλύπτει τις διοικητικές περιοχές του Δήμου Πάνω Λευκάρων και του Κοινοτικού Συμβουλίου Κάτω Λευκάρων, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 1 του παρόντος τεύχους. Η έκταση της περιοχής μελέτης υπερβαίνει τα 6.000 εκτάρια, ενώ το 2001, σύμφωνα με την απογραφή του Τμήματος Στατιστικής και Ερευνών, είχε συνολικό πληθυσμό μόλις 1.039 κατοίκων.

2. Σκοπός και Στρατηγική του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης

- 2.1 Η Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής, που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη των Λευκάρων μέχρι το έτος 2016, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης.
- 2.2 Η Γενική Στρατηγική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής αποσκοπεί στην επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης, μέσα από τη συνετή διαχείριση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και τη συνεχή αναβάθμιση του ανθρώπινου δυναμικού. Επομένως, η Στρατηγική βασίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, στην αποθάρρυνση της διασποράς των διαφόρων τύπων ανάπτυξης σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες, στην προστασία, διατήρηση και προβολή της προεξάρχουσας φυσιογνωμίας και της ιδιαίτερης ταυτότητας των δύο οικισμών, όπως προβάλλονται μέσα από την ιστορία τους, την αρχιτεκτονική τους κληρονομιά, το φυσικό και πολιτιστικό τοπίο που τους πλαισιώνει, αλλά και την κληροδοτημένη δεξιοτεχνία των κατοίκων τους σε τοπικές παραδοσιακές τέχνες.

ΜΕΡΟΣ Β: ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

1. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

1.1 Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου

- 1.1.1 Για την οργάνωση, συμπλήρωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου, υιοθετείται συγκεκριμένο Σχέδιο Βασικού Οδικού Δικτύου, το οποίο αποτελεί απαραίτητο εργαλείο ρύθμισης της ανάπτυξης, της κυκλοφορίας και του συσχετισμού μεταξύ συγκοινωνίας και χρήσεων γης.
- 1.1.2 Στο πλαίσιο συμπλήρωσης του υφιστάμενου οδικού δικτύου, προνοείται η κατασκευή νέων δρόμων που λειτουργούν ως μερικοί δακτύλιοι γύρω από τις κεντρικές περιοχές των δύο οικισμών, με στόχους την καλύτερη κατανομή της κυκλοφορίας, καθώς και την άνετη και εύκολη προσπέλαση στις διάφορες αναπτύξεις των περιοχών που εξυπηρετούν. Προβλέπονται δύο τέτοιοι δρόμοι, ο Παρακαμπτήριος Πάνω Λευκάρων, που αποτελεί μέρος του περιφερειακού οδικού δικτύου και του οποίου η πορεία ακολουθεί, εν μέρει, υφιστάμενους δρόμους, καθώς και ο τοπικής σημασίας Παρακαμπτήριος Κάτω Λευκάρων, όπως αυτοί φαίνονται στο Σχέδιο 6 «Βασικό Οδικό Δίκτυο». Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση των δύο παρακαμπτηρίων δρόμων θα πρέπει να διασφαλίζει το περιβάλλον, και προς το σκοπό αυτό, όπου απαιτείται, θα πρέπει να γίνουν πριν την υλοποίησή τους οι κατάλληλες μελέτες.
- 1.1.3 Προς επίτευξη της αποδοτικότερης ιεράρχησης του οδικού δικτύου, αξιοποιούνται οι υφιστάμενοι και προτεινόμενοι περιμετρικοί άξονες, στους οποίους διοχετεύεται το μεγαλύτερο μέρος της κυκλοφορίας, ενώ προνοείται η κατάλληλη διαμόρφωση των συμβολών τους με τον περιφερειακό άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς.
- 1.1.4 Στο εσωτερικό των δύο οικισμών, ιδιαίτερα των Πάνω Λευκάρων, ορισμένοι τοπικοί άξονες διευκολύνουν την περιμετρική κυκλοφορία γύρω από τους ιστορικούς πυρήνες, ενώ άλλοι, λιγότερο σημαντικοί δρόμοι, εξασφαλίζουν τις βασικές συνδέσεις μεταξύ των κεντρικών γειτονιών. Οι δρόμοι τοπικής σημασίας καθώς και οι δρόμοι στους οποίους εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης προτείνονται με τέτοιες κατευθύνσεις και διαμορφώσεις ώστε να εξυπηρετούν εσωτερικά τις διάφορες γειτονιές και τις εμπορικές χρήσεις, και να παρέχουν προσπέλαση σε σημαντικούς χώρους αναφοράς.
- 1.1.5 Προς διασφάλιση της διατήρησης και προβολής του ενδιάμεσου τοπίου και της γραφικότητας της διαδρομής μεταξύ Πάνω και Κάτω Λευκάρων, προβλέπεται η αναβάθμιση του υφιστάμενου δρόμου που συνδέει τους δύο οικισμούς σε «περιβαλλοντικό άξονα», που θα σχετίζεται λειτουργικά με το δίκτυο χώρων πρασίνου και διαδρομών της φύσης και του πολιτισμού, όπως περιγράφονται στο σχετικό κεφάλαιο.

1.2 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

- 1.2.1 Τα κυκλοφοριακά προβλήματα της κεντρικής περιοχής των Πάνω Λευκάρων αναμένεται ότι θα επιδεινωθούν σε περίπτωση που δεν ληφθούν ουσιαστικά μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης, λόγω αδυναμίας του οδικού δικτύου να ικανοποιήσει τις μελλοντικές ανάγκες. Μέσω της εφαρμογής των εν λόγω μέτρων θα μειωθούν τα προβλήματα διακίνησης, και θα βελτιωθεί η προσπελασιμότητα της περιοχής, χωρίς πολυδάπανες νέες διαπλατύνσεις ή νέες κατασκευές δρόμων, οι οποίες συχνά δημιουργούν οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό κόστος, και ταυτόχρονα θα αποθαρρύνεται η υπερβολική χρήση του αυτοκινήτου. Τέτοια μέτρα αναμένεται να εξασφαλίσουν συνθήκες αυξημένης οδικής ασφάλειας, να αναβαθμίσουν την ποιότητα του

δομημένου περιβάλλοντος, να προστατεύσουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα των δύο οικισμών και να εξυπηρετήσουν αποτελεσματικότερα τη διακίνηση ανθρώπων, οχημάτων και αγαθών.

- 1.2.2 Στα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης περιλαμβάνονται η διοχέτευση της κυκλοφορίας στην περίμετρο των κεντρικών περιοχών των οικισμών, οι μονοδρομήσεις, η δημιουργία δικτύου με πορείες πεζών για τη σύνδεση σημείων αναφοράς, η κατασκευή δρόμων κυκλοφοριακής ύφεσης, όπου προτεραιότητα θα δίδεται στους πεζούς, καθώς και η αστυνόμευση της στάθμευσης.
- 1.2.3 Εξάλλου, τα μέτρα αυτά θα βοηθήσουν και στην αναζωογόνηση των δύο παραδοσιακών οικισμών, με την αξιοποίηση και προβολή των ιστορικών κτιρίων που αποτελούν σημεία αναφοράς. Επιπλέον, με την υλοποίηση συγκεκριμένων μέτρων, όπως μονοδρομήσεων, πεζοδρομήσεων και κυκλοφοριακής ύφεσης, θα δημιουργηθούν οι κατάλληλες συνθήκες για τη διαμόρφωση κεντρικής πλατείας, απαλλαγμένης από τροχαία κυκλοφορία, μεταξύ του Δημαρχείου και του Σχολείου στα Πάνω Λεύκαρα.

1.3 Δίκτυο Πεζοδρόμων

- 1.3.1 Για την υλοποίηση της κυκλοφοριακής πολιτικής, υιοθετούνται τα ακόλουθα μέτρα ενθάρρυνσης και διευκόλυνσης της διακίνησης πεζών, ιδιαίτερα για διαδρομές μικρών και μέσων αποστάσεων:
- (α) Σχεδιασμός και υλοποίηση πλήρους δικτύου «δρόμων κυκλοφοριακής ύφεσης», όπου αυτοκίνητα και πεζοί συνυπάρχουν, με τέτοιες όμως διευθετήσεις και διαμορφώσεις, ώστε οι πεζοί να έχουν προτεραιότητα, όπως δείχνεται στο Σχέδιο Βασικού Οδικού Δικτύου.
 - (β) Δημιουργία ενός δικτύου χώρων απαλλαγμένων από αυτοκίνητα (πλατειών, δρόμων, γειτονιών) και σύνδεση των περιοχών κατοικίας με σχολεία, χώρους αναφοράς και κέντρα δραστηριότητας, τόσο με την εκτέλεση έργων σε υφιστάμενες γειτονιές, όσο και με την εξαρχής προώθηση της αναγκαίας υποδομής στον σχεδιασμό νέων περιοχών.
 - (γ) Χρησιμοποίηση των κατάλληλων υλικών για τη διαμόρφωση και τον εξοπλισμό των χώρων που περιγράφονται πιο πάνω, ώστε αυτοί να εντάσσονται αρμονικά στο παραδοσιακό περιβάλλον και να είναι ελκυστικοί προς τους χρήστες.

1.4 Στάθμευση

- 1.4.1 Για αντιμετώπιση του προβλήματος της στάθμευσης, ιδιαίτερα στα Πάνω Λεύκαρα, έχουν δημιουργηθεί χώροι στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία στην περίμετρο της κεντρικής περιοχής, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται πολυεπίπεδος χώρος στάθμευσης στο βορειοδυτικό άκρο του οικισμού των Πάνω Λευκάρων, χώρος στάθμευσης λεωφορείων δίπλα από αυτόν και μεγάλος χώρος στάθμευσης στην είσοδο των Κάτω Λευκάρων. Επιπλέον, υιοθετείται σειρά σχετικών μέτρων, όπως:
- (α) Η εκπόνηση μελέτης για την εξεύρεση επιπρόσθετων μικρής έκτασης χώρων και την κατάλληλη διαμόρφωσή τους με στόχο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των κατοίκων των δύο οικισμών.
 - (β) Ο αυστηρός έλεγχος της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων της κεντρικής περιοχής και του περιφερειακού οδικού δικτύου, καθώς και αποθάρρυνση της στάθμευσης αυτοκινήτων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από μεγάλη πυκνότητα χρήσεων.
- 1.4.2 Στο Παράρτημα Β καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, τα οποία θα επιβάλλονται από την Πολεοδομική Αρχή κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου.

2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

2.1 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

- 2.1.1 Στην περιοχή των Λευκάρων, η οικιστική ανάπτυξη επιτρέπεται στις ακόλουθες Ζώνες:
- (α) Στους παραδοσιακούς πυρήνες των οικισμών (με τον κωδικό «Πα» στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών), περιλαμβανομένων και των καθορισμένων Περιοχών Εμπορικής Δραστηριότητας με τον κωδικό «Εβ».
 - (β) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες (με τον κωδικό «Κα» στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών), και όπως περιγράφεται στην παράγραφο 2.3 «Περιοχές Ειδικής Πολιτικής».
- 2.1.2 Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, η οικιστική ανάπτυξη δεν επιτρέπεται, πλην των περιπτώσεων που αφορούν ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 2.5 «Πολιτική για Μεμονωμένη Κατοικία εκτός Ορίου Ανάπτυξης».
- 2.1.3 Σε μεγάλες εκτάσεις Οικιστικών Ζωνών στην ευρύτερη περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής, ιδιαίτερα στα νοτιοανατολικά των Πάνω Λευκάρων, στα βορειοανατολικά των Κάτω Λευκάρων και στην περιοχή μεταξύ των δύο οικισμών, το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης έχει εντοπίσει ενδείξεις αστάθειας του εδάφους. Στις πιο πάνω περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το εν λόγω Τμήμα και όπου κρίνεται αναγκαίο θα τίθεται όρος για εκπόνηση ειδικής στατικής μελέτης, κατά το στάδιο υποβολής αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

2.2 Πολιτική για τους Παραδοσιακούς Πυρήνες

- 2.2.1 Για επίτευξη του στόχου της ποιοτικής αναβάθμισης και αναβίωσης των δύο παραδοσιακών πυρήνων, μέσα από τη διατήρηση και προβολή του αξιόλογου αρχιτεκτονικού τους χαρακτήρα, στη Δήλωση Πολιτικής προνοείται η εφαρμογή των ακόλουθων πολιτικών:
- (α) Η ποιοτική αναβάθμιση των δύο παραδοσιακών πυρήνων, μέσα από την προώθηση δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων υποδομής και πολεοδομικών έργων.
 - (β) Η βελτίωση και ανανέωση του οικιστικού αποθέματος στους εν λόγω πυρήνες με την κατάλληλη ενημέρωση και ενθάρρυνση των ιδιοκτητών διατηρητέων οικοδομών για την αξιοποίηση των παρεχόμενων οικονομικών κινήτρων (επιχορηγήσεις, φοροαπαλλαγές, χαρισμένος συντελεστής δόμησης κλπ.).
 - (γ) Η συντήρηση και αποκατάσταση των παραδοσιακών οικοδομών με την εφαρμογή διαφόρων μέτρων και προγραμμάτων, όπως:
 - (i) Η οργανωμένη ανάπλαση προσόψεων σε επιλεγμένους δρόμους και γειτονιές από δημόσιους φορείς.
 - (ii) Η προσφορά κατοικίας μέσω προγραμμάτων του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης, με αξιοποίηση, συντήρηση και ανακαίνιση παραδοσιακών οικοδομών, ιδιαίτερα εγκαταλειμμένων.
 - (ii) Η εφαρμογή του θεσμού του σχεδίου επαναλαμβανόμενης χρηματοδότησης από δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα, με την αγορά παραδοσιακών οικοδομών, τη συντήρηση, ανακαίνιση και πώλησή τους, χρησιμοποιώντας τα έσοδα για την αέναη επανάληψη της όλης διαδικασίας.
 - (iv) Η εφαρμογή του θεσμού του συμβολαίου επικαρπίας, με τη μακροχρόνια ενοικίαση παραδοσιακής οικοδομής από δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα, που συντηρεί, ανακαινίζει και ενοικιάζει την οικοδομή, η οποία επανέρχεται τελικά επιδιορθωμένη στον ιδιοκτήτη της μετά τη λήξη του σχετικού συμβολαίου.

- (vi) Η χρησιμοποίηση των πιο πάνω μέτρων ως εργαλείων για την αντιμετώπιση του προβλήματος των ετοιμόρροπων οικοδομών.
- (δ) Η κατάρτιση συγκεκριμένων προγραμμάτων (βραχυπρόθεσμου, μεσοπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου), με στόχο τον σχεδιασμό, εκτέλεση, διαχείριση και συντονισμό, στους δύο πυρήνες, των απαραίτητων έργων υποδομής για την ποιοτική αναβάθμιση και προβολή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- (ε) Η εισαγωγή εξειδικευμένων κατευθυντήριων γραμμών για την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών και η κατάλληλη ένταξη νέων κτισμάτων στο παραδοσιακό περιβάλλον, μέσα στους πυρήνες και γύρω από αυτούς, με στόχους τον περιορισμό των αιτίριαστων επεμβάσεων και λανθασμένων εργασιών συντήρησης, και την εναρμόνιση των νέων οικοδομών με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτήρα των οικισμών. Λεπτομερείς κατευθυντήριες γραμμές για την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα των οικισμών καθορίζονται στο Μέρος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων» του παρόντος Σχεδίου.
- (στ) Η αναπροσαρμογή των Οικιστικών Ζωνών γύρω από τους παραδοσιακούς πυρήνες και η εφαρμογή ειδικής πολιτικής σε επιλεγμένες περιοχές, ώστε να είναι δυνατή η προστασία των δύο πολεοδομικών οντοτήτων και του τοπίου που τις περιβάλλει.

2.3 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής

Λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν ουσιαστικά μεταξύ τους τις περιοχές γύρω από τους δύο οικισμούς, και με στόχους τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, την ενθάρρυνση της συμπαγούς ανάπτυξης, καθώς και την προώθηση χρήσεων γης που εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα και τον χαρακτήρα του τοπίου που περιβάλλει τους παραδοσιακούς πυρήνες, καθορίζονται τρεις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ) γύρω από τους οικισμούς.

2.3.1 **Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 1 (ΠΕΠ-1)**, κατά μήκος του περιφερειακού άξονα Σκαρίνου - Βαβασινιάς, στα νοτιοδυτικά των Πάνω Λευκάρων. Η περιοχή αυτή, που καθορίζεται με διακεκομμένο περίγραμμα γαλάζιου χρώματος και φέρει τον κωδικό «ΠΕΠ-1» στο Σχέδιο 3 «Χρήσεις Γης Κεντρικής Περιοχής», εκτείνεται γραμμικά στις ανατολικές υπώρειες του λόφου του Σωτήρα και χαρακτηρίζεται από μεγάλες κλίσεις του εδάφους. Στα τεμάχια που εφάπτονται του οδικού άξονα, ο οποίος αποτελεί την κύρια πρόσβαση των Πάνω Λευκάρων, έχουν ανεγερθεί οικοδομές με οικιστικές και εμπορικές χρήσεις οι οποίες δεν έχουν σεβαστεί την εξαιρετική και ευαίσθητη τοπογραφία της περιοχής, με αποτέλεσμα να κυριαρχούν δυσανάλογοι, σε σύγκριση με τον φιλοξενούντα χώρο, οικοδομικοί όγκοι, άτακτα σκορπισμένοι σε ένα τοπίο τραυματισμένο με εκτεταμένες εκσκαφές και επιχωματώσεις. Κατά συνέπεια, με το παρόν Σχέδιο εισάγονται τα ακόλουθα μέτρα πολιτικής, που στόχο έχουν την ανάπτυξη της περιοχής, διαφυλάσσοντας ταυτόχρονα τον χαρακτήρα της:

- (α) Ρύθμιση και προσαρμογή των συντελεστών ανάπτυξης ανάλογα με τις κλίσεις του εδάφους, όπως καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.
- (β) Ένταξη κάθε οικοδομής στη φυσική κλίση του εδάφους, με αυστηρό περιορισμό εκσκαφών, επιχωματώσεων και ισοπεδώσεων στον χώρο που καλύπτει η οικοδομή, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων». Για οικοδομές που ανεγέρθηκαν στην περιοχή αυτή χωρίς να τηρήσουν τους όρους της άδειας που χορηγήθηκε και έχουν τραυματίσει το τοπίο, θα πρέπει να ληφθούν τα κατάλληλα νομικά μέτρα επαναφοράς τουλάχιστο του ακάλυπτου χώρου του τεμαχίου, σε κατάσταση όμοια με την αρχική του.

- (γ) Μετατροπή μικρού τμήματος της παλαιότερης Οικιστικής Ζώνης σε Ζώνη Προστασίας με κωδικούς «Δα1» και «Δα2», όπως φαίνεται στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής», με στόχο τη διάσωση του προστατευόμενου από την Ευρωπαϊκή Συνθήκη για τη Διατήρηση της Άγριας Ζωής και των Φυσικών Ενδιαιτημάτων, ενδημικού φυτού *Astragalus macrocarpus var. Leukarensis* (Αστράγαλος ο μακρόκαρπος, ποικιλία Λευκαρίτης).
- (δ) Απαγόρευση της ανέγερσης οικοδομών σε περιοχές με ιδιαίτερα απότομη κλίση ή σε σημεία των οποίων κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή αναγκαία η διαφύλαξη, με στόχο την προβολή του οικισμού των Πάνω Λευκάρων.
- (ε) Απαγόρευση του διαχωρισμού οικοπέδων.
- (στ) Περιορισμός της θέσης και του ύψους των οικοδομών, ώστε οποιαδήποτε οικοδομή να μην ξεπερνά σε ύψος αξιόλογη γειτονική κορυφογραμμή, που αποτελεί σημείο αναφοράς στην περιοχή.
- (ζ) Περιορισμός της θέσης και του ύψους των οικοδομών, ώστε στη λωρίδα η οποία παρεμβάλλεται μεταξύ του παραδοσιακού πυρήνα των Πάνω Λευκάρων και του οδικού άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς, το ύψος των οικοδομών να μη ξεπερνά το ένα μέτρο από το ύψος του οδοστρώματος.
- (η) Αυστηρή εφαρμογή των προνοιών του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

2.3.2 **Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 2 (ΠΕΠ-2)**, στα βόρεια του οικισμού των Πάνω Λευκάρων, μεταξύ των περιοχών *Γάλλουρος* και *Αρκολαθικιά*. Η περιοχή αυτή, που καθορίζεται με διακεκομμένο περίγραμμα γαλάζιου χρώματος και φέρει τον κωδικό «ΠΕΠ-2» στο Σχέδιο 3 «Χρήσεις Γης Κεντρικής Περιοχής», εκτείνεται κατά προσέγγιση μεταξύ του περιφερειακού οδικού άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς και του Δημοτικού Σταδίου Λευκάρων, και χαρακτηρίζεται από σχετικά ομαλή τοπογραφία, κατάλληλη για ανάπτυξη. Κατά τα τελευταία χρόνια, στα τεμάχια που διαθέτουν πρόσβαση από το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, έχουν ανεγερθεί κατοικίες με μορφολογία και υλικά κατασκευής τα οποία καταδεικνύουν την προσπάθεια ένταξής τους στο τοπίο και το παραδοσιακό πλαίσιο του οικισμού. Στην εν λόγω περιοχή θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες και μέτρα πολιτικής:

- (α) Προώθηση του σχεδιασμού και της υλοποίησης του δευτερεύοντος οδικού δικτύου και των βασικών δικτύων υποδομής στην περιοχή, με στόχο την ενθάρρυνση της έγκαιρης και οργανωμένης ρύθμισης της ανάπτυξης, η οποία θα συνδέεται λειτουργικά και αρμονικά με τον οικισμό των Πάνω Λευκάρων.
- (β) Απόρριψη από την Πολεοδομική Αρχή αιτήσεων για ανέγερση οικοδομών με συμπαγείς εκτός κλίμακας όγκους και επιβολή των κατάλληλων όρων για την προσαρμογή τους στην κλίμακα του τοπίου της περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων», που αφορούν τις νέες οικοδομές εκτός ΠΕΧ.

2.3.3 **Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 3 (ΠΕΠ-3)**, μεταξύ των δύο οικισμών. Η περιοχή αυτή, που καθορίζεται με διακεκομμένο περίγραμμα γαλάζιου χρώματος και φέρει τον κωδικό «ΠΕΠ- 3» στο Σχέδιο 3 «Χρήσεις Γης Κεντρικής Περιοχής», παρουσιάζει πλούσια φυσική βλάστηση, κυρίως λόγω των άφθονων νερών που διοχετεύονται σ' αυτή από τις πηγές που βρίσκονται στο νότιο άκρο των Πάνω Λευκάρων, και χαρακτηρίζεται από τοπογραφικές ανωμαλίες και εδαφική αστάθεια. Στην περιοχή δεν παρατηρήθηκε ιδιαίτερη τάση για οικοδομική ανάπτυξη, παρόλο που αυτή εντάχθηκε στο παρελθόν σε Οικιστική Ζώνη. Το γεγονός αυτό διαφύλαξε και προστάτευσε τη χωρική αυτονομία των δύο ανεξάρτητων οικισμών, που ίσχυε παραδοσιακά και αποτελεί σημαντικό στοιχείο της ταυτότητας των Λευκάρων. Ενδεχόμενη σε μεγάλη κλίμακα οικοδομική ανάπτυξη θα αλλοίωνε ανεπανόρθωτα την εικόνα και τις συνθήκες

προβολής της δομής και του χαρακτήρα των οικισμών. Μεγάλο τμήμα της εν λόγω περιοχής αποτελεί σημαντικό βιότοπο για την τοπική χλωρίδα και πανίδα. Στην περιοχή περιλαμβάνεται και το σπάνιο και απειλούμενο είδος *Fritillaria persica* (Ρινοπέταλον ή Φριτιλλάρια η περσική), το οποίο στην Κύπρο έχει εντοπιστεί μόνο στον συγκεκριμένο αυτό χώρο, και δεν απαντάται σε καμιά άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Επομένως, η πολιτική για την περιοχή αυτή βασίζεται στις πιο κάτω πρόνοιες και μέτρα:

- (α) Καθορισμός Ζώνης Προστασίας σε τμήμα της περιοχής, με τον κωδικό «Δα1», όπως φαίνεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών, με στόχο την προστασία του βιοτόπου και αξιόλογου τμήματος του τοπίου που περιλαμβάνεται μεταξύ των δύο οικισμών.
- (β) Καθορισμός Οικιστικών Ζωνών στο υπόλοιπο τμήμα της περιοχής, με τους κωδικούς «Κα10α» και «Κα11α», όπως φαίνεται στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής», όπου επιτρέπεται η οικοδομική ανάπτυξη με τις ακόλουθες προϋποθέσεις, που στόχο έχουν να διαφυλάξουν το μοναδικό αυτό τοπίο:
 - (i) Σε κάθε ιδιοκτησία, όπως αυτή είναι εγγεγραμμένη στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, θα επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι δύο κατοικιών, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ. η κάθε μια.
 - (ii) Οι κατοικίες θα είναι ισόγειες.
 - (iii) Κάθε οικοδομή θα εντάσσεται στη φυσική κλίση του εδάφους, με στόχο να περιορίζεται ουσιαστικά η οποιαδήποτε διαφοροποίηση της φυσικής τοπογραφίας με εκσκαφή, επιχωμάτωση ή ισοπέδωση του εδάφους.
 - (iv) Δεν θα επιτρέπεται ο διαχωρισμός οικοπέδων.
 - (v) Οι σκληρές επιφάνειες σε κάθε ανάπτυξη θα περιορίζονται στο ελάχιστο αναγκαίο εμβαδόν και θα απαιτείται η φύτευση των κατάλληλων τοπικών ειδών.
 - (vi) Ο δρόμος προσπέλασης προς την ιδιοκτησία ή εντός του τεμαχίου θα κατασκευάζεται με το ελάχιστο δυνατό πλάτος και τα κατάλληλα τοπικά υλικά.
 - (vii) Οι πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων», θα εφαρμόζονται με ιδιαίτερη αυστηρότητα.

2.3.4 Περιοχή Γιάλλουρος – Ειδική Πρόνοια: Σε τμήμα της περιοχής Γιάλλουρος, που εμπίπτει σε Ζώνη Κα9, ορίζεται λωρίδα πρασίνου κατά μήκος της κοίτης υφιστάμενου αργακιού, όπως δεικνύεται με γραμμή πράσινου χρώματος στο Σχέδιο 3 «Χρήσεις Γης Κεντρικής Περιοχής». Κατά το στάδιο ανάπτυξης των τεμαχίων που βρίσκονται εκατέρωθεν της λωρίδας πρασίνου, το απαιτούμενο ποσοστό δημόσιου πρασίνου που θα παραχωρείται θα συγκεντρώνεται κατά μήκος της κοίτης του αργακιού.

2.4 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικών Ζωνών

2.4.1 Ως επικρατούσα χρήση στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζεται η οικιστική. Εντούτοις, σε άλλα Κεφάλαια της Δήλωσης Πολιτικής καθορίζονται χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες δυνατό να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι αυτές:

- (α) Εμπλουτίζουν και εξυπηρετούν την ευρύτερη οικιστική περιοχή χωρίς αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις της, και γενικά είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων της περιοχής.

- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων ή όχληση, άμεση ή έμμεση (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που προσελκύουν ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης) σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή.
 - (δ) Διαθέτουν προσπέλαση από το δευτερεύον οδικό δίκτυο.
 - (ε) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης που καθορίζονται για τις ανάλογες χρήσεις στο Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μεγαλύτερο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτό που προνοείται, για αποφυγή περαιτέρω επιβάρυνσης της περιοχής.
- 2.4.2 Ως τύποι χρήσεων που είναι δυνατό να επιτραπούν, υπό τις πιο πάνω προϋποθέσεις, σε Οικιστικές Ζώνες, αναφέρονται μικρά καταστήματα τροφίμων και καταστήματα ειδών πρώτης ανάγκης, με εμβαδόν της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων, καθώς και γραφεία ή ιατρεία που προορίζονται για την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, όπως καθορίζεται αντίστοιχα στο Κεφάλαιο 3 «Εμπορική Ανάπτυξη, Καταστήματα και Γραφεία».
- 2.4.3 Εξάλλου, αναγνωρίζοντας τη σπουδαιότητα των παραδοσιακών τεχνών για την κληρονομιά των Λευκάρων και τη σημασία τους στην τοπική οικονομία, επιτρέπεται η χωροθέτηση εργαστηρίων παραδοσιακών τεχνών, όπως αυτά καθορίζονται στο Κεφάλαιο 5 «Βιοτεχνία και Αποθήκες», στους πυρήνες των οικισμών που φέρουν τον κωδικό «Πα» στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.
- 2.4.4 Παράλληλα, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, είναι δυνατό να επιτραπούν κοινοτικές χρήσεις, όπως βρεφοκομικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία, μικρής κλίμακας γυμναστήρια, φροντιστήρια και σχολεία, μικρές κλινικές, στέγες ηλικιωμένων κ.ο.κ., σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα σχετικά Κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

2.5 Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

- 2.5.1 Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα1, Δα2 και Δα3 του Σχεδίου, σε άλλη περιοχή εκτός του Ορίου Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Μέγεθος τεμαχίου: Το τεμάχιο έχει εμβαδόν τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4.000 τ.μ.), όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/1990, εξαιρουμένης της κυριότητάς του, ή όπως τούτο προκύπτει κατά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, ή από γενικότερη επαναχωρομέτρηση, ή από διαίρεση γης ύστερα από άδεια που χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή/ και τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, ή από απαλλοτρίωση ή οικειοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας. Ανέγερση κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, και το οποίο παραχωρήθηκε για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο αυτό ανήκει σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, τα οποία έγιναν συγκύριοι του τεμαχίου πριν την 24/10/2003, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση και δεύτερης κατοικίας, νοουμένου ότι θα αναλογεί εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά συγκύριο και ένα συγκύριος ανά μονάδα

κατοικίας. Η επιφύλαξη αυτή ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 24/10/2003, σε άλλους συγκύριους μεταγενέστερα, νοούμενου ότι τα μερίδια αυτά θα παραμείνουν τα ίδια.

Νοείται επίσης ότι σε τεμάχιο εμβαδού 6.000 τ.μ και άνω, όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 24/10/2003, και το οποίο δεν καλύπτεται από τις πρόνοιες των όσων αναφέρονται πιο πάνω, είναι δυνατή η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας νοούμενου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας παραγράφου, με εξαίρεση την προϋπόθεση για το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας, που στην παρούσα περίπτωση δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 240τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και βοηθητικών οικοδομών), και η προϋπόθεση για την προσπέλαση του τεμαχίου, που στην παρούσα περίπτωση πρέπει να αφορά άνετη και ασφαλή προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων.

- (β) Προσπέλαση: Η ανέγερση κατοικίας είναι δυνατή σε περίπτωση που το τεμάχιο διαθέτει προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων, ή διαθέτει προς όφελος του δικαίωμα διόδου πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων και μέγιστου μήκους 100 μέτρων, το οποίο καταλήγει σε εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μ., και κατά τα άλλα ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 1(γ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».

Σε περίπτωση προσπέλασης από δικαίωμα διόδου, κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης θα πρέπει να υποβάλλεται και εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή σχέδιο οδικού δικτύου που αφορά την ευρύτερη περιοχή της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, στο οποίο θα συμπεριλαμβάνεται και ο δημόσιος χώρος πρασίνου, ώστε να διασφαλίζεται ότι το δικαίωμα διόδου και η χωροθέτηση της κατοικίας και του δημόσιου χώρου πρασίνου θα λειτουργούν ορθολογικά σε συνάρτηση με το μελλοντικό οδικό δίκτυο της περιοχής.

- (γ) Συντελεστές ανάπτυξης: Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών, υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου (στ) πιο κάτω.
- (δ) Επηρεασμός από οδικό δίκτυο: Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».
- (ε) Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου και κοινοτικού εξοπλισμού: Θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου ή άλλου κοινοτικού εξοπλισμού, σε περίπτωση ανάπτυξης συνολικού εμβαδού μέχρι 240 τ.μ. Το ποσοστό αυτό θα αυξάνεται σε 25% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας σε περίπτωση ανάπτυξης συνολικού εμβαδού πέραν των 240 τ.μ.
- (στ) Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας: Στην περίπτωση ανέγερσης μίας κατοικίας, το μέγιστο εμβαδόν είναι τα 400τ.μ. Σε περίπτωση ανέγερσης δύο κατοικιών υπό τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 2.5.1(α), το μέγιστο συνολικό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει τα 600τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.
- (ζ) Ποιότητα ανάπτυξης: Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η θέση της, ο όγκος της, καθώς και η διαμόρφωση του γηπέδου στο οποίο αυτή θα ανεγερθεί, θα εντάσσονται με ικανοποιητικό τρόπο στο τοπίο που περιβάλλει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τις Πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

- (η) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εφαρμόσει πρόσθετα μέτρα ρύθμισης, βάσει του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».
- (θ) Υδατοπρομήθεια: Ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 1.1(δ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», για σκοπούς ανέγερσης πέραν της μίας κατοικίας.

2.5.2 Για κοινωνικούς λόγους, και με στόχο την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών μελών οργανικής οικογένειας, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση δεύτερης κατοικίας σε τεμάχιο εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., όπως αυτό περιγράφεται στην υποπαράγραφο 2.5.1(α) πιο πάνω. Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την 24/10/2003 είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν το τεμάχιο έχει εγγραφεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.

Νοείται ότι η δεύτερη κατοικία δεν θα μεταβιβασθεί για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 10 ετών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, εξαιρουμένης της περίπτωσης μεταβίβασης μεταξύ συγγενών μέχρι δευτέρου βαθμού, και ότι θα τηρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαρagraφών 2.5.1(β) μέχρι (θ) πιο πάνω, εξαιρουμένης της υποπαρagraφού 2.5.1(στ), και ότι το συνολικό εμβαδόν των δύο κατοικιών δεν θα υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.

2.5.3 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, νοούμενου 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 συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μία μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για τη χορήγηση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., και να πληρούνται οι προϋποθέσεις (β) και (γ) της παραγράφου 2.5.1 πιο πάνω. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

2.6 Διαχωρισμός Γης

2.6.1 Ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα απαγορεύεται σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Στις περιοχές όπου επιτρέπεται, για τη διασφάλιση ενός ελάχιστου αποδεκτού επιπέδου ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, θα πρέπει να περιλαμβάνει ικανοποιητικούς χώρους για κοινόχρηστες λειτουργίες και υπηρεσίες, καθώς και δημόσιους χώρους πρασίνου, ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, και να προσφέρει άνετη προσπέλαση σε περιοχές απασχόλησης μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας, τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς. Κυρίως όμως, πρέπει να ανταποκρίνεται στην κλίμακα και τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του οικισμού και του τοπίου των Λευκάρων, ώστε οι νέες αναπτύξεις να εντάσσονται αρμονικά στο παραδοσιακό περιβάλλον. Κατά συνέπεια, τα πρότυπα για τον διαχωρισμό γης στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής διαφέρουν από τις αστικές περιοχές της Κύπρου, και θα ακολουθούν τις κατευθυντήριες γραμμές που αναφέρονται στο Μέρος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

3. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

3.1 Γενική Πολιτική Εμπορικής Ανάπτυξης

3.1.1 Η εμπορική πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής στηρίζεται σε δύο κύριες κατευθύνσεις:

- (α) Την ενίσχυση του εμπορικού κέντρου με τη συγκέντρωση σε αυτό των διάφορων διοικητικών και πολιτιστικών χρήσεων, ώστε να δημιουργηθεί ένα ολοκληρωμένο και δυναμικό σύνολο αλληλοσυμπληρούμενων αστικών λειτουργιών, και την οργάνωση των περιοχών εμπορίου, έτσι ώστε αυτές να λειτουργούν ως πόλοι και καταλύτες που διευκολύνουν τη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, ενώ ταυτόχρονα να αποτελούν χώρους αναφοράς όπου θα παρέχονται οι αναγκαίες διευκολύνσεις στους επισκέπτες και τους κατοίκους της περιοχής.
- (β) Την ισόρροπη και λειτουργική κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης και την παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων στέγασης διαφόρων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, όπως αυτές προκύπτουν από τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.

3.2 Πολιτική για τη Χωροθέτηση Εμπορικών Χρήσεων

3.2.1 Η χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων επιτρέπεται στις Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας που καθορίζονται με τον κωδικό «Εβ» στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ήδη από μια ποικιλία συμβατών χρήσεων και λειτουργιών, στόχος της Δήλωσης Πολιτικής είναι η διατήρηση, η αναβάθμιση και ο εμπλουτισμός τους, ώστε να διαμορφωθεί ένας ζωντανός και σύνθετος χώρος, μέσα από τις ακόλουθες επιδιώξεις:

- (α) Ενθάρρυνση της εγκατάστασης συμπληρωματικών χρήσεων, ιδιαίτερα δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τις υπηρεσίες και τον πολιτισμό.
- (β) Αποθάρρυνση της εγκατάστασης ή επέκτασης οχληρών χρήσεων που είναι δυνατό να επηρεάσουν αρνητικά τις ανέσεις και τη συνοχή της περιοχής.
- (γ) Αποθάρρυνση της διασποράς των εμπορικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη οικιστική περιοχή.
- (δ) Αυστηρή εφαρμογή των προνοιών του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων», που αφορούν τη διαμόρφωση καταστημάτων στους ιστορικούς πυρήνες, ιδιαίτερα σε σχέση με τη διαφοροποίηση των ανοιγμάτων και την τοποθέτηση πρόσθετων στοιχείων, όπως διαφημιστικών πινακίδων, σημάτων, στεγάστρων, φωτιστικών, προβολέων κλπ. στις εξωτερικές όψεις.

3.2.2 Στις Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας η πρωτεύουσα λειτουργία είναι η εμπορική, χωρίς, ωστόσο, να υποβαθμίζεται η σημασία της κατοικίας. Στις περιοχές αυτές θα επιτρέπεται η χωροθέτηση ποικιλίας τύπων καταστημάτων λιανικού εμπορίου, διαφόρων συμβατών υπηρεσιών, ήπιων διευκολύνσεων αναψυχής (εστιατόρια, καφεενεία, κέντρα νέων κλπ.), μικρής κλίμακας εργαστηρίων τοπικών τεχνών, γραφείων, καθώς και κατοικιών.

3.2.3 Χωρίς επηρεασμό της παραγράφου 3.2.1(γ), λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία των παραδοσιακών τεχνών για την τοπική οικονομία και αναγνωρίζοντας τη συμβολή τους στην πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής, θα επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη πώλησης τοπικών παραδοσιακών προϊόντων, όπως κεντητικής και αργυροχοΐας, σε όλη την έκταση των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών που καθορίζονται με τον κωδικό «Πα» στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής», νοουμένου ότι τα προϊόντα αυτά παράγονται

στον ίδιο χώρο, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 5.1 «Πολιτική για τη Χωροθέτηση Βιοτεχνιών και Αποθηκών».

- 3.2.4 Λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής, του περιορισμένου μεγέθους της τοπικής αγοράς και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της εμπορικής δραστηριότητας, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει τη χωροθέτηση των ακόλουθων τύπων εμπορικής ανάπτυξης:
- (α) Πολυκαταστήματα, με την έννοια του κτιριολογικά ενιαίου συγκροτήματος, στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου, υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται, κατά κανόνα, προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε είδος.
 - (β) Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα, με την έννοια του κτιριακού συγκροτήματος στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό και το μέγεθός τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος.
 - (γ) Υπεραγορές, με την έννοια της λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης, η οποία στεγάζει επιχείρηση λιανικού εμπορίου με κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων, όπως τρόφιμα, είδη κατοικίας και κήπου κλπ., με εμβαδόν μεγαλύτερο των 300 τ.μ.
- 3.2.5 Όσον αφορά τη χρήση των γραφείων, αυτή επιτρέπεται στις Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας. Αιτήσεις για τη χωροθέτηση γραφείων σε Οικιστικές Ζώνες θα εξετάζονται ευνοϊκά, εφόσον πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Το γραφείο έχει εμβαδόν μικρότερο από 100 τ.μ. περίπου και αποτελεί την επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο αυτό βρίσκεται.
 - (β) Η λειτουργία του γραφείου δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων.
- 3.2.6 Η πολιτική για τη χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων παρέχει επαρκείς δυνατότητες για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Για τον λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί με εξαιρετική φειδώ τη διακριτική της ευχέρεια σε σχέση με τη χωροθέτηση μικρής κλίμακας καταστημάτων καθημερινής εξυπηρέτησης (π.χ. μικρά καταστήματα τροφίμων, περίπτερα κλπ.) με μέγιστο εμβαδόν 50 τ.μ., στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες και κυρίως σε νεώτερες περιοχές ανάπτυξης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου λόγω απόστασης δεν θεωρείται ικανοποιητική η εξυπηρέτηση από τις καθορισμένες Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η χορήγηση πολεοδομικής άδειας πρέπει απαραίτητα να δικαιολογείται από το μέγεθος του υφιστάμενου πληθυσμού της περιοχής την οποία η προτιθέμενη χρήση θα εξυπηρετεί, χωρίς, ωστόσο, να επιτρέπεται με οποιοδήποτε τρόπο, η υποβάθμιση των ανέσεων των περιοίκων ή η ελκυστικότητα της περιοχής λόγω του τύπου, του αριθμού ή της κλίμακας τέτοιων καταστημάτων.
- 3.2.7 Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται από την πολιτική για τη χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων με εξαίρεση τις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:
- (α) Όταν η προτιθέμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά τεμάχιο στην πυκνοδομημένη περιοχή, το οποίο ήδη πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.
 - (β) Όταν η προτιθέμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά προσωρινές κατασκευές που σχετίζονται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων, τα οποία παράγονται επιτόπου.
- 3.2.8 Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών είναι δυνατό να επιτραπεί σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης και εφάπτονται στο περιφερειακό οδικό δίκτυο, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προτιθέμενη ανάπτυξη δεν δυσχεραίνει την οδική ασφάλεια, δεν υποβαθμίζει τη δυνατότητα χρήσης του δρόμου στον οποίο εφάπτεται, ούτε επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις στην περιοχή.
- (β) Η ανάπτυξη ικανοποιεί τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, και εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

4. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

4.1 Γενική Πολιτική Τουριστικής Ανάπτυξης

4.1.1 Ο τουρισμός αποτελεί τον βασικότερο τομέα της τοπικής οικονομίας και είναι προφανές ότι το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν πρέπει να εκφράζει και να προβάλλει τις ιδιαιτερότητες του συγκεκριμένου χώρου για να διατηρηθεί ανταγωνιστικός και βιώσιμος. Αυτό προϋποθέτει εμπλουτιστικά έργα, προσέλκυση νέων μορφών τουρισμού και συγκεντρωμένη ανάπτυξη. Με βάση τις παραμέτρους αυτές, η τουριστική πολιτική στηρίζεται σε τέσσερις βασικούς άξονες:

- (α) Επιδίωξη της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης μέσα από τη λελογισμένη διαχείριση των διαθέσιμων οικονομικών και κοινωνικών πόρων, διατηρώντας και αναβαθμίζοντας την πολιτιστική κληρονομιά, το αγροτικό τοπίο και τον οικολογικό πλούτο των Λευκάρων, για την ικανοποίηση των αναγκών τόσο των επισκεπτών, όσο και των κατοίκων της περιοχής, καθώς και τη διασφάλιση των δυνατοτήτων για ορθολογική μελλοντική ανάπτυξη.
- (β) Έγκαιρος προγραμματισμός και χωροταξικός σχεδιασμός για τη χωροθέτηση της τουριστικής ανάπτυξης με στόχο την αποτροπή των αρνητικών επιπτώσεων της τουριστικής ανάπτυξης και την αποφυγή της αύξησης κοινωνικών και περιβαλλοντικών πιέσεων, όπως ο επηρεασμός των τοπικών προτύπων συμπεριφοράς και η διατάραξη του τρόπου ζωής των κατοίκων, η καταστροφή τοπίων, μνημείων και αρχαιολογικών χώρων από την εντατική τους χρήση, ο ανταγωνισμός τουριστών και κατοίκων για τους ίδιους περιορισμένους φυσικούς πόρους (π.χ. υδροδότηση) και υπηρεσίες.
- (γ) Υιοθέτηση της ολιστικής προσέγγισης στον προγραμματισμό της τουριστικής ανάπτυξης, ακολουθώντας το Πρότυπο Ολοκληρωμένου Τουρισμού (*Integrated Tourism Model*), μέσα από τις ακόλουθες πολιτικές:
 - (i) Κατανομή των χρήσεων γης σύμφωνα με τις αρχές της βιωσιμότητας και φιλική προς το περιβάλλον ανάπτυξη του οδικού δικτύου.
 - (ii) Προώθηση ήπιων μορφών τουρισμού και αρμονική ένταξη τουριστικών εγκαταστάσεων και διευκολύνσεων στο τοπίο και τους οικισμούς.
 - (iii) Συνεχής συντήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και εναρμόνιση όλων των νέων κατασκευών με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των οικισμών.
 - (iv) Διατήρηση του τοπίου μέσα από την ικανοποιητική προστασία των βιοτόπων και τις κατάλληλες γεωργικές πρακτικές.
 - (v) Διάσωση, προβολή και αξιοποίηση των τοπικών παραδόσεων και χειροτεχνιών.
 - (vi) Εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και φιλική προς το περιβάλλον υποδομή για την παροχή ενέργειας, τη διάθεση αποβλήτων, την υδροδότηση κλπ.
- (δ) Μελέτη και υλοποίηση διαφόρων προγραμμάτων στήριξης της ανάπτυξης του τοπικού τουρισμού (τα οποία θα μπορούσαν να προωθηθούν και μέσα από τοπικούς συνεταιρισμούς), όπως:
 - (i) Εμπλουτισμός και διαφοροποίηση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής και προωθώντας ήπιες μορφές τουρισμού, με την προσέλκυση επισκεπτών εξειδικευμένου ενδιαφέροντος (π.χ. πολιτιστικός και φυσιολατρικός τουρισμός), μέσα από τη δημιουργία της αναγκαίας υποδομής (όπως μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, διαδρομές της φύσης, χώροι παραστάσεων κλπ.) και τον προγραμματισμό εκδηλώσεων και γεγονότων. Σημαντικό ρόλο στην επιτυχία τέτοιας προσπάθειας, θα έχει η κατάλληλη προβολή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, του πολεοδομικού χαρακτήρα και του αγροτικού τοπίου,

των παραδοσιακών χειροτεχνημάτων και αγροτικών παρασκευασμάτων της περιοχής, καθώς και της μοναδικής ατμόσφαιρας που ο συνδυασμός τους δημιουργεί στα Λεύκαρα.

- (ii) Καθοδήγηση και παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στους κατοίκους της περιοχής σε σχέση με την αξιοποίηση των διάφορων διαθέσιμων κινήτρων για την ανακαίνιση και κατάλληλη διαμόρφωση παραδοσιακών κατοικιών, με στόχο τη δημιουργία μικρών οικογενειακών τουριστικών μονάδων στους παραδοσιακούς οικισμούς, καθώς και την προώθηση και στήριξη εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων που βασίζονται στις τοπικές παραδόσεις.
- (iii) Προβολή και εμπορία του τουριστικού προϊόντος στην Κύπρο και το εξωτερικό, τονίζοντας την περιφερειακή του διάσταση. Με τον τρόπο αυτό θα μπορούσε, για παράδειγμα, να προβληθεί η δυνατότητα συνδυασμού της διαμονής στα Λεύκαρα με επισκέψεις σε γειτονικούς χώρους, ακολουθώντας προκαθορισμένες θεματικές διαδρομές, όπως λαϊκής αρχιτεκτονικής (Λεύκαρα - Κάτω Δρυς ή Λεύκαρα - Τόχνη - Ψεματισμένος), φυσικής ομορφιάς (Λεύκαρα - Δελίκηπος - Κόρνος ή Λεύκαρα - Λυθροδόνας), βυζαντινών εκκλησιών, προϊστορικής αρχαιολογίας, γεωλογικού ή βοτανικού ενδιαφέροντος, ποδηλασίας, εστιατορίων παραδοσιακής κουζίνας κλπ.

4.2 **Πολιτική για τη Χωροθέτηση Τουριστικών Αναπτύξεων**

- 4.2.1 Βασικές αρχές για τη χωροθέτηση τουριστικών αναπτύξεων και τη ρύθμιση τουριστικών χρήσεων, αποτελούν το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης και το Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό. Νοείται ότι, κατά τη μελέτη αιτήσεων για προτιθέμενες τουριστικές αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσής τους και του κινδύνου εκτοπισμού της χρήσης της κατοικίας.
- 4.2.2 Τηρουμένων των πιο πάνω βασικών αρχών, τουριστικές αναπτύξεις στα πρότυπα του αγροτουρισμού επιτρέπονται, κατά κανόνα, σε παραδοσιακές οικοδομές στους πυρήνες των οικισμών, που καθορίζονται με τον κωδικό «Πα» στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής». Παράλληλα, αναπτύξεις που αφορούν παραθεριστική κατοικία επιτρέπονται τόσο στα κέντρα των οικισμών, όσο και σε όλες τις Οικιστικές Ζώνες, εφόσον τηρούνται οι πρόνοιες και συντελεστές ανάπτυξης που ισχύουν για κατοικίες, ανάλογα με την περίπτωση, στους ιστορικούς πυρήνες και τις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής.
- 4.2.3 Τουριστικές αναπτύξεις που αφορούν μικρές ξενοδοχειακές μονάδες επιτρέπονται εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης. Νοείται ότι τέτοιες αναπτύξεις θα είναι του τύπου και της δυναμικότητας που προβλέπει η κυβερνητική τουριστική πολιτική, ενώ οι οικοδομές στις οποίες στεγάζονται θα εντάσσονται αρμονικά στη γύρω περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων». Για όλες τις τουριστικές αναπτύξεις επιτρέπονται μέχρι και δύο όροφοι, με ύψος 8,30 μέτρα. Επιπρόσθετα, για ξενοδοχεία ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 με ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,35:1, ενώ για οργανωμένα διαμερίσματα και άλλες τουριστικές αναπτύξεις 0,30:1 και 0,20:1, αντίστοιχα, εκτός σε περιπτώσεις όπου ο επιτρεπόμενος από το Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής» συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης είναι χαμηλότερα από τα αναφερόμενα, οπότε ισχύουν τα χαμηλότερα. Νοείται, τέλος, ότι οι πιο πάνω πρόνοιες δεν επηρεάζουν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, που ανεγέρθηκαν έχοντας εξασφαλίσει όλες τις αναγκαίες άδειες και λειτουργούν με άδεια από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού.
- 4.2.4 Διευκρινίζεται ότι τουριστικά καταλύματα επιτρέπονται σε παραδοσιακές και διατηρητέες οικοδομές μέσα στους ιστορικούς οικισμούς, νοούμενου ότι οποιοσδήποτε μετατροπές για τη δημιουργία των αναγκαίων διευκολύνσεων και την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος δεν

αλλοιώνουν τον χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική της οικοδομής. Σε τέτοιες περιπτώσεις, όπου καταλύματα θα πρέπει να προσαρμοστούν σε υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει, ανάλογα με την περίπτωση, αύξηση των ποσοστών που αναφέρονται στην παράγραφο 4.2.3, πιο πάνω. Επιπλέον, για σκοπούς διασφάλισης των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα εφαρμόζεται η πρόνοια 25(1)(γ) του Παραρτήματος Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης» της Δήλωσης Πολιτικής.

- 4.2.5 Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή καλείται να ασκήσει διακριτική εξουσία, αλλά και για τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με τον τουρισμό, όπως θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα κλπ., η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 11 «Αναψυχή, Ψυχαγωγία και Αθλητισμός», αφού εξασφαλίσει και τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.
- 4.2.6 Κατά την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για τουριστική ανάπτυξη, απαιτείται η ταυτόχρονη υποβολή στην Πολεοδομική Αρχή του Πιστοποιητικού Καταλληλότητας Γηπέδου, που εκδίδεται από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, για τη χορήγηση του οποίου λαμβάνονται υπόψη τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του γηπέδου, όπως η πρόσβαση, το εμβαδόν και οι διαστάσεις του.
- 4.2.7 Αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα (ολοκληρωμένα συγκροτήματα που προσφέρουν εξειδικευμένες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως μουσεία, ενυδρεία, θεματικά πάρκα, αθλητικά κέντρα κλπ.), κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του προτιθέμενου έργου. Παράλληλα, οι αναπτύξεις αυτές, διέπονται από τις σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου 11 «Αναψυχή, Ψυχαγωγία και Αθλητισμός» και της παραγράφου 12.3 «Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου», νοουμένου ότι πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Εμπίπτουν στα πλαίσια της κυβερνητικής τουριστικής πολιτικής, όπως αυτή εκφράζεται τόσο στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης όσο και στο Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό.
 - (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση επισκεπτών με ειδικά ενδιαφέροντα, στην άμβλυνση της εποχικότητας και στην προβολή της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας των Λευκάρων.
 - (γ) Στεγάζονται σε υψηλής ποιότητας κατασκευές με κατάλληλα διαμορφωμένους εξωτερικούς χώρους και εντάσσονται αρμονικά στη γύρω περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

4.3 **Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες**

- 4.3.1 Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/ τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις προϋποθέσεις της παραγράφου 4.2.7.
- 4.3.2 Τα εμπλουτιστικά έργα τέτοιων τουριστικών μονάδων και οι επιμέρους χώροι τους μπορούν να αφορούν τα ακόλουθα:
- (α) Συνεδριακά κέντρα, μικρότερες αίθουσες συνεδριών για εξυπηρέτηση ομάδων τουριστικών μονάδων και εξειδικευμένοι εκθεσιακοί χώροι.

- (β) Κέντρα αποκατάστασης/ αποθεραπείας/ φυσιοθεραπείας, κέντρα ευεξίας όπως θαλασσοθεραπείας, υδροθεραπείας και ιαματικές πηγές.
- (γ) Ολοκληρωμένα αθλητικά συγκροτήματα, στάδια, κολυμβητήρια, κλειστά γυμναστήρια, καθώς και άλλες μεγάλες υποδομές προπονητικού/αθλητικού χαρακτήρα.
- (δ) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώροι παραγωγής/ γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων, κέντρα πληροφόρησης/ερμηνείας (*interpretation centres*) και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.
- (ε) Εγκαταστάσεις μαρίνων, εγκαταστάσεις παρακολούθησης αγώνων, δελφινάρια, υδροπάρκα και μουσεία θαλάσσης.
- (στ) Εξειδικευμένα/θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος ή/ και εστιατόριο όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων νομοθεσία.

Νοείται ότι ως εμπλουτιστικό έργο σε τουριστική μονάδα μπορεί να θεωρηθεί και χρήση άλλη από τις καθοριζόμενες στην παρούσα παράγραφο, εφόσον αυτό προνοείται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η οποία εκδίδεται κατόπιν εισήγησης του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

4.4 **Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες**

- 4.4.1 Τα κίνητρα παρέχονται σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που πληρούν μια από τις πιο κάτω προϋποθέσεις, με στόχο τον εμπλουτισμό των υπηρεσιών που παρέχουν σε επισκέπτες:
- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτουν κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού).
 - (β) Αποτελούν υφιστάμενες μερικώς αδειούχες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, τις πρόνοιες των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Μέρος Γ), καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.
 - (γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.
- 4.4.2 Τα κίνητρα, τα οποία περιγράφονται στην παράγραφο 4.4.3, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 4.3.2. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων (*family rooms*), σουιτών και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.
- 4.4.3 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 4.3.2 και 4.4.2, όταν η μονάδα πληροί μια από τις

προϋποθέσεις της παραγράφου 4.4.1 και εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατό να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.
- (β) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατό να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για το συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.
- (γ) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε Πολεοδομική Ζώνη όπου η τουριστική χρήση δεν επιτρέπεται, στην ανάπτυξη είναι δυνατό να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για την κύρια χρήση ή εκείνης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας με βάση την οποία ανεγέρθηκε το κατάλυμα, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος.

Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι ποσοστού 5% επί του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, θα είναι επιπρόσθετη οποιασδήποτε άλλης που προνοείται σε άλλη πρόνοια της Δήλωσης Πολιτικής. Η πιο πάνω αύξηση θα ισχύει και σε περίπτωση προσθήκης νέου τεμαχίου στην ανάπτυξη.

Νοείται, επίσης, ότι σε περίπτωση δημιουργίας τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες δεν θα απαιτούνται επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τα εμπλουτιστικά έργα που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους ενοίκους της τουριστικής μονάδας. Για τα υπόλοιπα εμπλουτιστικά έργα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την εξαγορά μέχρι και 30% των πρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, όταν υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες για την εξασφάλισή τους στο τεμάχιο της ανάπτυξης, ανεξάρτητα από τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

- 4.5 **Σχέδιο παροχής κινήτρων για Απόσυρση Τουριστικών Κλινών:** Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων θα ισχύουν οι πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών χαμηλών κατηγοριών.

5. ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

5.1 Γενική Πολιτική για Βιοτεχνίες και Αποθήκες

5.1.1 Για την επίλυση των προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο συγκεκριμένος τομέας, στόχος της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι η στήριξη και ενδυνάμωση της παραδοσιακής βιοτεχνίας με ταυτόχρονη διαφύλαξη του αναγκαίου επιπέδου ποιότητας ζωής της περιοχής. Η πολιτική του εν λόγω Σχεδίου Ανάπτυξης στηρίζεται σε δύο βασικούς άξονες:

- (α) Προώθηση των παραδοσιακών τεχνών με τη δημιουργία του κατάλληλου πλαισίου και υποδομής στήριξής τους.
- (β) Συγκέντρωση οχληρών βιοτεχνιών στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη και μετεγκατάσταση σ' αυτή οχληρών μονάδων που βρίσκονται σε οικιστικές περιοχές.

5.2 Πολιτική για τη Χωροθέτηση Βιοτεχνιών και Αποθηκών

5.2.1 Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής επιτρέπεται η χωροθέτηση μόνο βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας «Β» και «Γ», που αφορούν εργαστήρια περιορισμένου βαθμού όχλησης. Οι διάφοροι τύποι βιοτεχνικών χρήσεων περιγράφονται στο Παράρτημα Α «Ερμηνεία Όρων» της Δήλωσης Πολιτικής, ενώ η Βιοτεχνική Ζώνη, που καθορίζεται για τη χωροθέτησή τους, βρίσκεται στις ανατολικές παρυφές των Πάνω Λευκάρων, με εύκολη πρόσβαση και από τους δύο οικισμούς.

5.2.2 Η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας «Β» και «Γ» θα επιτρέπεται στη Βιοτεχνική Ζώνη, που καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό «Βδ», η οποία προβλέπεται να καλύψει τόσο τις μελλοντικές ανάγκες της περιοχής, όσο και τις ανάγκες μετεγκατάστασης οχληρών εργαστηρίων που λειτουργούν στους οικισμούς. Στη Ζώνη αυτή επιτρέπεται η χωροθέτηση εργαστηρίων με καλυμμένο εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., ενώ με τον λεπτομερή σχεδιασμό της και τη δημιουργία Βιοτεχνικής Περιοχής, όταν οι συνθήκες ωριμάσουν, προνοείται η διαμόρφωση οδικού δικτύου, η παροχή βασικής υποδομής, καθώς και η τοπιοτέχνηση της περιμετρικής λωρίδας πρασίνου.

5.2.3 Με στόχο τη διατήρηση της παραδοσιακής λειτουργικής ποικιλότητας μέσα στους παραδοσιακούς οικισμούς, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας εργαστηρίων με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. στις Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας, οι οποίες καθορίζονται με τον κωδικό «Εβ» στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής», νοουμένου ότι, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, η προτιθέμενη ανάπτυξη δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις στην περιοχή, και εφόσον το εργαστήριο θα χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:

- (α) Ζαχαροπλαστική, επεξεργασία ξηρών καρπών, γαλακτοκομία και αρτοποιία.
- (β) Συναρμολόγηση / επισκευή ηλεκτρονικών συσκευών.
- (γ) Παραγωγή ειδών ένδυσης και υπόδησης.
- (δ) Παραγωγή ειδών κοσμηματοποιίας.
- (ε) Κατασκευή νημάτων, υφαντών και κεντημάτων.
- (στ) Τυπογραφία.
- (ζ) Χημικά, μικροβιολογικά, οδοντοτεχνικά εργαστήρια.

- (η) Αγγειοπλαστική, καλαθοπλεκτική, χειροτεχνία και συναφείς εργασίες.
 - (θ) Κατασκευή, επισκευή ή επεξεργασία φωτογραφικού και οπτικού υλικού.
- 5.2.4 Στους παραδοσιακούς πυρήνες των οικισμών που καθορίζονται με τον κωδικό «Πα» στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής», επιτρέπεται η χωροθέτηση εργαστηρίων παραγωγής τοπικών παραδοσιακών προϊόντων, με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. Σε τέτοιες περιπτώσεις, θα επιτρέπεται η λιανική πώληση των προϊόντων που παράγονται στα εργαστήρια αυτά, με την προϋπόθεση ότι για τη διαμόρφωση της πρόσοψής τους θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».
- 5.2.5 Η διαμόρφωση μικρών αυτοτελών αποθηκών με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. είναι δυνατό να επιτραπεί στη Βιοτεχνική Ζώνη και στις καθορισμένες Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας, νοουμένου ότι τα υλικά που θα αποθηκεύονται σε αυτές δεν θα προκαλούν όχληση (λ.χ. θόρυβο, σκόνη, οσμές κλπ.), ούτε θα είναι εύφλεκτα, ενώ η χρήση της αποθήκης δεν θα δημιουργεί προβλήματα προσπέλασης, στάθμευσης, φορτοεκφόρτωσης και αισθητικής υποβάθμισης στη γύρω περιοχή.
- 5.2.6 Γενικά, κατά την εξέταση αιτήσεων για τη χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων και αποθηκών, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια:
- (α) Τις συνθήκες προσπέλασης και τις διευκολύνσεις για φορτοεκφόρτωση και στάθμευση, ανάλογα με τον τύπο δόμησης που επικρατεί στην περιοχή.
 - (β) Τη διαφύλαξη των ανέσεων στις γειτονικές περιοχές από οποιασδήποτε μορφής περιβαλλοντική επιβάρυνση, ρύπανση ή όχληση, άμεση ή έμμεση, καθώς και την εφαρμογή των προνοιών του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».
 - (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση υποστατικών μεταποίησης σε επιμέρους περιοχές.

6. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

6.1 Πολιτική Γεωργικής Ανάπτυξης

6.1.1 Στόχος της Δήλωσης Πολιτικής είναι η προώθηση μιας γεωργικής πολιτικής, με τις ακόλουθες επιδιώξεις:

- (α) Διαφύλαξη της καλής γεωργικής γης και προστασία του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων, του εδάφους, της γενετικής ποικιλομορφίας και του τοπίου της περιοχής, παράλληλα με την αποθάρρυνση οποιασδήποτε οικιστικής, εμπορικής, βιοτεχνικής ή άλλης μορφής ανάπτυξης στις γεωργικές ζώνες, εκτός εκείνων που καθορίζονται συγκεκριμένα με άλλες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- (β) Στήριξη της αγροτικής ανάπτυξης και εφαρμογή Σχεδίου του Υπουργείου Γεωργίας και Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος για την αναδιάρθρωση των κύριων δενδροκαλλιεργειών της περιοχής (ελιές, χαρουπιές, αμυγδαλιές, συκιές), μέσα από σχετική δέσμη μέτρων, που, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει:
 - (i) Βελτίωση της δομής και διάρθρωσης των γεωργικών εκμεταλλεύσεων, της μεταποίησης και εμπορίας γεωργικών προϊόντων, καθώς και της ποιότητάς τους, και εισαγωγή νέων τεχνολογιών.
 - (ii) Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, διατήρηση και ενίσχυση ενός βιώσιμου κοινωνικού ιστού, και βελτίωση των όρων εργασίας και διαβίωσης των αγροτών.
 - (iii) Διαφύλαξη καλλιεργητικών συστημάτων χαμηλών εισροών και προώθηση της συμβατής με περιβαλλοντικές απαιτήσεις βιώσιμης γεωργίας.
 - (iv) Διαφοροποίηση της απασχόλησης με εισαγωγή συμπληρωματικών ή εναλλακτικών δραστηριοτήτων, όπως ο αγροτουρισμός, και στήριξη σχεδίων που προωθούνται και υλοποιούνται από αγρότισσες.
 - (v) Συμβουλευτική στήριξη μικρών γεωργικών μονάδων και συνεχής κατάρτιση των γεωργών σε θέματα επιστημονικής έρευνας και τεχνογνωσίας, οικονομικής διαχείρισης, αγοράς και εμπορίας.
- (γ) Ενημέρωση και ενθάρρυνση της ενασχόλησης με τη γεωργία με την αξιοποίηση των διαφόρων γεωργοπεριβαλλοντικών ενισχύσεων που δίνονται από τα αρμόδια Υπουργεία, με στόχο την υιοθέτηση, διατήρηση ή αναβίωση μεθόδων παραγωγής που συμμορφώνονται προς την αυξανόμενη ανάγκη προστασίας και βελτίωσης του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων, του εδάφους και της γενετικής ποικιλομορφίας, καθώς και την ανάγκη διατήρησης του τοπίου και του φυσικού χώρου. Στα συγκεκριμένα μέτρα που θα εξυπηρετήσουν τον στόχο αυτό, περιλαμβάνονται:
 - (i) Η προώθηση συνδυασμού βιώσιμων γεωργικών πρακτικών και παραδοσιακών καλλιεργειών, ώστε να είναι δυνατή η προστασία και λελογισμένη διαχείριση του αγροτικού τοπίου, δίνοντας προτεραιότητα στη διατήρηση του παραδοσιακού του χαρακτήρα και τη συνεχή συντήρηση των στοιχείων που το συνθέτουν.
 - (ii) Η ενθάρρυνση βιολογικών καλλιεργειών και συναφών γεωργικών δραστηριοτήτων, με επιδίωξη την παραγωγή και επεξεργασία βελτιωμένης ποιότητας τοπικών προϊόντων, που έχουν ζήτηση στη διεθνή αγορά και συμβάλλουν στη συνολική αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος.

6.1.2 Η Γεωργική Πολιτική, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες των Λευκάρων, βασίζεται στον Κανονισμό για τη Στήριξη της Αγροτικής Ανάπτυξης (1698/2005), που υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και αποτελεί εξέλιξη της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής.

6.2 Πολιτική Κτηνοτροφικής Ανάπτυξης

- 6.2.1 Παρόλο που η κτηνοτροφία δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένη στα Λεύκαρα, στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είχαν παλαιότερα καθορισθεί εκτεταμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες, οι οποίες, ωστόσο, δεν έχουν προσελκύσει οποιαδήποτε κτηνοτροφική ανάπτυξη. Από την άλλη, μικρός αριθμός κτηνοτροφικών μονάδων περιορισμένης κλίμακας βρίσκεται διάσπαρτος στην περιοχή, σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις προκαλώντας όχληση σε παρακείμενες οικιστικές περιοχές. Παράλληλα, ανατολικά των Πάνω και βόρεια των Κάτω Λευκάρων, σε μικρή απόσταση από τους οικισμούς, αλλά χωρίς να είναι ορατή από τον περιφερειακό άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς λειτουργεί Κτηνοτροφική Περιοχή με 5-6 μονάδες εκτροφής αιγοπροβάτων, οι οποίες, εντούτοις, δεν τηρούν όλες τις σχετικές προδιαγραφές.
- 6.2.2 Λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση και τις τάσεις που επεκράτησαν στον τομέα της κτηνοτροφίας, μεγάλο μέρος των αρχικών Κτηνοτροφικών Ζωνών καταργούνται από την παρούσα Δήλωση Πολιτικής, ενώ ταυτόχρονα καθορίζεται η ακόλουθη κτηνοτροφική πολιτική:
- (α) Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση κτηνοτροφικών μονάδων αυξημένου βαθμού όχλησης (χοιροστάσια και ορνιθοτροφεία).
 - (β) Κτηνοτροφική Ανάπτυξη θα επιτρέπεται μόνο στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Περιοχές/ Ζώνες που καθορίζονται με τους κωδικούς «Γβ2» και «Γγ2» στο Σχέδιο 4 «Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων». Νοείται ότι θα απορρίπτονται αιτήσεις για κτηνοτροφικές αναπτύξεις έξω από τις περιοχές αυτές.
 - (γ) Αναβάθμιση της υποδομής στην Κτηνοτροφική Περιοχή με τον κωδικό «Γβ2», βάσει των σχετικών προδιαγραφών, καθώς και βελτίωση της προσπέλασής της από τους δύο οικισμούς.
 - (δ) Σταδιακή μετεγκατάσταση εντός της Κτηνοτροφικής Περιοχής, όπου θα παρέχεται η απαραίτητη υποδομή, όσων κτηνοτροφικών μονάδων λειτουργούν έξω από αυτή.

7. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

7.1 Γενική Εκπαιδευτική Πολιτική

- 7.1.1 Τα Πάνω Λεύκαρα λειτουργούν ως περιφερειακό εκπαιδευτικό κέντρο, εξυπηρετώντας τις ανάγκες τόσο των δύο οικισμών, όσο και των κοινοτήτων της ευρύτερης περιφέρειας, με Νηπιαγωγείο, Δημοτικό Σχολείο, Γυμνάσιο και Λύκειο. Με την υποδομή αυτή εξυπηρετείται ικανοποιητικά η περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής, επομένως, με τον υφιστάμενο ρυθμό αύξησης του πληθυσμού, δεν φαίνεται, μεσοπρόθεσμα, να προκύπτουν ανάγκες για την ανέγερση άλλου δημόσιου σχολείου.
- 7.1.2 Ως επακόλουθο, ο πολεοδομικός σχεδιασμός επικεντρώνεται στη συντήρηση και αναβάθμιση των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και χώρων αθλοπαιδιών, ώστε να είναι δυνατή η παράλληλη λειτουργία τους και ως χώρων κοινοτικών εκδηλώσεων. Από την άλλη, για να είναι δυνατή η έγκαιρη εξασφάλιση της απαραίτητης γης για την ικανοποίηση των μελλοντικών εκπαιδευτικών αναγκών, επιβάλλεται οι δημογραφικές εξελίξεις στην περιοχή να παρακολουθούνται στενά από τους αρμόδιους φορείς δημόσιας εκπαίδευσης.

7.2 Πολιτική για τη Χωροθέτηση Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων

- 7.2.1 Γενική πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής για όλους τους τύπους και βαθμίδες εκπαιδευτικών ιδρυμάτων είναι η χωροθέτησή τους μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, νοούμενου ότι τηρούνται στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 7.2 πιο κάτω, και, κατά κανόνα, εφόσον οι σχετικές εγκαταστάσεις διαθέτουν προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με ικανοποιητικό πλάτος, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκονται.
- 7.2.2 Όπου είναι εφικτό, επιτρέπεται και ενθαρρύνεται η δυνατότητα χρήσης των σχολικών εγκαταστάσεων, ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο των κατοίκων (π.χ. κατά τις απογευματινές και βραδινές ώρες ή τη θερινή περίοδο), χωρίς όμως δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία του σχολείου, ώστε να μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και να περιορισθούν οι ανάγκες για πρόσθετες εγκαταστάσεις παρόμοιου τύπου. Η πολλαπλή χρήση των διευκολύνσεων αυτών θα συμβάλει, ανάμεσα σε άλλα, στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, και για την υλοποίησή της θα πρέπει να επιδιωχθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.
- 7.2.3 Η πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής σε σχέση με τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων προνοεί τα ακόλουθα:
- (α) Η χωροθέτηση δημόσιων και ιδιωτικών νηπιαγωγείων ενδείκνυται μέσα σε περιοχές κατοικίας, όπου κάθε νηπιαγωγείο προβλέπεται να εξυπηρετεί ακτίνα 300 - 500 μέτρων, και κάθε τάξη πληθυσμό περίπου 600 ατόμων.
 - (β) Κατά την εξέταση αιτήσεων που αφορούν νηπιαγωγεία, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη, ανάμεσα σε άλλα, και τον βαθμό εξυπηρέτησης της περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία, ενώ όπου αυτό είναι εφικτό, τα νηπιαγωγεία συστήνεται να γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους χώρους πρασίνου.
 - (γ) Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους, σύμφωνα με το Παράρτημα Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα» (Πίνακας 1 *Απαιτούμενοι Χώροι για Νηπιαγωγεία*). Με βάση τον αναφερόμενο Πίνακα, καθορίζεται επίσης ότι, σε περιπτώσεις αιτήσεων για ιδιωτικά νηπιαγωγεία σε περιοχές με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1,00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερη επιφάνεια γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου. Αντίθετα, για νηπιαγωγεία που προτείνονται στους παραδοσιακούς πυρήνες, μπορεί να επιτρέψει

μείωση της απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου, ώστε το μέγεθος της οικοδομής να εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα της περιοχής.

- (δ) Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς, ισχύουν τα καθορισμένα στον περί Παίδων Νόμο (Κεφάλαιο 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

7.2.4 Για τη χωροθέτηση σχολείων στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης, η πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής περιλαμβάνει τις εξής πρόνοιες:

- (α) Κάθε Δημοτικό Σχολείο προβλέπεται να εξυπηρετεί πληθυσμό της τάξης των 3.000 ατόμων, ενώ κάθε Γυμνάσιο ή Λύκειο προγραμματίζεται ώστε να εξυπηρετεί πληθυσμό της τάξης των 5.000 - 10.000 ατόμων. Η χωροθέτηση των σχολείων αυτών γίνεται, κατά προτίμηση, σε κεντρικά σημεία εντός των περιοχών κατοικίας και, όπου είναι εφικτό, σε συνδυασμό με το δίκτυο πεζοδρόμων και δημόσιων χώρων πρασίνου, λαμβάνοντας υπόψη την ανάγκη για την ασφαλή διακίνηση των μαθητών μεταξύ κατοικίας και σχολείου.
- (β) Τα πρότυπα έκτασης γηπέδου για σχολεία στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης έχουν καθορισθεί, κατά κύριο λόγο, με βάση τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού, όπως φαίνονται στο Παράρτημα Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα» (Πίνακες 2 και 3, που αφορούν δημοτικά σχολεία και σχολεία μέσης εκπαίδευσης, αντίστοιχα). Για ιδιωτικές σχολές προνοείται η μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, σε περιπτώσεις όπου αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση της σχολής μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης (Παράρτημα Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα»: πίνακες 4, 5 και 6, που αφορούν ιδιωτικά δημοτικά σχολεία, γυμνάσια και λύκεια και τεχνικές σχολές, αντίστοιχα).

7.2.5 Η πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής στηρίζεται στις ακόλουθες πρόνοιες για τη χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης:

- (α) Η χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης επιτρέπεται, κατά κανόνα, εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, σε χώρους με άνετες συνθήκες προσπέλασης από το κύριο οδικό δίκτυο, νοουμένου ότι η λειτουργική τους σχέση με το κύριο οδικό δίκτυο εγγυάται τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων στην φιλοξενούσα περιοχή, ιδιαίτερα την περιοχή κατοικίας.
- (β) Λαμβάνοντας υπόψη τις δυσχέρειες στον καθορισμό αυστηρών προτύπων μεγέθους για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, λόγω της ποικιλίας των τύπων τους και των αναγκών του κάθε ενός από αυτούς, τα σχετικά πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα» δεν αποτελούν παρά μόνο το πλαίσιο με βάση το οποίο κρίνονται οι σχετικές απαιτήσεις και απορρέουν, κυρίως, από τους περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού Ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης Κανονισμούς.
- (γ) Νοείται ότι η χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι δυνατή σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις των παραγράφων 12.3 και 12.5.
- (δ) Πέρα από τις περιπτώσεις που περιγράφονται στο Παράρτημα Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα» για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τις απαιτήσεις για ακάλυπτους και διαμορφωμένους χώρους, κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές, ανάλογα με τις ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών της κάθε σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού. Επιπλέον, για τη

χωροθέτηση σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης στους ιστορικούς πυρήνες, μέσα σε παραδοσιακή οικοδομή ή ομάδα οικοδομών που έχουν συντηρηθεί, οι απαιτήσεις για ακάλυπτους και διαμορφωμένους χώρους, κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές, είναι δυνατό να ικανοποιηθούν με κτιριακές εγκαταστάσεις που θα αποτελούν παράρτημα της προτιθέμενης σχολής, σε άλλο σημείο των οικισμών.

- (ε) Ανάπτυξη φοιτητικών εστιών σε σχέση με σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, βάσει των προνοιών της παραγράφου 12.3.

7.2.6 Η πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής σε σχέση με τη χωροθέτηση φροντιστηρίων, ινστιτούτων και άλλων παρόμοιων χρήσεων περιλαμβάνει τις πιο κάτω πρόνοιες:

- (α) Η χωροθέτηση των χρήσεων αυτών γίνεται, κατά προτίμηση, σε Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας που καθορίζονται με τον κωδικό «Εβ» στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής».
- (β) Μικρής κλίμακας φροντιστήρια και παρόμοιες χρήσεις, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., είναι δυνατό να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι αποτελούν την επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο πραγματοποιείται η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων στην περιοχή.
- (γ) Η χωροθέτηση φροντιστηρίων και αναπτύξεων παρόμοιου τύπου είναι επίσης δυνατή σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (i) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
 - (ii) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις στην παρακείμενη οικιστική περιοχή.
 - (iii) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης» αυξάνεται κατά 30%.

7.2.7 Για τη χωροθέτηση ειδικών σχολών, θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

- (α) Η Πολεοδομική Αρχή εξετάζει αιτήσεις για ειδικές σχολές, όπως για παράδειγμα σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες, ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες.
- (β) Λαμβάνοντας υπόψη ότι αυτές εξυπηρετούν συνήθως ευρύτερες περιοχές, οι ειδικές σχολές πρέπει να διαθέτουν άνετη και ασφαλή προσπέλαση.
- (γ) Η απαιτούμενη έκταση του γηπέδου καθορίζεται από τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης.

7.3 Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

7.3.1 Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να ανεγερθεί σχολικό κτίριο οποιασδήποτε βαθμίδας, καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύθηκαν ή θα δεσμευθούν για τον σκοπό αυτό, ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες του Σχεδίου 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής»:

- (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 δύο.

- (β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη. Παράλληλα, εφαρμόζονται οι πρόνοιες και οι προϋποθέσεις της παραγράφου 12.5.

7.3.2 Για την προτιθέμενη εκπαιδευτική χρήση απαιτούνται, επιπρόσθετα, τα ακόλουθα:

- (α) Ικανοποίηση των προτύπων έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα».
- (β) Παροχή άνετης και ασφαλούς προσπέλασης και ικανοποιητικού υπαίθριου χώρου για την κυκλοφορία και διακίνηση οχημάτων, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Διευθέτηση άνετης και ασφαλούς επιβίβασης και αποβίβασης των χρηστών από τα διάφορα μέσα συγκοινωνίας που την εξυπηρετούν, σύμφωνα με τα Γεωμετρικά Πρότυπα για τον Σχεδιασμό Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων και διάθεση κατάλληλα οργανωμένων και επαρκών χώρων στάθμευσης.
- (δ) Διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών για την αποφυγή δημιουργίας κυκλοφοριακών προβλημάτων και την αποτροπή οποιωνδήποτε κινδύνων οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Αποκλεισμός της πρόκλησης δυσμενών επιπτώσεων στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- (στ) Ένταξη των απαιτούμενων εγκαταστάσεων στον παραδοσιακό ιστό και το ευρύτερο περιβάλλον των οικισμών, με τη δέουσα ευαισθησία και εναρμόνιση της μορφής τους με τον χαρακτήρα του δομημένου και φυσικού τοπίου της περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

8. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

8.1 Πολιτική για την Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα

8.1.1 Γενικά, αιτήσεις για χωροθέτηση υπηρεσιών και διευκολύνσεων υγείας και κοινωνικής μέριμνας εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Ικανοποίηση των τοπικών αναγκών και εξισορρόπηση προσφοράς και ζήτησης για τέτοιου είδους υπηρεσίες.
- (β) Περιορισμός της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης και του επηρεασμού των ανέσεων σε παρακείμενες περιοχές κατοικίας, και δυνατότητα παροχής ασφαλούς πρόσβασης και επαρκούς αριθμού χώρων στάθμευσης μέσα στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
- (γ) Ένταξη των εγκαταστάσεων στον παραδοσιακό ιστό με τη δέουσα ευαισθησία και εναρμόνιση της μορφής τους με τον χαρακτήρα του δομημένου και φυσικού τοπίου της περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».
- (δ) Τήρηση των χωροταξικών και λοιπών προνοιών του περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμου.

8.2 Πολιτική για τη Χωροθέτηση Υπηρεσιών Υγείας

8.2.1 Για τη χωροθέτηση ιδιωτικών ιατρείων, η πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής περιλαμβάνει τις εξής πρόνοιες:

- (α) Η χωροθέτηση ιδιωτικών ιατρείων επιτρέπεται, κατά κανόνα, μέσα στους πυρήνες των δύο οικισμών, οι οποίοι καθορίζονται με τον κωδικό «Πα» και «Εβ» στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής». Νοούμενου ότι το μέγιστο εμβαδόν τους δεν ξεπερνά την τάξη των 100 τ.μ. Ιδιωτικά ιατρεία επιτρέπονται επίσης και στις υπόλοιπες Οικιστικές Ζώνες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην παροχή ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για επισκέπτες, όπως καθορίζεται στο Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», ώστε να μην επιβαρύνεται η γειτνιάζουσα οικιστική χρήση.
- (β) Επιπλέον, η χωροθέτηση ιδιωτικών ιατρείων με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., είναι δυνατή μέσα σε Οικιστικές Ζώνες, κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (i) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
 - (ii) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις στην παρακείμενη οικιστική περιοχή.
 - (iii) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», αυξάνεται κατά 30%.

8.2.2 Η πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής σε σχέση με τη χωροθέτηση ιδιωτικών κλινικών προνοεί τα ακόλουθα:

- (α) Η χωροθέτηση ιδιωτικών κλινικών, διαγνωστικών κέντρων και πολυκλινικών επιτρέπεται σε περιοχές μέσα στους πυρήνες των δύο οικισμών, οι οποίοι καθορίζονται με τον κωδικό «Πα» και «Εβ» στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής». Εντούτοις, παρέχεται η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή να εξετάζει κατ' αξία αιτήσεις για ιδιωτικές κλινικές και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, εφόσον πρόκειται για κλινικές μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, και αφού ληφθούν σοβαρά υπόψη οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές όπου προτείνεται η

ανάπτυξη. Νοείται ότι, σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην παροχή ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για επισκέπτες, όπως καθορίζεται στο Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», ώστε να μην επιβαρύνονται οι γειτνιάζουσες χρήσεις, ιδιαίτερα η οικιστική.

- (β) Εξάλλου, είναι δυνατή η χωροθέτηση ιδιωτικών κλινικών, διαγνωστικών κέντρων και πολυκλινικών κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου σε οικιστικές ζώνες, νοουμένου ότι το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (i) Το τεμάχιο όπου προτείνεται η ανάπτυξη έχει εμβαδόν τουλάχιστο 1.000 τ.μ.
 - (ii) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
 - (iii) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις στην παρακείμενη οικιστική περιοχή.
 - (iv) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης» αυξάνεται κατά 30%.
- (γ) Νοείται ότι η χωροθέτηση κλινικών ειδικού τύπου (π.χ. κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι δυνατή σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες των παραγράφων 12.3 και 12.5, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για τη μελλοντική κατανομή των χρήσεων γης.

8.3 Πολιτική για τη Χωροθέτηση Κοινωνικών Υπηρεσιών

- 8.3.1 Η χωροθέτηση διάφορων τύπων υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κλπ., επιτρέπεται, κατά κανόνα, μέσα στους πυρήνες των δύο οικισμών, οι οποίοι καθορίζονται με τον κωδικό «Πα» και «Εβ» στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής».
- 8.3.2 Είναι δυνατή επίσης η χωροθέτηση τέτοιων υπηρεσιών κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου σε Οικιστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (α) Το τεμάχιο όπου προτείνεται η ανάπτυξη έχει εμβαδόν τουλάχιστο 1.000 τ.μ.
 - (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
 - (γ) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις στην παρακείμενη οικιστική περιοχή.
 - (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», αυξάνεται κατά 30%.

9. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ

9.1 Γενική Πολιτική Διατήρησης

9.1.1 Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, με την ευρύτερη της έννοια, δεν περιορίζεται στην προστασία, επιδιόρθωση ή συντήρηση μεμονωμένων παραδοσιακών κτισμάτων, αλλά βασίζεται σε μια ολοκληρωμένη προσπάθεια αναβίωσης, που περιλαμβάνει την εφαρμογή ειδικής πολιτικής και τη θέσπιση συγκεκριμένων μέτρων, ώστε με την κατάλληλη συνολική επέμβαση από τον κρατικό ή και τον ιδιωτικό τομέα, την ορθή χρησιμοποίηση και προβολή των παραδοσιακών οικοδομών και άλλων κατασκευών, καθώς και την αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων πόρων, να αποδοθεί η κατάλληλη σημασία στους παραδοσιακούς οικισμούς, που, στην περίπτωση των Λευκάρων, αποτελούν το κυρίαρχο στοιχείο της ταυτότητάς τους. Για την ένταξη της προσπάθειας αυτής σε ένα πρακτικό και αποδοτικό πλαίσιο, στόχος της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι η εφαρμογή μιας πολιτικής διατήρησης, η οποία να βασίζεται στις ακόλουθες κατευθύνσεις:

- (α) Την προαγωγή της φιλοσοφίας της Ολοκληρωμένης Διατήρησης (*Integrated Conservation*), όπου ενσωματώνονται όλες οι σχετικές παράμετροι, καθορίζονται οι επιδιωκόμενοι ποιοτικοί στόχοι και, για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν εντοπιστεί, περιλαμβάνονται συγκεκριμένα μέτρα που αφορούν, μεταξύ άλλων:
 - (i) Την εισαγωγή αποτελεσματικότερων εξειδικευμένων μέτρων και κινήτρων, με τα οποία να ενθαρρύνεται η ενεργοποίηση της διαδικασίας συντήρησης των διατηρητέων οικοδομών από τον ιδιωτικό τομέα, ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι μεγάλος αριθμός ιδιοκτητών απουσιάζει στο εξωτερικό.
 - (ii) Την πλήρη αξιοποίηση των παρεχόμενων κινήτρων για διατηρητέες οικοδομές, που αφορούν επιχορηγήσεις, φοροαπαλλαγές, μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης κλπ., και τη συνεχή επανεξέταση και αναθεώρησή τους επί συστηματικής βάσης.
 - (iii) Την εισαγωγή των κατάλληλων εργαλείων ελέγχου και διαχείρισης της ανάπτυξης και τη θεσμοθέτηση διαδικασίας παρακολούθησής της, ιδιαίτερα μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, με σκοπό την προστασία της παραδοσιακής μορφής των οικισμών και του τοπίου που τους περιβάλλει και τον περιορισμό των αυθαίρετων οικοδομικών εργασιών.
 - (iv) Την εφαρμογή προγράμματος κατάρτισης και επιμόρφωσης τεχνιτών και μελετητών σε θέματα συντήρησης και παραδοσιακών τεχνικών κατασκευής.
 - (v) Την υιοθέτηση αποτελεσματικών μέτρων για την αντιμετώπιση του προβλήματος των ετοιμόρροπων εγκαταλειμμένων οικοδομών, συμπεριλαμβανομένων και των τουρκοκυπριακών.
- (β) Τον προγραμματισμό και την προώθηση ομαδικού Διατάγματος Διατήρησης σύμφωνα με το Άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, για όλες τις παραδοσιακές οικοδομές που δεν είναι ήδη κηρυγμένες ως Διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία, παράλληλα με την ολοκλήρωση της διαδικασίας εντοπισμού, καταγραφής και αξιολόγησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των Λευκάρων.
- (γ) Τον καθορισμό Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) στις οποίες θα περιλαμβάνονται οι παραδοσιακοί πυρήνες των Πάνω και Κάτω Λευκάρων, όπου θα ασκείται ειδικός έλεγχος, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές που αναφέρονται στην παράγραφο 9.1.1(δ).
- (δ) Την εισαγωγή εξειδικευμένων, σαφών και πρακτικών κατευθυντηρίων γραμμών για την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών και την ένταξη νέων κτισμάτων στο

παραδοσιακό περιβάλλον, μέσα στις ΠΕΧ και εκτός αυτών, με στόχο τον περιορισμό των άστοχων επεμβάσεων, των λανθασμένων εργασιών συντήρησης, καθώς και την εναρμόνιση των νέων οικοδομών με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτήρα των οικισμών και του περιβάλλοντος τους. Οι εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων περιλαμβάνονται στο Μέρος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων» της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

- (ε) Την αναπροσαρμογή των Οικιστικών Ζωνών, ώστε να είναι δυνατή η ορθή προστασία των ιστορικών πυρήνων και του τοπίου που τους περιβάλλει.
- (στ) Τον προγραμματισμό και την εξεύρεση μηχανισμών για την προώθηση δημόσιων επενδύσεων υποδομής, που θα ενθαρρύνουν και θα υποβοηθήσουν την αναβίωση των παραδοσιακών πυρήνων.

9.1.2 Πέρα από τα πιο πάνω μέτρα, και με στόχο την περαιτέρω ενθάρρυνση της διαδικασίας συντήρησης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, κρίνεται επιθυμητό, όπως οι Τεχνικές Υπηρεσίες της Τοπικής Αρχής, ασκήσουν, σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και τους άλλους εμπλεκόμενους φορείς, ένα πιο ουσιαστικό ρόλο σε σχέση με τα θέματα της συντήρησης και αποκατάστασης παραδοσιακών οικοδομών. Ως παραδείγματα αναφέρονται τα ακόλουθα:

- (α) Ενημέρωση των κατοίκων για τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής που αφορούν τη διατήρηση, τους παραδοσιακούς οικισμούς και την αρχιτεκτονική κληρονομιά, καθώς και παροχή πληροφοριών σε σχέση με τη διαδικασία εξασφάλισης αδειών για διάφορους τύπους ανάπτυξης και τα παρεχόμενα κίνητρα για τη συντήρηση παραδοσιακών οικοδομών.
- (β) Παροχή τεχνικών συμβουλών σε μελετητές και τεχνίτες για τις απαιτούμενες προδιαγραφές συντήρησης και αποκατάστασης παραδοσιακών οικοδομών, αλλά και για τις επεμβάσεις που θεωρούνται αποδεκτές σε περιπτώσεις προσαρμογής τέτοιων κτιρίων σε νέες χρήσεις ή ανάγκης λήψης άμεσων μέτρων για τη στήριξη ετοιμόρροπων κατασκευών.
- (γ) Προσπάθεια επίσπευσης των διαδικασιών εξασφάλισης οποιωνδήποτε αδειών ή εγκρίσεων απαιτούνται για οικοδομές στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
- (δ) Παρακολούθηση και έλεγχος όλων των οικοδομικών εργασιών που διεξάγονται στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, με στόχο τόσο την ορθή εκτέλεση των προδιαγραφών συντήρησης και αναβίωσης, όσο και την αποτροπή διεξαγωγής παράνομων επεμβάσεων που επηρεάζουν αρνητικά τον παραδοσιακό χαρακτήρα των οικισμών.
- (ε) Διασφάλιση κονδυλίου για την εκτέλεση άμεσων εργασιών στήριξης σε ετοιμόρροπα κτίσματα ή την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών, με περαιτέρω δυνατότητα απευθείας προσέγγισης οργανισμών και επενδυτών για την ενίσχυση του ποσού αυτού ή, ακόμα, τη χρηματοδότηση συγκεκριμένων έργων.
- (στ) Διερεύνηση των δυνατοτήτων για ενεργό διατήρηση, μέσα από την ανάληψη ή ανάθεση της εκτέλεσης έργων υποδομής στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, στα πλαίσια σχεδίων τύπου «Επαναλαμβανόμενης Χρηματοδότησης» (*Revolving Fund*), που αποτελεί μέθοδο αγοράς, συντήρησης και πώλησης διατηρητέων οικοδομών, ή «Συμβολαίου Επιкарπίας», που αποτελεί διαδικασία ενοικίασης τέτοιων οικοδομών, αποκατάστασης και παράδοσής τους στους ιδιοκτήτες τους μετά από καθορισμένη περίοδο εκμετάλλευσης, καθώς και μέσα από τη συμμετοχή σε σχετικά προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

- (ζ) Η κατάρτιση συγκεκριμένου προγράμματος (βραχυπρόθεσμου, μεσοπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου), με στόχο τον συντονισμό, σχεδιασμό, εκτέλεση και διαχείριση, στους δύο πυρήνες, των απαραίτητων έργων υποδομής για την ποιοτική αναβάθμιση και προβολή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

9.1.3 Η Πολιτική Διατήρησης βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Γρανάδα, 1985), που προωθήθηκε από το Συμβούλιο της Ευρώπης και αποτελεί εξέλιξη της προσπάθειας για προστασία και διατήρηση της παγκόσμιας κληρονομιάς, συμπληρώνοντας την ισχύουσα διεθνή νομοθεσία.

9.2 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα

9.2.1 Οι συμπαγείς πυρήνες των δύο οικισμών, όπου υπάρχει μεγάλη συγκέντρωση οικοδομών και στοιχείων πολιτιστικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού, κοινωνικού ή άλλου ενδιαφέροντος, καθορίζονται ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα. Η πολιτική για τις περιοχές αυτές, τα ακριβή όρια των οποίων σημειώνονται με διακεκομμένο περίγραμμα χρώματος μωβ στο Σχέδιο 3 «Χρήσεις Γης Κεντρικής Περιοχής» και οι οποίες φέρουν τον κωδικό «ΠΕΧ», περιλαμβάνει τις εξής πρόνοιες και μέτρα:

- (α) Συντήρηση και αποκατάσταση όσο το δυνατό μεγαλύτερου αριθμού παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών, μέσα από την παροχή εξειδικευμένων κινήτρων στους ιδιοκτήτες τους.
- (β) Αναβάθμιση των δύο παραδοσιακών οικισμών, μέσα από την προώθηση επενδύσεων υποδομής και πολεοδομικών έργων, με στόχο την ενθάρρυνση και υποβοήθηση της αναβίωσής τους.
- (γ) Άσκηση πολεοδομικού ελέγχου με στόχο την επιτυχή ένταξη στο παραδοσιακό περιβάλλον τόσο των νέων οικοδομών, όσο και οποιωνδήποτε μετατροπών ή προσθηκών γίνονται σε υφιστάμενα κτίσματα, με τρόπο που να μην επηρεάζεται αρνητικά ο τοπικός παραδοσιακός χαρακτήρας. Νοείται ότι δεν θα εγκρίνονται αιτήσεις για προτιθέμενες αναπτύξεις, οι οποίες εκτιμάται ότι επηρεάζουν αρνητικά την προβολή διατηρητέων οικοδομών ή Αρχαίων Μνημείων σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και στο άμεσό τους περιβάλλον.

9.2.2 Συγκεκριμένα, κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου για αναπτύξεις στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις ακόλουθες βασικές αρχές:

- (α) Την ορθή συντήρηση και αποκατάσταση των παραδοσιακών οικοδομών, ώστε να προβάλλεται ο αυθεντικός τους χαρακτήρας και να διατηρούνται όλα τα χαρακτηριστικά τους που προσδιορίζουν την ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική τους αξία.
- (β) Την αποδοχή προσθηκών, μετατροπών και αναγκαίων επεμβάσεων για τον λειτουργικό εκσυγχρονισμό των παραδοσιακών οικοδομών, στα πλαίσια της συντήρησης και αποκατάστασής τους, νοούμενου ότι δεν επηρεάζεται ο αυθεντικός τους χαρακτήρας και ή βελτιώνεται η κατάστασή τους και η εικόνα της περιοχής στην οποία βρίσκονται.
- (γ) Τον σχεδιασμό νέων οικοδομών και προσθηκών ως μέρος του αρχιτεκτονικού συνόλου των ιστορικών οικισμών και όχι ως ξεχωριστών μονάδων, ιδιαίτερα σε σχέση με τη μορφολογία, την κλίμακα και τους όγκους, καθώς και τα υλικά κατασκευής, τους χρωματισμούς, τις αναλογίες των ανοιγμάτων στις εξωτερικές όψεις και τη σχέση πλήρους-κενού που δημιουργείται μεταξύ τους και της συμπαγούς τοιχοποιίας, τον τύπο και τη μορφή της οροφής. Χωρίς να αποτελούν αντιγραφή ή απομίμηση των ιστορικών αρχιτεκτονικών λεπτομερειών, τα στοιχεία αυτά επιβάλλεται να σέβονται τη φυσιογνωμία και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα και την κλίμακα των οικισμών.

- (δ) Την αρμονική ένταξη των νέων οικοδομών στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό, ιδιαίτερα σε ό, τι αφορά τη συσχέτιση καλυμμένου, υπαίθριου και ενδιάμεσου χώρου, καθώς και την κλίμακα του όγκου και του ύψους τους, σύμφωνα με τα πρότυπα που επικρατούν στη γειτονιά και όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, καθώς και τη διατήρηση του πολεοδομικού συστήματος και της γραμμής δόμησης. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τα ανώτατα όρια ύψους, ποσοστού κάλυψης ή και συντελεστή δόμησης που προνοούνται στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής» για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
- (ε) Τη διατήρηση της ιστορικής δομής των οικισμών, περιλαμβανομένης της πολεοδομικής τους οργάνωσης και της χάραξης των δρόμων, απορρίπτοντας την εφαρμογή οποιουδήποτε σχεδίου ρυμοτομίας, ως ιδέας ασυμβίβαστης με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των Λευκάρων.

9.2.3 Σε σχέση, εξάλλου, με την εκτέλεση έργων υποδομής στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και στο άμεσό τους περιβάλλον, καθώς και για οποιαδήποτε ανάπλαση ή επιμέρους βοηθητική κατασκευή, πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Η χρησιμοποίηση λιτών μορφών, αρχιτεκτονικά καθαρών και ολοκληρωμένων, οι οποίες να σέβονται τον χαρακτήρα και να εναρμονίζονται με την κλίμακα των οικισμών, περιορίζοντας τις νέες κατασκευές στις ελάχιστες απαραίτητες, διασφαλίζοντας τη συνοχή του πολεοδομικού ιστού και καταβάλλοντας κάθε δυνατή προσπάθεια για αποκατάσταση τυχόν άστοχων προηγούμενων επεμβάσεων.
- (β) Η κατάλληλη διαμόρφωση και τοπιοτέχνηση των ελεύθερων χώρων κάθε προτιθέμενου έργου, διατηρώντας ισόρροπη τη σχέση πρασίνου – σκληρών επιφανειών, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, και προνοώντας τη φύτευση είτε ειδών της τοπικής φυσικής χλωρίδας, είτε παραδοσιακών γεωργικών δέντρων που ευδοκιμούν στα Λεύκαρα, ώστε να προβάλλεται ο χαρακτήρας των οικισμών και να αναβαθμίζονται ποιοτικά οι γειτονίες τους.
- (γ) Η προσεκτική επιλογή των υλικών επικάλυψης δαπέδου και αποφυγή της αποκλειστικής χρήσης σκληρών επιφανειών, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην ορθή τοποθέτηση και αρμολόγηση νέων πλακόστρωτων ή λιθόστρωτων και την κατασκευή πέτρινων σκαλοπατιών, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, καθώς και στη διαμόρφωση των κατάλληλων λεπτομερειών σε σημεία επαφής δαπέδων από διαφορετικά υλικά ή νέων δαπέδων με υφιστάμενες οικοδομές και σε παραδοσιακά κατώφλια στις προσβάσεις κατοικιών.
- (δ) Η διατήρηση, ανάδειξη και προβολή, μετά από κατάλληλη αξιολόγησή τους, ιστορικών καταλοίπων, όπως αυθεντικών λιθόστρωτων, θεμελίων, αναβαθμίδων, ξερολιθιών ή άλλων στοιχείων και κατασκευών, που υπάρχουν διάσπαρτα στους οικισμούς ή τυχόν να αποκαλυφθούν κατά τη διάρκεια οικοδομικών εργασιών, και διακριτική ένταξή τους στην τελική αρχιτεκτονική σύνθεση. Σε τέτοιες περιπτώσεις, επιβάλλεται η συντήρηση και αποκατάσταση των ιστορικών στοιχείων με τη χρήση των κατάλληλων παραδοσιακών υλικών και με τις ανάλογες τεχνικές και μεθόδους επιδιόρθωσης, καθώς και η αποκατάσταση των επί μέρους μορφολογικών χαρακτηριστικών τους με βάση τα αυθεντικά τεκμήρια και τα παραδοσιακά πρότυπα που επικρατούν στους δύο οικισμούς.
- (ε) Η επιλογή του κατάλληλου σύγχρονου εξοπλισμού για τη σηματοδότηση, τον φωτισμό και γενικά τη διαμόρφωση εξωτερικών χώρων, με τέτοια υλικά, μεγέθη, μορφές, σχήματα και χρώματα, ώστε να εντάσσεται αρμονικά στο παραδοσιακό περιβάλλον και την κλίμακα των οικισμών, συμβάλλοντας στην ποιοτική αναβάθμιση των παραδοσιακών πυρήνων. Νοείται ότι, οι απαραίτητες διαρρυθμίσεις και μετατροπές που απαιτούνται για τη θεμελίωση δαπέδων, την υπογειοποίηση δικτύων υπηρεσιών, την τοποθέτηση φωτιστικών, τη σηματοδότηση, τη δημιουργία προσβάσεων κλπ., σε καμιά περίπτωση

δεν θα υποβαθμίζουν τη διάρθρωση, συνοχή ή σχέσεις των επιμέρους τμημάτων του πολεοδομικού ιστού, ούτε τις αυθεντικές μορφές, αναλογίες, ή λεπτομέρειες των κατασκευών που τον καθορίζουν.

(στ) Η καταβολή κάθε δυνατής προσπάθειας για την υπογειοποίηση των δικτύων υποδομής και την απόκρυψη ή διακριτική ένταξη, όπου είναι εφικτό, προγενέστερων ετερόκλητων και αντιαισθητικών στοιχείων, περιλαμβανομένων πινακίδων, ηλεκτρικών στύλων, καλωδίων κλπ.

9.2.4 Με στόχους την προστασία της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα των ιστορικών πυρήνων, καθώς και τη σωστή προβολή και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των Λευκάρων, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα εφαρμόζονται με ιδιαίτερη αυστηρότητα, πέρα από τις πιο πάνω γενικές αρχές, οι «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων», που αναφέρονται στο Μέρος Ε της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

9.3 Αρχαία Μνημεία - Ελεγχόμενη Περιοχή

9.3.1 Τα Αρχαία Μνημεία καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο, οι πρόνοιες του οποίου διέπουν κάθε ανάπτυξη που αφορά συντήρηση, αποκατάσταση, αναστήλωση και οικοδομικές εργασίες σε Αρχαία Μνημεία ή γύρω από αυτά. Ορισμένα Αρχαία Μνημεία σηματοδοτούνται στα επίσημα χωρομετρικά σχέδια με την ένδειξη «Α.Μ.», ενώ ανάλογα με το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, καταγράφονται στον Πίνακα Α', όταν πρόκειται για κρατικές ιδιοκτησίες, ή στον Πίνακα Β', που περιλαμβάνει ιδιωτικές και εκκλησιαστικές περιουσίες. Προς άσκηση του ελέγχου της ανάπτυξης γύρω από Αρχαία Μνημεία, καθορίζονται και δημοσιεύονται «Ελεγχόμενες Περιοχές» με βάση τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου. Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, Αρχαία Μνημεία και Ελεγχόμενη Περιοχή επισημαίνονται στα Σχέδια 7 και 8 «Προστασία Κληρονομιάς Πάνω Λευκάρων» και «Προστασία Κληρονομιάς Κάτω Λευκάρων» αντίστοιχα.

9.3.2 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο ή στον άμεσό του περίγυρο, είτε σε Ελεγχόμενη Περιοχή, καθορισμένη σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και τον χαρακτήρα της περιοχής, με τις ελάχιστες απαραίτητες επεμβάσεις και σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων». Νοείται ότι η διατήρηση της φυσιογνωμίας του ευρύτερου περιβάλλοντος Αρχαίου Μνημείου και η κατάλληλη προβολή και ανάδειξή του, αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την έγκριση οποιασδήποτε προτιθέμενης ανάπτυξης. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων.

9.4 Πολιτιστική Υποδομή

9.4.1 Σε γενικές γραμμές, η πολιτιστική υποδομή (τοπικά μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα, κλπ.) αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας των οικισμών και βασικό στοιχείο εμπλουτισμού της ανάπτυξης τους. Η πολιτική σε σχέση με τη χωροθέτηση πολιτιστικών διευκολύνσεων αποτελείται από τις πιο κάτω πρόνοιες:

(α) Οι πολιτιστικές διευκολύνσεις πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους των παραδοσιακών πυρήνων που να είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που καλύπτουν, να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστο οδικό δίκτυο και να παρέχουν τις αναγκαίες διευκολύνσεις σε χώρους στάθμευσης.

- (β) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις που αυτές συνδέονται άμεσα με την περιοχή και τα συνθετικά τους στοιχεία το δικαιολογούν (π.χ. ανέγερση υπαίθριου αμφιθέατρου), και εφόσον δεν δημιουργούνται οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στον περιβάλλοντα χώρο.
- (γ) Κατά την εξέταση αιτήσεων για αναπτύξεις πολιτιστικής υποδομής η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων της ανάπτυξης με στόχο την κατάλληλη ένταξή της στον χώρο και εναρμόνισή της με το δομημένο και φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Εννοείται ότι η ανάπτυξη θα ακολουθεί αυστηρά τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

10. ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

10.1 Ειδική Πολιτική για το Περιβάλλον και το Τοπίο

10.1.1 Το τοπίο αναγνωρίζεται ως βασικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, ως έκφραση της ποικιλότητας της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς και ως βάση της ταυτότητας των Λευκάρων. Με επιδίωξη τη διαμόρφωση και εφαρμογή πολιτικής που να αποσκοπεί στην προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό του τοπίου στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, συγκεκριμένες πρόνοιες για το τοπίο ενσωματώνονται στον χωροταξικό σχεδιασμό και τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης, ενώ παράλληλα εισάγονται υποστηρικτικά νομικά, διοικητικά, και οικονομικά εργαλεία και μέτρα, και προωθείται ο εντοπισμός, καταγραφή και αξιολόγηση των διαφόρων τύπων τοπίου και ο καθορισμός των επιδιωκόμενων ποιοτικών στόχων.

10.1.2 Κύριοι στόχοι της Πολιτικής για το Τοπίο είναι:

- (α) Η διατήρηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς του τοπίου και η υλοποίηση των ιδεών και των αρχών που διέπουν τον σχεδιασμό και τη διαχείρισή του, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο.
- (β) Η επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής, η οποία στηρίζεται στην ισορροπημένη και αρμονική σχέση μεταξύ κοινωνικών αναγκών, οικονομικών δραστηριοτήτων και περιβάλλοντος.
- (γ) Η ανάδειξη του τοπίου σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα, και η προαγωγή της συνεργασίας του κοινωνικού συνόλου για την προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό του.
- (δ) Η αναγνώριση της ποιότητας και της ποικιλότητας του τοπίου της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής ως βασικών διαστάσεων της ταυτότητας και του τοπικού χαρακτήρα των Λευκάρων, αλλά και ως κοινών πόρων για ολόκληρη την Κύπρο.
- (ε) Η αντιμετώπιση του τοπίου ως πρωταρχικού συντελεστή της ποιότητας της ζωής των κατοίκων των Λευκάρων και, κατά συνέπεια, η προστασία και διαφύλαξή του από οποιεσδήποτε πιέσεις και αρνητικές αλλαγές δυνατό να προκαλέσουν σε αυτό αναπτύξεις στη γεωργία, τη βιοτεχνία, τον τουρισμό ή την αναψυχή, καθώς και η υλοποίηση έργων υποδομής και χωροταξικού σχεδιασμού.

10.1.3 Η Πολιτική για το Τοπίο βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο (Φλωρεντία, 2000), που προωθήθηκε από το Συμβούλιο της Ευρώπης και αποτελεί εξέλιξη της προσπάθειας για προστασία και διατήρηση της παγκόσμιας κληρονομιάς, συμπληρώνοντας την ισχύουσα διεθνή νομοθεσία.

10.1.4 Καθοριστικό βήμα για την επιτυχία της Πολιτικής για το Τοπίο, πέραν της υιοθέτησής της σε επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού, είναι η παράλληλη υλοποίηση συγκεκριμένων πολιτικών και μέτρων κατά τομέα (π.χ. δημοσίων έργων, γεωργίας, τοπικής αυτοδιοίκησης, τηλεπικοινωνιών) και η αναγνώριση των αξιών και της σημασίας του από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς και αρχές. Για τον λόγο αυτό επιβάλλεται η προώθηση ολοκληρωμένης στρατηγικής πληροφόρησης και ενημέρωσης του συνόλου των πολιτών, αλλά και κατάρτισης του προσωπικού στα κέντρα λήψης αποφάσεων.

10.2 Γενική Πολιτική για τη Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος

10.2.1 Με κύριο στόχο τη διαφύλαξη των περιοχών της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής που χαρακτηρίζονται από μεγάλη οικολογική και πολιτιστική αξία, καθώς και τη λελογισμένη διαχείριση των φυσικών πόρων της περιοχής, η χωροταξική πολιτική σε σχέση με το τοπίο και το περιβάλλον προνοεί τα ακόλουθα:

- (α) Την αυστηρή προστασία των περιοχών που καθορίζονται με τον κωδικό «Δα1» στο Σχέδιο 4 «Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων», ως **«Περιοχές Προστασίας της Φύσης»**. Σε αυτή την κατηγορία εμπίπτουν τα τμήματα των κρατικών δασών *Μαχαιρά, Αετόμουττης και Κακορατζιάς* που βρίσκονται στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, καθώς και οι περιοχές γύρω από τους υδατοφράκτες Λευκάρων και Διποτάμου και γύρω από αξιόλογες βουνοκορφές, γκρεμούς, φαράγγια, κοίτες ποταμών και γεωλογικά μορφώματα. Στις περιοχές αυτές υπάρχει εκ προοιμίου τεκμήριο εναντίον κάθε ανάπτυξης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το τοπίο και το περιβάλλον, και ως εκ τούτου επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες αναπτύξεις:
- (i) Εκτέλεση παραδοσιακών εργασιών στον τομέα της γεωργίας και δασοπονίας που δεν επηρεάζουν την ισορροπία των οικοσυστημάτων ή τη μορφολογία και φυσιογνωμία της περιοχής.
 - (ii) Εκτέλεση εργασιών για μικρής κλίμακας αναπτύξεις που αποσκοπούν στην προστασία, διατήρηση και προβολή των χαρακτηριστικών της περιοχής.
 - (iii) Δημιουργία μονοπατιών της φύσης ή άλλων τύπων προσπέλασης και μικρής κλίμακας αναπτύξεων που θα παρέχουν στο κοινό δυνατότητες για περιβαλλοντική εκπαίδευση και φυσιολατρικές δραστηριότητες.
 - (iv) Εκτέλεση αναγκαίων έργων υποδομής (δρόμοι, γέφυρες, έργα για παροχή δικτύων ηλεκτρισμού ή τηλεπικοινωνιών). Ιδιαίτερη προσπάθεια θα καταβάλλεται στην περιβαλλοντική ένταξη των έργων αυτών.
 - (v) Εκτέλεση εργασιών που διεξάγονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε αρχαιολογικούς χώρους και αρχαία μνημεία που βρίσκονται στις περιοχές αυτές, καθώς και εκτέλεση εργασιών από το Τμήμα Δασών, όπως δασικοί δρόμοι, πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών κλπ., που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και διοίκηση του κρατικού δάσους. Οι πιο πάνω εργασίες θα πρέπει να εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον με τον καλύτερο δυνατό τρόπο και δεν θα προκαλείται οποιαδήποτε βλάβη σε αυτές και στην οικολογία της περιοχής.
 - (vi) Εγκαταστάσεις ιχθυοτροφίας και ιχθυοκαλλιέργειας αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Έπαρχου Λάρνακας, του Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, του Διευθυντή Τμήματος Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών και του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, και νοουμένου ότι η ανάπτυξη είναι από πολεοδομικής και άλλης πλευράς αποδεκτή και εντάσσεται απόλυτα στο περιβάλλον και δεν επηρεάζει δυσμενώς την δημόσια υγεία και τις ανέσεις της περιοχής. Επίσης θα πρέπει να διασφαλιστεί ότι η ανάπτυξη δεν θα επηρεάσει τους υδάτινους πόρους, το έδαφος και το υπέδαφος και δεν θα προκαλεί οποιοδήποτε είδους ρύπανση στην περιοχή.
- (β) Την προστασία των περιοχών που καθορίζονται με τον κωδικό «Δα2» στο Σχέδιο 4 «Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων», ως **«Προστατευόμενα Τοπία»**. Στις περιοχές αυτές εμπίπτουν οι δασωμένες εκτάσεις στα βόρεια των Πάνω Λευκάρων και στα ανατολικά των Κάτω Λευκάρων, καθώς και άλλων περιοχών με έντονα τοπογραφικά ή άλλα ειδικά χαρακτηριστικά. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι ακόλουθες αναπτύξεις, νοουμένου ότι διαφυλάσσεται η αξία τους ως ενδιαιτημάτων της

τοπικής χλωρίδας και πανίδας, η ποιότητα του τοπίου, οι τοπογραφικές τους ιδιομορφίες, η φυσική απορροή των όμβριων υδάτων κ.ο.κ.:

- (i) Εκτέλεση των εργασιών που περιγράφονται στις πιο πάνω υποπαραγράφους 10.2.1.α (i) - (v).
 - (ii) Δημιουργία μικρής κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό, νοουμένου ότι αυτές εντάσσονται στο περιβάλλον και προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν επηρεάζουν τις ανέσεις της.
 - (iii) Εκτέλεση εξειδικευμένων αναπτύξεων αναψυχής - ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με την εκπαίδευση και το περιβάλλον, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 11.3.
- (γ) Την ένταξη της εύφορης αρδεύσιμης γεωργικής γης της κοιλάδας του Συργάτη, όπως και άλλων περιοχών στις οποίες υπάρχει ανάγκη για τη διατήρηση ανοικτών χώρων ή κοιμητηρίων, ή την απομόνωση ειδικών περιοχών (π.χ. γύρω από Βιοτεχνικές ή και Κτηνοτροφικές Ζώνες, κατά μήκος οδικών αξόνων, κλπ.), σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται στο Σχέδιο 4 «Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων» με τον κωδικό «Δα3», όπου επιτρέπεται η εκτέλεση μόνο εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας, νοουμένου ότι διασφαλίζεται η ένταξη οποιασδήποτε επιτρεπόμενης ανάπτυξης στο περιβάλλον και τον χαρακτήρα του τοπίου, με τις ελάχιστες απαραίτητες κατασκευές.
- (δ) Την προστασία της περιοχής, η οποία δείχνεται στο Σχέδιο 3 «Χρήσεις Γης Κεντρικής Περιοχής» με περίγραμμα πράσινου χρώματος (Τμήμα Ζώνης «Δα1» και «Δα2») και εκτείνεται μεταξύ των ορίων των δύο οικισμών με την κοινότητα Κάτω Δρυ, η οποία εντάχθηκε στο πανευρωπαϊκό δίκτυο προστασίας «NATURA 2000», με γενική επιδίωξη τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, μέσα από την κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιατημάτων. Συγκεκριμένα, πρόκειται για περιοχή που αποτελεί σημαντικό βίοτοπο για την αυτοφυή χλωρίδα και την άγρια πανίδα, καλύπτεται με φρυγανώδη βλάστηση, όπου κυριαρχούν μεσογειακά αρωματικά φυτά, και θαμνότοπους, όπου κυριαρχεί ο κυπριακός ασπάλαθος (*Genista sphacelata*, κοινώς «ρασ'ίν»), και συνδέεται, νοτιότερα, με δασότοπους άγριας ελιάς και χαρουπιάς και, δυτικά του χωριού Κάτω Δρυς, με αξιόλογη συστάδα από βαλανιδιές. Περιλαμβάνει επίσης το σύνολο της περιοχής όπου βρίσκεται το προστατευόμενο από τη Συνθήκη της Βέρνης ενδημικό φυτό *Astragalus macrocarpus var. leukarensis* (Αστράγαλος ο μακρόκαρπος, ποικιλία Λευκαρίτης), καθώς και το σπάνιο και απειλούμενο είδος *Fritillaria persica* (Ρινοπέταλον ή Φριτιλλάρια η περσική), το οποίο στην Κύπρο έχει εντοπιστεί μόνο στον συγκεκριμένο χώρο των Λευκάρων, ενώ δεν απαντάται σε καμιά άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ανεξάρτητα με το τι επιτρέπεται στις Ζώνες «Δα1» και «Δα2», στα τμήματά τους που εμπίπτουν στην Περιοχή «NATURA 2000» δεν θα επιτρέπεται καμιά ανάπτυξη πλην των έργων προστασίας, ανάδειξης και προβολής της περιοχής, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος.
- (ε) Την προστασία αξιόλογων δέντρων και συστάδων δέντρων σε ιδιωτική γη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με την έκδοση Διαταγμάτων Προστασίας Δένδρων προς το συμφέρον των θελγήτρων της περιοχής.
- (στ) Τη συντήρηση και αποκατάσταση χαρακτηριστικών στοιχείων του τοπίου, όπως οι πέτρινες δόμες, ή οι ξηρολιθικοί τοίχοι αντιστήριξης κλπ.

10.2.2 Πέραν των πιο πάνω, κατά τη μελέτη και εκτέλεση έργων που επιτρέπονται στις πιο πάνω περιοχές, θα πρέπει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον, καθώς και την αποκατάστασή του στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών.

10.3 Πάρκα και Χώροι Πρασίνου

- 10.3.1 Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής προνοείται η μελέτη για δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου διαφόρων κλιμάκων και τύπων, με στόχους την ουσιώδη αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την προσφορά, σε αυτούς και σε επισκέπτες, ποικιλίας ευκαιριών αναψυχής.
- 10.3.2 Στα πλαίσια διαχείρισης και προβολής σημαντικών βιοτόπων στον άμεσο περίγυρο των δύο οικισμών, του τοπίου που μεσολαβεί ανάμεσά τους, καθώς και του βουνού του Σωτήρα, που δεσπόζει των Λευκάρων, προτείνεται η δημιουργία δύο αντίστοιχων Τοπικών Πάρκων με μονοπάτια μελέτης της φύσης και σημεία παρατήρησης του τοπίου, περιορίζοντας τις επεμβάσεις στις ελάχιστες απαραίτητες και καθορίζοντας τα σημεία όπου θα επιτρέπεται η διακίνηση επισκεπτών, μέσα από εκπόνηση ολοκληρωμένης μελέτης με τη συμβολή μελετητών όλων των σχετικών επιστημονικών κλάδων. Παράλληλα, προνοείται η ολοκλήρωση του δικτύου πάρκων και χώρων πρασίνου στη δομημένη περιοχή, με τη δημιουργία παιδότοπων και παρόμοιας φύσης διαμορφώσεων και διευκολύνσεων για διάφορες ομάδες χρηστών σε επιλεγμένα σημεία των δύο οικισμών, καθώς και τη σύνδεσή τους με τις περιοχές κατοικίας, τα σχολεία και τους χώρους αθλοπαιδιών, μέσα από ένα τοπικό σύστημα πεζοδρόμων.

11. ΑΝΑΨΥΧΗ, ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

11.1 Γενική Πολιτική για Χρήσεις Αναψυχής, Ψυχαγωγίας και Αθλητισμού

- 11.1.1 Θέματα που αφορούν τη χωροθέτηση, ένταση και κατηγορία αναπτύξεων αναψυχής - ψυχαγωγίας είναι κεφαλαιώδους σημασίας για την περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής, εφόσον η τοπική οικονομία στηρίζεται ουσιαστικά στις υπηρεσίες που προσφέρονται στον τουρισμό. Στόχοι του Σχεδίου είναι η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή, η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων γι' αυτό το σκοπό που να είναι ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας, καθώς και ο περιορισμός οχληρών τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές.
- 11.1.2 Σχετικά με τις αθλητικές διευκολύνσεις στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής, αναφέρεται ότι η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού στα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης έχουν δημιουργήσει έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές.

11.2 Χωροθετική Πολιτική για Χρήσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 11.2.1 Η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής - ψυχαγωγίας συνήθους τύπου και ήπιας μορφής, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, χώροι όπου προσφέρονται υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο κλπ., είναι δυνατό να επιτρέπεται από την Πολεοδομική Αρχή, σε Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας, καθώς και στους ιστορικούς πυρήνες των οικισμών, που καθορίζονται στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής» με τους κωδικούς «Εβ» και «Πα», αντίστοιχα. Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθοι παράγοντες:
- (α) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή πιθανή παράνομη στάθμευση, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή.
 - (β) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη τον χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν 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 οποιαδήποτε συσσώρευση αναπτύξεων αυτού του τύπου ενδεχομένως αποθαρρύνει τη χωροθέτηση άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων.
- 11.2.2 Η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής - ψυχαγωγίας συνήθους τύπου, αλλά μορφής που προκαλεί όχληση, όπως για παράδειγμα μπυραρίες, μπαρ, εστιατόρια με μουσική και κινηματογράφοι, που κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις ηχητικής ρύπανσης και τροχαίας κυκλοφορίας στην περιοχή όπου βρίσκονται, είναι δυνατό να επιτρέπεται από την Πολεοδομική Αρχή, σε Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας, που καθορίζονται στο Σχέδιο 5 «Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής» με τον κωδικό «Εβ». Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθοι παράγοντες:
- (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 προκύπτουσας ηχορύπανσης η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή και να επιβάλλει άλλους τυχόν ειδικούς όρους.

- (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή πιθανή παράνομη στάθμευση, καθώς και το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου, όπως περιγράφονται στις παραγράφους 11.2.1 (α) και 11.2.1 (β) αντίστοιχα.

11.3 Χωροθετική Πολιτική για Αθλητικές Διευκολύνσεις

11.3.1 Στην περιοχή του οικισμού των Πάνω Λευκάρων λειτουργεί σήμερα το Κοινοτικό Γήπεδο Λευκάρων, η διαμόρφωση του οποίου έχει πρόσφατα αποπερατωθεί και αναμένεται ότι θα εξυπηρετεί την περιφέρεια της περιοχής Λευκάρων. Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κλπ.) μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, ως ακολούθως:

- (α) Αιτήσεις για γυμναστήρια μικρής κλίμακας σε οικιστικές ζώνες, μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά όταν η περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε δημόσιους χώρους πρασίνου. Στις πιο πάνω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης της περιοχής, την κυκλοφοριακή επιβάρυνση του οδικού συστήματος και την επάρκεια των χώρων στάθμευσης που προβλέπονται στην ανάπτυξη, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της οικοδομής στο γήπεδο και την κατάλληλη τοπιοτέχνησή του.
- (β) Σε περιπτώσεις που η προτιθέμενη ανάπτυξη απαιτεί σημαντική έκταση γης, λόγω του τύπου των διευκολύνσεων που περιλαμβάνει, η οποία είναι αντικειμενικά δύσκολο να εξασφαλιστεί σε Οικιστική Ζώνη (π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης, κλπ. καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις), είναι δυνατό να χωροθετούνται και έξω από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Οι αιτήσεις θα αξιολογούνται με βάση τα κριτήρια που αναφέρονται στις παραγράφους 16.4.4(α) μέχρι 16.4.4(δ).

11.4 Χωροθετική Πολιτική για Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής, Ψυχαγωγίας και Αθλητισμού

11.4.1 Οι εξειδικευμένες αυτές διευκολύνσεις προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού αναψυχής και ψυχαγωγίας και ομαδοποιούνται σύμφωνα με τον θεματικό προσανατολισμό τους, που μπορεί να έχει σχέση με τη φύση (μονοπάτια μελέτης, παρατηρητήρια κλπ.), τον πολιτισμό (θέατρα, πολιτιστικά κέντρα κλπ.), την άθληση ή την υγεία (κέντρα άσκησης και υγιεινής διατροφής, γήπεδα γκολφ κ.ο.κ.), την ενημέρωση του κοινού ή την έκθεση συλλογών (π.χ. εκθέσεις γεωργικών προϊόντων, ιστορικά και λαογραφικά μουσεία), την ψυχαγωγία (π.χ. λούναπαρκ), αλλά και διάφορους συνδυασμούς των πιο πάνω, με δυνατότητα ενδυνάμωσης ενός θέματος σε σχέση με άλλα (λ.χ. πάρκο μελέτης της φύσης για σκοπούς επιμόρφωσης) ή τη συσχέτιση με άλλες χρήσεις, όπως την εμπορική ή την τουριστική. Οι διευκολύνσεις αυτές

διαφοροποιούνται ανάλογα με την κλίμακα και την έντασή τους, τον βαθμό όχλησης που δημιουργούν, την οργάνωση του χώρου στον οποίο βρίσκονται. Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας μπορεί να είναι σύνθετου (θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα κλπ.) ή άλλου τύπου (γήπεδα γκολφ, λούνα-παρκ, κέντρα ιππασίας κλπ.).

- 11.4.2 **Θεματικά Πάρκα:** Ως θεματικό πάρκο ορίζεται η οργανωμένη ανάπτυξη, που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και αποσκοπεί, ως κεντρική δραστηριότητα, στην εκπαίδευση και επιμόρφωση των επισκεπτών, παράλληλα με την αναψυχή και τη ψυχαγωγία τους, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών, πολιτιστικών, ιστορικών, οικολογικών ή άλλων θεμάτων. Τα κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους/ τοπιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του τεμαχίου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
 - (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως είναι για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κλπ.
 - (γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και κατασκευής της ανάπτυξης καθώς και κατασκευών και τοπιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της.
 - (δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου.
- 11.4.3 Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοούμενου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, θεματικό πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, take-away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με στοιχεία που πραγματεύονται μια θεματική ενότητα.
- 11.4.4 Για τον 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 της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 11.4.5 Θεματικά πάρκα είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 12.3 και 12.5.
- 11.4.6 Για θεματικά πάρκα θα ισχύει συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στην Πολεοδομική Ζώνη στην οποία θα γίνει η ανάπτυξη, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα έχει σε κάθε περίπτωση την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού του φυσικού περιβάλλοντος και των ανέσεων της περιοχής.
- 11.4.7 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η προτιθέμενη ανάπτυξη πρέπει να εντάσσεται σωστά 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 γεωργικής γης), τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή.

- 11.4.8 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 χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.
- 11.4.9 **Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού-Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα:** Για σκοπούς της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, 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, 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 κολυμβητική δεξαμενή, γήπεδα διαφόρων αθλημάτων όπως χειροσφαίριση, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, μίνι-γκολφ, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνας, σφαίρισης επί δαπέδου, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου κλπ.
 - (γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και κατασκευής, καθώς και του τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- 11.4.10 Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού-ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου (όπως για παράδειγμα μικρό κατάστημα δώρων ή λουλουδιών) ή εστίασης επισκεπτών (όπως ένα εστιατόριο ή ταβέρνα), νοούμενου 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.
- 11.4.11 Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού - ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας) ή μικρής κλίμακας «φάρμες» κατοικίδιων ζώων και πτηνών, έτσι ώστε το κέντρο να εμπλουτίζεται λειτουργικά και να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.
- 11.4.12 Για τα κέντρα πολλαπλού αθλητικού - ψυχαγωγικού χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 11.4.4 μέχρι 11.4.8 πιο πάνω.
- 11.4.13 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις των παραγράφων 11.4.2 και 11.4.9 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 τροχιάς και ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Η προσπέλαση πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους και 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. Σε περίπτωση αίθουσας δεξιώσεων εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, οι χώροι στάθμευσης θα είναι κατά 50% περισσότεροι των καθοριζόμενων στο Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης».
 - (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο φυσικό περιβάλλον και θα διαθέτει εκτενείς υπαίθριους τοποιοτεχνημένους χώρους.
 - (δ) Θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι παράγοντες της παραγράφου 11.2.1 (α) και (β) πιο πάνω, και ειδικότερα εκείνο του αθροιστικού αποτελέσματος, έχοντας ως βάση τη μικροκλίμακα της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 11.4.14 Σε όλες τις περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για θεματικά πάρκα και κέντρα πολλαπλού αθλητικού-ψυχαγωγικού χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

12. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ

12.1 Πυκνότητα ανάπτυξης

- 12.1.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικοδομικής ανάπτυξης επηρεάζουν σημαντικά την οργάνωση και την εικόνα των οικισμών, κατά συνέπεια την αποδοτική τους λειτουργία και την ποιότητα ζωής των κατοίκων τους, αλλά και, μακροπρόθεσμα, την οικονομική βιωσιμότητά τους. Κατά συνέπεια η πυκνότητα της ανάπτυξης ελέγχεται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων, όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων. Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση περιβάλλοντος κατοικίας ή εργασίας, επιπέδων διαβίωσης και άνεσης των κατοίκων, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη για διάφορους τύπους ανάπτυξης, στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής και στην εκτίμηση των αναγκών σε υπηρεσίες και διευκολύνσεις.
- 12.1.2 Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης και των άλλων πολεοδομικών παραμέτρων λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης της περιοχής και η χωρητικότητά της σε πληθυσμό, οι αξίες γης, η τοπογραφία του εδάφους, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου, η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό κεφάλαιο, και τα ρυθμιστικά μέτρα που ίσχυαν πριν τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Οι συντελεστές δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από την παρούσα Δήλωση Πολιτικής φαίνονται στο Σχέδιο 4 «Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων».
- 12.1.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στον περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο.
- 12.1.4 Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από εκείνες που καθορίζονται ως οι επικρατούσες σε οποιαδήποτε περιοχή, τότε ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν ισχύει στις περιπτώσεις όπου καθορίζεται συγκεκριμένα συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση με άλλη πρόνοια της Δήλωσης Πολιτικής.

12.2 Διαχωρισμός Γης

- 12.2.1 Οι προηγούμενες εμπειρίες σε διάφορες περιοχές της Κύπρου φανερώνουν ότι, από την απουσία του κατάλληλου νομικού πλαισίου και την πρόωρη οικοπεδοποίηση, προκύπτουν ανεπιθύμητες καταστάσεις, όπως οι μεμονωμένοι και αντιοικονομικοί στη διαχείρισή τους διαχωρισμοί εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης, η σπατάλη παραγωγικής γεωργικής γης και η καταπάτηση ευαίσθητων βιοτόπων. Επομένως, επιβάλλεται η ρύθμιση και ο αποτελεσματικός έλεγχος του διαχωρισμού γης, ώστε η ανάπτυξη των οικισμών και των χρήσεων που απαιτούνται για τη λειτουργία τους να γίνεται μόνο αφού προηγηθεί ο αναγκαίος προγραμματισμός.
- 12.2.3 Ανάπτυξη που αφορά τον διαχωρισμό γης σε οικόπεδα για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι δυνατή μόνο σε περιοχές εντός του Ορίου Ανάπτυξης και εφόσον το εμβαδόν των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή, και νοουμένου ότι δεν ισχύει οποιοσδήποτε σχετικός περιορισμός από άλλη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Οι προδιαγραφές για διαχωρισμό γης σε οικόπεδα στις νέες

Περιοχές Ανάπτυξης των οικισμών, περιγράφονται στο Μέρος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

12.3 Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου

12.3.1 Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί λεπτομερής πολιτική για τη χωροθέτηση κάθε ανάπτυξης για την οποία θα μπορούσε να υποβληθεί αίτηση για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας. Συνεπώς, σε περιπτώσεις αιτήσεων που αφορούν αναπτύξεις οι οποίες δεν περιγράφονται στις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, η διατήρηση μιας σχετικής ευελιξίας είναι αναγκαία και επιθυμητή, με βάση πολεοδομικά κριτήρια, ώστε να παρέχεται στην Πολεοδομική Αρχή η ευχέρεια να κρίνει κάθε αίτηση κατ' αξία, στο ακόλουθο πλαίσιο γενικών αρχών:

- (α) Η προτιθέμενη 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 χωροθέτησή της έξω από Περιοχές Ανάπτυξης λόγω του συγκεκριμένου της τύπου.
- (β) Ο χώρος όπου προτείνεται η ανάπτυξη θα εξετάζεται διεξοδικά από την Πολεοδομική Αρχή και θα κρίνεται από χωροταξική άποψη κατάλληλος γι' αυτή.
- (γ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο δομημένο ή φυσικό τοπίο που την περιβάλλει και εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακά του, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων», και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής, ούτε την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία οχημάτων και τη διακίνηση πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με εκείνο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει όσους περιορισμούς ή και όρους ενδεχομένως θεωρηθούν αναγκαίοι για την ορθή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στους οικισμούς και το τοπίο που τους περιβάλλει.
- (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 προτιθέμενης ανάπτυξης, η προτεινόμενη θέση της, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία αυτή χωροθετείται και οποιοσδήποτε άλλος πολεοδομικός παράγοντας αρμόζει στην προκειμένη περίπτωση. Το ποσοστό κάλυψης σε καμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει το καθορισμένο για την Πολεοδομική Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή το καθορισμένο από τυχόν άλλη πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθορισμένου για την επικρατούσα χρήση.
- (ζ) Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει αντισταθμιστικά μέτρα, όπως, μεταξύ άλλων, έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της άμεσης περιοχής), τοπιοτέχνηση δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία πάρκου, παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης ή και άλλων έργων βασικής υποδομής.

12.4 Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη

- 12.4.1 Γενικά στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν επιτρέπεται η μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, αφού αυτές διαταράσσουν το περιβάλλον, τα οικοσυστήματα και το τοπίο της περιοχής με ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες επιπτώσεις.
- 12.4.2 Ανεξάρτητα από αυτά, η λατόμηση ερυθράς αργύλου είναι δυνατό να επιτραπεί από την Πολεοδομική Αρχή, σε περιοχές κοντά στο βορειοανατολικό όριο της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, νοουμένου ότι πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς παρακείμενες λειτουργίες και χρήσεις, οι ανέσεις στην περιοχή, η δημόσια υγεία και οι λειτουργικές ανάγκες παρακείμενων εγκαταστάσεων, καθώς και η ασφαλής διακίνηση της τροχαίας και των πεζών, και γεωργικές ή άλλες υφιστάμενες ιδιωτικές και δημόσιες λειτουργίες και δραστηριότητες στην περιοχή.
 - (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει μόνιμα το περιβάλλον και η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει, με όρους σε άδειες που ενδέχεται για εγκριθούν, την αποκατάσταση του τοπίου μετά τον τερματισμό της λατομικής ανάπτυξης.
 - (γ) Η άδεια θα παραχωρείται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Άμυνας και τυχόν όρους που ήθελε θέσει.

12.5 Αναπτύξεις εκτός Ορίου Ανάπτυξης

- 12.5.1 Ο περιορισμός της διάσπαρτης εξάπλωσης της ανάπτυξης έξω από τις καθορισμένες για τον σκοπό αυτό περιοχές αποτελεί θεμελιώδους σημασίας πολιτική της Γενικής Χωροταξικής Στρατηγικής του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Συνεπώς, εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, θα επιτρέπονται κατά κανόνα μόνο αγροτικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (π.χ. γεωργία, μελισσοκομία, δασοπονία κλπ.). Εντούτοις, η Πολεοδομική Αρχή δυνατό να επιτρέψει περιορισμένο αριθμό άλλων χρήσεων εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται πιο κάτω.
- 12.5.2 Για σκοπούς διασφάλισης του φυσικού περιβάλλοντος και της μελλοντικής ορθολογιστικής ανάπτυξης των γεωργικών περιοχών, η οικιστική ανάπτυξη εκτός Ορίου Ανάπτυξης απαγορεύεται, εκτός στις περιπτώσεις που περιγράφονται στη σχετική πολιτική για την ανέγερση της μεμονωμένης κατοικίας (παράγραφος 2.5).
- 12.5.3 Στις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτρέπεται η χωροθέτηση ορισμένου τύπου εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, κλινικών ειδικού τύπου ή εξειδικευμένων αναπτύξεων και λειτουργιών μεγάλης κλίμακας όπως περιγράφονται στα Κεφάλαια 7, 8 και 11.
- 12.5.4 Επιπλέον, σε Ζώνες Προστασίας της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής όπου δεν συντρέχουν περιβαλλοντικοί λόγοι, επιτρέπεται η ανέγερση ανοικτών αθλητικών εγκαταστάσεων, όπως μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, γηπέδων γκολφ, αντισφαίρισης κλπ. Ουσιαστικά κριτήρια για την αξιολόγηση τέτοιων αναπτύξεων αποτελούν ο τρόπος ένταξης των προτεινόμενων κατασκευών στο τοπίο, ο βαθμός επηρεασμού του φυσικού περιβάλλοντος από την προτιθέμενη χρήση, καθώς και η ανάγκη αποτροπής της σταδιακής συσσώρευσης τέτοιων αναπτύξεων.
- 12.5.5 Για συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης, οι προϋποθέσεις που πρέπει να ικανοποιούνται για την έγκριση αναπτύξεων εκτός των καθορισμένων περιοχών προδιαγράφονται στις ανάλογες για την κάθε χρήση πολιτικές της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Νοείται ότι ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα δεν επιτρέπεται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης.

12.6 Δημόσιες Διευκολύνσεις

- 12.6.1 Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων περιορίζεται στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, εκτός όπου οι αρμόδιοι οργανισμοί δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις. Επιπλέον, για την αποδοτική υλοποίηση των στόχων της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, επιβάλλεται ο έγκαιρος προγραμματισμός και σχεδιασμός των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, αποχετευτικά συστήματα κ.ο.κ.) σε ενιαία και ολοκληρωμένη βάση.
- 12.6.2 Επισημαίνεται ότι το όριο ύδρευσης πρέπει να αναπροσαρμοσθεί μετά τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ώστε σε αυτό να περιλαμβάνονται μόνο οι καθορισμένες ζώνες ανάπτυξης. Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδροδότηση δεν επιτρέπονται. Εξάλλου, περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις για ύδρευση θα πρέπει να προστατεύονται από οποιαδήποτε μορφή ρύπανσης από υφιστάμενη ή μελλοντική ανάπτυξη.
- 12.6.3 Γενικά, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που ενδέχεται να έχουν στο δομημένο περιβάλλον ή το τοπίο η επέκταση ή δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και δικτύων για υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας, ιδιαίτερα στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, ιδιαίτερα μέσα στους παραδοσιακούς οικισμούς και σε περιοχές με αξιόλογο φυσικό ή πολιτιστικό τοπίο, ενώ η υπογειοποίηση πρέπει να εξετάζεται απαραίτητα μέσα στα πλαίσια οποιουδήποτε προτεινόμενου δημοσίου έργου.
 - (β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση και σχεδιασμό όλων των κατασκευών που αφορούν τα σχετικά δίκτυα μεταφοράς και διανομής (όπως υδατόπυργοι και δεξαμενές υδατοπρομήθειας, πυλώνες και υποσταθμοί ηλεκτροδότησης, κεραιές αναμετάδοσης τηλεπικοινωνιών κ.ο.κ.), με στόχο την προσαρμογή και ένταξή τους στη δόμηση ή τοπογραφία της περιοχής.
- 12.6.4 Πιο ειδικά, αναπτύξεις που αφορούν υποσταθμούς των παροχών δικτύων ηλεκτρισμού και τηλεπικοινωνιών επιτρέπονται μόνο στις περιοχές που εξυπηρετούνται από τις εγκαταστάσεις αυτές, νοούμενου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Σε περίπτωση που η χωροθέτηση του υποσταθμού γίνεται σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης για το συγκεκριμένο τεμάχιο δεν υπερβαίνει το 70% του καθορισμένου για τη ζώνη αυτή.
 - (β) Εξαιρουμένου του οδικού συνόρου, ο προτιθέμενος υποσταθμός απέχει τουλάχιστον 6 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου στο οποίο βρίσκεται.
 - (γ) Ο προτιθέμενος υποσταθμός είναι κλειστού τύπου, ώστε να μην επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις περιόικων, το τοπίο ή το περιβάλλον, και επιπλέον, εντάσσεται αρμονικά στον περίγυρό του, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων», που αφορούν νέες επεμβάσεις στον πολεοδομικό ιστό.
 - (δ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
- 12.6.5 Νοείται ότι, στις πιο πάνω περιπτώσεις, πριν την υποβολή σχετικής αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, οι παροχές δικτύων ηλεκτρισμού ή τηλεπικοινωνιών δημοσιεύουν γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και αναρτά σχετική ειδοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του προτιθέμενου για την ανέγερση υποσταθμού χώρου, ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη πληροφόρηση ενδιαφερομένων και περιόικων.

12.6.6 Επιπλέον, ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή επιβάλλει στον παροχέα δικτύου ηλεκτρισμού ή τηλεπικοινωνιών την εκτέλεση αντισταθμιστικών μέτρων, όπως, μεταξύ άλλων, έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της άμεσης περιοχής), τοπιοτέχνηση δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία πάρκου, παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης ή και άλλων έργων βασικής υποδομής.

12.7 Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα

12.7.1 Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι δυνατό να πραγματοποιηθούν αναπτύξεις διαφόρων τύπων από κυβερνητικά τμήματα και υπηρεσίες. Γενικά, δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις σε σχέση με αναπτύξεις που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης. Παρομοίως, δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων για αναπτύξεις που εκτελεί το Τμήμα Δασών, οι οποίες θεωρούνται απαραίτητες για τη διοίκηση και διαχείριση των κρατικών δασών, όπως πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί και δρόμοι, αποθήκες υλικών κ.α. Εξαιρούνται, επιπλέον, οι εργασίες που εκτελεί το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε αρχαία μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους.

12.7.2 Για αναπτύξεις άλλες από εκείνες που περιγράφονται πιο πάνω, τα σχετικά στοιχεία θα πρέπει να υποβάλλονται για απόψεις στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, από το τμήμα ή η υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη. Σε περίπτωση διαφωνίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, όταν το τμήμα ή η υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο οικείος Υπουργός μεσολαβεί για την επίλυση της διαφοράς απόψεων, ενώ όταν υπάγεται σε άλλο υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο υπουργό για επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για οριστική απόφαση.

13. ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ - ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

13.1 Η Υλοποίηση των Προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής

- 13.1.1 Όπως έχει επισημανθεί, η μελλοντική βιώσιμη ανάπτυξη των Λευκάρων στηρίζεται στην αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής σε σχέση με τη μοναδική αρχιτεκτονική κληρονομιά των δύο οικισμών, τις κληροδοτημένες από γενιά σε γενιά τοπικές παραδοσιακές τέχνες και δεξιότητες, καθώς και την ιδιαιτερότητα του τοπίου, που διαμορφώθηκε μέσα από τους αιώνες από την αλληλεπίδραση φυσικών διαδικασιών και ανθρώπινων δραστηριοτήτων.
- 13.1.2 Η επιδίωξη αυτή, ωστόσο, δεν είναι δυνατό να επιτευχθεί ολοκληρωμένα μόνο με την εκάστοτε εφαρμογή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής στις περιπτώσεις υποβολής και εξασφάλισης των απαιτούμενων αδειών για την υλοποίηση μεμονωμένων αναπτύξεων. Εκείνο που παράλληλα απαιτείται είναι ο καθορισμός δράσεων ενεργού πολεοδομίας, δηλαδή ο προγραμματισμός και στη συνέχεια η προώθηση σειράς έργων και μέτρων εφαρμογής σε άμεση σχέση με τη γενική στρατηγική και τους επιμέρους, κατά τομέα, στόχους.
- 13.1.3 Οι δράσεις αυτές οργανώνονται σε τρεις δέσμες, που αφορούν, αντίστοιχα, την αρχιτεκτονική κληρονομιά και την εικόνα των οικισμών, τις παραδοσιακές τέχνες και την οικονομική ανάπτυξη των κοινοτήτων, καθώς και το περιβάλλον και τοπίο της περιοχής.

13.2 Το Οργανωτικό Πλαίσιο

- 13.2.1 Με σκοπό τον προγραμματισμό των διάφορων προτεινόμενων δράσεων, θεωρείται επιθυμητή η ενίσχυση του ρόλου των Τεχνικών Υπηρεσιών της Τοπικής Αρχής, οι οποίες, σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και τους άλλους εμπλεκόμενους φορείς, θα συντονίσουν και προωθήσουν τα προτεινόμενα έργα και μέτρα, μέσα στα πλαίσια των προτεραιοτήτων που θα καθοριστούν, καθώς και των δημοσιονομικών δυνατοτήτων του κράτους ή και των οικονομικών πόρων που η Τοπική Αρχή ενδέχεται να εξασφαλίσει από άλλες πηγές.
- 13.2.2 Οι επιμέρους στόχοι της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής στο θέμα του προγραμματισμού των δράσεων είναι οι ακόλουθοι:
- (α) Δυναμική και συλλογική εμπλοκή κατοίκων, Αρχής και Κράτους στο έργο της αναβίωσης των παραδοσιακών πυρήνων, της αναβάθμισης των οικισμών και του ευρύτερού τους χώρου, που πρέπει να αποτελεί κοινή προσπάθεια.
 - (β) Εξασφάλιση άμεσων, κατά το δυνατόν, αποτελεσμάτων, ώστε να αναβαθμιστεί το ενδιαφέρον στην περιοχή.
 - (γ) Συνδυασμός μέτρων και έργων, ώστε σε συνέργια να επιφέρουν τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα.
 - (δ) Διασφάλιση της συνέχειας και της συστηματικής εποπτείας, παρακολούθησης και επαναξιολόγησης των στόχων και των μέτρων υλοποίησης των στόχων.

13.3 ΔΡΑΣΗ 1: Οικισμοί και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά

- 13.3.1 Προώθηση ομαδικού Διατάγματος Διατήρησης, σύμφωνα με το Άρθρο 38 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, για όλες τις παραδοσιακές οικοδομές που δεν είναι ήδη κηρυγμένες ως Διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία.

- 13.3.2 Ενημέρωση και καθοδήγηση του ιδιωτικού τομέα για την πληρέστερη αξιοποίηση των ήδη παρεχόμενων κινήτρων (επιχορηγήσεις, φοροαπαλλαγές, μεταφορά συντελεστή δόμησης κλπ.) για τη συντήρηση και αποκατάσταση διατηρητέων οικοδομών και αρχαίων μνημείων.
- 13.3.3 Διερεύνηση εφαρμογής προγραμμάτων όπως αυτά της επαναλαμβανόμενης χρηματοδότησης, συμβολαίων επικαρπίας, αγροτουρισμού κ.α., σε συνεργασία με τον Οργανισμό Αναπτύξεως Γης, τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού και άλλους φορείς για την περαιτέρω ενθάρρυνση της συντήρησης παραδοσιακών οικοδομών από τον ιδιωτικό τομέα, αντιμετωπίζοντας πρώτιστα τα προβλήματα των ετοιμόρροπων οικοδομών και της απουσίας στο εξωτερικό μεγάλου αριθμού ιδιοκτητών.
- 13.3.4 Μελέτη, σχεδιασμός και υλοποίηση έργων υποδομής με στόχο την αναζωογόνηση, ποιοτική αναβάθμιση και προβολή των δύο παραδοσιακών οικισμών. Τέτοια έργα είναι δυνατό να περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:
- (α) Αναβάθμιση και λιθόστρωση δρόμων και πλατειών, τοπιοτέχνηση δημόσιων χώρων, ανάπλαση προσόψεων εξωτερικών όψεων κατά μήκος επιλεγμένων δρόμων, υπογειοποίηση δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας, δημιουργία αποχετευτικού δικτύου, κλπ.
 - (β) Ανάπτυξη δικτύου πάρκων και χώρων πρασίνου στη δομημένη περιοχή, με τη δημιουργία παιδότοπων, χώρων πρασίνου και παρόμοιας φύσης διαμορφώσεων και διευκολύνσεων σε επιλεγμένα σημεία των δύο οικισμών και σύνδεσή τους με τις περιοχές κατοικίας, τα σχολεία και τους χώρους αθλοπαιδιών.
 - (γ) Δημιουργία υποδομής για τη στήριξη της πολιτικής του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης που αφορά νέες περιοχές ανάπτυξης με μέτρα όπως τα ακόλουθα:
 - (i) Διαμόρφωση του δευτερεύοντος οδικού δικτύου και των βασικών δικτύων υποδομής στην Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 2, με στόχο την ενθάρρυνση της έγκαιρης και εύρυθμης της ανάπτυξης.
 - (ii) Δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου και διαδρομών της φύσης και του πολιτισμού στην Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 3, με στόχο τη διατήρηση και προβολή του ενδιάμεσου τοπίου μεταξύ των δύο οικισμών.
 - (δ) Εφαρμογή μέτρων και έργων στα πλαίσια της κυκλοφοριακής πολιτικής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, όπως:
 - (i) Κατασκευή του Παρακαμπηρίου Πάνω Λευκάρων, ως μέρος του περιφερειακού οδικού δικτύου, καθώς και του τοπικής σημασίας Παρακαμπηρίου Κάτω Λευκάρων.
 - (ii) Συμπλήρωση της περιμετρικής κυκλοφορίας γύρω από τους ιστορικούς πυρήνες με την αναβάθμιση τοπικών αξόνων στο εσωτερικό των δύο οικισμών, ιδιαίτερα στα Πάνω Λεύκαρα, και εξασφάλιση των βασικών συνδέσεων μεταξύ των κεντρικών γειτονιών.
 - (iii) Διαμόρφωση των κατάλληλων συμβολών μεταξύ των πιο πάνω παρακαμπηρίων ή τοπικών αξόνων και του περιφερειακού άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς.
 - (iv) Μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης μέσα στους παραδοσιακούς οικισμούς, με στόχο την αυξημένη οδική ασφάλεια και την ισόρροπη εξυπηρέτηση όλων των μορφών διακίνησης. Στα μέτρα αυτά περιλαμβάνονται μονοδρομήσεις, ανάπτυξη δικτύου με πορείες πεζών για τη σύνδεση σημείων αναφοράς και δημόσιων χώρων, έλεγχος και αστυνόμευση της στάθμευσης, καθώς και κατασκευή δρόμων κυκλοφοριακής ύφεσης, όπου προτεραιότητα δίδεται στους πεζούς.

- (v) Εξασφάλιση και κατάλληλη διαμόρφωση μικρής έκτασης χώρων στις κεντρικές περιοχές των δύο οικισμών, για την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των κατοίκων τους.

13.4 **ΔΡΑΣΗ 2: Παραδοσιακές Τέχνες και Οικονομική Ανάπτυξη**

- 13.4.1 Προώθηση των παραδοσιακών τεχνών με τη δημιουργία του κατάλληλου πλαισίου και υποδομής στήριξής τους. Ορισμένα από τα μέτρα που θα μπορούσαν να ληφθούν προς την κατεύθυνση αυτή είναι τα ακόλουθα:
 - (α) Χρήση παραδοσιακών οικοδομών για έκθεση και προβολή των παραδοσιακών τεχνών.
 - (β) Δημιουργία μουσείων της παραδοσιακής βιοτεχνίας που θα συνοδεύονται με ανάλογες δραστηριότητες, με στόχο μεταξύ άλλων, και την αναγνώριση της αυθεντικότητάς τους.
 - (γ) Δημιουργία κατάλληλης υποδομής για τη μεταφορά της τεχνογνωσίας στις νεότερες γενιές, μέσω εκπαιδευτικών και άλλων προγραμμάτων.
- 13.4.2 Δημιουργία κατάλληλης υποδομής για τη διάσωση, πρακτική προσαρμογή και παραγωγική αναβίωση των τοπικών παραδοσιακών τεχνών, καθώς και τη διαφύλαξη της αυθεντικότητάς τους, μέσω των πιο κάτω δράσεων:
 - (α) Τη συλλογή στοιχείων και την καταγραφή πληροφοριών που αφορούν τις παραδοσιακές τέχνες, με σκοπό τη δυνατότητα μεταφοράς τεχνογνωσίας και την αναβίωση αυθεντικών πρακτικών.
 - (β) Την εκπαίδευση τεχνιτών από ολόκληρη την Κύπρο σε παραδοσιακές τέχνες, σε πρώτο στάδιο για ειδικότητες όπως αυτές του μάστορα της πέτρας, του αργυροχόου, της κεντήτριας κλπ.
- 13.4.3 Προώθηση της Γενικής Τουριστικής Πολιτικής για τον Αγροτουρισμό, με τη δημιουργία της κατάλληλης υποδομής, που θα στηρίζεται στα ακόλουθα:
 - (α) Εμπλουτισμό και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, προωθώντας ήπιες μορφές τουρισμού, με τη δημιουργία μουσείων, εκθεσιακών χώρων, διαδρομών της φύσης, χώρων παραστάσεων κλπ., καθώς και τον προγραμματισμό εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων.
 - (β) Καθοδήγηση και παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στους κατοίκους της περιοχής σε σχέση με την αξιοποίηση των διάφορων διαθέσιμων κινήτρων για ανακαίνιση και κατάλληλη διαμόρφωση παραδοσιακών κατοικιών, με στόχο τη δημιουργία μικρών βιώσιμων οικογενειακών τουριστικών μονάδων στους παραδοσιακούς οικισμούς.
 - (γ) Ανάπτυξη και διαμόρφωση προκαθορισμένων θεματικών διαδρομών, όπως λαϊκής αρχιτεκτονικής, φυσικής ομορφιάς, βυζαντινών εκκλησιών, προϊστορικής αρχαιολογίας, γεωλογικού ή βοτανικού ενδιαφέροντος, εστιατορίων παραδοσιακής κουζίνας κλπ., με στόχο την προβολή και εμπορία του τουριστικού προϊόντος στην Κύπρο και το εξωτερικό.
- 13.5.4 Εφαρμογή της πολιτικής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής για τον διαχωρισμό των βιοτεχνιών που προκαλούν όχληση από τις περιοχές κατοικίας, με την προώθηση του σχεδιασμού και της δημιουργίας Βιοτεχνικής Περιοχής, όταν οι συνθήκες ωριμάσουν, στη Βιοτεχνική Ζώνη ανατολικά των οικισμών, με την εκτέλεση βασικών έργων μέσα σε αυτή, όπως η διαμόρφωση οδικού δικτύου, η παροχή υποδομής και η τοπιοτέχνηση της περιμετρικής λωρίδας πρασίνου.

- 13.5.5 Εφαρμογή της πολιτικής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, που αφορά τον διαχωρισμό της κτηνοτροφίας από άλλες περιοχές, με στόχο τη βελτίωση της προσπέλασης της Κτηνοτροφικής Περιοχής ανατολικά των οικισμών, καθώς και την προώθηση του σχεδιασμού και της υλοποίησής της, ως οργανωμένου χώρου κτηνοτροφίας, με την εκτέλεση βασικών έργων μέσα σε αυτή, όπως η διαμόρφωση οδικού δικτύου, η παροχή υποδομής και η τοποθέτηση περιμετρικής λωρίδας πρασίνου.

13.5 **ΔΡΑΣΗ 3: Περιβάλλον και Τοπίο**

- 13.5.1 Προώθηση μελέτης για λεπτομερή εντοπισμό, καταγραφή και αξιολόγηση των διαφόρων τύπων τοπίου και καθορισμό των επιδιωκόμενων ποιοτικών στόχων στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου διαχειριστικού σχεδίου.
- 13.5.2 Συνεχής προστασία και συντήρηση των βασικών στοιχείων του πολιτιστικού τοπίου της περιοχής με την αξιοποίηση και ενίσχυση υφιστάμενων Σχεδίων Κινήτρων, όπως αυτό της επιδιόρθωσης παραδοσιακών δόμων και άλλων πέτρινων κατασκευών ή της προώθησης συνδυασμού βιώσιμων γεωργικών πρακτικών και παραδοσιακών καλλιιεργειών, ώστε να είναι δυνατή η προστασία και λελογισμένη διαχείριση του αγροτικού τοπίου, δίνοντας προτεραιότητα στη διατήρηση του παραδοσιακού του χαρακτήρα και τη συνεχή συντήρηση των στοιχείων που το συνθέτουν.
- 13.5.3 Πληροφόρηση και ενημέρωση των κατοίκων για θέματα που αφορούν το τοπίο.
- 13.5.4 Στα πλαίσια διαχείρισης και προβολής σημαντικών βιοτόπων στον άμεσο περίγυρο των δύο οικισμών, προτείνονται τα ακόλουθα μέτρα:
- (α) Δημιουργία Τοπικού Πάρκου, με μονοπάτια μελέτης της φύσης και σημεία παρατήρησης του τοπίου στο βουνό του Σωτήρα, που δεσπόζει των Λευκάρων, περιορίζοντας όμως τις επεμβάσεις στις ελάχιστες απαραίτητες και καθορίζοντας τα σημεία όπου θα επιτρέπεται η διακίνηση επισκεπτών.
 - (β) Διαμόρφωση συγκεκριμένου χώρου για τη διαχείριση του ενδιαιτήματος της *Fritillaria persica* και δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου συνδεδεμένων με διαδρομές της φύσης και του πολιτισμού στην Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 3, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, τον αναφερόμενο βίοτοπο και το αξιόλογο βυζαντινό ξωκλήσι του Αγίου Τιμοθέου.
- 13.5.5 Οικοδομές στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής οι οποίες έχουν ανεγερθεί χωρίς να τηρήσουν τους όρους της άδειας που τους χορηγήθηκε και έχουν τραυματίσει το τοπίο, να υποχρεωθούν σε επαναφορά τουλάχιστον του ακάλυπτου χώρου του τεμαχίου σε κατάσταση όμοια με την αρχική του, μέσα από νενομισμένες διαδικασίες.

13.6 **Καταρτισμός Προγράμματος Υλοποίησης Έργων και Μέτρων Εφαρμογής**

- 13.6.1 Η αποτελεσματική εφαρμογή ενός σχεδίου συναρτάται άμεσα με την ιεράρχηση των προτεινόμενων μέτρων και έργων, καθώς και τις καθορισμένες χρονικές φάσεις υλοποίησής τους. Η εν λόγω ιεράρχηση προϋποθέτει, εκτός από τη μελέτη και τον σχεδιασμό, σειρά προεργασιών, όπως οι απαλλοτριώσεις (π.χ. σε περίπτωση διάνοιξης δρόμων), η εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης των κατοίκων (σε περίπτωση ανάπλασης προσόψεων), η διαβούλευση με τους διάφορους εμπλεκόμενους φορείς κλπ. Διευκρινίζεται ότι, στόχος του παρόντος Κεφαλαίου δεν είναι να ετοιμάσει λεπτομερείς προτάσεις των αναφερόμενων έργων αλλά να προσδιορίσει τη διαδικασία καθορισμού προτεραιοτήτων, χωρίς χρονικές δεσμεύσεις στην παρούσα φάση, οι οποίες θα πρέπει να τεθούν στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου προγραμματισμού σε κατοπινό στάδιο.

- 13.6.2 Για το λόγο αυτό γίνεται εισήγηση για ανάληψη πρωτοβουλίας από μέρους της Τοπικής Αρχής σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και άλλους εμπλεκόμενους φορείς, η οποία με βάση τις πρόνοιες και τα μέτρα πολιτικής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής θα καταρτίσει συγκεκριμένο πρόγραμμα (βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο), με στόχο τον συντονισμό, σχεδιασμό, εκτέλεση και διαχείριση των απαραίτητων έργων στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, έχοντας πάντα υπόψη τη δημοσιονομική πολιτική του Κράτους και της οικονομικές δυνατότητες της Τοπικής Αρχής.

ΜΕΡΟΣ Γ: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

1. Βασικές Αρχές που Διέπουν την Ανάπτυξη

1.1 Ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον:

- (α) Ικανοποιεί τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής και τις λοιπές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τα σχετικά Παραρτήματα.
- (β) Εκτελείται σε τεμάχιο στο οποίο έχουν διασφαλισθεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία βρίσκεται (το απαραίτητο οδικό δίκτυο, χώροι πρασίνου και άλλοι αναγκαίοι χώροι). Για τη διασφάλιση των συνθηκών αυτών, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την οικοπεδοποίηση του τεμαχίου πριν από τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την περαιτέρω ανάπτυξη του.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την ανωτέρω οικοπεδοποίηση του προς ανάπτυξη τεμαχίου όταν οι ανωτέρω συνθήκες έχουν ήδη διασφαλισθεί ή όταν στην αίτηση που υποβάλλεται για χορήγηση πολεοδομικής άδειας προνοούνται τα στοιχεία που θεωρούνται αναγκαία για τη διασφάλιση των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής ή όπου οι πολεοδομικές παράμετροι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής δεν το απαιτούν ή σε ειδικές περιπτώσεις όπου υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για τη διασφάλιση των εν λόγω συνθηκών.

- (γ) Διαθέτει κατάλληλη, ικανοποιητική¹, άνετη και ασφαλή δημόσια (όπου απαιτείται) προσπέλαση.
- (δ) Διαθέτει, όπου απαιτείται από την κατηγορία, την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, επαρκή, κατάλληλη και συνεχή δημόσια υδατοπρομήθεια.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη επιτρέπεται από την αντίστοιχη πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για δημόσια υδατοπρομήθεια, εφόσον ικανοποιηθεί ότι διατίθεται επαρκής, κατάλληλη και συνεχής υδατοπρομήθεια.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για συνεχή υδατοπρομήθεια, όπου η φύση της ανάπτυξης δικαιολογεί τέτοια εξαίρεση (π.χ. μικρής κλίμακας αγροτικές αποθήκες, αποθήκες σε Βιομηχανικές Ζώνες, λατομεία, κτηνοτροφικά υποστατικά, μικρά ξεκλήσια και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου και κλίμακας).

- (ε) Δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων, σύμφωνα με τον ορισμό "επηρεασμός ανέσεων" περιοχής (Παράρτημα Α της Δήλωσης Πολιτικής).
- (στ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τους φυσικούς πόρους της περιοχής και γενικά το περιβάλλον και το τοπίο.
- (ζ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία.
- (η) Στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν υπάρχουν άλλες αναπτύξεις μη εξουσιοδοτημένες με αναγκαία άδεια που επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή/και συγκρούονται με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περιπτώσεις αναπτύξεων που εκτελούνται σε συνιδιόκτητο τεμάχιο.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περίπτωση αίτησης για κτηνοτροφική ανάπτυξη που δεν αφορά την

¹ Ο όρος "ικανοποιητική" προσπέλαση ερμηνεύεται με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

εντατικοποίηση ή την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενης κτηνοτροφικής επιχείρησης, αλλά συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας της ίδιας ανάπτυξης, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην αναβάθμιση των ανέσεων του κοινού.

- (θ) Δεν συντρέχουν άλλοι ουσιώδεις παράγοντες για τους οποίους η ανάπτυξη δεν θα έπρεπε να πραγματοποιηθεί.

2. **Κύρια και Βοηθητική Χρήση**

2.1 Οι πρόνοιες που περιγράφονται στη Δήλωση Πολιτικής, για κάθε κατηγορία ανάπτυξης ξεχωριστά, αφορούν την κύρια χρήση. Άλλες χρήσεις, βοηθητικές προς την κύρια, μπορούν να επιτρέπονται νοουμένου, μεταξύ άλλων, ότι:

- (α) Το συνολικό εμβαδόν της βοηθητικής χρήσης (περιλαμβανομένης και αυτής που βρίσκεται σε υπόγειο ή και μεσοπάτωμα) δεν θα υπερβαίνει το εμβαδόν της κύριας χρήσης.
- Ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της υποπαραγράφου αυτής, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί μείωση του εμβαδού της βοηθητικής χρήσης, όταν κρίνει ότι αυτό είναι υπερβολικό και δυσανάλογο για σκοπούς εξυπηρέτησης της κύριας χρήσης.
- Νοείται ότι για τους σκοπούς της παρούσας υποπαραγράφου ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν συνυπολογίζεται ως βοηθητικός χώρος.
- (β) Η βοηθητική χρήση θα αποτελεί λειτουργικά και με κάθε άλλο τρόπο αναπόσπαστο μέρος της κύριας χρήσης και θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτησή της.
- (γ) Η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι δεν προκύπτει επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής.

3. **Μέτρα Ρύθμισης της Ανάπτυξης (δρόμοι, χώροι πρασίνου, κατασκευές)**

3.1 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας και προς το σκοπό ρύθμισης της ανάπτυξης ή της χρήσης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τα ακόλουθα:

- (α) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διάνοξη νέων δρόμων, τη διεύρυνση ή/ και συνέχιση υφιστάμενων δρόμων, τη δημιουργία δημόσιων πεζόδρομων, πεζοδρομίων, ποδηλατοδρόμων, χώρων στάθμευσης, πλατείας, κόλπου αναμονής οχημάτων, καθώς και για τη δημιουργία δημόσιας πρόσβασης προς την παραλία, τα κρατικά δάση, την κρατική γη, τους αρχαιολογικούς χώρους, ποταμούς, λίμνες, υδατοφράκτες, πάρκα και γενικά προς δημόσιους χώρους.
- Νοείται ότι στις περιπτώσεις διάνοξης, διεύρυνσης ή συνέχισης δρόμων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει σε ειδικές περιπτώσεις την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία πρανών επίχωσης ή/και εκσκαφής, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων τοίχων αντιστήριξης που ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το φυσικό περιβάλλον, τη φυσιογνωμία, το χαρακτήρα και τις ανέσεις της περιοχής.
- (β) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία προστατευτικής λωρίδας πρασίνου κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας και άλλων κύριων οδικών αρτηριών, για τη διασφάλιση συνθηκών οδικής ασφάλειας, προστασίας από ενδεχόμενη ηχορύπανση και για τον εμπλουτισμό του πρασίνου. Το τμήμα αυτό του τεμαχίου είναι δυνατό να υπολογίζεται, σε κατάλληλες περιπτώσεις, ως τμήμα που θα παραχωρηθεί με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2.
- (γ) Τη διαμόρφωση ή/ και κατασκευή όλων των στοιχείων που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 3.1(α) και (β).

- (δ) Την κατασκευή/διαμόρφωση πεζοδρομίου ή/ και ασφαλτοστρώματος σε δημόσιο δρόμο ή/και την κατασκευή/διαμόρφωση δημόσιου πεζόδρομου και την κατασκευή γεφυριού ή μικρής γέφυρας, ρείθρων και παρόδιων οχετών.
- (ε) Τη διασφάλιση χώρων για υποσταθμούς για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών ή για άλλα έργα υποδομής σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- (στ) Ουσιώδεις βελτιώσεις ή αλλαγές στο δημόσιο οδικό δίκτυο ή για τις απαραίτητες κατασκευές ή ρυθμίσεις σε σχέση με αυτό, σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο για την εύρυθμη λειτουργία της προτιθέμενης ανάπτυξης ή για την αποκατάσταση ικανοποιητικής προσπέλασης πεζών και οχημάτων.

3.2 Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.1, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο, γη, η έκταση της οποίας θα είναι ποσοστού 15% του καθαρού εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία, για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, χώρος προστασίας στοιχείων της φύσης, δημοσίων ποταμών, αργακιών, πηγών, δασικών ή δασωμένων περιοχών, αρχαιολογικών χώρων, μνημείων, χώρων ιστορικής σημασίας, γεωφυσικών χαρακτηριστικών, αιωνόβιων δέντρων, κ.ο.κ.). Ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την υποβολή προς έγκριση σχεδίου για την τοπιοτέχνηση του χώρου που θα παραχωρείται, καθώς και την εκτέλεση των αντίστοιχων διαμορφώσεων και κατασκευών, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης (κατασκευή μικρών πλατειών και πεζοδρόμων, καθιστικών, εξοπλισμός μικρής παιδικής χαράς, δενδροφύτευση/τοπιοτέχνηση και παρόμοια στοιχεία).

3.3 Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2 πιο πάνω, σε περιπτώσεις διαχωρισμού γης σε οικοπέδα ή/και ενιαίας ανάπτυξης τεμαχίων, με εξαίρεση τις Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη, για να χρησιμοποιηθεί ως δημόσιος χώρος για κοινωνικό εξοπλισμό (εκκλησία, σχολείο, νηπιαγωγείο, γηροκομείο, πολιτιστικό κέντρο, κοινοτικό γήπεδο, παιχνιδότοπος, γυμναστήριο, κοινοτική βιβλιοθήκη, κοινοτικό ιατρείο, κλπ.). Η έκταση της γης που θα παραχωρείται για το σκοπό αυτό θα είναι:

- (α) Ποσοστού 2% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου (η έννοια του καθαρού εμβαδού καθορίζεται στην παράγραφο 3.2 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής), νοουμένου ότι αυτό έχει αρχική έκταση μεταξύ δύο και πέντε εκταρίων (20.000 – 50.000 τ.μ.).
- (β) Ποσοστού 3% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου, νοουμένου ότι αυτό είναι αρχικής έκτασης μεγαλύτερης των πέντε εκταρίων (50.000 τ.μ.).

Για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών της παραγράφου αυτής θα γίνεται και σχετική διαβούλευση με την οικεία Τοπική Αρχή.

Στις περιπτώσεις όπου η παροχή δημόσιων χώρων για κοινωνικό εξοπλισμό, που αναφέρονται πιο πάνω, δεν θεωρείται πολεοδομικά αναγκαία ή κρίνεται σκόπιμο να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό χώρος μικρότερης έκτασης από αυτό που προνοείται σε κάθε περίπτωση, κάθε διαφορά εμβαδού μεταξύ εκείνου που καθορίζεται πιο πάνω και του πραγματικά αναγκαίου για σκοπούς κοινωνικού εξοπλισμού, θα προστίθεται στο εμβαδόν που προνοείται στην παράγραφο 3.2, για δημόσιους και τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου.

Παράλληλα, σε περιπτώσεις που ο απαιτούμενος χώρος (σε περίπτωση σχολείου) από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο είναι σε έκταση μεγαλύτερος της καθαρής έκτασης που προκύπτει σύμφωνα με τις υποπαραγράφους 3.3(α) και (β), ανάλογα με την περίπτωση, τότε το απαιτούμενο με βάση την παράγραφο 3.2 εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα μειώνεται ανάλογα.

3.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μερική εφαρμογή ή να μην απαιτήσει εφαρμογή της γενικής πρόνοιας της παραγράφου 3.2 στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε οικόπεδα και σε υπό δημιουργία οικόπεδα. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαία η παραχώρηση ποσοστού γης για τους σκοπούς της παραγράφου 3.2, το δομήσιμο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο εμβαδόν του οικοπέδου που παραχωρείται ως δημόσιος χώρος πρασίνου, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, θα μεταφέρεται στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.
- (β) Σε τεμάχιο ή τεμάχια γης που δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα και έχουν εμβαδόν μικρότερο των 2500 τ.μ., είναι δυνατόν να μην απαιτείται η παραχώρηση γης για δημόσιο χώρο πρασίνου. Νοείται ότι στην περίπτωση τεμαχίου με εγγεγραμμένο εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 2500 τ.μ. η απαίτηση για παραχώρηση χώρου πρασίνου θα μειώνεται κατά τρόπο ώστε το τελικό εμβαδόν του τεμαχίου που προκύπτει από την αφαίρεση του οδικού δικτύου, χώρου πρασίνου και άλλων δεσμεύσεων, να μην είναι μικρότερο από 2000 τ.μ.
- (γ) Όταν η ανάπτυξη είναι μικρού μεγέθους ή σημασίας ως ποσοστό της επιτρεπόμενης ανάπτυξης που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο τεμάχιο, νοούμενου ότι σε περαιτέρω μελλοντική ανάπτυξη του τεμαχίου θα παραχωρηθεί ο απαιτούμενος δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση το εμβαδόν ολόκληρου του τεμαχίου.
- (δ) Όταν η ανάπτυξη αφορά κοινοτικό ή δημόσιο ελεύθερο κατά κανόνα χώρο, προσβάσιμο και διαθέσιμο στο κοινό.
- (ε) Όταν στο προς ανάπτυξη τεμάχιο υπάρχουν ήδη οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής που εκδόθηκε πριν την 1/12/90 ή ήταν νόμιμα εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/90 και όπου, λαμβανομένου υπόψη του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ή ποσοστού κάλυψης για οποιαδήποτε από τα δύο μεγέθη προκύπτει μεγαλύτερη έκταση γης και των ελάχιστων αποστάσεων της οικοδομής από την περίμετρο, παραμένει προς ανάπτυξη τμήμα του τεμαχίου μικρότερο από το καθοριζόμενο στην υποπαραγράφο (β) πιο πάνω.
- (στ) Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής πριν την 1/12/90 ή ήταν εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/90 και υπάρχει η δυνατότητα παραχώρησης δημόσιου χώρου πρασίνου, αυτός θα υπολογίζεται αναλογικά στο αντίστοιχο εμβαδόν του τεμαχίου που παραμένει ελεύθερο για αξιοποίηση με βάση τις πρόνοιες της ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής.
- (ζ) Σε περίπτωση οικοπεδοποίησης μικρού μέρους γης από μεγαλύτερο τεμάχιο. Στην περίπτωση αυτή κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα απαιτείται κατά κανόνα η παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου σε ποσοστό που τουλάχιστο αναλογεί πλήρως προς το χώρο ο οποίος αξιοποιείται/διαχωρίζεται από το υπόλοιπο τεμάχιο. Νοείται ότι σε τέτοια περίπτωση δεν θα ισχύει η πρόνοια της υποπαραγράφου (β) πιο πάνω.
- (η) Όταν η αίτηση αφορά μετατροπή, προσθήκη μέχρι της τάξης 10% του εμβαδού της υφιστάμενης οικοδομής ή αλλαγή χρήσης σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε ανάπτυξη στην οποία γίνονται τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις όπως καθορίζεται στην παράγραφο 4.8.

Νοείται ότι σε περίπτωση προσθήκης σε οικοδομή που υφίστατο νόμιμα, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, το μέγεθος του οποίου θα υπολογίζεται αφαιρουμένου του χώρου που αναλογεί στην υφιστάμενη οικοδομή. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δυνατόν να μην εφαρμόζεται στην περίπτωση που ισχύει η υποπαραγράφος (γ) πιο πάνω.

- (θ) Όταν η αίτηση αφορά οικοπεδοποίηση τεμαχίου με νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου είναι αντικειμενικά πολύ δύσκολη ή/και ιδιαίτερα επαχθή.
 - (ι) Όταν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται σε Ζώνη με χαμηλό συντελεστή δόμησης (εκτός Ορίου Ανάπτυξης) ή σε Κτηνοτροφική Ζώνη και συγκεκριμένα σε περιπτώσεις όπου η εφαρμογή της δεν κρίνεται αναγκαία για τη δημιουργία δημόσιων χώρων πρασίνου ή για την προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.
- 3.5 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και μετά από σχετική πρόταση του αιτητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση χώρου από άλλη ιδιοκτησία για σκοπούς δημόσιου πρασίνου, έναντι εκείνου που απαιτείται από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται η αίτηση για ανάπτυξη, εφόσον υπογράφεται συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπου κρίνεται αναγκαίο και συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Ο χώρος που θα παραχωρηθεί με βάση την παρούσα παράγραφο θα είναι ίσης αγοραίας αξίας με εκείνο που αντικαθίσταται (προσαρμογή εμβαδών ανάλογα με τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης και τις τιμές της γης) και θα βρίσκεται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης της διοικητικής περιοχής στην οποία βρίσκεται το τεμάχιο της ανάπτυξης.
 - (β) Ο χώρος που θα παραχωρηθεί κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ως κατάλληλος και ικανοποιητικός από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης, αξίας και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.
 - (γ) Η αποδοχή από την Πολεοδομική Αρχή του χώρου που θα παραχωρηθεί δεν προκαλεί υποβάθμιση ή αρνητικό επηρεασμό των ανέσεων και των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής της ανάπτυξης.
- 3.6 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προκύπτουν μικρής κλίμακας, μη αξιοποιήσιμοι και διάσπαρτοι χώροι πρασίνου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μην απαιτεί την παραχώρηση χώρου πρασίνου από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση για ανάπτυξη, όταν καταλήξει σε συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου για εξαγορά της υποχρέωσης για παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανάγκες της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- 3.7 Σε όλες τις περιπτώσεις ανάπτυξης, όπου ο συνολικός επηρεασμός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου από παραχωρήσεις προς το δημόσιο για σκοπούς των παραγράφων 3.1, 3.2 και 3.3, υπερβαίνει το 40% της έκτασης του τεμαχίου, η απαίτηση για παραχώρηση δημόσιων χώρων πρασίνου ή/ και κοινωνικού εξοπλισμού, θα μειώνεται ανάλογα, έτσι ώστε ο συνολικός επηρεασμός της ακίνητης ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει το 40%, όπου αυτό είναι δυνατό.
- 3.8 Σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας και μέρος σε Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση μέρους του απαιτούμενου ποσοστού του δημόσιου χώρου πρασίνου στη Ζώνη Προστασίας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η παραχώρηση εντός της Ζώνης Προστασίας κρίνεται απαραίτητη για διαφύλαξη αξιόλογων περιοχών ή για διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους κατά μήκος αυτοκινητοδρόμων, δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και άλλων σημαντικών λειτουργιών.
 - (β) Το προς παραχώρηση τμήμα του τεμαχίου θα είναι της ίδιας αγοραίας αξίας με το τμήμα που θα παραχωρείται μέσα στη Ζώνη Ανάπτυξης.
- Νοείται ότι το μέρος του δημόσιου χώρου πρασίνου που παραχωρείται στο υπό ανάπτυξη τμήμα της ιδιοκτησίας, δεν αφορά χώρο τέτοιου μεγέθους που τον καθιστά δυσλειτουργικό και

ανεπαρκή για εξυπηρέτηση της περιοχής. Σε τέτοια περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την παραχώρηση χώρου πρασίνου από την ιδιοκτησία, όταν καταλήξει σε συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.6.

- 3.9 Η παράγραφος 3.2, για παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανάπτυξης που αφορά δημόσιο εκπαιδευτήριο, ή ανάπτυξης που αφορά οικοδομή για στέγαση υπηρεσιών του κράτους, εφόσον στο σχεδιασμό του ελεύθερου χώρου της οικοδομής, το ποσοστό της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που θα απαιτείτο για δημόσιος χώρος πρασίνου καθορίζεται ως ανοικτός χώρος προσβάσιμος και διαθέσιμος για χρήση από το κοινό.

4. Συντελεστές Δόμησης

- 4.1 Ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται στις Πολεοδομικές Ζώνες ή με βάση άλλη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από την παραχώρηση όλων των τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 3 πιο πάνω.

Διευκρινίζεται ότι σε περιπτώσεις οικοπεδοποιήσεων, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο καθαρό εμβαδόν των οικοπέδων.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση το αρχικό εμβαδόν του τεμαχίου στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν το τεμάχιο βρίσκεται μέσα σε Γεωργική, Αγροτική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή σε Ζώνη Προστασίας του περιβάλλοντος και πρόκειται για ανάπτυξη μικρής κλίμακας σε σχέση με το τεμάχιο.
- (β) Όταν πρόκειται για εγκεκριμένο οικόπεδο με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 600 τ.μ. ή τεμάχιο με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 400 τ.μ. και εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (γ) Όταν εγκεκριμένο οικόπεδο επηρεάζεται από διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου, για την οποία δεν υπάρχει δημοσιευμένο σχέδιο, εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

- 4.1.1 Σε περίπτωση επηρεασμού εγκεκριμένου οικοπέδου από δημοσιευμένο σχέδιο διεύρυνσης ή συνέχισης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και σχεδίου που δημοσιεύτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και εξακολουθεί να ισχύει (για περιπτώσεις οικοπέδων στα οποία δεν έχει ήδη συντελεσθεί η ανάπτυξη) σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του εμβαδού του, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο εμβαδόν του οικοπέδου που απομένει μετά την αφαίρεση από το αρχικό εμβαδόν οποιουδήποτε ποσοστού υπερβαίνει το 20%.

Νοείται ότι σε περίπτωση επηρεασμού του οικοπέδου σε ποσοστό μέχρι και 20%, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται στο αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου.

- 4.1.2 Σε περίπτωση επηρεασμού τεμαχίου (όχι οικοπέδου) από οδικό δίκτυο σε ποσοστό μέχρι 40%, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα εφαρμόζονται στο καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου. Σε περίπτωση επηρεασμού σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα εφαρμόζονται πάνω στο 60% του αρχικού εμβαδού του τεμαχίου, νοούμενου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης.

- 4.1.3 Οι παράγραφοι 4.1(γ), 4.1.1 και 4.1.2 είναι δυνατόν να εφαρμόζονται και σε περίπτωση ανάλογου επηρεασμού εγκεκριμένου οικοπέδου από σχέδιο απαλλοτριώσεως με βάση τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει καταβληθεί σχετική αποζημίωση.

4.2 Για οικόπεδα που πριν την 1η Δεκεμβρίου 1990, είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή άδεια οικοπεδοποίησης σε ισχύ ή για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν με βάση άδεια 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), θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

- (α) Σε περιοχές που στη Δήλωση Πολιτικής καθορίζεται συντελεστής δόμησης που κυμαίνεται από 0,30:1 μέχρι 0,80:1 (και των δύο περιλαμβανομένων), θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,90:1 και ποσοστό κάλυψης 0,50:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που δεν καθορίστηκαν Πολεοδομικές Ζώνες ή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,90:1, και ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,80:1 και ποσοστό κάλυψης 0,45:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο με 0,80:1.
- (β) Σε περιοχές που στη Δήλωση Πολιτικής καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,30:1, θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 και ποσοστό κάλυψης 0,35:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της υποβολής αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που δεν καθορίστηκαν Πολεοδομικές Ζώνες ή είχαν συντελεστή δόμησης ή επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,60:1. Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής είναι εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα) όπου προβλέπεται η ανέγερση διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αυξήσει το συντελεστή δόμησης μέχρι 0,80:1 και το ποσοστό κάλυψης μέχρι 0,45:1.

Η παρούσα παράγραφος δεν εφαρμόζεται για οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή/ και Περιοχή. Σε Τουριστική Ζώνη θα ισχύει η αντίστοιχη πρόνοια του σχετικού Κεφαλαίου της Δήλωσης Πολιτικής. Οι ανωτέρω πρόνοιες επίσης δεν εφαρμόζονται όπου υπάρχει ειδικότερη ρύθμιση.

4.3 Προκειμένου για ανέγερση κατοικιών σε οικόπεδα κανονικού μεγέθους τα οποία κατά την ημερομηνία της πρώτης δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής (1/12/90) υφίσταντο νόμιμα και ήταν εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα κανονικού μεγέθους) και για τα οποία ισχύει συντελεστής δόμησης 0,90:1 ή 0,80:1, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,00:1 και το ποσοστό κάλυψης σε 0,50:1.

4.3(α) Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους τα οποία κατά την ημερομηνία της πρώτης δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής (1/12/90) υφίσταντο νόμιμα και ανήκαν κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα κανονικού μεγέθους), όπου έχει ήδη ανεγερθεί νόμιμα διπλοκατοικία και τα οποία, ενώ πριν την 1/12/90 είχαν συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, εμπίπτουν με βάση την παρούσα Δήλωση Πολιτικής σε Πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης 1,00:1, προκειμένου για ανέγερση πρόσθετων κατοικιών ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,20:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,50:1 και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε τρεις, νοουμένου ότι δεν θα ανεγερθούν περισσότερες από τέσσερις οικιστικές μονάδες στο σύνολο του οικοπέδου.

4.3(β) Προκειμένου για ανέγερση κατοικίας σε οικόπεδο που αποτελεί μέρος σχεδίου αυτοστέγασης εκτοπισθέντων και εμπίπτει σε Πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 0,60:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1, ποσοστό κάλυψης 0,35:1, ανώτατος αριθμός ορόφων 2 και επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 8,30 μ.

4.4 Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια άσκησης διακριτικής ευχέρειας, επιτρέψει μέσα σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη/Όριο Ανάπτυξης τη χωροθέτηση άλλης χρήσης από την οικιστική, τότε για την άλλη χρήση θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του συντελεστή που καθορίζεται για την οικιστική χρήση, εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ειδικά στα σχετικά κεφάλαια/πολιτικές.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή προκειμένου για μικρού μεγέθους επιτρεπόμενες αναπτύξεις στον πυκνοκατοικημένο πυρήνα των χωριών.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό σε ειδικές περιπτώσεις να απαιτήσει και μεγαλύτερη μείωση του συντελεστή δόμησης όταν οι επιτόπου συνθήκες το επιβάλλουν ή και εφόσον υπάρχει ειδική ρύθμιση για τη συγκεκριμένη χρήση.

4.5 Με εξαίρεση τις καθορισμένες Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης, τα Προστατευόμενα Τοπία και τις περιοχές που εμπίπτουν στο δίκτυο Natura 2000, σε περιπτώσεις όπου ο συντελεστής δόμησης που προνοείται είναι 0,01:1 ή 0,005:1 και επηρεάζει ιδιωτικά τεμάχια γης μέσα σε Όρια Υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα αυξάνονται σε 0,10:1. Για ιδιωτικά τεμάχια εκτός Ορίων Υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης αυξάνονται σε 0,05:1.

4.6 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη, σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ., το οποίο περιλαμβάνεται σε Ζώνη με ανώτατο συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,30:1, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξάνει το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην περιοχή κατά ποσοστό 5% του συντελεστή αυτού.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

4.7 Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης οικοδομής δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής τα εμβαδά των ακόλουθων χώρων:

(α) Το εμβαδόν υπόγειου χώρου οικοδομής, εφόσον ο χώρος αυτός χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες βοηθητικές χρήσεις:

- προθάλαμος κλιμακοστασίου
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα
- μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
- υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
- υδατοδεξαμενή
- χώρος στάθμευσης οχημάτων
- χώροι υγιεινής
- αποδυτήρια
- πλυσταριό/πλυντήριο
- ψυκτικός θάλαμος
- κελάρι
- σκυβαλαποθήκες
- αποθήκες βοηθητικές, αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση της οικοδομής
- καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας.

(β) Προκειμένου περί Ξενοδοχείων, Τουριστικών Χωριών και Οργανωμένων Διαμερισμάτων που διέπονται από τις διατάξεις του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου, επιπρόσθετα από τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α), δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδό χώρου, ο οποίος χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις, νοούμενου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης:

- κουζίνα,
- αίθουσα παιγνιδιών,

- δωμάτιο σάουνα/μασάζ, αίθουσα γυμναστικής και παρόμοιες εγκαταστάσεις ευεξίας,
 - τραπεζαρία προσωπικού,
 - δωμάτιο υπηρεσίας (office),
 - κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής,
 - κλειστό κολυμβητήριο για τους ενοίκους της τουριστικής μονάδας,
 - αποθήκες συναφείς με τους πιο πάνω χώρους.
- (γ) Για Κλινική και Νοσοκομείο, επιπρόσθετα από τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α), δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν υπογείου χώρου που χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:
- κουζίνα
 - τραπεζαρία προσωπικού
 - δωμάτιο υπηρεσίας.
- (δ) Υπόστεγος χώρος για σκοπούς στάθμευσης οχημάτων που αποτελεί μέρος της κύριας οικοδομής, νοουμένου ότι το ύψος του δεν θα δημιουργεί αισθητικό πρόβλημα στην οικοδομή και στο χαρακτήρα της περιοχής.
- Νοείται ότι εφόσον οι ακόλουθοι βοηθητικοί χώροι εντάσσονται στον υπόστεγο χώρο στάθμευσης οχημάτων δεν θα λογίζονται στο συντελεστή δόμησης και δεν θα συνυπολογίζονται στον "αριθμό ορόφων", εφόσον το συνολικό τους εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 30% περίπου του συνολικού εμβαδού του υπόστεγου χώρου:
- προθάλαμος
 - κλιμακοστάσιο
 - χώρος ανελκυστήρα
 - μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο
 - δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
 - υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
 - υδατοδεξαμενή
 - αποθήκη βοηθητική και περιορισμένου μεγέθους (περιλαμβανομένων του πλυσταριού, του αποχωρητηρίου, του ντους και της σκουβαλαποθήκης).
- Νοείται ότι στους παραδοσιακούς πυρήνες ή σε περιπτώσεις όπου παρουσιάζονται μεγάλες υψομετρικές διαφορές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει ή και να απαιτεί όπως μεγαλύτερο μέρος της περιμέτρου του υπόστεγου χώρου είναι κλειστό, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο συνολικό αισθητικό αποτέλεσμα.
- (ε) Ισόγειος στεγασμένος χώρος, βοηθητικός κύριας οικοδομής και ο οποίος θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, όταν ικανοποιούνται τα ακόλουθα:
- Είναι ανοικτός από δύο τουλάχιστον πλευρές. Νοείται ότι σε περιπτώσεις μεγάλων υψομετρικών διαφορών ή τεμαχίων μέσα σε παραδοσιακό πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την πλήρη εφαρμογή της πρόνοιας αυτής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο συνολικό αισθητικό αποτέλεσμα
 - Μαζί με την κύρια οικοδομή ικανοποιεί το ποσοστό κάλυψης που προνοείται από τη Δήλωση Πολιτικής.
 - Ο χώρος αυτός μπορεί να εφάπτεται μέρους πλευρικών συνόρων, ή μέρους της κύριας οικοδομής, ή ταυτόχρονα μέρους πλευρικού συνόρου και μέρους της κύριας οικοδομής. Νοείται ότι το μήκος επαφής του χώρου με το κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 30% περίπου του μήκους του αντίστοιχου κοινού συνόρου του τεμαχίου.

- Το μέρος της πλάκας στέγασης του χώρου που βρίσκεται μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της κύριας οικοδομής από το σύνορο δεν θα είναι προσπελάσιμο από τον όροφο της οικοδομής και δεν θα χρησιμοποιείται ως βεράντα. Σε περίπτωση που η πλάκα στέγασης του χώρου είναι προσπελάσιμη από τον όροφο, θα τηρείται από το χώρο αυτό η ίδια ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από το αντίστοιχο σύνορο του τεμαχίου που απαιτείται και για την κύρια οικοδομή.
- (στ) Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο από 2,20 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής και υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μ., εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.
- (ζ) Το εμβαδόν χώρου σοφίτας, εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική της κύριας χρήσης και το εμβαδόν αυτό δεν είναι δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας χρήσης της οικοδομής. Σε περίπτωση που στο μέρος αυτού του χώρου που υπερβαίνει σε ύψος τα 1,85 μ. δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδό ολόκληρου του χώρου θα λογίζεται στο συντελεστή δόμησης και ο χώρος θα λαμβάνεται υπόψη σε ότι αφορά τον αριθμό ορόφων και το ύψος της οικοδομής.
- (η) Εξώστης/καλυμμένη βεράντα (εξαιρουμένων των εξωστών που είναι κοινά γνωστοί ως "κίосκια") όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (i) Το συνολικό εμβαδόν των εξωστών ή/και καλυμμένων βεραντών σε κάθε όροφο δεν θα υπερβαίνει το 20% του υπόλοιπου δομημένου χώρου του ίδιου ορόφου. Νοείται ότι οποιοσδήποτε επιπρόσθετο εμβαδό καλυμμένων βεραντών θα λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.
 - (ii) Θα διασφαλίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό ο ημιυπαίθριος χαρακτήρας των χώρων αυτών με το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους.
 - (iii) Θα χρησιμοποιούνται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για σκοπούς αναψυχής ή για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών σε σχέση με εσωτερικό χώρο με τον οποίο σχετίζονται. Εξώστες οι οποίοι χρησιμοποιούνται βασικά ως διάδρομοι διακίνησης δεν θα εξαιρούνται του συντελεστή δόμησης.
- (θ) Στέγαστρο μπροστά σε είσοδο Ξενοδοχείου και άλλου τουριστικού καταλύματος.
- (ι) Στέγαστρο υπό μορφή προβόλου μπροστά από είσοδο οικοδομής, νοούμενου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ. Σε περίπτωση που η προεξοχή είναι μεγαλύτερη, θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου, σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,50 μ.
- (ια) Χώροι φωταγωγών, αεραγωγών, χώροι αγωγών κεντρικού συστήματος κλιματισμού (ducts) και γενικά αγωγών που σχετίζονται με οποιοσδήποτε άλλες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις για την οικοδομή. Νοείται ότι ο χώρος του ανελκυστήρα θα λογίζεται μόνο μια φορά για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.
- (ιβ) Δωμάτια ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί και δωμάτια εξαερισμού και κλιματισμού με λογικό μέγεθος πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομών.
- (ιγ) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα στεγών, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες κ.ο.κ., νοούμενου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δε θα υπερβαίνει τα 0,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 0,80 μ., θα λογίζεται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου ορόφου.
- (ιδ) Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.

- (ιε) Στοές κατά μήκος εμπορικού δρόμου ή στα πλαίσια ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ανάπτυξης ή καλυμμένης πρόσβασης σε εμπορική ανάπτυξη.
- (ιστ) Το εμβαδόν μεσοπατώματος σε οποιαδήποτε ανάπτυξη, εξαιρουμένης της οικιστικής ανάπτυξης, νουμένου ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου. Οποιαδήποτε υπέρβαση πέραν του 50% θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης. Διευκρινίζεται ότι το εμβαδόν του κλιμακοστασίου πρόσβασης σε μεσοπάτωμα δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του εμβαδού του μεσοπατώματος.
- (ιζ) Ολόκληρο το εμβαδόν μεσοπατώματος καταστήματος (που υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου) όταν ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα ακόλουθα:
 - (i) Το κατάστημα βρίσκεται σε εμπορική περιοχή όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης (πυρήνες οικισμών).
 - (ii) Το εμβαδόν του καταστήματος στο ισόγειο δεν υπερβαίνει τα 50 τ.μ. περίπου.
 - (iii) Το εμβαδόν του μεσοπατώματος δεν υπερβαίνει το εμβαδόν του ισόγειου του καταστήματος.
 - (iv) Το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνιμα για αποθηκευτικούς ή βοηθητικούς σκοπούς σε σχέση με το ισόγειο κατάστημα με το οποίο σχετίζεται.
 - (v) Το καθαρό ύψος του μεσοπατώματος δεν θα είναι μεγαλύτερο από 2,50 μ. περίπου.
- (ιη) Ανάλογα με την κατηγορία και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδό του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (*entrance lobby*), το οποίο θα είναι λογικού μεγέθους,
 - (i) Στο ισόγειο οικοδομών με τρεις ή περισσότερους ορόφους, νουμένου ότι οι διαστάσεις και το εμβαδό του χώρου αυτού θα διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.
 - (ii) Σε περιπτώσεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων, όπου ο χώρος αυτός θα έχει εμβαδόν μέχρι 50 τ.μ., εξαιρουμένου του καθιστικού. Νοείται ότι οποιαδήποτε υπέρβαση των 50 τ.μ. θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.
- (ιθ) Το εμβαδόν μικρών υποσταθμών για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών μέχρι της τάξης των 30 τ.μ., είτε αποτελούν μέρος άλλης οικοδομής είτε ανεξάρτητη κατασκευή.
- (κ) Το εμβαδόν των πρόσθετων χώρων υγιεινής που απαιτούνται για ανάπηρα άτομα.
- (λ) Το εμβαδόν της βάσης πυλώνα/ιστού ανεμογεννήτριας, πυλώνα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, υποσταθμού μεταφοράς ή διανομής της ΑΗΚ κλειστού τύπου, χώρων ελέγχου κεραιών κινητής τηλεφωνίας, αντλιοστασίων αποχετευτικών συστημάτων βοηθητικών εγκαταστάσεων αφαλάτωσης και άλλων χώρων που σχετίζονται με υποδομές, που καθορίζονται με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

4.8 Στις περιπτώσεις που ακίνητη ιδιοκτησία περιλαμβάνεται σε δύο ή περισσότερες Πολεοδομικές Ζώνες, με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης της οικοδομής, μπορεί να λαμβάνεται ο "μέσος συντελεστής δόμησης" και το "μέσο ποσοστό κάλυψης" του τεμαχίου, ανεξάρτητα από τη θέση της οικοδομής μέσα στο τεμάχιο. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται σε περιπτώσεις όπου κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής επιτυγχάνεται πραγματικά καλύτερη αρχιτεκτονική λύση (από άποψη λειτουργική, ογκομετρική και περιβαλλοντική), δεν επηρεάζονται

οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται νομικά κωλύματα ή σύγκρουση με τις υπόλοιπες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής.

- 4.9 Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων που πραγματοποιήθηκαν με βάση άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια ή σε περιπτώσεις αναπτύξεων για τις οποίες χορηγήθηκε και εξακολουθεί να ισχύει άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, και όταν οι αναπτύξεις αυτές βρίσκονται σε περιοχές όπου ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε σε σχέση με αυτό που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να επιτρέψει τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναπτύξεις με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, όπως αυτό υπολογίσθηκε και εγκρίθηκε με την ισχύουσα άδεια, δεν αυξάνεται.
 - (β) Οι πιο πάνω τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις δεν μεταβάλλουν ουσιωδώς τον τύπο ή την ένταση της ανάπτυξης και δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή την ανάπτυξη από λειτουργική και αισθητική άποψη.
 - (γ) Τηρούνται, στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.
- 4.10 Σε περίπτωση ανέγερσης κατοικίας σε οικόπεδο με εμβαδόν μικρότερο των 500 τ.μ. το οποίο αποτελεί μέρος σχεδίου διαχωρισμού οικοπέδων για οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα ή μέρος σχεδίου αυτοστέγασης εκτοπισθέντων και εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη στην οποία καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,60:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1, ποσοστό κάλυψης 0,35:1, αριθμός ορόφων δύο και επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 8,30μ., με στόχο την επαρκή ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των δικαιούχων.
- 4.11 Η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιτρέψει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζομένου σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών και συναφή με τη διατήρηση θέματα Νόμο και στα σχετικά Διατάγματα.

5. Ποσοστό Κάλυψης, Αριθμός Ορόφων και Ύψος Οικοδομών

- 5.1 Το ποσοστό κάλυψης που καθορίζεται στη Δήλωση Πολιτικής θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από τις παραχωρήσεις τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης σύμφωνα με την παράγραφο 3.
- 5.2 Για σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού κάλυψης οικοδομής δεν θα λογίζονται οι καλυμμένοι χώροι που δημιουργούνται από την κατακόρυφη προβολή σε οριζόντιο επίπεδο των ακόλουθων κατασκευών:
- (α) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής του στεγαστρου θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση υπερβαίνει το 1,50 μ.
 - (β) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες κ.ά., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερη από 0,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 0,80 μ., θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.
 - (γ) Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.

(δ) Εξώστες ή το μέρος εξώστη, μέχρι πλάτους 1,00 μ. από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής.

5.3 Το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο από 1,50 μ. θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης, εξαιρουμένου ποσοστού μέχρι 20% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής.

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων δεν ισχύει η παράγραφος 5.3.

5.4 Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/ και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος, τον αριθμό των ορόφων μέχρι 1 πέραν των καθοριζομένων και μέχρι 2 πέραν των καθοριζομένων με ειδική διακριτική ευχέρεια, ή/ και το ποσοστό κάλυψης όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/και επιθυμητό, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Ενιαίας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης.

(β) Ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ή/ και μεικτής εμπορικής/ οικιστικής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας.

(γ) Ενιαίας και οργανωμένης ανάπτυξης αναψυχής/ ψυχαγωγίας, όταν η υλοποίηση της θεωρείται επιθυμητή για σκοπούς ποιοτικού εμπλουτισμού των δυνατοτήτων και ευκαιριών αναψυχής/ ψυχαγωγίας του κοινού.

(δ) Ενιαίας και οργανωμένης βιοτεχνικής ανάπτυξης σε περιοχές όπου επιτρέπεται ανάπτυξη αυτού του τύπου.

(ε) Ανέγερσης μικρών υποσταθμών για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών για κοινωφελείς σκοπούς, εμβαδού μέχρι της τάξης των 30 τ.μ.

(στ) Επίτευξης της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του άμεσου περιβάλλοντος της.

(ζ) Δημιουργίας μορφών σύνθεσης των όγκων των κτιρίων με στόχο τη βελτίωση της αισθητικής «εικόνας» του οικισμού ή της ίδιας της ανάπτυξης, τον τονισμό σημείων ενδιαφέροντος και την ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών παραλιακών περιοχών και άλλων περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος.

(η) Επίτευξης προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/και στο ίδιο τεμάχιο.

(θ) Όπου λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας υπάρχουν εξ αντικείμενου δυσκολίες για την ορθολογική ανάπτυξη της.

(ι) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, μπορεί να επιτραπεί ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για σκοπούς εναρμονισμού με τον επικρατούντα χαρακτήρα της περιοχής.

(ια) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη μπορεί να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για τη διασφάλιση της δυνατότητας κατασκευής μεσοπατώματος, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται οι αρχές αισθητικού ελέγχου, θα επιτυγχάνεται προσαρμογή στο ύψος των γειτονικών οικοδομών και δεν θα επηρεάζεται ο δομημένος χαρακτήρας της περιοχής.

(ιβ) Σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο και απολύτως απαραίτητο λόγω των ηλεκτρομηχανολογικών ή άλλων ειδικών εγκαταστάσεων της οικοδομής είναι δυνατό να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου. Ειδικά σε αναπτύξεις γραφείων ή σε άλλες εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει ύψος οικοδομής μεγαλύτερο του καθοριζομένου στη Δήλωση Πολιτικής, στο

βαθμό που είναι αναγκαίο, ώστε να επιτρέπονται όροφοι με ύψος μέχρι 4,20 μ. (μετρούμενο από δάπεδο σε δάπεδο), διατηρουμένου του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων. Νοείται ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις και ο χαρακτήρας της περιοχής.

Νοείται επίσης ότι για σκοπούς που περιγράφονται στην παράγραφο 2.15 του Μέρους Δ της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων θα ισχύουν μόνο οι υποπαράγραφοι 5.4 (στ), (η), (ι) και (ιδ).

(ιγ) Σε περιπτώσεις Πολεοδομικών Ζωνών με επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του 0,50:1 (περιοχές με συνεχές σύστημα δόμησης) και για τεμάχια μεγαλύτερα της τάξης των 400 τ.μ., όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση του ποσοστού κάλυψης μέχρι και 0,50:1, με παράλληλη προσαρμογή του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων που προνοείται στη Ζώνη.

(ιδ) Σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές.

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων δεν ισχύει η παράγραφος 5.4.

5.5 Εφόσον δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής, στον μετρούμενο αριθμό ορόφων οικοδομής (σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία στο Παράρτημα Α) δεν συνυπολογίζονται το υπόγειο, το μεσοπάτωμα, ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης και άλλοι χώροι που επιτρέπεται να ενσωματωθούν σε αυτό με βάση την παράγραφο 4.7(δ), και άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2,40 μ., οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος μικρότερο των 2,20 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή, υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μ. εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού δεν υπερβαίνει τα 1,85 μ. (σοφίτα).

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων δεν ισχύει η παράγραφος 5.5.

5.6 Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο όπου το φυσικό έδαφος έχει απότομη κλίση, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει κατά την κρίση της όπως μέρος της οικοδομής έχει συνολικό αριθμό ορόφων κατά ένα περισσότερο από τον μέγιστο αριθμό ορόφων που επιτρέπεται στην περιοχή για τη συγκεκριμένη χρήση με βάση τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, νοούμενου ότι αυτό θα δικαιολογείται επαρκώς για κατασκευαστικούς, λειτουργικούς ή αισθητικούς λόγους και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου. Ομοίως, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο με επικλινές έδαφος, το ύψος της οικοδομής που μετράται από το χαμηλότερο σημείο του φυσικού εδάφους που εφάπτεται της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερο από 1,80 μ. από το ύψος της οικοδομής που υπολογίζεται σύμφωνα με το σχετικό ορισμό που υπάρχει στο Παράρτημα Α της Δήλωσης Πολιτικής.

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων δεν ισχύει η παράγραφος 5.6.

5.7 Οι πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής που αφορούν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για οικοδομές που θα χρησιμοποιηθούν ως δημόσιος χώρος θρησκευτικής λατρείας.

5.8 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει λογική υπέρβαση του μέγιστου ύψους και του αριθμού ορόφων που επιτρέπονται στην περιοχή όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, όταν αυτή αφορά τα πιο κάτω στοιχεία πάνω στην οροφή οικοδομής:

(α) Στηθαία και κιγκλιδώματα.

(β) Δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι,

φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους.

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων δεν ισχύει η παράγραφος 5.8.

- 5.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους ορόφου νέας οικοδομής στις περιοχές πυρήνων και στις Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές, με σκοπό την εναρμόνιση της νέας οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό με το χαρακτήρα και τα ύψη των υφισταμένων παραδοσιακών ή διατηρητέων οικοδομών στην περιοχή όπου αυτή θα ανεγερθεί.
- 5.10 Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων ή ενιαίας ανάπτυξης σε περιοχές πυρήνων ή Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, το μέγεθος, ο όγκος και η κλίμακα της ανάπτυξης θα προσαρμόζονται ανάλογα με το χαρακτήρα που επικρατεί στην περιοχή.
- 5.11 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη σε Οικιστική ή Παραθεριστική Ζώνη με ισχύον ποσοστό κάλυψης ίσο ή μικρότερο του 0,35:1, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίζει στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης το μέρος του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και των καλυμμένων χώρων στάθμευσης που αντιστοιχεί σε μέχρι 0,05:1 του εμβαδού της ανάπτυξης που υπολογίζεται στο ποσοστό αυτό.

6. Αλλαγή της Χρήσης Οικοδομής ή Άλλης Ακίνητης Ιδιοκτησίας

- 6.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αλλαγή χρήσης οποιασδήποτε νόμιμης οικοδομής ή άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι η νέα χρήση επιτρέπεται από τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για συντελεστή δόμησης και χώρους στάθμευσης για τη νέα χρήση και τηρούνται οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης πολιτικής για τη νέα χρήση, που αφορούν την κάλυψη, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα.
- 6.2 Σε περίπτωση που οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης πολιτικής για τη νέα χρήση, που αφορούν την κάλυψη, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα δεν είναι δυνατόν να τηρηθούν, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει γενικά κατά πόσο η νέα χρήση είναι πιο επιθυμητή από την προηγούμενη ή/και πολεοδομικά σκόπιμη και δυνατόν να αποδεχθεί τα υφιστάμενα νόμιμα πιο πάνω μεγέθη, λαμβάνοντας υπόψη τον επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και γενικά τις σχετικές επιπτώσεις στις προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

7. Προσθήκες και Μετατροπές σε Υφιστάμενες Αναπτύξεις

- 7.1 Σε περίπτωση οικοδομής που υφίσταται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και της οποίας η χρήση συγκρούεται με τις πρόνοιες αυτής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για προσθήκη ή μετατροπή στην οικοδομή αυτή, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (α) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα συνεπάγεται αύξηση του ύψους ή/και του αριθμού των ορόφων της υφιστάμενης οικοδομής, εκτός όπου επιτρέπεται από τις ισχύουσες Ζώνες όσον αφορά την επικρατούσα χρήση.
 - (β) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει τις ανέσεις ή την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως συνόλου.
 - (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, δεν υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας την οποία η οικοδομή αυτή είχε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, εκτός αν το πιο πάνω ποσοστό εξαντλήθηκε προηγουμένως.

- (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 την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας ή το μέγιστο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει με βάση τη Δήλωση Πολιτικής για την κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης θα λαμβάνεται, υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία χορήγησης της τελευταίας άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας.
- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

8. Δημιουργία Νέων Οικοπέδων

- 8.1 Σε περιοχές που ισχύουν συντελεστές δόμησης χαμηλότεροι του 0,60:1, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί για νέα οικόπεδα, όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές, ελάχιστο εμβαδόν της τάξεως των 600 τ.μ. και αντίστοιχη αύξηση των διαστάσεων που ισχύουν για οικόπεδα συνήθους εμβαδού, ανάλογα με τους συντελεστές ανάπτυξης που ισχύουν σε κάθε περίπτωση, με στόχο τη διασφάλιση της δυνατότητας ανέγερσης οικοδομών ικανοποιητικού μεγέθους του επιτρεπόμενου τύπου. (Ενδεικτικά αναφέρεται ότι για κατοικία θεωρείται ως ικανοποιητικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.).
- 8.2 Σε περίπτωση που το τεμάχιο καταλαμβάνεται εξ' ολόκληρου από υφιστάμενες εγκριμένες οικοδομές για τις οποίες όταν εκδόθηκε η άδεια ίσχυαν μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης από αυτά που ισχύουν σήμερα, θα μπορεί να επιτραπεί ο διαχωρισμός του τεμαχίου και των οικοδομών σε ξεχωριστά οικόπεδα/τμήματα με βάση τα ποσοστά με τα οποία εκδόθηκε η άδεια οικοδομής.
- 8.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει τη δημιουργία αριθμού οικοπέδων με εμβαδόν μικρότερο (της τάξης του 80%) από το ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου με βάση τους περι Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς, χωρίς ο αριθμός αυτός να υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού των οικοπέδων.

9. Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου

- 9.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη να θέτει όρους σχετικά με τη δειροφύτευση (ψηλό πράσινο και δένδρα) και την τοπιότεχνηση ουσιαστικού μέρους του τεμαχίου, έτσι ώστε να επιτευχθεί ο εμπλουτισμός του πρασίνου και η αναβάθμιση των ανέσεων της περιοχής και να αποφευχθεί η επικράτηση σκληρών επιφανειών. Ο χώρος του ψηλού πρασίνου πρέπει να δείχεται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας.

10. Αποστάσεις Οικοδομών από Όρια Τεμαχίων/ Οικοπέδων

- 10.1 Γενικά οι κυρίως οικοδομές θα τηρούν τις πιο κάτω αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου ή από τα τυχόν νέα σύνορα του τεμαχίου τα οποία δημιουργούνται ως αποτέλεσμα των παραχωρήσεων που επιβάλλονται με βάση τις παραγράφους 3.1, 3.2 και 3.3:
- (α) Για βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες η απόσταση της κύριας οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 6,00 μ. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μ., στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (i) Για χρήσεις βοηθητικές της κυρίας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

- (ii) Για τη διασφάλιση απόστασης μεγαλύτερης των 6,00 μ. σε άλλη πλευρά του τεμαχίου που θα επιτρέψει τη δημιουργία ενιαίων και λειτουργικών χώρων στάθμευσης (η μείωση της απόστασης σε μια πλευρά του τεμαχίου πρέπει να είναι ανάλογη της αύξησης της σε άλλη πλευρά).
- (β) Για βιοτεχνικές οικοδομές η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου/τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ. Ανάλογα με την περίπτωση, είναι δυνατό να επιτραπεί όπως οι οικοδομές σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές εφάπτονται ενός ή και των δύο πλευρινών συνόρων του οικοπέδου/τεμαχίου, νοουμένου ότι υπάρχουν από κοινού αιτήσεις από ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων/τεμαχίων. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μ., για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.
- Νοείται ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης υφισταμένων οικοδομών που βρίσκονται εκτός βιοτεχνικών ζωνών ή/και Περιοχών, σε βιοτεχνική χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μικρότερες αποστάσεις, μέχρι και 3,00 μ. νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής.
- (γ) Για κτηνοτροφικά υποστατικά η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ.
- (δ) Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οι οικοδομές θα έχουν γενικά απόσταση τουλάχιστο 6,00 μ. από τα σύνορα οικοπέδου/τεμαχίου.
- Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, κατόπιν διαβούλευσης με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί να μειώσει ή και να αυξήσει την πιο πάνω απόσταση σε περίπτωση που κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για την επίτευξη ειδικών πολεοδομικών στόχων ή για την εναρμόνιση με υφιστάμενα δεδομένα, πέραν των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 10.4.
- (ε) Γενικά, για όλες τις υπόλοιπες οικοδομές η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μ. από το/α οδικό/ά σύνορο/α (δημόσια οδός, πεζόδρομος, δημόσια πλατεία, δημόσιος χώρος πρασίνου, κλπ.) και τουλάχιστον τις ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου:
- (i) 3,00 μ. για οικοδομές μέχρι τρεις ορόφους,
 - (ii) 4,00 μ. για τετραώροφες οικοδομές, και
 - (iii) 5,00 μ. για οικοδομές με πέντε ή περισσότερους ορόφους.
- Νοείται ότι για οικόπεδα/τεμάχια που βρίσκονται σε Περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, οι αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους 10.1(ε)(ii) και 10.1(ε)(iii), θα απαιτούνται/ εφαρμόζονται προκειμένου για το ισόγειο μόνο στο πίσω όριο του οικοπέδου/ τεμαχίου, δεδομένου ότι στόχος της ανωτέρω πρόνοιας δεν είναι η αποθάρρυνση της πλήρους αξιοποίησης του εμπορικού μετώπου του οικοπέδου/ τεμαχίου.
- Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τις αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους 10.1(ε)(ii) και 10.1(ε)(iii), από ένα ή δύο από τα όρια της ιδιοκτησίας ή να δώσει τη δυνατότητα για ένα όροφο πέραν του επιτρεπόμενου, σε περιπτώσεις όπου λόγω των αποστάσεων που καθορίζονται δεν είναι εφικτή η πλήρης αξιοποίηση του συντελεστή δόμησης του τεμαχίου ή προκύπτουν μη λειτουργικοί όροφοι και εφόσον κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών οικοδομών ή τεμαχίων και το γύρω δομημένο περιβάλλον και το τοπίο είναι κατάλληλο. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, επίσης, να αυξήσει τις πιο πάνω αποστάσεις, αν αυτό κρίνεται σκόπιμο για σκοπούς προστασίας των ανέσεων της περιοχής ή και για επίτευξη καλύτερου λειτουργικού και αισθητικού αποτελέσματος.
- (στ) Σε περιπτώσεις δύο ή περισσότερων οικοδομών οι οποίες ανεγείρονται εντός του ίδιου τεμαχίου γης με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης πρέπει να διασφαλίζεται ελάχιστη απόσταση 6,00 μ. μεταξύ τους, με εξαίρεση τα Τουριστικά Καταλύματα και τις

βιομηχανικές οικοδομές, όπου θα απαιτείται ελάχιστη απόσταση 12,00 μ. μεταξύ τους και τις βιοτεχνίες που θα απαιτείται απόσταση τουλάχιστον 9,00 μ. μεταξύ τους.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων σε τεμάχιο που δεν θα γίνει κάθετος διαχωρισμός, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποδεχθεί όπου κρίνει σκόπιμο, μικρότερες αποστάσεις μεταξύ των οικοδομών, από αυτές που αναφέρονται πιο πάνω, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών.

- 10.2 Ελαφρές κατασκευές (όπως πέργολες και άλλες παρόμοιες) με διάκενα και διαμπερότητα μπορεί να ανεγείρονται μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται πιο πάνω από όλα τα όρια των τεμαχίων, εκτός των οδικών ορίων, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της γύρω περιοχής.
- 10.3 Όλες οι πιο πάνω αποστάσεις (10.1(α) μέχρι (ε)) αυξάνονται σε 15,00 μ. τουλάχιστον από το όριο υπεραστικής οδού ή αυτοκινητοδρόμου. Ειδικά για την περίπτωση αναπτύξεων σε τεμάχια που εφάπτονται αυτοκινητοδρόμου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την αύξηση της απόστασης πέραν των 15,00 μ. για τη διαφύλαξη τόσο των ανέσεων της προτεινόμενης ανάπτυξης όσο και τη διασφάλιση της λειτουργίας του αυτοκινητόδρομου.
- 10.4 Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί/ επιτρέπει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μεγαλύτερη ή/και μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται πιο πάνω από τα σύνορα των τεμαχίων ή οικοπέδων, αν αυτό προβλέπεται ειδικά από άλλη πρόνοια της Δήλωσης Πολιτικής ή/και αν κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για πολεοδομικούς ή άλλους ειδικούς λόγους, όπως:
- (α) Για την επίτευξη συνεχούς δόμησης στις περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.
 - (β) Για τη δημιουργία στοών και την επίτευξη συνεχούς δόμησης σε εμπορικές περιοχές.
 - (γ) Για την αύξηση του ελεύθερου χώρου ή/και του χώρου πρασίνου γύρω από οικοδομές, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πολυώρων οικοδομών ή οικοδομών οι οποίες λόγω της χρήσης τους είναι δυνατό να προκαλούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
 - (δ) Για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης τεμαχίου το οποίο λόγω σχήματος, διαστάσεων, εμβαδού ή τοπογραφίας (μεγάλες υψομετρικές διαφορές) είναι εξ' αντικειμένου δύσκολο να αναπτυχθεί ορθολογικά, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
 - (ε) Για τη διαφύλαξη της ποιότητας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (πχ. απότομες υψομετρικές αλλαγές, λοφογραμμές, κοίτες ποταμών, χειμάρρων και αργακιών, παρυφές πάρκων, παραλία, κ.ο.κ.).
 - (στ) Όταν προτείνεται κατακόρυφη επέκταση σε υφιστάμενη εγκεκριμένη οικοδομή για την οποία δεν μπορούν να διασφαλισθούν οι καθοριζόμενες αποστάσεις λόγω υλοποίησης σχεδίου διεύρυνσης του δρόμου, λόγω απαλλοτρίωσης ή λόγω όρου σε άδεια (πολεοδομική ή οικοδομής).
 - (ζ) Για τη δημιουργία άνετων βεραντών και εξωστών ή για την κατασκευή εξωστών που να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της δομημένης περιοχής.
 - (η) Για τη διευκόλυνση τουριστικών αναπτύξεων μέσα στα Όρια Ανάπτυξης Χωριών, νοουμένου ότι οι αναπτύξεις αυτές κρίνονται επιθυμητές και συνάδουν με τους στόχους και τις επιδιώξεις της πολιτικής του κράτους στο θέμα αυτό.
 - (θ) Για την αναβάθμιση, σε κατάλληλες περιπτώσεις, της αισθητικής εικόνας δρόμων με τη δημιουργία λωρίδων ιδιωτικού πρασίνου (πρασιών) κατά μήκος αυτών των δρόμων.
 - (ι) Για την επίτευξη συνέχειας σε υφιστάμενη οικοδομική γραμμή κατά μήκος δρόμου ή τμήματος δρόμου.

- (ια) Για τη διασφάλιση της λειτουργίας του δρόμου ή/και την προστασία των ανέσεων ανάπτυξης που εφάπτεται κύριου δρόμου υπερτοπικής σημασίας.
 - (ιβ) Για τη δημιουργία υπόγειων χώρων με αποκλειστική χρήση τη στάθμευση οχημάτων, νοούμενου ότι η απόσταση από τα σύνορα δημόσιων οδών, εξαιρουμένου του συνόρου με δημόσιο χώρο πρασίνου ή δημόσιο πεζόδρομο, είναι σύμφωνη με τις υπόλοιπες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής. Η πρόνοια αυτή θα μπορεί να εφαρμοστεί και σε περίπτωση υπογείου που θα χρησιμοποιείται εν μέρει για τις εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και παρόμοιων βοηθητικών εγκαταστάσεων.
- 10.5 Σε περιοχές πυρήνων ή σε Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή του συστήματος συνεχούς δόμησης, εκτός σε περιπτώσεις όπου το σύστημα αυτό δεν χαρακτηρίζει ένα δρόμο ή την ευρύτερη περιοχή ως σύνολο.
- Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει οικοδομές να εφάπτονται των συνόρων για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- 10.6 Σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω αναφερόμενες όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει ή να επιτρέψει όπως οι οικοδομές που ανεγείρονται εφάπτονται των συνόρων των τεμαχίων ή οικοπέδων, για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στο χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 10.7 Εξώστες θα μπορούν να προεξέχουν μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου μέχρι 1,00 μ. μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της οικοδομής από τα οδικά σύνορα του τεμαχίου, εκτός αν η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι αυτό θα επηρεάσει αρνητικά το χαρακτήρα ή τη φυσιογνωμία του δρόμου πάνω στον οποίο εφάπτεται το τεμάχιο.
- 10.8 Στέγαστρα σύμφωνα με το περιεχόμενο της παραγράφου 4.6(ι), πιο πάνω, θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι και 1,00 μ. μέσα στην απόσταση που καθορίζεται ως ελάχιστη μεταξύ της οικοδομής και των ορίων του τεμαχίου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.1.
- 10.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών, εξαιρουμένων μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, άλλου μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και ψησταριών και φούρνων, οι οποίες θα εφάπτονται του ορίου ή των ορίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου/ οικοπέδου περιλαμβανομένου του συνόρου με δημόσιο χώρο πρασίνου ή δημόσιο πεζόδρομο (μη περιλαμβανομένου του οδικού συνόρου, όπου θα ισχύει η απόσταση που καθορίζεται για κύριες οικοδομές) νοούμενου ότι:
- (α) Στο τεμάχιο υφίσταται νόμιμα ή προτείνεται ταυτόχρονα με την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής η ανέγερση κύριας οικοδομής την οποία θα εξυπηρετεί η πρώτη.
 - (β) Το εμβαδόν της βοηθητικής οικοδομής, περιλαμβανομένου και τυχόν ισόγειου υπόστεγου στεγασμένου χώρου στάθμευσης όπως περιγράφεται στην παράγραφο 4.6(ε), δεν θα είναι μεγαλύτερο του 25% του εμβαδού της αντίστοιχης κύριας οικοδομής που θα εξυπηρετεί και επίσης η βοηθητική οικοδομή δεν θα καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης.
 - (γ) Η χρήση της οικοδομής θα είναι βοηθητική και δικαιολογημένη ως προς τη χρήση της κύριας οικοδομής και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της από λειτουργική και ιδιοκτησιακή άποψη.
 - (δ) Η βοηθητική οικοδομή και ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν θα εφάπτονται κοινού συνόρου με άλλο ή άλλα τεμάχια σε έκταση πέραν του 35% του μήκους του συνόρου της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση επαφής του κοινού συνόρου με άλλα τεμάχια (πέραν του ενός), η επαφή της βοηθητικής οικοδομής θα κατανέμεται κατά το δυνατό ώστε να μην επιβαρύνεται εξ ολοκλήρου το ένα από τα τεμάχια που εφάπτεται του κοινού συνόρου.
 - (ε) Σε περίπτωση όπου βοηθητικές οικοδομές σε συνορεύοντα τεμάχια εφάπτονται μεταξύ τους, το συνολικό μήκος επαφής των βοηθητικών οικοδομών πάνω στο κοινό σύνορο δεν

θα υπερβαίνει το 40% του μήκους του κοινού συνόρου.

- (στ) Το ύψος των βοηθητικών οικοδομών δεν θα υπερβαίνει τα 3,50 μ. όπως αυτό μετρείται σύμφωνα με το σχετικό όρο του Παραρτήματος Α. Σε περιπτώσεις επικλινών στεγών, ή/και επικλινών εδαφών η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μειώσει τις κλίσεις των στεγών ή/και το εν λόγω ύψος ώστε να επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα ή/και να βελτιώνονται οι ανέσεις των όμορων τεμαχίων.
 - (ζ) Η στέγη της βοηθητικής οικοδομής και του ανεξάρτητου γκαράζ δεν θα χρησιμοποιούνται ως ακάλυπτη βεράντα ή για οποιαδήποτε άλλη χρήση, με εξαίρεση το μέρος τους που θα απέχει 3,00 μ. τουλάχιστον από τα σύνορα του τεμαχίου. Ο περιορισμός αυτός δεν θα ισχύει σε περίπτωση συνεχόμενων οικιστικών μονάδων όταν η στέγη του γκαράζ της μίας μονάδας εφάπτεται τυφλής μεσοτοιχίας της γειτονικής μονάδας κατοικίας.
 - (η) Δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιβάλλουσας περιοχής.
 - (θ) Η βοηθητική οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 1,50 μ. από την κύρια οικοδομή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερες αποστάσεις για την προστασία των ανέσεων της ανάπτυξης. Η Πολεοδομική Αρχή επίσης μπορεί να επιτρέψει και μικρότερες αποστάσεις, σε κατάλληλες περιπτώσεις, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της ανάπτυξης και συμφωνεί προς τούτο ο Διευθυντής της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
- 10.10 Μηχανοστάσια και λεβητοστάσια για κεντρική θέρμανση, άλλος συνήθης μηχανολογικός εξοπλισμός κατοικίας και ψησταριές/φούρνοι, σε περιπτώσεις:
- (α) Εξυπηρέτησης μόνο μέχρι τεσσάρων κατοικιών, δυνατό να απέχουν μέχρι 1,80 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
 - (β) Όπου υφίστανται εγκεκριμένες με παλαιότερα δεδομένα τέτοιου τύπου οικοδομές, αντίστοιχος τύπος οικοδομής μπορεί να εφάπτεται της υφιστάμενης γειτονικής, σε μήκος το οποίο δεν θα υπερβαίνει την αντίστοιχη υφιστάμενη γειτονική.
 - (γ) Σε περιπτώσεις όπου εξασφαλίζεται η ανάλογη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη του όμορου τεμαχίου, οι πιο πάνω οικοδομές θα μπορούν να εφάπτονται στο κοινό σύνορο.
- 10.11 Κανένα μέρος δαπέδου ισόγειας υπαίθριας βεράντας ή αυλής θα έχει ύψος μεγαλύτερο των 1,20 μ. από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος, όταν βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3,00 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου της ανάπτυξης.

11. Πρόνοιες για Άτομα με Ειδικές Ανάγκες

- 11.1 Η Πολεοδομική Αρχή σε κατάλληλες περιπτώσεις μπορεί να απαιτεί την υποβολή πρόσθετων σχεδίων ή την τροποποίηση των σχεδίων και την παροχή επιπρόσθετων πληροφοριών προς το σκοπό διασφάλισης συνθηκών άνετης και ασφαλούς εισόδου δημοσίων ή άλλων κτιρίων που χρησιμοποιούνται από το ευρύ κοινό (δημόσια κτίρια, κτίρια γραφείων, κινηματογράφοι και θέατρα, κέντρα αναψυχής, πολιτιστικά κέντρα, χώροι δημόσιας λατρείας, ξενοδοχεία, κλπ.), από άτομα με ειδικές ανάγκες.

12. Αθροιστικό Αποτέλεσμα Προνοιών του Σχεδίου

- 12.1 Οι διάφορες πρόνοιες που περιέχονται στη Δήλωση Πολιτικής δεν είναι διαζευκτικές αλλά αθροιστικές και ως εκ τούτου είναι απαραίτητο όπως κάθε ανάπτυξη ικανοποιεί όλες τις πρόνοιες κάθε Πολιτικής που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπτυξη.

13. Διευκρινιστική Σημείωση

Στη Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων δεν ισχύουν οι πρόνοιες των υποπαραγράφων 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 και 5.8 πιο πάνω.

ΜΕΡΟΣ Δ: ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

1. Γενικά

- 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.
- 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. Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Μέρος δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα στις καθορισμένες Ζώνες Προστασίας με τον κωδικό «Δα» στο Σχέδιο 4 «Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων».
- 1.3 Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, σε Προστατευόμενο Τοπίο, και σε Ακτή και Περιοχή Προστασίας της Φύσης.

2. Περιπτώσεις όπου δικαιολογείται η Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας

- 2.1 Λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων των προηγούμενων παραγράφων, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις.
- 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 150 τ.μ., σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται μετά την πρώτη δημοσίευση της παρούσας πρόνοιας, στις 12 Μαΐου 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, καθώς και σε περίπτωση που υπάρχει άλλη κατοικία ή οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη στο τεμάχιο.
- 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 τον συντελεστή δόμησης του νέου αυτού τμήματος που προστίθεται, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής.
- 2.4 **Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης:** Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.7(η)(ι) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στον 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 (ii) και (iii) της ίδιας πρόνοιας θα συνεχίσουν να ισχύουν.

- 2.5 **Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική:** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.7(ιστ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στον συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή. Νοείται ότι τυχόν μεσοπάτωμα θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως κύριο/α δωμάτιο/α σε σχέση με το ισόγειο, χωρίς το/α εμβαδόν/α του/τους να λογίζεται/ονται στον συντελεστή δόμησης και στον αριθμό ορόφων. Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της μπορεί να αποδεχθεί μειωμένο ύψος.
- 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 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες 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.
- 2.7 **Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης:** Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1(στ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες από τις καθοριζόμενες στην αναφερόμενη πρόνοια, νουμένου 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.
- 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) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής») ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται μια βοηθητική οικοδομή ή περισσότερες (παρ.10.9(δ) και (ε) του εν λόγω Μέρους). Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(ε) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την 1/12/1990, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.
- 2.9 **Βοηθητικός χώρος για στάθμευση οχημάτων:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(θ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες 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 επιτρέψει 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 σχετικό όρο σε πολεοδομική άδεια.

- 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 20 τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής.
- 2.11 **Χώροι στάθμευσης Παραδοσιακών Κατοικιών:** 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.
- 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 Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά και άλλα χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής.
- 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 εμβαδόν του υπόγειου χώρου που θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας θα συνεχίσει να μην υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης.
- 2.14 **Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στους Παραδοσιακούς Πυρήνες των Οικισμών ή άλλες ειδικές περιοχές:** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 23 του Παραρτήματος Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων οικοδομών στους παραδοσιακούς πυρήνες, σε πεζοδρομημένες περιοχές, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε άλλες ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί χώρους στάθμευσης μέχρι και κατά 40% λιγότερους από τους καθοριζόμενους (λαμβάνεται υπόψη ο πλησιέστερος ακέραιος αριθμός), όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων και όταν η χρήση και η μορφή της νέας ανάπτυξης είναι πολεοδομικά επιθυμητές και συμβάλλουν στην υλοποίηση των στόχων της Δήλωσης Πολιτικής για τη συγκεκριμένη περιοχή. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην απαιτεί χώρους στάθμευσης για μικρής κλίμακας αναπτύξεις, σε περιπτώσεις όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση οχημάτων, και σε τεμάχια τα οποία βρίσκονται στους πυκνοκατοικημένους πυρήνες, νοουμένου ότι παρέχεται η δυνατότητα στάθμευσης σε δημόσιους χώρους σε λογικά αποδεκτή απόσταση από την ανάπτυξη.
- 2.15 **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αριθμός ορόφων και ποσοστό κάλυψης:** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόσει το ύψος και το ποσοστό κάλυψης 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 Οικίσσεως. Στη Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων δεν ισχύουν οι πρόνοιες των υποπαραγράφων 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 και 5.8 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».
- 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.

- 2.17 **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.
- 2.18 **Χωροθέτηση ήπιων τύπων αναπτύξεων ψυχαγωγίας και αναψυχής εκτός των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής ανάπτυξης:** Ήπιοι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφεενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχές, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, κλπ., 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 11.3.13 της Δήλωσης Πολιτικής, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτό που καθορίζεται στο Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.
- 2.19 **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.
- 2.20 **Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά από ενοποίηση τεμαχίων:** Μεμονωμένη κατοικία θα μπορεί να ανεγερθεί μετά από ενοποίηση τεμαχίων, εφόσον τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Οι αναπτυξιακές δυνατότητες των τεμαχίων που ενοποιούνται δεν αυξάνονται σε συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης και αριθμό μονάδων.
 - (β) Η ενοποίηση αποβλέπει στη δημιουργία ανοικτών ελεύθερων χώρων ή και χώρων ψυχαγωγίας σε σχέση με κατοικία που επιτρέπεται με βάση πολεοδομική άδεια.
- 2.21 **Χωροθέτηση λατομικής ανάπτυξης σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη:** Δεδομένης της ιδιαίτερα μεγάλης έκτασης που καταλαμβάνουν κατά κανόνα οι καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες και επειδή τα λατομικά υλικά ανευρίσκονται σε συγκεκριμένους χώρους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για λατομική ανάπτυξη μικρής κλίμακας μέσα σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη. Συγκεκριμένα, θα μπορούσε να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για λατομείο τάξης Β ή και λατομείο τάξης Α, με έκταση ανάλογη εκείνης του λατομείου Β, εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Το λατομείο είναι ήπιας μορφής (εξόρυξη περιορισμένου βάθους, χωρίς τη χρήση εκρηκτικών υλών).
 - (β) Η πολεοδομική άδεια θα ισχύει για περιορισμένο χρονικό διάστημα (μέχρι δύο χρόνια το αργότερο).

(γ) Δεν υπάρχουν κτηνοτροφικά υποστατικά σε απόσταση μικρότερη των 500 μ. από τη λατομική ανάπτυξη.

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις θα εξασφαλίζεται προηγουμένως η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος και η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει αυστηρούς όρους αναφορικά με τη λειτουργία του λατομείου και τον τρόπο αποκατάστασης του χώρου, μετά τη λήξη της περιόδου για την οποία χορηγείται η πολεοδομική άδεια.

- 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 συνιδιοκτήτο τεμάχιο με πολλούς συνιδιοκτήτες οι οποίοι κατέστησαν συγκύριοι πριν την 1/12/1990, ανεξάρτητα αν τα μερίδια μεταβιβάστηκαν σε άλλα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή αν επιμέρους μερίδιο μεταβιβάστηκε σε περισσότερα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή όχι, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μειωμένη παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου ή/ και καθόλου, ανάλογα με τα ειδικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης και εφόσον, μια τέτοια παραχώρηση θα ήταν αντικειμενικά δύσκολη ή/ και επουσιώδης.
- 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, ανεξάρτητα αν στο τεμάχιο υφίστανται αναπτύξεις που μερικώς δεν καλύπτονται με άδεια, ή/ και υφιστάμενη χρήση συγκρούεται με την επιτρεπόμενη χρήση και δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 7 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».
- 2.24 **Συντελεστής δόμησης για σκοπούς προσθήκων για κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας:** Σε περίπτωση προσθήκης κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξαιρεί το εμβαδόν του μερικώς ή εξ' ολοκλήρου από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης.
- 2.25 **Τροποποιήσεις ή και Προσθήκες σε Υφιστάμενες Αναπτύξεις:** Σε περιπτώσεις υφισταμένων αναπτύξεων για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και έχουν υλοποιηθεί διαρκούσης της αδείας τροποποιήσεις/ διαφοροποιήσεις, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν δεδομένα του νέου πολεοδομικού καθεστώτος, νοουμένου ότι το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό εγκρίθηκε με την άδεια οικοδομής δεν αυξάνεται, ή δεν παρατηρείται υπέρβαση στον επιτρεπόμενο για την περιοχή συντελεστή δόμησης, η χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαστικά, ή σε περίπτωση διαφοροποιημένης χρήσης αυτή είναι πολεοδομικά πιο επιθυμητή, και τηρούνται στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι υπόλοιπες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής.
- 2.26 **Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών:** Σε περιπτώσεις ανέγερσης νέας μονάδας κατοικίας, σε τεμάχιο το οποίο βρίσκεται εντός Περιοχής Ανάπτυξης και το οποίο κατά την ημερομηνία της μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης στην περιοχή, ανήκε και εξακολουθεί να ανήκει με τα ίδια μερίδια σε πέραν του ενός ιδιοκτήτες, και σε αυτό υφίστανται οικοδομές εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας ή για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση το προηγούμενο καθεστώς που προέβλεπε ψηλότερους συντελεστές, 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. Νοείται ότι η νέα μονάδα θα προορίζεται για ιδιοκατοίκηση του συνιδιοκτήτη ή μελών της οικογένειάς του. Ο περιορισμός για ιδιοκατοίκηση δεν ισχύει στις περιπτώσεις που η ιδιοκτησία βρίσκεται σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα. Η πρόνοια αυτή δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.

- 2.27 **Αλλαγή Χρήσης:** Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 6 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», σε περιπτώσεις όπου η νέα χρήση είναι επιτρεπόμενη και παρατηρείται υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή/ και σε περίπτωση όπου τόσο η υφιστάμενη, αλλά εγκεκριμένη (με βάση παλαιότερα δεδομένα) χρήση, όσο και η προτεινόμενη νέα χρήση δεν επιτρέπονται με βάση τις ισχύουσες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, νοουμένου ότι:
- (α) Δεν υπάρχουν άλλες επεκτάσεις ή τροποποιήσεις που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης πέραν του σχετικού εμβαδού που έχει εγκριθεί, με τον τρόπο υπολογισμού που ίσχυε κατά την έκδοση της αρχικής άδειας.
 - (β) Η νέα αυτή χρήση κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμη ή πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκεκριμένη χρήση.
 - (γ) Θα παρέχονται οι απαραίτητοι χώροι στάθμευσης για τη νέα χρήση ή σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό θα εξαγοράζεται η διαφορά μεταξύ των παρεχομένων και των απαιτούμενων χώρων.
- 2.28 **Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε σχέση με κοινόχρηστο χώρο εισόδου:** Στις περιπτώσεις ανάπτυξης ιδιοκτησίας σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, οι πρόνοιες της παραγράφου 4.6(ιη) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», δυνατόν να εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις διωρόφων οικοδομών.
- 2.29 **Εμβαδόν γηπέδου για νηπιαγωγεία σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες:** Για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του σχετικού κεφαλαίου και του Παραρτήματος Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα», είναι δυνατό να μειωθεί με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- 2.30 **Ανάπτυξη σε Οικιστική Ζώνη που γειτνιάζει με πυρήνα ή άλλη περιοχή με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά:** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε περιοχή που γειτνιάζει με πυρήνα ή άλλη περιοχή, η οποία κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής διαθέτει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά πυκνότητας χρήσης (μονάδα κατοικίας ανά οικόπεδο κανονικού εμβαδού ή τεμάχιο ανάλογου εμβαδού), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει, μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα, με στόχο τη διασφάλιση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας, καθώς και των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής:
- (α) Μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και του ύψους της οικοδομής.
 - (β) Αύξηση του ωφέλιμου εμβαδού οικιστικής μονάδας.
 - (γ) Τη συμπερίληψη μονάδων διαφόρων τύπων στην ανάπτυξη.
 - (δ) Προσαρμογή των όγκων, της κλίμακας, της μορφολογίας και του συνεχούς μετώπου της ανάπτυξης (οριζόντια διάταξη) στον παραδοσιακό ή γενικά τον επικρατούντα υφιστάμενο χαρακτήρα της περιοχής.
 - (ε) Περιορισμό της ανάπτυξης σε μέχρι τέσσερις μονάδες κατοικίας σε οικόπεδο κανονικού εμβαδού, ή σε τεμάχιο ανάλογου εμβαδού.
- 2.31 **Αλλαγή χρήσης παραδοσιακής βιομηχανικής/αποθηκευτικής οικοδομής:** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για αλλαγή χρήσης παραδοσιακής βιομηχανικής/αποθηκευτικής οικοδομής, σε χρήση η οποία θα συμβάλει στην αναβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος, θα είναι πιο επιθυμητή από την εγκεκριμένη ή υφιστάμενη χρήση, και δεν θα δημιουργήσει οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στη φιλοξενούσα περιοχή, όπως π.χ. πολιτιστικό κέντρο, ήπια ανάπτυξη αναψυχής ή ψυχαγωγίας, αθλητικές διευκολύνσεις, κ.ο.κ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, και ανεξάρτητα από τις πρόνοιες των παραγράφων 6 και 7 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η χρήση θα περιορίζεται στο κέλυφος της υφιστάμενης οικοδομής, με μικρές επεκτάσεις που

δεν θα υπερβαίνουν το 10% της κυβικής χωρητικότητας της οικοδομής.

- (β) Θα τηρούνται οι πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων».
- (γ) Δεν θα επηρεάζονται οι προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

ΜΕΡΟΣ Ε: ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΩΝ ΛΕΥΚΑΡΩΝ

Οι κατευθυντήριες γραμμές του Μέρους Ε, αφορούν τις ακόλουθες περιπτώσεις αναπτύξεων στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων:

1. Παραδοσιακές οικοδομές μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα

Αναφέρονται σε οικοδομικές εργασίες συντήρησης-αποκατάστασης των παραδοσιακών οικοδομών μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, καθώς και σε τυχόν μετατροπές και προσθήκες σε αυτές.

2. Νέες οικοδομές μέσα σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα

Αναφέρονται σε ανέγερση νέων οικοδομών σε κενά τεμάχια μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

3. Νέες οικοδομές εκτός των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα

Αναφέρονται σε ανέγερση νέων οικοδομών σε τεμάχια έξω από τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

1. ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

1.1 Γενική Θεώρηση

1.1.1 Για τη συντήρηση - αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών, υιοθετούνται συγκεκριμένες αρχές οι οποίες αποτελούν το υπόβαθρο για τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Παραρτήματος. Σημειώνεται ότι, στην έννοια παραδοσιακές οικοδομές συμπεριλαμβάνονται και οικοδομές οι οποίες έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες ή αρχαία μνημεία.

1.2 Συντήρηση-Αποκατάσταση - Ορισμός και Αρχές

1.2.1 Συντήρηση - αποκατάσταση είναι η διαδικασία με την οποία καθίσταται δυνατή η επαναχρησιμοποίηση μιας παραδοσιακής οικοδομής, διατηρώντας όλα τα χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν την ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική ή αρχιτεκτονική της αξία. Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει οικοδομικές εργασίες και μετατροπές που αφορούν επιδιορθώσεις, τροποποιήσεις, αφαιρέσεις και προσθήκες που βασίζονται στις ακόλουθες αρχές:

- (α) Ο αυθεντικός παραδοσιακός χαρακτήρας της οικοδομής θα διατηρείται και θα στεγάζει την αρχική χρήση ή νέα χρήση, η οποία θα συνάδει και δεν θα επιβαρύνει την οικοδομή. Επιπλέον η νέα χρήση θα απαιτεί στο μικρότερο δυνατό βαθμό, αλλαγή των χαρακτηριστικών μορφολογικών, τυπολογικών και άλλων ιδιαίτερων γνωρισμάτων της οικοδομής.
- (β) Κάθε οικοδομή θα αποτελεί αναφορά της εποχής που ανεγέρθηκε, του τόπου και της αρχικής χρήσης της. Μετατροπές που δίνουν λανθασμένες πληροφορίες για την ιστορική εξέλιξη της οικοδομής, όπως η ατεκμηρίωτη προσθήκη στοιχείων που προέρχονται από άλλες παραδοσιακές οικοδομές δεν θα επιτρέπονται.
- (γ) Μετατροπές που έγιναν παλαιότερα στην οικοδομή και που αποτελούν μέρος της ιστορικής εξέλιξης της οικοδομής είναι δυνατό να διατηρούνται.
- (δ) Τα αρχικά παραδοσιακά υλικά και χρωματισμοί, οι κατασκευαστικές λεπτομέρειες, τα "τελειώματα", οι κατασκευαστικές μέθοδοι ή δείγματα κατασκευαστικής δεξιοτεχνίας που χαρακτηρίζουν την οικοδομή θα διατηρούνται.
- (ε) Τα αυθεντικά στοιχεία που έχουν φθαρεί, θα επιδιορθώνονται/ συντηρούνται και όχι να αντικαθίστανται, εκτός πλέον και αν έχουν υποστεί ανεπανόρθωτη φθορά.
- (στ) Η χημική, μηχανική ή άλλη επεξεργασία υλικών και μορφολογικών στοιχείων, όπου χρειάζεται, θα γίνεται με όσο το δυνατό ηπιότερα μέσα. Επεξεργασία που μπορεί να προκαλέσει φθορά σε παραδοσιακά υλικά/μορφές πρέπει να αποφεύγεται.
- (ζ) Οι νέες προσθήκες θα ξεχωρίζουν μεν από την παραδοσιακή οικοδομή αλλά θα συνάδουν με το χαρακτήρα της σε μέγεθος, κλίμακα και αναλογίες, ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητα της οικοδομής και του μικροπεριβάλλοντός της.

1.2.2 Σημειώνεται ότι όσον αφορά τις παραδοσιακές οικοδομές οι οποίες είναι κηρυγμένες διατηρητέες ή αρχαία μνημεία, ισχύουν πέρα από τις πιο πάνω αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Μέρους, οι όροι που συνοδεύουν τη συναίνεση του Υπουργού Εσωτερικών ή την άδεια του Διευθυντή Τμήματος Αρχαιοτήτων, αντίστοιχα, για εργασίες συντήρησης αποκατάστασης, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

1.3 Ανάλυση Παραδοσιακών Οικοδομών

1.3.1 Βασικοί Παράμετροι - Υποπεριοχές

1.3.1.1 Για την ορθότερη προσέγγιση κάθε επέμβασης σε παραδοσιακή οικοδομή, πέρα από τις πιο πάνω γενικές αρχές συντήρησης/ αποκατάστασης, απαραίτητη είναι επίσης η γνώση των παραμέτρων που συνθέτουν το ίδιο το κτίσμα καθώς και τα γενικότερα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντα χώρου της περιοχής όπου βρίσκεται. Για το σκοπό αυτό ακολουθεί μια σύντομη αναφορά στις δύο βασικές παραμέτρους της μορφολογίας (χαρακτήρα) και της τυπολογίας (διάρθρωσης του χώρου) σε σχέση με τα παραδοσιακά κτίσματα, καθώς επίσης μία σύντομη περιγραφή των βασικών υποπεριοχών που έχουν εντοπιστεί στα Πάνω Λεύκαρα, η οποία δεν είναι εξαντλητική αλλά σκοπό έχει να δώσει ένα βασικό πλαίσιο ανάγνωσης των στοιχείων αυτών.

1.3.2 Μορφολογία

1.3.2.1 Παρόλο που οι οικισμοί των Λευκάρων αποτελούν οργανικά σύνολα, όπου το κάθε τμήμα είναι αναπόσπαστο κομμάτι του όλου, εντούτοις διακρίνονται, ιδιαίτερα στα Πάνω Λεύκαρα, σημαντικές διαφοροποιήσεις στο χαρακτήρα των παραδοσιακών οικοδομών. Για σκοπούς ανάλυσης οι διαφοροποιήσεις αυτές εντάσσονται σε δύο γενικές κατηγορίες, οι οποίες περιγράφονται πιο κάτω:

(α) Οικοδομές λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής

Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των οικοδομών λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής είναι όμοια με αυτά που συναντώνται σε πολλά άλλα χωριά της Κύπρου και είναι, κατά κανόνα, ταυτισμένα με την τυπολογική οργάνωση της αγροτικής κατοικίας. Στις όψεις προς το δρόμο εμφανίζονται ψηλές πέτρινες τοιχοποιίες με λιγοστά ανοίγματα σε λιτή μορφή και κάθετες στενόμακρες αναλογίες, ενώ στην εσωτερική αυλή, που παίζει κυρίαρχο ρόλο, τα κτίσματα χωροθετούνται στο βάθος. Χαρακτηριστικά μορφολογικά στοιχεία είναι οι ηλιακοί με τις καμάρες, η εμφανής ή γυψωμένη πέτρινη τοιχοποιία και τα απλά σανιδωτά κουφώματα. Οι οικοδομές αυτές αποτελούν το βασικό τύπο κατοικίας των οικισμών και προϋπήρχαν χρονικά του τύπου που περιγράφεται πιο κάτω.

(β) Οικοδομές με αστικές ή νεοκλασικές επιρροές

Η δεύτερη αυτή κατηγορία αποτελεί μετεξέλιξη χρονικά των οικοδομών λαϊκής αρχιτεκτονικής με την εισαγωγή νέων μορφολογικών στοιχείων που σχετίζονται με τις μεταβαλλόμενες κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες. Πρόκειται δηλαδή για μετατροπές ή προσθήκες ορόφων ή νέων περύγων σε υφιστάμενες οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής, ή για εξολοκλήρου νεώτερες οικοδομές, κτισμένες με βάση αστικά πρότυπα. Γενικά, οι χώροι της κατοικίας μεταφέρονται προς το δρόμο, τα ανοίγματα μεγαλώνουν και πληθαίνουν και αρκετές οικοδομές οργανώνονται γύρω από κεντρικό εσωτερικό ηλιακό (τριμερής διάταξη), ενώ η αυλή αποκτά, σ' αυτές τις περιπτώσεις, δευτερεύουσα σημασία. Στις όψεις, τα νέα μορφολογικά στοιχεία που εισάγονται με μεγαλύτερη συχνότητα, είναι τα πέτρινα σκαλιστά πλαίσια γύρω από τα ανοίγματα, τα ταμπλαδωτά κουφώματα, οι περίτεχνες ξυλοκατασκευές στις εξώθυρες με τις σφυρήλατες σιδεριές στους φεγγίτες, οι επιμήκεις εξώστες προς το δρόμο κ.ά.

1.3.3 Τυπολογία

1.3.3.1 Μέσα από την αναγνώριση της τυπολογίας διάφορων παραδοσιακών οικοδομών διαπιστώνονται οι βασικές χωρικές σχέσεις που τις χαρακτηρίζουν. Η διατήρηση των σχέσεων αυτών αποτελεί ουσιαστική παράμετρο για τη σωστή συντήρηση-αποκατάσταση των παραδοσιακών οικοδομών. Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής έχουν εντοπιστεί τέσσερις βασικοί τύποι παραδοσιακών οικοδομών, οι οποίοι συναντώνται σε διάφορες παραλλαγές. Στη

συνέχεια περιγράφονται οι βασικές σχέσεις που χρησιμεύουν για την οργάνωση του χώρου στον κάθε τύπο, οι οποίες σε κάθε επέμβαση θα πρέπει να διατηρούνται και να αποτελούν τη βάση για τη συντήρηση-αποκατάσταση της οικοδομής. Η ανάλυση αυτή δεν είναι εξαντλητική αλλά υποβοηθά μια πρώτη αναγνώριση της τυπολογίας.

1.3.3.2 Όπως φαίνεται στην ανάλυση που ακολουθεί, οι βασικές χωρικές σχέσεις που χαρακτηρίζουν την τυπική οικοδομή στον παραδοσιακό οικισμό είναι η ύπαρξη συνεχούς δόμησης, η οπτική και λειτουργική συνέχεια μεταξύ των κεντρικών οργανωτικών χώρων (δρόμος-ηλιακός-αυλή, ηλιακός-σκάλα-ηλιακός ορόφος, κ.ο.κ.), η αντίληψη του υπαίθριου χώρου ως αναπόσπαστου λειτουργικού μέρους της οικοδομής και ο κεντρικός ρόλος του στη διαμόρφωση του συνόλου της οικοδομής, καθώς και η ύπαρξη ημιυπαίθριων χώρων. Στα πιο πάνω προστίθενται και άλλοι παράγοντες, όπως η διαμόρφωση των χώρων με βάση τις κλιματολογικές και τοπογραφικές συνθήκες (νότιοι προσανατολισμοί εσωτερικών αυλών, φυλλοβόλα δέντρα στις αυλές, σκαλωτή προσαρμογή στο έδαφος κλπ.). Ακολουθεί μια πρώτη ανάγνωση της τυπολογίας των χαρακτηριστικών οικοδομών των Λευκάρων με εμφανείς τις πιο πάνω σχέσεις.

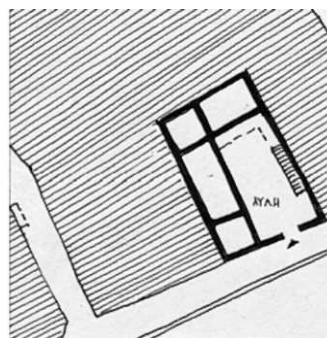
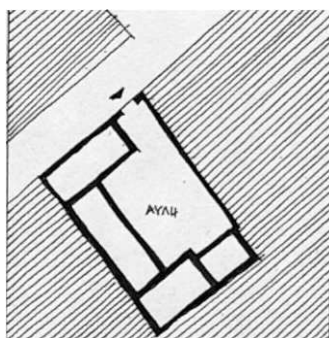
ΤΥΠΟΣ 1: Οικοδομή σε συνεχή δόμηση με οργάνωση γύρω από εσωτερική αυλή

Ο τύπος αυτός είναι ο πιο διαδεδομένος και συναντάται σε όλη την έκταση των παραδοσιακών πυρήνων. Κύρια χαρακτηριστικά του είναι η συνεχής δόμηση και η οργάνωση του χώρου της οικοδομής γύρω από την εσωτερική αυλή. Οι παραλλαγές του τύπου αυτού αφορούν τον τρόπο εισόδου από το δρόμο στην οικοδομή και συνοψίζονται στις ακόλουθες τρεις περιπτώσεις:

- (α) είσοδος μέσω αυλής
- (β) είσοδος μέσω ημιυπαίθριου ηλιακού (πόρτιου)
- (γ) είσοδος απευθείας στην οικοδομή

Τύπος 1(α): Είσοδος μέσω αυλής

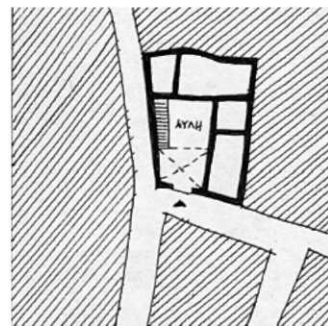
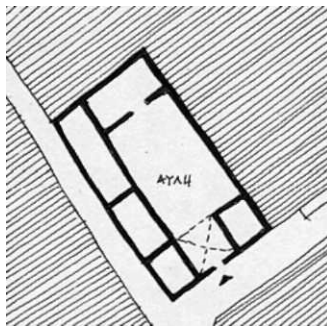
Η είσοδος από το δρόμο γίνεται στην εσωτερική αυλή και από εκεί στα διάφορα δωμάτια της οικοδομής. Στην πρόσοψη, ψηλός μαντρότοιχος περικλείει την αυλή και καθορίζει το όριο του δρόμου. Η οικοδομή αποτελείται από μακρινάρια πολλές φορές σε συνδυασμό με δίχωρο/α και χωροθετείται στο βάθος του τεμαχίου ή/και κατά μήκος πλαγιότοιχων. Στην περίπτωση όπου η οικοδομή είναι διώροφη, στον όροφο οδηγεί εξωτερική υπαίθρια σκάλα η οποία ξεκινά από την αυλή. Η σκάλα αυτή είναι συνήθως ευθεία και χωροθετείται κατά μήκος πλαγιότοιχου. Ο όροφος κατά κανόνα επαναλαμβάνει τη διάταξη του ισογείου και χωροθετείται κυρίως στο βάθος ή πλαϊνό τμήμα του τεμαχίου, ενώ σπανιότερα, μικρό τμήμα του χωροθετείται πάνω στο δρόμο.



Τύπος 1(β): Είσοδος μέσω ημιυπαίθριου ηλιακού (πόρτιου)

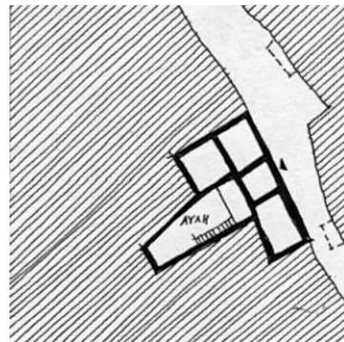
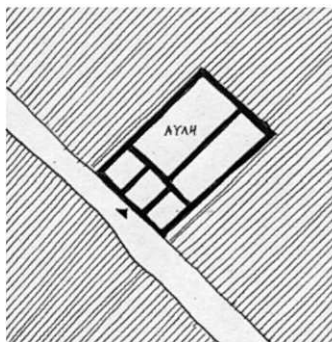
Η είσοδος από το δρόμο γίνεται μέσα από ημιυπαίθριο ηλιακό (πόρτιο), ο οποίος οδηγεί στην εσωτερική αυλή, από όπου επιτυγχάνεται η πρόσβαση διάφορα δωμάτια της οικοδομής. Ο ηλιακός αυτός συνήθως κεντρικός με δωμάτια εκατέρωθεν, είτε με ένα μόνο πλαϊνό δωμάτιο. Οι διάφοροι χώροι

της οικοδομής χωροθετούνται περιμετρικά του τεμαχίου, συνήθως σε σχήμα "Γ" ή "Π", σε διάφορες παραλλαγές. Στην περίπτωση όπου η οικοδομή είναι διώροφη, στον όροφο οδηγεί εξωτερική υπαίθρια σκάλα, η οποία διατάσσεται σε άμεση σχέση με τον ηλιακό. Ο όροφος χωροθετείται συνήθως σε τμήμα της οικοδομής που είναι πάνω στο δρόμο.



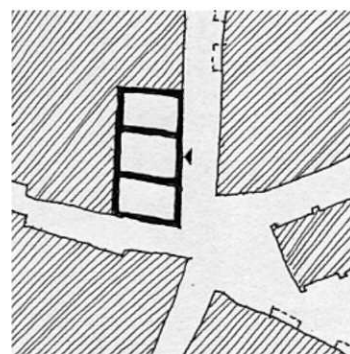
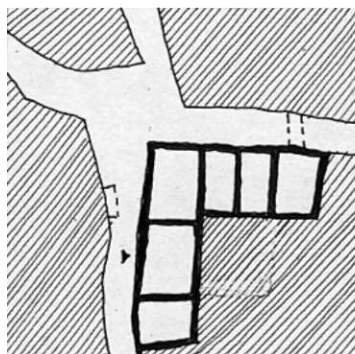
Τύπος 1(γ): Είσοδος απευθείας στην οικοδομή

Η είσοδος από το δρόμο γίνεται απευθείας στην οικοδομή, η οποία καλύπτει όλο το μήκος της πρόσοψης. Η εσωτερική αυλή χωροθετείται στο πίσω τμήμα του τεμαχίου αλλά εξακολουθεί να λειτουργεί ως σημαντικό στοιχείο στην οργάνωση και λειτουργία της κατοικίας.



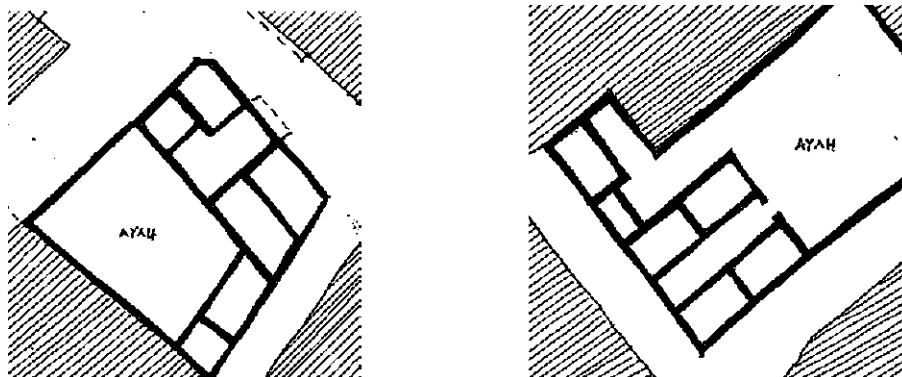
ΤΥΠΟΣ 2 : Οικοδομή σε συνεχή δόμηση με οργάνωση κατά μήκος του δρόμου, χωρίς αυλή

Ο τύπος αυτός συναντάται κυρίως στο κέντρο του πυρήνα των Π. Λευκάρων. Η χρήση του είναι ως επί το πλείστον εμπορική ή βιοτεχνική (καταστήματα ή μικρά εργαστήρια). Αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια διατεταγμένα στη σειρά κατά μήκος της πρόσοψης. Κάθε μονάδα έχει τη δική της είσοδο από το δρόμο με χαρακτηριστική εξώθυρα (μαγαζόθυρα).



ΤΥΠΟΣ 3: Οικοδομή σε συνεχή δόμηση με οργάνωση γύρω από εσωτερικό ηλιακό

Ο τύπος αυτός συναντάται προς τα ανατολικά άκρα του οικισμού των Π. Λευκάρων και προς τα βόρεια, στην περιοχή που γειτνιάζει με το Γυμνάσιο. Η χρήση του είναι κατοικία ή συνδυασμός κατοικίας στον όροφο με καταστήματα στο ισόγειο. Η είσοδος από το δρόμο γίνεται απευθείας στην οικοδομή σε κεντρικό διαμπερή ηλιακό που διανέμει τη κίνηση στους υπόλοιπους χώρους της οικοδομής. Η αυλή παρόλο που υπάρχει δεν λειτουργεί πια ως κεντρικό οργανωτικό στοιχείο, ενώ ταυτόχρονα με την αλλαγή στην οργάνωση της κατοικίας παρατηρείται και αλλαγή στην κλίμακα της, που παραπέμπει σε αστική τυπολογία.



ΤΥΠΟΣ 4: Οικοδομή σε ελεύθερο σύστημα δόμησης με οργάνωση γύρω από εσωτερικό ηλιακό

Ο τύπος αυτός χαρακτηρίζει μικρό αριθμό οικοδομών των δύο οικισμών, αφού το βασικό γνώρισμα των παραδοσιακών πυρήνων είναι το συνεχές σύστημα δόμησης. Συναντάται κυρίως στα βορειοανατολικά και βορειοδυτικά άκρα του οικισμού των Π. Λευκάρων. Με πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης είναι κτισμένα σημαντικά δημόσια κτίρια των οικισμών (Δημοτικό Σχολείο Π. και Κ. Λευκάρων, Γυμνάσιο και Λύκειο Π. Λευκάρων, Αστυνομία Π. Λευκάρων), καθώς και ορισμένες οικοδομές με χρήση κατοικίας. Επίσης, ορισμένες οικοδομές με χρήση, κυρίως, κατοικίας είναι κτισμένες με επί μέρους ελεύθερο σύστημα δόμησης, όπου στην πρόσοψη δημιουργείται κήπος με χαμηλό περιτείχισμα προς το δρόμο. Στο πίσω μέρος του τεμαχίου μπορεί να υπάρχει αυλή χωρίς αυτό να είναι συχνό. Η εσωτερική οργάνωση της οικοδομής γίνεται γύρω από κεντρικό εσωτερικό ηλιακό.



1.3.4 Εντοπισμός υποπεριοχών

1.3.4.1 Γενικά: Στους οικισμούς των Λευκάρων, και παρά την ομοιογένεια και οργανικότητα του συνόλου, διακρίνονται διαφοροποιήσεις μεταξύ ορισμένων τμημάτων τους, όσο αφορά στα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά τους. Οι υποπεριοχές αυτές δεν έχουν αυστηρά καθορισμένα όρια, ούτε είναι "αμιγείς" στο χαρακτήρα. Συχνά αναμειγνύονται σ' αυτές διάφορα χαρακτηριστικά, με αποτέλεσμα η εξαγωγή απόλυτων κανόνων να μην αντικατοπτρίζει την πραγματικότητα. Ο εντοπισμός τους όμως είναι χρήσιμος για τον κάθε

μελετητή ως ένα γενικότερο πλαίσιο αναφοράς που μπορεί να δώσει πληροφορίες για τον κυρίαρχο χαρακτήρα της κάθε υποπεριοχής, καθώς και για τη θέση της μέσα στο σύνολο του οικισμού.

- 1.3.4.2 Περιοχή γύρω από την εκκλησία Αγ. Ανδρονίκου: Σύμφωνα με διάφορους μελετητές, η θέση όπου σήμερα βρίσκεται η μικρή εκκλησία του Αγ. Ανδρονίκου στα Πάνω Λευκάρια συμπίπτει με το κέντρο των μεσαιωνικών Λευκάρων, ενώ ο τρόπος με τον οποίο σταδιακά αναπτύχθηκε ο οικισμός μέχρι το τέλος της τουρκοκρατίας φανερώνεται από την ύπαρξη δύο διαδοχικών δακτυλίων με αρτηρίες που καταλήγουν στο σημείο αυτό. Η περιοχή αυτή, σε σύγκριση με άλλες περιοχές του οικισμού, χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό στενών δρόμων, διαμορφωμένων με βάση τις έντονες κλίσεις του εδάφους, χωρίς δυνατότητα διάβασης από οχήματα, και από ιδιαίτερα πυκνή δόμηση. Η διάταξη των δρόμων και των τεμαχίων γενικά προσαρμόζεται στις ιδιομορφίες του εδάφους και του τοπίου, μεταφέροντας στη συνέχεια την οργάνωση αυτή και στην κάθε μονάδα ξεχωριστά. Έτσι, οι κτιριακοί όγκοι είναι πυκνά διατεταγμένοι και "σφηνωμένοι" μεταξύ τους, το σχήμα των εσωτερικών αυλών και των τεμαχίων είναι συνήθως ακανόνιστο, ενώ το μέγεθος των αυλών και των τεμαχίων γενικά είναι σημαντικά μικρότερο απ' αυτό που συναντάται σε άλλες περιοχές του οικισμού. Στην περιοχή επικρατούν οι οικοδομές λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής με έντονη εσωστρέφεια, ενώ κατά μήκος του κύριου δρόμου δυτικά της εκκλησίας, παρουσιάζονται μεμονωμένες οικοδομές με αστικές επιρροές.
- 1.3.4.3 Νεότερες συνοικίες βόρεια του οικισμού των Πάνω Λευκάρων: Περί τις πρώτες δεκαετίες του 20ου αιώνα, αναπτύσσονται οι νεότερες συνοικίες στα βόρεια του οικισμού. Οι μεταβαλλόμενες κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες επιφέρουν σημαντικές αλλαγές σε σχέση με παλαιότερα τμήματα του οικισμού, διατηρώντας όμως τις βασικές χωρικές σχέσεις (της συνεχούς δόμησης, σχέσης αυλής, δρόμου κλπ.), με αποτέλεσμα, παρά τη διαφοροποίηση των διάφορων περιοχών, ο οικισμός να εξελίσσεται οργανικά. Στην περιοχή αυτή οι δρόμοι είναι κατά κανόνα πιο πλατιοί και βατοί από οχήματα, ενώ η δόμηση δεν είναι ιδιαίτερα πυκνή. Η διάταξη των δρόμων και των τεμαχίων γενικά είναι πιο γεωμετρική, αν και λαμβάνονται υπόψη οι ιδιομορφίες του τοπίου. Οι κτιριακοί όγκοι και εσωτερικές αυλές είναι παρατεταγμένοι στη σειρά, αντί να "μπλέκονται" μεταξύ τους, και το σχήμα των εσωτερικών αυλών και τεμαχίων, γενικότερα, είναι πιο κανονικό. Ταυτόχρονα υπάρχει μια αύξηση στο μέγεθος τόσο των εσωτερικών αυλών και των τεμαχίων, όσο και των ιδίων των κτιριακών όγκων. Στην περιοχή επικρατούν οι οικοδομές με έντονες αστικές ή νεοκλασικές επιρροές ενώ υπάρχουν και αρκετές οικοδομές με καθαρά αστική οργάνωση. Στην περιοχή αυτή του οικισμού υπάρχουν επίσης αρκετά κενά τεμάχια.
- 1.3.4.4 Τουρκοκυπριακή συνοικία: Οι τουρκοκυπριακές ιδιοκτησίες βρίσκονται κυρίως στο νοτιοανατολικό άκρο του οικισμού των Πάνω Λευκάρων, ανατολικά της εκκλησίας του Τιμίου Σταυρού και αποτελούν μέχρι σήμερα μια άμεσα αναγνώσιμη περιοχή με ιδιαίτερα κοινά χαρακτηριστικά. Στην περιοχή αυτή οι δρόμοι είναι μεσαίου πλάτους σε σχέση με τις δύο προαναφερθείσες περιοχές, και στην πλειοψηφία τους είναι βατοί από οχήματα. Η διάταξη των δρόμων και των τεμαχίων είναι αρκετά γεωμετρική και οι οικοδομές είναι παρατεταγμένες στη σειρά με συνεχές σύστημα δόμησης. Ταυτόχρονα η περιοχή αυτή δεν χαρακτηρίζεται από έντονες υψομετρικές διαφορές, με αποτέλεσμα η ανάπτυξη των οικοδομών να γίνεται σε ένα επίπεδο, το ίδιο με αυτό του δρόμου. Το μέγεθος των τεμαχίων (με κανονικό, κατά κανόνα, σχήμα) και των εσωτερικών αυλών είναι σημαντικά μεγαλύτερο από τα αντίστοιχα που συναντώνται στην περιοχή γύρω από την εκκλησία του Αγ. Ανδρονίκου, οι κτιριακοί όγκοι όμως είναι γενικά μικροί, εκφράζοντας τον φτωχότερο χαρακτήρα της περιοχής. Οι οικοδομές μπορούν γενικά να χαρακτηριστούν ως λαϊκής αρχιτεκτονικής με κάποιου βαθμού αστικές επιρροές, αρκετά λιτές μορφολογικά, οι οποίες σήμερα έχουν δεχτεί πολλές επεμβάσεις. Υπάρχουν ταυτόχρονα ορισμένες οικοδομές με αστικές/ νεοκλασικές επιρροές, οι οποίοι δεν αποτελούν τυπικά δείγμα οικοδομών της περιοχής.

1.3.4.5 Οικισμός Κάτω Λευκάρων: Ο οικισμός των Κάτω Λευκάρων, χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα πυκνή δόμηση καθώς και από την οργανικότητα και την ομοιογένεια του συνόλου, το οποίο αναπτύσσεται σχεδόν ομαλά, κατά μήκος δύο κεντρικών οδικών αξόνων που ενώνουν την εκκλησία της Παναγίας με την είσοδο του οικισμού. Από αυτούς τους κεντρικούς δρόμους, διακλαδώνεται μεγάλος αριθμός στενών δρόμων και αδιεξόδων, με περιορισμένη συνήθως δυνατότητα διάβασης από οχήματα. Ο νοτιότερος δρόμος, ο οποίος ενώνει απευθείας τους δύο οικισμούς, αποτελεί και τον κύριο εμπορικό άξονα. Η διάταξη των δρόμων και των τεμαχίων γενικά προσαρμόζεται στις ιδιομορφίες του εδάφους και του τοπίου. Στην περιοχή επικρατούν οι οικοδομές λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής χωρίς αστικές επιρροές και διακοσμητικά στοιχεία και με απλή μορφολογία. Στην πλειοψηφία τους αποτελούνται από μονώροφα κτίσματα, «παλάτια», και μακρυνάρια με επίπεδα δώματα, ενώ πολύ συχνά η είσοδος στις κατοικίες επιτυγχάνεται μέσω στεγασμένου ηλιακού «πόρτιο». Οι όροφοι, όπου υπάρχουν έχουν συνήθως μονοκλινή στέγη με γαλλικά κεραμίδια και απλή μορφή.

1.4 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Κατασκευή και τη Μορφολογία της Οικοδομής

1.4.1 Τοιχοποιία:

1.4.1.1 Η παραδοσιακή πέτρινη τοιχοποιία είναι κτισμένη με ημιλαξευμένες (σχεδόν ορθογωνισμένες) πέτρες και στενούς αρμούς, επιμελώς χαλικωμένους με μικρά πλακοειδή κομμάτια πέτρας που τοποθετούνται κυρίως οριζοντίως. Το συνδετικό κονίαμα είναι στο χρώμα της τοπικής γης και τοποθετείται σε εσοχή έτσι ώστε να είναι σχεδόν αθέατο.

1.4.1.2 Στην περίπτωση οικοδομών λαϊκής αρχιτεκτονικής, η εξωτερική τοιχοποιία παραμένει, συνήθως, ανεπίχριστη. Γι' αυτό η πέτρινη τοιχοποιία πρέπει να καθαρίζεται από τυχόν λανθασμένα επιχρίσματα (π.χ. τσιμεντοσουβάς, σπριτς κλπ.), να συντηρείται και όπου χρειάζεται να συμπληρώνεται ή επανακατασκευάζεται με τα ίδια υλικά και την παραδοσιακή τεχνοτροπία, έτσι ώστε το αποτέλεσμα να είναι όμοιο με το αυθεντικό. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να επικαλύπτονται οι αρμοί με μαύρο τσιμεντοπηλό, αντί πυκνού χαλικώματος ή να "χυλαρόνεται" δηλαδή να τοποθετείται υπερβολικός πηλός με τα χαλίκια ανύπαρκτα ή πολύ αραιά, ούτε να επικαλύπτεται ολόκληρη η επιφάνεια της τοιχοποιίας με επιχρίσματα όπως "χουφτωτό", σαγρέ, σπριτς κλπ.).

1.4.1.3 Στην περίπτωση των οικοδομών με αστικές ή νεοκλασικές επιρροές, η τοιχοποιία είναι ολόκληρη ή μερικώς επιχρισμένη και βαμμένη (κυρίως οι όψεις στο δρόμο). Όπου υπήρχε ανέκαθεν επίχρισμα αυτό πρέπει να συντηρείται ή να ανακατασκευάζεται (με τον παραδοσιακό τρόπο και υλικά) και όχι να αφαιρείται προς «ανάδειξη» της πέτρινης τοιχοποιίας ή να επανακατασκευάζεται με υλικά ασύμβατα με τα παραδοσιακά (π.χ. τσιμεντοσουβάς).

1.4.1.4 Στην περίπτωση προσθηκών, οι νέες τοιχοποιίες από τούβλα μπορούν είτε να επενδύονται εξωτερικά με κτιστή παρεία από πέτρα της περιοχής, πάχους τουλάχιστον 20 εκ. (να μην "πλακοστρώνονται" οι όψεις με λεπτές πλάκες που δίνουν την εντύπωση δαπέδου), σύμφωνα με τον παραδοσιακό τρόπο και υλικά είτε να επιχρίζονται και ακολουθώς να βάφονται. Η τεχνική που θα ακολουθηθεί εξαρτάται από το είδος της προσθήκης και πρέπει να μελετάται για κάθε περίπτωση ξεχωριστά.

1.4.1.5 Ο πηλός αλλά και το επίχρισμα της εξωτερικής πέτρινης τοιχοποιίας θα πρέπει να κατασκευάζεται με βάση τον ασβέστη ή το γύψο και όχι το τσιμέντο.

1.4.2 Πέτρινα λαξευτά στοιχεία:

1.4.2.1 Τα πέτρινα λαξευτά στοιχεία των όψεων να καθαρίζονται από βαφές και επιχρίσματα, ώστε η πέτρα να παραμένει στη φυσική της κατάσταση. Όπου χρειάζεται θα επιδιορθώνονται με φαρασάνι (κονίαμα με βάση κονιορτοποιημένη πέτρα) στο χρώμα της πέτρας, ενώ τα πολύ φθαρμένα τμήματά τους να αντικαθίστανται με την ίδια πέτρα κατάλληλα λαξευμένη. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να βάφονται ή να επιχρίζονται τα εν λόγω στοιχεία.

1.4.3 Κουφώματα:

1.4.3.1 Τα αυθεντικά παραδοσιακά κουφώματα των όψεων (εξωτερικών και εσωτερικών) θα πρέπει να διατηρούνται, συντηρούνται ή να αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή (μέγεθος, αναλογίες, θέση) και όχι να αντικαθίστανται με νέα εκτός και αν έχουν υποστεί ανεπανόρθωτη ζημιά, οπότε θα αντικαθίστανται με όμοια με τα αυθεντικά παραδοσιακά της οικοδομής.

1.4.3.2 Σε περίπτωση που ανοίγματα παραδοσιακών οικοδομών όπου στεγάζονται εμπορικές χρήσεις ή μικρά εργαστήρια αλλά και αριθμός κατοικιών έχουν υποστεί αλλοιώσεις, αυτά θα αποκαθίστανται με την επαναφορά της αρχικής μορφής του ανοίγματος και την αποκατάσταση της σωστής σχέσης κενού/πλήρους (ανοίγματος/τοιχοποιίας).

1.4.3.3 Είναι δυνατό να γίνουν αποδεκτά νέα ανοίγματα για κουφώματα σε όψεις όπου η μορφολογική σύνθεση δεν είναι συνήθως τόσο αυστηρή και εφόσον αυτά κριθούν απαραίτητα για την αναβίωση της οικοδομής. Στα νέα ανοίγματα θα τηρούνται οι βασικές αναλογίες των υφιστάμενων παραδοσιακών ανοιγμάτων (ορθογώνια με μακρόστενες κάθετες αναλογίες), εκτός όπου υπάρχει διαφορετική ολοκληρωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση. Όπου σχεδιάζεται διάνοιξη νέων ανοιγμάτων θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η συνολική όψη ώστε να μην διαταράσσεται η ισορροπία στη σχέση κενού/πλήρους της τοιχοποιίας. Η διάνοιξη αλλεπάλληλων ανοιγμάτων σε περιορισμένο τμήμα τοιχοποιίας καταργεί την ισορροπία κενού/ πλήρους και τη λιτότητα που χαρακτηρίζει την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, ενώ μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα στη στατική επάρκεια της φέρουσας τοιχοποιίας και θα πρέπει να αποφεύγεται. Στην περίπτωση των οικοδομών με αστικές επιρροές τα ανοίγματα στην πρόσοψη είναι αυστηρά διατεταγμένα γι' αυτό και αλλαγές στη θέση και τη μορφή ή η διάνοιξη νέων ανοιγμάτων δεν είναι αποδεκτή. Τα ανοίγματα να σχηματίζονται με ξύλινο ανώφλι στο πάνω μέρος, που παραμένει εμφανές εξωτερικά στην περίπτωση των ανεπίχριστων τοιχοποιιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να κατασκευάζονται ψεύτικα πλαίσια από σουβά ή από επένδυση πέτρας γύρω από τα ανοίγματα ή να τοποθετούνται εξωτερικές πατούδες ή μπετονένια ανώφλια σε αυτά.

1.4.3.4 Τα αυθεντικά παραδοσιακά φύλλα και τζαμλίκια των κουφωμάτων των όψεων (εξωτερικών και εσωτερικών) θα συντηρούνται ή θα αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή. (σανιδωτά με πλατιές σανίδες -κυρίως σε οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής, περσιάνες - συνήθως στον όροφο οικοδομών με νεοκλασικές επιρροές, ταμπλαδωτά- σε νεώτερες οικοδομές). Τα φύλλα και τζαμλίκια να διατηρούνται στην αρχική αυθεντική τους θέση ή, αν είχαν αντικατασταθεί, να τοποθετούνται στο έξω μέρος του ανοίγματος, πρόσωπο με την τοιχοποιία, εκτός στην περίπτωση κουφωμάτων που περιβάλλονται με πέτρινα πλαίσια. Στην περίπτωση επιχρισμένων τοιχοποιιών να πλαισιώνονται περιμετρικά με αρμοκάλυπτρα ενώ στην περίπτωση ανεπίχριστων τοιχοποιιών δεν θα τοποθετείται αρμοκάλυπτρο. Στα τζαμλίκια (με ή χωρίς σιδεριά ανάμεσα στα τζαμλίκια και στα εξωτερικά φύλλα) να διατηρείται ο αρχικός διαχωρισμός. Σε περίπτωση όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενα τζαμλίκια είναι αποδεκτή η τοποθέτηση νέων, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, για λειτουργικούς λόγους.

1.4.3.5 Οι θύρες εισόδου και ξωπορτιών να διατηρούνται στην αυθεντική τους θέση και μορφή (σανιδωτές με πλατιές σανίδες στις οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής και σκαλιστές

ξυλοκατασκευές ή απλές ταμπλαδωτές με στενόμακρους φεγγίτες και σφυρήλατες σιδεριές στις οικοδομές με αστικές επιρροές). Όπου αυτό δεν είναι δυνατό ή όπου δεν υπάρχουν, να επανακατασκευάζονται όμοιες με τις αυθεντικές ή με αυτές που συναντούνται σε οικοδομές παρόμοιας τυπολογίας. Στις μαγαζόπορτες να διατηρούνται/επανατοποθετούνται τα αυθεντικά σανιδωτά εξώφυλλα. Όπου έχουν προστεθεί σε αυτές νεώτερα μεταλλικά ρολά εξωτερικά και εσωτερικά υπάρχουν τζαμλίκια με ταμπλάδες αυτά μπορούν να διατηρούνται. Νέα τζαμλίκια απλής μορφής σε οικοδομές με εμπορική χρήση στο ισόγειο (όπως χοντρό γυαλί χωρίς πλαίσια) είναι αποδεκτά.

1.4.3.6 Οι αρσέρες (μικροί φεγγίτες), όπου αυτές υπάρχουν θα διατηρούνται στην αυθεντική τους μορφή και διαστάσεις. Ιδιαίτερη προσοχή να δίνεται στη συντήρηση τυχόν γύψινων ή πέτρινων διακοσμητικών στοιχείων στο άνοιγμά τους. Όπου υπάρχουν, να διατηρούνται οι απλές σιδεριές με τις κάθετους ράβδους.

1.4.3.7 Τα αυθεντικά εξαρτήματα των κουφωμάτων (απλά σιδερένια ή ξύλινα), όπως μεντεσέδες, χερούλια, κλειδαριές, άλλοι μηχανισμοί κλπ., να διατηρούνται αφού συντηρηθούν και να επαναχρησιμοποιούνται ή όπου δεν υπάρχουν, να τοποθετούνται νέα όμοια με τα παραδοσιακά. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται ψευδοπαραδοσιακά ή σύγχρονα αταίριαστα εξαρτήματα.

1.4.4 **Κεκλιμένες στέγες:**

1.4.4.1 Η αυθεντική στέγη πρέπει να συντηρείται και να διατηρείται τόσο όσο αφορά τη θέση, μορφή και κλίση της (απλή μονόριχτη ή δίριχτη με μικρή κλίση - περίπου 12° ή τετράριχτη σε οικοδομές με νεοκλασική επιρροή), όσο και την κατασκευή της (ξύλινη κατασκευή με βολίτζια ή τσάπες πάνω από τα οποία τοποθετούνται πλατιά σανίδια, καλαμωτές, ψαθαρκές ή κλαδιά (σχιδάτζια) με κάλυψη από κεραμίδι χολετρωτό ή γαλλικού τύπου). Στο άνω μέρος της κατασκευής, πριν από τα κεραμίδια, είναι δυνατή η τοποθέτηση μονώσεων. Ιδιαίτερη σημασία έχει η διατήρηση ή η αποκατάσταση των αυθεντικών λεπτομερειών και «τελειωμάτων» της στέγης: η απόληξη στο κάτω μέρος γίνεται είτε με προεξέχουσες μορίνες (με ή χωρίς σανίδι μπροστά) είτε με λεπτές επίπεδες πέτρινες πλάκες. Το πλαιινό κρόδωμα σχηματίζεται ως επί το πλείστον με πηλό που κλείνει τις άκρες των κεραμιδιών. Στις οικοδομές με αστικές επιρροές η απόληξη της στέγης δημιουργείται με ξύλινο ταβάνωμα από πλατειά σανίδια.

1.4.4.2 Η μορφή της στέγης ενδεχόμενης προσθήκης θα πρέπει να έχει ξεκάθαρη μορφή και αρμονική σχέση με την υφιστάμενη παραδοσιακή οικοδομή. Επιπλέον πρέπει να τηρεί την παραδοσιακή κλίμακα και μορφή (απότομες κλίσεις και δημιουργία σοφитών δεν θα γίνονται αποδεκτά). Σε πολύ μικρής έκτασης προσθήκες πρέπει να αποφεύγεται η χρήση κεκλιμένης στέγης.

1.4.4.3 Τυχόν φεγγίτες οροφής να τοποθετούνται σύμφωνα με την κλίση και σε επαφή με την στέγη και να μην εξέχουν από αυτήν.

1.4.5 **Δώματα:**

1.4.5.1 Τα παραδοσιακά δώματα με τα χαρακτηριστικά τους κροδώματα να διατηρούνται/συντηρούνται ή επανακατασκευάζονται στην αυθεντική τους κατάσταση όσον αφορά τη θέση, τη μορφή και την κατασκευή (ξύλινα βολίτζια ή τσάπες πάνω από τα οποία τοποθετούνται ψαθαρκές, καλαμωτές ή κλαδιά ("σχιδάτζια"). Πάνω από αυτά είναι αποδεκτή η τοποθέτηση ελαφορομπετόν ή άλλου παρόμοιου υλικού στη θέση που παραδοσιακά υπήρχε χώμα. Περιμετρικά να κατασκευάζεται παραδοσιακό κρόδωμα με πέτρινες πλάκες περιοχής. Σε καμία περίπτωση το τελικό στρώμα μόνωσης της πλάκας δεν πρέπει να είναι ορατό. Τα παραδοσιακά δώματα που είχαν ήδη αντικατασταθεί από μπετονένιες πλάκες μπορούν να παραμείνουν ως έχουν, εφόσον αποτελούν πια μια χαρακτηριστική μεταγενέστερη επέμβαση

που συναντάται στην πλειονότητα των παραδοσιακών οικοδομών και η οποία σηματοδοτεί την εποχή της έναρξης της ευρείας χρήσης του μπετόν. Σε αυτή την περίπτωση η πλάκα δεν πρέπει να προεξέχει εκτός της τοιχοποιίας και θα πρέπει να κόβεται και να κατασκευάζεται το παραδοσιακό κρόδωμα, εκτός αν πρόκειται για βοηθητικό κτίσμα μη ορατό από δημόσιο δρόμο. Η πλάκα να επικαλύπτεται με χαλίκι ή άλλο κατάλληλο υλικό.

1.4.5.2 Στην περίπτωση βατού δώματος δεν θα πρέπει να τοποθετείται επιπρόσθετο στρώμα υπερβολικού πάχους. Αν υπάρχει επιφάνεια από μπετόν αυτή θα πρέπει να συντηρείται και να παραμένει ως έχει ή να τοποθετούνται σε αυτήν πέτρινες πλάκες περιοχής. Στις περιπτώσεις που η δημιουργία προστατευτικού περιμετρικού κιγκλιδώματος κρίνεται ως αναγκαία για λόγους ασφάλειας, το κιγκλίδωμα θα πρέπει να αποτελείται από λεπτές μεταλλικές διατομές της ίδιας απλής μορφής με τα υφιστάμενα κιγκλιδώματα που συναντώνται στα Λεύκαρα ή άλλης λιπής και σύγχρονης μορφής (π.χ. κάθετες αραιές λάμες με οριζόντια συρματόσχοινα). Το κιγκλίδωμα να τοποθετείται πίσω από το κρόδωμα, έτσι ώστε να μειώνεται η αισθητική του επίδραση στο σύνολο της οικοδομής. Εναλλακτική πρόταση και νοουμένου ότι δεν αλλοιώνεται η μορφολογία της πρόσοψης, αποτελεί το κτίσιμο χαμηλού στηθαίου (50-55 εκ.) από πέτρα (που να συνεχίζει καθ' ύψος, με το ίδιο πάχος, την υφιστάμενη πέτρινη τοιχοποιία) πάνω στο οποίο να τοποθετούνται πέτρινες πλάκες ως απόληξη. Η κάθε πρόταση θα εξετάζεται με βάση τα συγκεκριμένα δεδομένα της οικοδομής και του περιβάλλοντα της χώρου.

1.4.5.3 Σε περίπτωση προσθήκης δωματίων να προτιμάται η κατασκευή δώματος με ή χωρίς κρόδωμα, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της οικοδομής με την οποία θα πρέπει να συνδέεται αρμονικά.

1.4.6 Εξώστες:

1.4.6.1 Οι παραδοσιακοί εξώστες πρέπει να συντηρούνται/ αποκαθίστανται στην αρχική αυθεντική τους μορφή. Οι εξώστες στο δρόμο των οικοδομών λαϊκής αρχιτεκτονικής είναι συνήθως μεμονωμένα στοιχεία, μικρά σε μήκος (όχι επιμήκη ή συνεχόμενα). Αποτελούνται από ξύλινες κατασκευές με απλές ορθογώνιες διατομές ή λιγότερο συχνά σκαλιστές. Στις οικοδομές με έντονο νεοκλασικό χαρακτήρα οι εξώστες μπορεί να αποτελούν σειρά μικρών ακάλυπτων μπαλκονιών διατεταγμένα έτσι ώστε να εκφράζουν την τριμερή οργάνωση της πρόσοψης ή ένα συνεχόμενο καλυμμένο εξώστη συχνά σε όλο το μήκος της πρόσοψης. Σε περίπτωση κάλυψης του, αυτή επιτυγχάνεται με ξύλινο στέγαστρο με κεραμίδι, το οποίο είναι ανεξάρτητο από την κύρια στέγη και σε πιο χαμηλό ύψος, με οριζόντιο χαρακτηριστικό ταβάνωμα από πλατεία σανίδια. Το στέγαστρο στηρίζεται συνήθως σε λεπτούς ορθογώνιους ξύλινους στύλους ή σε λεπτούς μεταλλικούς σωλήνες. Σήμερα στους ξύλινους εξώστες το πάτωμα έχει σχεδόν παντού αντικατασταθεί από μπετόν. Σε πολλές περιπτώσεις νεώτερων οικοδομών ή όπου ο όροφος αποτελούσε προσθήκη σε παλαιότερη οικοδομή, ο εξώστης είναι κατασκευασμένος από την αρχή από μπετόν με χαρακτηριστική απόληξη και στηρίζεται σε σιδεροδοκούς. Αυτή η κατασκευή θα πρέπει να διατηρείται. Το κιγκλίδωμα αποτελείται συνήθως από ξύλινο χειρολισθήρα και απλές κάθετες σιδερένιες ράβδους ή (στις περιπτώσεις οικοδομών με αστικές επιρροές) από περίτεχνη σιδεριά με γεωμετρικά ή άλλα μοτίβα που επίσης θα πρέπει να διατηρείται.

1.4.6.2 Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να κατασκευάζονται νέοι εξώστες με ψευδοπαραδοσιακή μορφή, να μετατρέπονται τα οριζόντια ταβανώματα σε κεκλιμένα, να αντικαθίστανται τα πλατιά σανιδώματα από στενές ξύλινες λωρίδες (ραμποτέ) ή να τοποθετούνται επιπρόσθετα πατώματα από μωσαϊκά ή κεραμικά, που δημιουργούν μεγάλο συνολικό πάχος πλάκας. Επιπλέον δεν επιτρέπεται η χρήση αταίριαστων παραδοσιακών μοτίβων (π.χ. παρμακωτό) ως κιγκλίδωμα, η χρήση ψευδοπαραδοσιακών σχεδίων ή νεώτερων κιγκλιδωμάτων τυχαίας μορφής και η ανακατασκευή των εξωστών με χοντρές ξύλινες διατομές στα διάφορα στοιχεία (δοκούς, στύλους κλπ.) με αποτέλεσμα η κατασκευή να αποκτά αταίριαστα "βαρειά" μορφή. Η

χρήση τέτοιων μιμήσεων δημιουργεί σχέσεις μεταξύ παραδοσιακών μορφών που δεν είναι αυθεντικές, μεταφέροντες έτσι λανθασμένες πληροφορίες σχετικά με την ιστορία οικοδομής.

1.4.7 Περιτειχίσματα:

1.4.7.1 Τα περιτειχίσματα αποτελούνται συνήθως από ψηλούς πέτρινους μαντρότοιχους (τουλάχιστον 2 μ.) που περιβάλλουν την εσωτερική αυλή. Στο πάνω μέρος του μαντρότοιχου παραδοσιακά υπήρχαν επίπεδες προεξέχουσες πλάκες ή σαμάρια (τριγωνική απόληξη με πηλό). Τα σαμάρια έχουν σχεδόν όλα αντικατασταθεί από μπετονένια ανώφλια. Στις οικοδομές με αστικές επιρροές σε ελεύθερο σύστημα δόμησης τα περιτειχίσματα αποτελούνται γενικά από πέτρινο χαμηλό τοιχαράκι με απλή σιδεριά στο πάνω μέρος και πέτρινα κολωνάκια από λαξευμένη πέτρα του πλαισιώνουν την περίτεχνη συνήθως καγκελόπορτα εισόδου. Τα μορφολογικά αυτά στοιχεία πρέπει να διατηρούνται ή να επαναφέρονται στην αρχική τους μορφή. Σε καμία περίπτωση δεν είναι αποδεκτή η αντικατάσταση των ξύλινων ξωπορτιών των περιτειχισμάτων με άλλα τυχαία κουφώματα, η κατασκευή νέων ψευδοπαραδοσιακής μορφής ξωπορτιών και η τοποθέτηση βαριού στη μορφή στεγάστρου με κεραμίδι πάνω από το ξωπόρτι.

1.4.8 Δάπεδα:

1.4.8.1 Στο εσωτερικό της οικοδομής υπάρχουν συνήθως γυψομάρμαρα της περιοχής, μωσαϊκά πλακάκια, σανιδωτό δάπεδο ή χώμα. Τα υφιστάμενα δάπεδα θα πρέπει να διατηρούνται ή να αποκαθίστανται. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στη διατήρηση των γυψομαρμάρων και των μωσαϊκών διακοσμητικών πλακιδίων. Σε καμία περίπτωση δεν είναι αποδεκτή η αντικατάσταση των γυψομαρμάρων ή των μωσαϊκών από κεραμικά πλακάκια ή άλλα υλικά εντελώς ξένα με το χαρακτήρα της οικοδομής. Επίσης να αποφεύγονται οι απομιμήσεις φυσικών πλακών από μπετόν ή οι μπετονένιες πλάκες με έντονα χρώματα και χαραγμένα σχέδια. Τυχόν νέα δάπεδα στην παλιάς οικοδομής θα πρέπει να είναι από παραδοσιακά υλικά της περιοχής.

1.4.9 Χολέτρες:

1.4.9.1 Για την απομάκρυνση των νερών της βροχής από τις στέγες και τα δώματα, στις οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής, δεν χρησιμοποιούνταν γενικά οι χολέτρες και είναι προτιμότερο η εκ των υστέρων προσθήκη τους να αποφεύγεται. Στις ξύλινες κεκλιμένες στέγες τα νερά της βροχής αφήνονται να απορρέουν ελεύθερα, ενώ στα δώματα τοποθετούνταν παραδοσιακά ειδικά διαμορφωμένες υδροροές (κανούρες) που διαμορφώνονταν σε σχέση με το πέτρινο περιμετρικό κρόδωμα. Αυτές πρέπει, όπου υπάρχουν, να συντηρούνται και να διατηρούνται ως έχουν. Στις οικοδομές με αστικές επιρροές οι χολέτρες που συναντώνται είναι από οριζόντιες και κάθετες μεταλλικές σωλήνες. Όπου χρειάζονται αντικατάσταση, να αποφεύγεται η χρήση πλαστικών σωλήνων ή σωλήνων μεγαλύτερων διατομών από τις υφιστάμενες. Οι χρωματισμοί τους να συνάδουν με αυτούς της τοιχοποιίας στην οποία βρίσκονται.

1.4.10 Χρωματισμοί:

1.4.10.1 Οι υφιστάμενοι χρωματισμοί τόσο των κουφωμάτων και των άλλων ξύλινων στοιχείων όσο και της τοιχοποιίας εξωτερικά και εσωτερικά πρέπει να διατηρούνται ή να επαναφέρονται. Σε καμία περίπτωση δεν γίνεται αποδεκτή η χρήση βερνικιών που δίνουν κοκκινωπές ή κιτρινωπές αποχρώσεις στη φυσική ξυλεία, η διατήρηση του φυσικού χρώματος σε κουφώματα που ήταν ανέκαθεν μπογιατισμένα ή η χρήση ασύμβατων χρωματισμών στην τοιχοποιία καθώς και η χρήση γενικά γυαλιστερών μπογιών και βερνικιών.

1.4.10.2 Οι ξυλοκατασκευές, κυρίως στις οικοδομές με αστικές επιρροές, είναι συνήθως ελαιохρωματισμένες (συνήθη χρώματα: αποχρώσεις του καφέ, πράσινο λαδί, λουλακί,

γκριζογάλανο, και συνδυασμοί στα ταμπλαδωτά φύλλα όπως ανοικτό καφέ/ κρεμ, πράσινο/ κρεμ, ενώ στα εσωτερικά τζαμλίκια χρησιμοποιούνται ανοικτοί χρωματισμοί (συνήθως κρεμ). Στις οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής τα κουφώματα μένουν στη φυσική κατάσταση του ξύλου ώστε να έχουν σήμερα αποκτήσει ένα γκριζωπό χρώμα και ανάγλυφη υφή. Τα κιγκλιδώματα βάφονται συνήθως με μπεζ, γκριζο ή λαδί. Οι τοιχοποιίες τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά ήταν πολύ συχνά βαμμένες με έντονα χρώματα, κυρίως ώχρα, καφέ και λουλακί. Συναντάται επίσης διχρωμία ή και πολυχρωμία με στιλιστικές παραστάσεις (στο εσωτερικό). Σε πολλές περιπτώσεις ανεπίχριστης τοιχοποιίας, η εμφανής πέτρα ασπρογιαζόταν με ασβεστόνερο όπου υπήρχε συνήθως λουλακί. Η πολυχρωμία αυτή έδινε ένα ιδιαίτερο χρώμα στον οικισμό.

1.4.11 Κληματαριές:

1.4.11.1 Το στοιχείο της κληματαριάς από λεπτούς μεταλλικούς σωλήνες, τόσο στις αυλές, όσο και στα δώματα συναντάται πολύ συχνά και παίζει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση του εξωτερικού χώρου της οικοδομής. Το στοιχείο αυτό, που λειτουργεί ταυτόχρονα σε πολλαπλά επίπεδα (βιοκλιματικά, αισθητικά, λειτουργικά), θα πρέπει να διατηρεί τη χαρακτηριστική "ελαφριά" μορφή του, σε αντίθεση με τη βαριά αίσθηση της λιθοδομής. Η αντικατάσταση του με ξύλινη πέργολα, λόγω των χοντρών διατομών του ξύλου δημιουργεί διαφορετικές μορφές που οδηγούν στην απώλεια της χαρακτηριστικής υφής του παραδοσιακού χώρου.

1.4.12 Διαμόρφωση εσωτερικής αυλής:

1.4.12.1 Η εκτεταμένη πλακόστρωτη των εσωτερικών αυλών όπου παραμένουν μόνο λιγοστά λασάνια με χώμα αλλοιώνουν την ισορροπία κτιστού/ φυσικού που υπάρχει στις εσωτερικές αυλές. Ο παραδοσιακός χώρος στην εσωτερική αυλή δεν συναρτάται μόνο από σκληρές επιφάνειες. Η ύπαρξη τμήματος της αυλής από χώμα όπου φυτρώνουν τα παραδοσιακά δέντρα ή λουλούδια συμβάλλει σημαντικά στο χαρακτήρα του χώρου και θα πρέπει να διατηρείται.

1.4.13 Λιθόστρωτα:

1.4.13.1 Τα λιθόστρωτα στους δρόμους ή στις αυλές κατασκευάζονταν με πέτρες πυκνά τοποθετημένες μεταξύ τους και κατά την κάθετη τους διάσταση, ενώ τα πλακόστρωτα (από πλάκες αντί πέτρες) χαρακτηρίζονταν από πυκνή αρμολόγηση με χαλίκωμα. Τα παραδοσιακά λιθόστρωτα και πλακόστρωτα πρέπει να συντηρούνται ή να επανακατασκευάζονται. Σε καμία περίπτωση δεν είναι αποδεκτή η δημιουργία πλακόστρωτων χωρίς καθόλου χαλίκωμα και με πλατειούς αρμούς από μαύρο ή άσπρο τσιμέντο. Η χρήση άλλου τύπου δαπεδόστρωσης, όπως επιφάνειες από μπετόν ή συνδυασμοί του μπετόν με φυσικές πλάκες, λιθόστρωτο, η χρήση τερακότας κλπ. να γίνονται με προσοχή, ώστε το τελικό αποτέλεσμα να διατηρεί τη χαρακτηριστική φυσική υφή του χώρου.

1.4.14 Σύγχρονα υλικά/Μορφές:

1.4.14.1 Σε περίπτωση νέων προσθηκών η χρήση σύγχρονων υλικών/μορφών μέσα στα πλαίσια αναζητήσεων σύγχρονων αρχιτεκτονικών ρευμάτων δεν αποκλείεται, νοουμένου ότι παρουσιάζεται μια ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη μελέτη που δείχνει τη συσχέτιση με το παλιό, τη συμβατότητα των υλικών και την αρμονία των μορφών, με πλήρη σεβασμό στο προϋπάρχον κτίσμα. Εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση δηλαδή του εμφανούς μπετόν ή του μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία αλλά να σχετίζεται άμεσα με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες των υλικών.

1.4.15 Διαφημιστικές πινακίδες:

1.4.15.1 Η θέση, το μέγεθος και η μορφή θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή άλλη χρήση οικοδομής. Ειδικότερα ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της χωρίς να αλλοιώνει τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα σε ύψος και πλάτος.
- (β) Σε κάθε νόμιμη επιχείρηση επιτρέπεται η τοποθέτηση μίας επιγραφής παράλληλης ή και κάθετης με το κτίριο.
- (γ) Δεν επιτρέπονται οι φωτεινές/αντανακλαστικές πινακίδες ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.
- (δ) Καμία διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για το σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
- (ε) Καμία διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή.
- (στ) Οι επιγραφές σε διαφημιστική πινακίδα θα αναφέρουν χωρίς υπερβολές τα απαραίτητα αναγκαία και θα γράφονται στην ελληνική (εκτός λέξεις πατέντας) και δευτερευόντως σε άλλη γλώσσα.
- (ζ) Οι επιγραφές θα είναι λιτές, σε χρωματισμούς που εναρμονίζονται με τα χρώματα του κτιρίου.
- (η) Τυχόν υφιστάμενες παραδοσιακές επιγραφές/διαφημίσεις θα πρέπει να διατηρούνται και να επανατοποθετούνται.
- (θ) Δεν επιτρέπεται η επικόλληση πλαστικών διακοσμήσεων πάνω στους υαλοπίνακες των ανοιγμάτων των όψεων και στους εξωτερικούς τοίχους των κτιρίων.

1.4.16 Μηχανολογικές εγκαταστάσεις:

1.4.16.1 Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Σε περίπτωση εξειδικευμένων μηχανολογικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας, αυτές είναι δυνατό να μη δείχνονται στα σχέδια, αλλά η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να θέσει ως διαφυλαχθέν θέμα στην Πολεοδομική Άδεια την υποβολή σχεδίων που να δείχνουν τις εγκαταστάσεις αυτές σε επόμενο στάδιο. Επιπλέον ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής (κομπρεσόρου) στην πρόσοψη.
- (β) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής (κομπρεσόρου) στις πλάγιες και πίσω όψεις του κτιρίου. Όπου αυτό είναι αναπόφευκτο, οι συσκευές να τοποθετούνται διακριτικά στο πίσω μέρος του κτιρίου με τρόπο που να μην είναι ορατές και να μην επηρεάζουν τις ανέσεις των γειτονικών τεμαχίων.
- (γ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση συσκευών κλιματισμού, δεξαμενών νερού και άλλων εγκαταστάσεων σε κλειστό (ειδικά σχεδιασμένο) ή ανοικτό χώρο σε βατή οροφή - δώμα ή σε κεκλιμένη στέγη εφόσον αυτές είναι μικρών διαστάσεων και τοποθετημένες ομαδοποιημένα σε απόσταση τουλάχιστον 3.00 μέτρων από τα περιμετρικά όρια της οροφής.

- (δ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πύργων για την εγκατάσταση κλιματιστικών συσκευών, δεξαμενών νερού ή και ηλιακών συλλεκτών. Θα πρέπει τα νεπόζιτα κρύου νερού και ο κύλινδρος ζεστού νερού να αποκρύπτονται (είτε σε κενό χώρο στη στέγη, πάνω από σέντε κλπ. ή σε χαμηλό σημείο σε αυλή).
- (ε) Ευνοείται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού.
- (στ) Θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε οι ηλιακοί συλλέκτες να τοποθετούνται σε μέρη που να μην είναι ορατά από δημόσιο δρόμο.
- (ζ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιακών συλλεκτών σε οροφές (κεκλιμένες ή επίπεδες), νοουμένου ότι ακολουθούν την κλίση τους και είναι σε απόλυτη επαφή με αυτές που να ακολουθούν την κλίση της στέγης και να μην είναι ορατοί από δημόσιο δρόμο.
- (η) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιονδήποτε εμφανών στοιχείων, όπως τυχαιά φουγάρα, σωλήνες, σύρματα, σε μέρη ορατά από το δημόσιο ή ιδιωτικό χώρο.
- (θ) Για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και για τουριστικές εγκαταστάσεις θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για τη διακριτική τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων, όπως τα νεπόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού, οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές κλπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται στην πρόσοψη των οικοδομών αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στη θέση, την έκταση, τα χρώματα και τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.

1.5 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Τυπολογία της Οικοδομής

1.5.1 Επεμβάσεις που αναιρούν τη βασική διάρθρωση του χώρου στις παραδοσιακές οικοδομές δεν θα γίνονται αποδεκτές. Παρόλα αυτά, καθώς οι παραδοσιακές οικοδομές καλούνται να στεγάσουν στο υφιστάμενο τους κέλυφος σύγχρονες λειτουργικές ανάγκες, αναγνωρίζεται η ανάγκη εσωτερικών μετατροπών σε αυτές. Με βάση τη διατήρηση της τυπολογίας έχουν καταρτιστεί γενικές κατευθυντήριες οδηγίες που περιγράφονται πιο κάτω.

1.5.2 Εσωτερικές μετατροπές

1.5.2.1 Ενοποίηση χώρων στο εσωτερικό της οικοδομής: Η ανάγκη για ενοποίηση χώρων μπορεί να ικανοποιηθεί με την κατεδάφιση τμημάτων των μεσότοιχων χωρίς να επηρεάζεται η ιεράρχηση των βασικών χώρων. Η κατεδάφιση δεν θα πρέπει να είναι εκτεταμένη και να αναιρεί την καθαρότητα των σχημάτων της κάτοψης. Οι φέροντες τοίχοι θα πρέπει απαραίτητα να παραμένουν συνδεδεμένοι, έτσι ώστε να μην επηρεάζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Επιπλέον η θέση τους θα πρέπει να σηματοδοτείται (είτε με αλλαγή υλικού στο πάτωμα, είτε καθ' ύψος με σιδηροδοκούς, είτε με άλλο στοιχείο, όπως π.χ. ένα κτιστό στοιχείο κλπ.), ώστε να γίνεται αναφορά στην αρχική κατάσταση της οικοδομής. Σημειώνεται ότι η νέα κατασκευή τοξωτών και καμαρωτών στοιχείων σε καμία περίπτωση δεν είναι αποδεκτή γιατί δίνει λανθασμένες πληροφορίες για τα ιστορικά στοιχεία της οικοδομής.

1.5.2.2 Εσωτερική σύνδεση χώρων: Η εσωτερική σύνδεση χώρων που αρχικά επικοινωνούσαν μόνο υπαίθρια είναι αποδεκτή. Είναι όμως, προτιμότερο να γίνεται μέσα στο υφιστάμενο κέλυφος εκεί όπου τα μεγέθη το επιτρέπουν. Η προσθήκη εξωτερικών συνδετικών χώρων πρέπει γενικά να αποφεύγεται γιατί καταργεί την αμεσότητα στη σχέση ηλιακού- αυλής, ή καταργεί τη διαμπερότητα του ηλιακού και συγκρούεται συχνά με άλλα στοιχεία της οικοδομής (π.χ. με την καμάρα στο τέρμα του ηλιακού ή τις στέγες του κύριου και βοηθητικού όγκου κλπ.). Ταυτόχρονα μια τέτοια προσθήκη αναιρεί την καθαρότητα των σχέσεων όχι μόνο στην κάτοψη αλλά και στους κτιριακούς όγκους ανατρέποντας την παραδοσιακή ογκομετρική σύνθεση.

- 1.5.2.3 Προσθήκη βοηθητικών χώρων: Η προσθήκη νέων βοηθητικών χώρων θα πρέπει να διατηρεί την ισορροπία της σχέσης μεταξύ κύριων και βοηθητικών χώρων, δηλαδή τη χωροθέτηση των κύριων χώρων κατά μήκος του οδικού συνόρου και των βοηθητικών (μπάνια, κουζίνα κλπ.) στο εσωτερικό ή στην αυλή. Οποιαδήποτε τέτοια προσθήκη δεν θα πρέπει να αλλοιώνει τις βασικές σχέσεις λειτουργίας του χώρου (όπως τη σχέση μέσα και έξω χώρου, τη διαμπερότητα ηλιακού, σχέση σκάλας και ηλιακού κλπ.). Όταν οι βοηθητικοί χώροι τοποθετούνται σε κύρια τμήματα της οικοδομής πρέπει να μένουν πιο χαμηλά τα ταβάνια στους εν λόγω χώρους, έτσι ώστε να παραμένει συνεχόμενη η παραδοσιακή οροφή.
- 1.5.2.4 Μετατροπή ημιυπαίθριων ηλιακών σε εσωτερικό χώρο: Η μετατροπή του ημιυπαίθριου ηλιακού (πόρτιου) που συναντάται πίσω από το ξωπόρτι και αποτελεί την είσοδο της οικοδομής από το δρόμο, σε εσωτερικό χώρο συναντάται με μεγάλη συχνότητα στις οικοδομές των Λευκάρων και αποτελεί πια κοινό νεώτερο χαρακτηριστικό των παραδοσιακών οικοδομών της περιοχής. Παρά το γεγονός ότι με τη μετατροπή αυτή καταργείται ένας μεταβατικός ημιυπαίθριος χώρος, εντούτοις αυτή θα πρέπει να γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναιρείται η βασική οπτική και λειτουργική σχέση δρόμου - αυλής. Το αποτέλεσμα αποτελεί παράδειγμα της δυνατότητας για οργανική προσαρμογή της οικοδομής σε μεταβαλλόμενες ανάγκες και η επιτυχία του σχετίζεται άμεσα με τη λιτότητα της επέμβασης. Ως παράδειγμα αναφέρεται το κλείσιμο του καμαρωτού ανοίγματος με υαλοπίνακα χωρίς πλαίσιο ή με μεταλλικό πλαίσιο λεπτής διατομής. Σε καμία περίπτωση η χρήση χοντρών ξύλινων διατομών και μικρών χωρισμάτων (τύπου "καφασωτό") δεν είναι αποδεκτή. Το νέο κούφωμα θα πρέπει να εξακολουθεί να παρέχει απρόσκοπτα πρόσβαση προς την εσωτερική αυλή.
- 1.5.3 **Εξωτερικές μετατροπές**
- 1.5.3.1 Προσθήκη νέων κτιριακών όγκων: Η προσθήκη νέων οικοδομών θα πρέπει να σέβεται και να συνεχίζει την παραδοσιακή τυπολογία της υφιστάμενης οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό. Δεν θα γίνονται αποδεκτές προσθήκες δωματίων που καταργούν τις βασικές σχέσεις (διαμπερότητα ηλιακού, σχέση μέσα-έξω, τρόπος εισόδου από δρόμο κλπ.). Η προσθήκη τμήματος οικοδομής στο ισόγειο ή στον όροφο δεν πρέπει να αλλοιώνει τον κύριο κτιριακό παραδοσιακό όγκο ή να καθιστά αναγκαία την αλλαγή της μορφής της στέγης ή της κλίμακας του. Τροποποίηση του βοηθητικού όγκου, όπου υπάρχει, μπορεί να γίνει αποδεκτή.
- 1.5.3.2 Κατεδαφίσεις: Η κατεδάφιση τμημάτων παραδοσιακής οικοδομής επιτρέπεται μόνο όταν αυτά αποτελούν καθαρά νεώτερες αιτιριαστές επεμβάσεις όσον αφορά τις βασικές χωρικές σχέσεις (π.χ. υπόστεγα με πλάκες, κολώνες από μπετόν που αναιρούν τη διαμπερότητα του ηλιακού, βοηθητικοί χώροι προσαρτημένοι στον κύριο όγκο, όπως κουζίνες, πλυσταριά κλπ.) ή όταν αυτά βρίσκονται σε επικίνδυνη στατική κατάσταση.

2. ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

2.1 Γενική θεώρηση

- 2.1.1 Στις περιοχές που καθορίζονται ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.), και που αποτελούν στην ουσία τους ιστορικούς πυρήνες των δύο οικισμών με μεγάλη συγκέντρωση παραδοσιακών οικοδομών, εκτός από το σημαντικό ρόλο που παίζει η σωστή συντήρηση και αποκατάσταση των υφιστάμενων παραδοσιακών οικοδομών, ιδιαίτερη σημασία αποκτά και η οργανική ένταξη των νέων κτισμάτων στο χώρο. Στο επίπεδο αυτό, είναι προφανές ότι σε πολλές περιπτώσεις το ζητούμενο δεν περιορίζεται στον κατάλληλο τρόπο εισαγωγής ενός σύγχρονου στοιχείου σε ένα ομοιογενές παραδοσιακό σύνολο. Πρόσθετα προς τις υφιστάμενες ιστορικές διαστρωματώσεις, στην περιοχή του ιστορικού κέντρου υπάρχουν αρκετές μεμονωμένες κυρίως οικοδομές που αποτελούν νεότερα κτίρια/σύνολα. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι νεότερες αυτές οικοδομές έχουν αναφερθεί χωρίς να λάβουν καθόλου υπόψη το χαρακτήρα του παραδοσιακού ιστού με την ευρύτερη έννοια - δηλαδή της συνέχειας της δομής και του χαρακτήρα του χώρου - και για το λόγο αυτό προκαλούν αταξία και δημιουργούν ασυνέχειες στη δομή και οργάνωση καθώς και την αισθητική του χώρου.
- 2.1.2 Η πολιτική για την ένταξη των νέων κτισμάτων στην ΠΕΧ αποσκοπεί στην αποκατάσταση της ενότητας και της συνέχειας του χώρου όπως και στο δέσιμο κάθε οικοδομής με το μικροπεριβάλλον της και οι κατευθυντήριες γραμμές έχουν καταρτιστεί για την επίτευξη αυτού του στόχου. Πέραν των γραμμών αυτών κάθε μελετητής πρέπει να λαμβάνει υπόψη του και την υποπεριοχή στην οποία βρίσκεται το τεμάχιο (παραγρ. 1.3.4 του παρόντος Μέρους) και το χαρακτήρα του δρόμου (κλίμακα δρόμου, κυκλοφορία πεζών και οχημάτων, αν ανήκει σε πλατεία ή άλλο σημείο αναφοράς, κλπ.), τα άμεσα γειτονικά κτίσματα (νεότερα κτίσματα ή δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής) και τα χαρακτηριστικά του ίδιου του τεμαχίου (σχήμα, μέγεθος, υφιστάμενα δέντρα, οπτικές φυγές, κλπ.).
- 2.1.3 Οι κατευθυντήριες γραμμές που ακολουθούν έχουν καταρτιστεί με στόχο να αποτρέψουν την τυχαία και πρόχειρη σχέση νέου-παλιού που συχνά προκύπτει με την ανέγερση νέων οικοδομών στους παραδοσιακούς πυρήνες. 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.
- 2.1.4 Για την επίτευξη των στόχων αυτών δίνονται οδηγίες σε σχέση με τις κυρίαρχες χωρικές σχέσεις που πρέπει να συνεχίζονται ή και άλλες παραμέτρους που χαρακτηρίζουν τους δύο οικισμούς που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά το σχεδιασμό. Μορφολογικά η γενική προσέγγιση που προτείνεται είναι αυτή της ήπιας επέμβασης στον χώρο, όπου το νέο ξεχωρίζει από το παλιό αλλά συνάδει με αυτό ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητα του χώρου ως σύνολο και της κάθε οικοδομής με το μικροπεριβάλλον της.
- 2.1.5 Τυχόν νέα κτίσματα που εκ προθέσεως αποτελούν έντονες επεμβάσεις στον χώρο, ή δημόσια κτίρια/ κτίρια με κοινόχρηστες λειτουργίες που από τη φύση τους απαιτούν άλλες προσεγγίσεις, θα εξετάζονται κατ' εξαίρεση, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπειρισταωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση, σε αντίθεση με την τυχαία ή πρόχειρη χρήση σύγχρονων υλικών ή μορφών, μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων.

2.2 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Πολεοδομική Δομή και Ένταξη της Οικοδομής

2.2.1 Συνεχής δόμηση:

2.2.1.1 Η συνεχής δόμηση αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα του οικισμού και θα εφαρμόζεται σε όλες τις ΠΕΧ. Εξαιρέση αποτελούν ορισμένα σημεία του ιστού τα οποία έχουν ήδη αναπτυχθεί με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα (ή σε απόσταση από το μπροστινό όριο μόνο) και στα οποία δεν θα εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η οικοδομή θα πρέπει να εντάσσεται στο συγκεκριμένο τεμάχιο με βάση τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.

2.2.2 Συσχετισμός υψών:

2.2.2.1 Το συνολικό και τα επιμέρους ύψη των νέων οικοδομών θα πρέπει να συσχετίζονται με τα ύψη των εφαπτόμενων ή γειτονικών παραδοσιακών οικοδομών. Ως επιμέρους βασικά στοιχεία θεωρούνται το ύψος ισογείου (και σε σχέση με το δρόμο), το ύψος ορόφων και εξωστών και η απόληξη στέγης ή δώματος. Η κατασκευή παταριών, όταν αυτά δεν μπορούν να ενσωματωθούν μέσα στα πιο πάνω πλαίσια, δεν θα επιτρέπεται.

2.2.2.2 Το ύψος, ο όγκος και η χωροθέτηση της οικοδομής θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις σημαντικές οπτικές φυγές του χώρου. Επίσης καμιά οικοδομή δεν θα τοποθετείται πάνω σε κορυφογραμμή λόφου ή βουνού ούτε θα πρέπει να ξεπερνά σε ύψος την οποιαδήποτε αξιόλογη γειτονική κορυφογραμμή βουνού ή λόφου της περιοχής.

2.2.3 Ύπαρξη εσωτερικής αυλής:

2.2.3.1 Η έννοια της εσωτερικής αυλής σχετίζεται άμεσα με την ύπαρξη συνεχούς δόμησης και οδηγεί στη διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου ως αναπόσπαστου μέρους της οικοδομής. Γι' αυτό στις νέες οικοδομές (με χρήση κατοικία) θα πρέπει να συνεχίζεται ο βασικός τρόπος οργάνωσης του χώρου που χαρακτηρίζει τις περισσότερες παραδοσιακές οικοδομές των δύο οικισμών και που συναρτάται άμεσα με την ύπαρξη εσωτερικής αυλής. Ο υπαίθριος χώρος ανάλογα θα διαμορφώνεται από τους κτιριακούς όγκους αντί απλά να τους περιβάλλει. Εξαιρέση αποτελούν ορισμένα σημεία του ιστού όπου δεν εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση και όπου οι παρακείμενες παραδοσιακές οικοδομές δεν οργανώνονται γύρω από εσωτερική αυλή αλλά γύρω από εσωτερικό χώρο (διαμπερή ηλιακό). Στις περιοχές αυτές θα επιτρέπεται ανάλογη μετάθεση της αυλής στο πίσω τμήμα του τεμαχίου, νοουμένου ότι τηρείται η αμεσότητα στη σχέση δρόμου-αυλής.

2.2.3.2 Θα πρέπει να τονιστεί πως ο σχεδιασμός νέας κατοικίας μέσα σε παραδοσιακό πυρήνα, εφόσον στοχεύει στη συνέχιση των υφιστάμενων κυρίαρχων χωρικών σχέσεων, ενώ οφείλει να εξυπηρετεί τις σύγχρονες ανάγκες, εξυπακούει ουσιαστική αναδιάρθρωση της τυπικής σύγχρονης κατοικίας και ο μελετητής και ο ιδιοκτήτης κάθε οικοδομής θα πρέπει να ξεφύγουν από τα καθιερωμένα πρότυπα που μπορεί να ισχύουν σε άλλες περιοχές.

2.2.4 Σχέση εσωτερικής αυλής και δρόμου:

2.2.4.1 Η οργανικότητα που χαρακτηρίζει τον παραδοσιακό ιστό συναρτάται άμεσα και με την ύπαρξη αμεσότητας στη σχέση των βασικών χώρων. Ο κάθε χώρος δεν λειτουργεί ανεξάρτητα από τους υπόλοιπους αλλά σε οργανική συνέχεια μαζί τους. Η αμεσότητα στη σχέση αυτή δεν είναι μόνο οπτική, αλλά και καθοριστική στη λειτουργία και οργάνωση της οικοδομής (παρέχοντας πρόσβαση, οργανώνοντας την κίνηση κλπ.). Γι' αυτό στις νέες οικοδομές θα πρέπει να υπάρχει αμεσότητα στη σχέση μεταξύ της εσωτερικής αυλής και του δημόσιου δρόμου. Όπου μεσολαβεί κτιριακός όγκος μεταξύ των δύο η αμεσότητα στη σχέση των δύο χώρων θα πρέπει να εξασφαλίζεται. Η σχέση αυτή να μην περιορίζεται στην οπτική επαφή

αλλά να συμπεριλαμβάνει την χωρική και λειτουργική συνέχεια μεταξύ των χώρων. Ως παράδειγμα αναφέρεται ο καλυμμένος ημιυπαίθριος ηλιακός που μεσολαβεί μεταξύ δρόμου και εσωτερικής αυλής. Ο χώρος αυτός προσφέρει αφενός άμεση οπτική επαφή μεταξύ των δύο χώρων συνδέοντας τους, ενώ λειτουργεί αφετέρου ως κεντρικό στοιχείο στην οργάνωση της κατοικίας παρέχοντας πρόσβαση στη σκάλα που οδηγεί στον όροφο. Ταυτόχρονα μπορεί να συνδέεται με δεύτερο ηλιακό, κάθετο προς τον πρώτο, που οργανώνει τα διάφορα δώματα της κατοικίας και τη σχέση τους με την εσωτερική αυλή κ.ο.κ.

2.2.5 Κλίμακα κτιριακών όγκων:

2.2.5.1 Η παράμετρος της κλίμακας των όγκων της οικοδομής και της ογκομετρικής σύνθεσης είναι αλληλένδετη με τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά που αναφέρθηκαν μέχρι τώρα. Η κάθε παράμετρος ενισχύει την προηγούμενη, αφού όλες πηγάζουν από την ίδια θεώρηση του χώρου με αποτέλεσμα η ταυτόχρονη εφαρμογή τους να καθίσταται αναγκαία. Ως εκ τούτου οι προτεινόμενοι κτιριακοί όγκοι της οικοδομής θα πρέπει να είναι ανάλογοι σε κλίμακα με τους παρακείμενους παραδοσιακούς όγκους ή αυτούς που συγκροτούν την ευρύτερη περιοχή. Με βάση τα πιο πάνω η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώσει το ανώτατο ύψος ή και κάλυψη ή και συντελεστή δόμησης που προνοείται στη Δήλωση Πολιτικής.

2.2.6 Ογκομετρική Σύνθεση:

2.2.6.1 Οι προτεινόμενοι κτιριακοί όγκοι πρέπει να αποτελούνται από ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα, ανάλογα σε κλίμακα με τους παραδοσιακούς όγκους. Η δημιουργία σύνθετων χώρων να επιτυγχάνεται από το συνδυασμό απλών και καθαρών όγκων μεταξύ τους παρά από πολύπλοκους όγκους ξένους προς την παραδοσιακή χωροδομή. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων.

2.2.7 Όριο Δρόμου/Περιτειχίσματα:

2.2.7.1 Στα σημεία του ιστού σε κάθε οικισμό όπου εφαρμόζεται συνεχής δόμηση θα πρέπει να υπάρχει ψηλό περιτειχίσμα μεταξύ αυλής-δρόμου, με ύψος της τάξης του 2 - 2.50 μ. Σε αυτό θα εντάσσεται άνοιγμα ανάλογο με τα παραδοσιακά ξωπόρτια (πάνω από το άνοιγμα θα τοποθετείται ανώφλι και το περιτειχίσμα θα συνεχίζει). Το μέγεθος του ανοίγματος να είναι της τάξης του 1,80 - 2,40 μ.

2.2.7.2 Στα σημεία του ιστού όπου δεν εφαρμόζεται συνεχής δόμηση, το περιτειχίσμα θα έχει χαμηλότερο ύψος (της τάξης του 1 μ.) ενώ θα μπορεί να αποτελείται από συνδυασμό κτιστού περιτειχίσματος και κάγκελου, ανάλογα με το χαρακτήρα της παραδοσιακής δομής στην ίδια περιοχή.

2.2.8 Όριο Δρόμου/Χώροι Στάθμευσης:

2.2.8.1 Στα σημεία του ιστού όπου εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση, ο χώρος στάθμευσης δεν θα διακόπτει τη συνέχεια της οικοδομικής γραμμής αλλά θα εντάσσεται σε αυτή. Σε περίπτωση που ο χώρος στάθμευσης είναι ακάλυπτος, θα υπάρχει προς το όριο του δρόμου (οδικό σύνορο) ψηλό περιτειχίσμα (της τάξης των 2-2,5 μ.) με ανάλογο άνοιγμα. Σε περίπτωση που ο χώρος στάθμευσης είναι καλυμμένος, τότε αυτός θα αποτελεί μέρος του κτιριακού όγκου ή μέρος του περιτειχίσματος που περιβάλλει την αυλή. Το πλάτος του ανοίγματος θα είναι το μικρότερο απαιτούμενο, ανάλογα με τις συνθήκες του τεμαχίου και του δρόμου που το περιβάλλει, γενικά όμως θα πρέπει να είναι της τάξης του 1,80-2,40 μ. Στο άνοιγμα προς τον χώρο στάθμευσης θα πρέπει να τοποθετείται πόρτα εισόδου.

2.3 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με το Τοπίο και τις Κλιματολογικές Συνθήκες

2.3.1 Σκαλωτή προσαρμογή στο έδαφος:

2.3.1.1 Η οργανική ένταξη των παραδοσιακών οικισμών ως σύνολα στο φυσικό τοπίο, καθώς και οι επιμέρους οργανικές σχέσεις που δημιουργούνται ανάμεσα στους ίδιους τους χώρους μιας παραδοσιακής οικοδομής, σχετίζονται άμεσα με τη γενικότερη προσέγγιση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ως προς τις ιδιομορφίες του φυσικού τοπίου. Η αντιμετώπιση αυτή έχει ως κεντρικό άξονα της την προσαρμογή στην υφιστάμενη τοπογραφία (π.χ. την έντονη κλίση) του εδάφους και όχι την αναίρεση και καταστροφή της. Αυτή η προσέγγιση έχει οδηγήσει τόσο στην αρμονική ένταξη της κάθε μεμονωμένης παραδοσιακής οικοδομής στο τοπίο όσο και στη διαμόρφωση των ιδιαίτερων γνωρισμάτων που χαρακτηρίζουν κάθε παραδοσιακό οικισμό ως σύνολο, ανάλογα με την τοποθεσία του. Στους οικισμούς των Λευκάρων όπως και σε άλλα ορεινά χωριά, μια οικοδομή εξελίσσεται συχνά σε διάφορα επίπεδα και ανάλογα διαμορφώνονται οι σχέσεις των χώρων της (εσωτερικών και εξωτερικών) με το δρόμο.

2.3.1.2 Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομών σε κενά τεμάχια μέσα στις ΠΕΧ αλλά έξω από τον πυκνοδομημένο πυρήνα θα ισχύουν οι πρόνοιες των παραγράφων 3.2.2.2 μέχρι 3.2.2.4 του παρόντος Μέρους.

2.3.2 Καλυμμένοι υπαίθριοι χώροι:

2.3.2.1 Η ύπαρξη ημιυπαίθριων (καλυμμένων εξωτερικών) χώρων στις παραδοσιακές οικοδομές πηγάζει από τη γενικότερη αρχή της προσαρμογής στις κλιματολογικές συνθήκες του τόπου. Ο καλυμμένος ημιυπαίθριος χώρος συναντάται σε διάφορες παραλλαγές (ηλιακοί, μπαλκόνια, περάσματα) αλλά αποκτά ιδιαίτερη σημασία όταν αποτελεί την προέκταση κεντρικού εσωτερικού χώρου λειτουργώντας ως ενδιάμεσος μεταβατικός χώρος προς την αυλή. Ως εκ τούτου, σε άμεση σχέση με τον εσωτερικό χώρο της οικοδομής θα πρέπει να προνοείται όπου είναι δυνατό, καλυμμένος εξωτερικός χώρος.

2.3.3 Δέντρα στις εσωτερικές αυλές:

2.3.3.1 Παράλληλα με την ύπαρξη μεταβατικών ημιυπαίθριων χώρων, η ύπαρξη δέντρων στις εσωτερικές αυλές ενισχύει την προσαρμογή στις κλιματολογικές συνθήκες και δημιουργεί περαιτέρω χαρακτηριστικούς για τις παραδοσιακούς οικοδομές χώρους. Η ύπαρξη φυλλοβόλων δέντρων λειτουργεί αφενός στον χώρο της κατοικίας (δημιουργώντας σκιά το καλοκαίρι αλλά αφήνοντας τον ήλιο να περάσει το χειμώνα) και αφετέρου λειτουργεί ως στοιχείο πρασίνου κατά μήκος των πυκνοδομημένων δρόμων του οικισμού. Γι' αυτό στις αυλές των οικοδομών να προνοείται όπου είναι δυνατό η φύτευση δέντρων χαρακτηριστικών για την περιοχή (σε αντίθεση με την "εισαγωγή" ξένων προς την περιοχή δέντρων, ή εκτεταμένη πλακόστρωση της αυλής και την "αντικατάσταση" των δέντρων με γρασίδι).

2.4 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με τη Μορφολογία των Νέων Οικοδομών

2.4.1 Επεξεργασία όψεων:

2.4.1.1 Η επεξεργασία των όψεων των νέων οικοδομών θα πρέπει να τηρεί τις βασικές αρχές που διέπουν τη μορφολογική σύνθεση των παραδοσιακών οικοδομών, όπως είναι η αναλογία πλήρους/ κενού, οι αναλογίες των ανοιγμάτων, η καθετότητα στις όψεις, η συνέχεια της επιφάνειας της τοιχοποιίας και όχι να αποτελεί αντιγραφή των παραδοσιακών οικοδομών ή των μεμονωμένων στοιχείων τους, όπως είναι οι καμάρες, τα νεοκλασικά στοιχεία κλπ.

2.4.2 Κεκλιμένες στέγες:

- 2.4.2.1 Αποτελούν τον πιο διαδεδομένο τρόπο στέγασης οικοδομών στους παραδοσιακούς οικισμούς των Λευκάρων, ιδιαίτερα στους ορόφους, γι' αυτό συστήνεται να χρησιμοποιούνται και στις νέες οικοδομές.
- 2.4.2.2 Η μορφή της κεκλιμένης στέγης πρέπει να είναι απλή, καθαρού σχήματος (παραδοσιακά συναντάται κυρίως ως μονόριχτη, δίριχτη, τετράριχτη) με μικρές κλίσεις (12-15° περ.). Ο συνδυασμός των διαφόρων στεγών που μπορεί να καλύπτουν αντίστοιχους οικοδομικούς όγκους να είναι σαφής και απλός, τόσο στις γενικές σχέσεις μεταξύ των στεγών (σχήμα μέγεθος), όσο και στις λεπτομέρειες (ενώσεις, απολήξεις, πλαϊνά).
- 2.4.2.3 Κεκλιμένες στέγες με απότομες κλίσεις, περίπλοκα σχήματα, πρόσθετα στοιχεία (π.χ. παραθυράκια σοφιών) δεν θα γίνονται αποδεκτές. Ως στοιχείο επικάλυψης να χρησιμοποιείται γενικά το πήλινο κεραμίδι με φυσικό χρωματισμό.
- 2.4.2.4 Όπου οι κεκλιμένες στέγες θα κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι απολήξεις και τα πλαϊνά θα πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά, και όχι να δημιουργούνται τα βαρετά στη μορφή μπετονένια καρκάνια που δεν συνάδουν με τη γενική υφή των οικισμών.

2.4.3 Επίπεδες οροφές/ Δώματα:

- 2.4.3.1 Συναντώνται κατά κανόνα σε ισόγεια τμήματα στο πίσω μέρος οικοδομών που είναι συνήθως βοηθητικοί χώροι, και θα πρέπει στις νέες οικοδομές να χρησιμοποιούνται με ανάλογο τρόπο.
- 2.4.3.2 Δεν θα αφήνονται εμφανή σίδερα (αναμονές) σε αυτά, και σε περίπτωση βατού δώματος δεν θα πρέπει να τοποθετούνται εκτεταμένα κιγκλιδώματα.

2.4.4 Φεγγίτες οροφής:

- 2.4.4.1 Αποτελούν εύχρηστο στοιχείο σε παραδοσιακό ιστό όπου τα τεμάχια μπορεί να έχουν βάθος αλλά ο φυσικός φωτισμός και εξαερισμός των δωματίων να μην είναι δυνατός λόγω συνεχούς δόμησης. Γι' αυτό όπου θα χρησιμοποιηθούν φεγγίτες οροφής να είναι διακριτικά ενταγμένοι στην οικοδομή. Να αποφεύγονται γενικά οι πολύπλοκες κατασκευές, οι χοντρές διατομές, οι έντονες κλίσεις, και να προτιμούνται οι απλές και ελαφριές στη μορφή κατασκευές (με λεπτές διατομές) που τοποθετούνται σε επαφή με την οροφή.

2.4.5 Εναλλακτικές μορφές στέγασης:

- 2.4.5.1 Τυχόν πρόταση για διαφορετικούς τρόπους στέγασης θα πρέπει να αποτελεί μέρος ολοκληρωμένης εναλλακτικής (μορφολογικής) προσέγγισης παρά μεμονωμένο αυθαίρετο στοιχείο, η οποία θα εξετάζεται συνολικά.

2.4.6 Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων:

- 2.4.6.1 Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και η πιστή αντιγραφή και αταίριαστη χρήση τους σε νέες οικοδομές έχουν συμβάλει σημαντικά στη διαμόρφωση της κακής ψευδολαϊκής εικόνας που συχνά παρουσιάζουν οι νέες οικοδομές στους παραδοσιακούς πυρήνες. Ως εκ τούτου, στοιχεία όπως, διακοσμητικά πέτρινα πλαίσια ή γωνιόλιθοι που πλαισιώνουν τυχαίων αναλογιών κουφώματα στις προσόψεις των οικοδομών, πλειάδα "παραδοσιακών" κουφωμάτων σε λανθασμένες αναλογίες και θέσεις, πληθώρα καμάρων, αετωμάτων, κιόνων στις όψεις κλπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά. Είναι φανερό πως μια τέτοια αυθαίρετη και λανθασμένη χρήση μεμονωμένων παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων μόνο ιστορική σύγχυση μπορεί να προκαλέσει στους παραδοσιακούς πυρήνες.

2.4.6.2 Επιτρέπονται και ενθαρρύνονται οι μορφολογικές προσεγγίσεις που βασίζονται στην τήρηση των αξιών και αρχών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ή και την αφαιρετική αναφορά σε αυτές.

2.4.7 Υλικά - Χρωματισμοί:

2.4.7.1 Τα υλικά που αλλοιώνουν την παραδοσιακή υφή των οικισμών (όπως αλουμίνια, πλαστικά, γυαλιστές επιφάνειες, επιχρίσματα τύπου σαγρέ, σπριτς, "χουφτωτό", επενδύσεις εξωτερικά με πλακάκια, κλπ.) να αποφεύγονται. Να προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα των οικισμών (όπως ξύλο, πέτρα, λεπτές μεταλλικές κατασκευές, ματ επιφάνειες κλπ.).

2.4.7.2 Η χρήση σύγχρονων εμφανών υλικών μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων δεν αποκλείεται, νοουμένου ότι παρουσιάζεται ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη μελέτη. Οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα έπρεπε να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση π.χ. του εμφανούς μπετόν ή μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία αλλά να σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.

2.4.7.3 Συστήνεται η χρήση χρωματισμών που παραδοσιακά υπήρχαν στην περιοχή των οικισμών.

2.4.8 Έργα Υποδομής:

2.4.8.1 Σε ό,τι αφορά τα έργα υποδομής στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι αθέατα ή ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (β) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κλπ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.
- (γ) 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, κλπ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στον επιθυμητό βαθμό, στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν μοτίβα και να έχουν υφή που να συνάδουν με τη φυσιογνωμία της περιοχής.

2.4.9 Διαφημιστικές Πινακίδες και Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις:

2.4.9.1 Ισχύουν οι αντίστοιχες πρόνοιες των παραγράφων 1.4.15 και 1.4.16 του παρόντος Μέρους.

3. ΝΕΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

3.1 Γενική Θεώρηση

- 3.1.1 Εκτός των πυρήνων των χωριών, ιδιαίτερη σημασία αποκτά η οργανική ένταξη των νέων κτισμάτων στον χώρο, μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα και των κλιματολογικών συνθηκών, καθώς και η αρμονική προσαρμογή τους στο πολύ αξιόλογο φυσικό τοπίο της περιοχής.
- 3.1.2 Οι κατευθυντήριες οδηγίες που ακολουθούν, έχουν καταρτιστεί με στόχο να αποτρέψουν τυχόν άστοχες επεμβάσεις που πιθανόν να προκύψουν με τη κατασκευή νέων οικοδομών τόσο στον άμεσα περιβάλλοντα χώρο των παραδοσιακών πυρήνων, όσο και σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.
- 3.1.3 Για την επίτευξη του στόχου αυτού δίνονται οδηγίες σε σχέση με τις κυρίαρχες πολεοδομικές/ χωρικές σχέσεις που σήμερα υπάρχουν και πρέπει να τυγχάνουν σεβασμού και να συνεχίζονται ή και άλλες παραμέτρους (κύρια αρχιτεκτονικές/ αισθητικές) που χαρακτηρίζουν τους οικισμούς και που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά το σχεδιασμό.
- 3.1.4 Η γενική προσέγγιση που προτείνεται είναι αυτή της ήπιας επέμβασης στον χώρο, ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητά του ως σύνολο και να προβάλλονται οι αξίες του.

3.2 Κατευθυντήριες Γραμμές

3.2.1 Κλίμακα κτιριακών όγκων:

- 3.2.1.1 Οι προτεινόμενοι κτιριακοί όγκοι της οικοδομής θα πρέπει να είναι ανάλογοι σε κλίμακα με τους παραδοσιακούς όγκους των οικοδομών στους οικισμούς όσον αφορά, το μέγεθος, την έκταση και τη συνθετική δομή τους. Οι όγκοι των κτιρίων συστήνεται όπως είναι απλοί και καθαροί (να αποφεύγονται οι πολύπλοκοι συνδυασμοί).

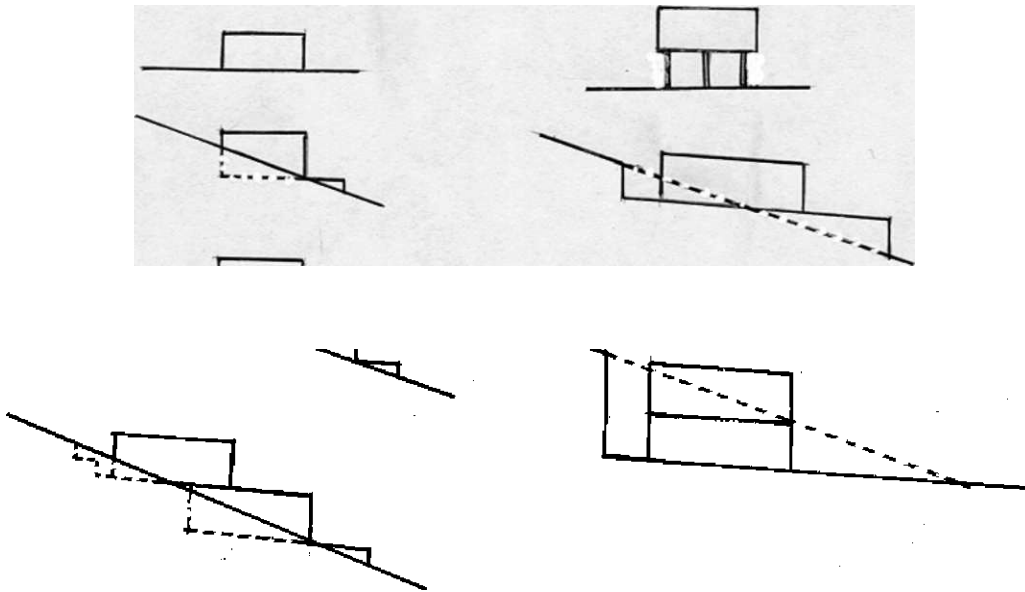
3.2.2 Κλιμακωτή προσαρμογή στο έδαφος:

- 3.2.2.1 Η οργανική ένταξη των παραδοσιακών οικισμών ως σύνολα στο φυσικό τοπίο, καθώς και οι επί μέρους οργανικές σχέσεις που δημιουργούνται ανάμεσα στους ίδιους τους χώρους μιας παραδοσιακής οικοδομής, σχετίζονται άμεσα με τη γενικότερη προσέγγιση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ως προς τις ιδιομορφίες του φυσικού τοπίου. Η αντιμετώπιση αυτή έχει ως αρχή της την προσαρμογή στην υφιστάμενη τοπογραφία (π.χ. την έντονη κλίση) του εδάφους και όχι την αναίρεση και καταστροφή της. Αυτή η προσέγγιση έχει οδηγήσει τόσο στην αρμονική ένταξη της κάθε μεμονωμένης παραδοσιακής οικοδομής στο τοπίο όσο και στη διαμόρφωση των ιδιαίτερων γνωρισμάτων που χαρακτηρίζουν κάθε παραδοσιακό οικισμό ως σύνολο, ανάλογα με την τοποθεσία του.
- 3.2.2.2 Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Οι οικοδομικοί όγκοι θα πρέπει να προσαρμόζονται στη φυσική κλίση του εδάφους και να σέβονται τις ιδιομορφίες του τοπίου (διατήρηση υφιστάμενων ξηρολιθιών, δέντρων, κλπ). Η σχέση του υφιστάμενου εδάφους τόσο με τα γειτονικά τεμάχια όσο και με την οικοδομή πρέπει να είναι σχεδόν συνεχής, δηλαδή, κανένα σημείο του οικοπέδου/τεμαχίου στο οποίο διενεργείται ανάπτυξη δεν θα διαφοροποιείται από το υφιστάμενο έδαφος πέραν του ενός μέτρου περίπου, εκτός του περιγράμματος του κτιρίου. Τυχόν εκσκαφές και επιχωματώσεις θα περιορίζονται εντός του διαγράμματος της κάτοψης της οικοδομής. Με το ίδιο πνεύμα, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται στο ύψος και στη μορφή των υφιστάμενων παραδοσιακών δόμων της

περιοχής και δεν θα ξεπερνούν το ύψος των 2,00 μ. Δεν θα γίνονται αποδεκτές οικοδομές πάνω από υπόστεγους χώρους (στάθμευσης) ή οικοδομές σε πυλωτή.

Συνεχής σχέση εδάφους-οικοδομής

Ασυνεχής σχέση εδάφους-οικοδομής



3.2.2.3 Σε κάθε σχέδιο (όψεις, κατόψεις, τομές) που υποβάλλεται για έκδοση πολεοδομικής άδειας θα πρέπει να φαίνονται τα υφιστάμενα και προτεινόμενα υψόμετρα, τόσο μέσα και γύρω από την οικοδομή, όσο και στα σύνορα με τα γειτονικά τεμάχια καθώς και η σχέση με τα γειτονικά τεμάχια/κτίσματα.

3.2.2.4 Το ύψος, ο όγκος και η χωροθέτηση της οικοδομής θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις σημαντικές οπτικές φυγές του χώρου. Επίσης καμιά οικοδομή δεν θα τοποθετείται πάνω σε κορυφογραμμή λόφου ή βουνού ούτε θα πρέπει να ξεπερνά σε ύψος την οποιαδήποτε αξιόλογη γειτονική κορυφογραμμή βουνού ή λόφου της περιοχής.

3.2.3 Επεξεργασία όψεων - μορφολογία:

3.2.3.1 Η μορφολογία των νέων οικοδομών θα πρέπει να τηρεί τις βασικές αρχές και αξίες που διέπουν τις παραδοσιακές οικοδομές των οικισμών και όχι να αποτελεί αντιγραφή αυτών ή των μεμονωμένων τους στοιχείων, όπως είναι οι καμάρες, τα νεοκλασικά στοιχεία κλπ.

3.2.4 Κεκλιμένες στέγες:

3.2.4.1 Η μορφή της κεκλιμένης στέγης πρέπει να είναι απλή, καθαρού σχήματος (παραδοσιακά συναντάται κυρίως ως μονόριχτη, δίριχτη) με μικρές κλίσεις (12-15° περ.). Ο συνδυασμός των διαφόρων στεγών που μπορεί να καλύπτουν αντίστοιχους οικοδομικούς όγκους να είναι σαφής και απλός, τόσο στις γενικές σχέσεις μεταξύ των στεγών (σχήμα, μέγεθος στεγών), όσο και στις λεπτομέρειες (ενώσεις, απολήξεις, πλαϊνά).

3.2.4.2 Κεκλιμένες στέγες με απότομες κλίσεις, περίπλοκα σχήματα, πρόσθετα στοιχεία (π.χ. παραθυράκια σοφιτών) και επιμέρους στέγες με διαφορετικές μεταξύ τους κλίσεις δεν θα γίνονται αποδεκτά. Ως στοιχείο επικάλυψης να χρησιμοποιείται γενικά το πήλινο κεραμίδι με φυσικό χρωματισμό.

- 3.2.4.3 Όπου οι κεκλιμένες στέγες θα κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι απολήξεις και τα πλαϊνά θα πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά και όχι να δημιουργούνται τα βαρετά στη μορφή μπετονένια καρκάνια που δεν συνάδουν με τη γενική υφή και χαρακτήρα των οικισμών.
- 3.2.5 **Επίπεδες οροφές/δώματα:**
- 3.2.5.1 Σε περίπτωση κατασκευής νέων δωματίων, οι απολήξεις θα πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά και όχι να δημιουργούνται τα βαρετά στη μορφή κροδώματα ή οι μπετονένιες απομιμήσεις παραδοσιακών κροδωμάτων. Δεν θα αφήνονται εμφανή σίδερα (αναμονές) σε αυτά, και σε περίπτωση βατού δώματος να μη τοποθετούνται εκτεταμένα κιγκλιδώματα. Ιδιαίτερη προσοχή να δίνεται στο τελικό υλικό επικάλυψης (χαλίκια ή άλλο κατάλληλο υλικό)
- 3.2.6 **Εναλλακτικές μορφές στέγασης:**
- 3.2.6.1 Τυχόν πρόταση για διαφορετικούς τρόπους στέγασης θα πρέπει να αποτελεί μέρος ολοκληρωμένης εναλλακτικής (μορφολογικής) προσέγγισης και όχι μεμονωμένο αυθαίρετο στοιχείο, η οποία θα εξετάζεται συνολικά.
- 3.2.7 **Οικοδομές σε υποστυλώματα:**
- 3.2.7.1 Απαγορεύεται η κατασκευή οικοδομών πάνω σε ελεύθερα υποστυλώματα (πυλωτή)
- 3.2.8 **Προκατασκευασμένες οικοδομές:**
- 3.2.8.1 Απαγορεύεται η κατασκευή οποιοδήποτε είδους προκατασκευασμένων και λυόμενων οικοδομών.
- 3.2.9 **Χρήση Ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων:**
- 3.2.9.1 Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και η πιστή αντιγραφή και αταίριαστη χρήση τους σε νέες οικοδομές έχουν συμβάλει σημαντικά στη διαμόρφωση της κακής ψευδολαϊκής εικόνας που συχνά παρουσιάζουν οι νέες οικοδομές στην ύπαιθρο. Ως εκ τούτου, στοιχεία όπως, διακοσμητικά πέτρινα πλαίσια ή γωνιόλιθοι που πλαισιώνουν τυχαίων αναλογιών κουφώματα στις προσόψεις οικοδομών, πλειάδα "παραδοσιακών" κουφωμάτων σε λανθασμένες αναλογίες και θέσεις, πληθώρα καμάρων, αετωμάτων, νεοκλασικών κιόνων στις όψεις οικοδομών κλπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά. Είναι φανερό πως μια τέτοια αυθαίρετη και λανθασμένη χρήση μεμονωμένων παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων μόνο ιστορική σύγχυση μπορεί να προκαλέσει.
- 3.2.9.2 Επιτρέπονται και ενθαρρύνονται οι μορφολογικές προσεγγίσεις που βασίζονται στην τήρηση των αξιών και αρχών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ή και την αφαιρετική αναφορά σε αυτές.
- 3.2.10 **Υλικά - Χρωματισμοί:**
- 3.2.10.1 Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν στα τελειώματα της οικοδομής θα πρέπει να προβάλλουν την αυθεντικότητά τους και όχι να μιμούνται κάτι που δεν είναι (π.χ. αλουμίνιο που μοιάζει με ξύλο, κεραμικό που μοιάζει με μάρμαρο κλπ.). Επίσης θα πρέπει να είναι συμβατά και να εναρμονίζονται μεταξύ τους αποφεύγοντας πολύπλοκους συνδυασμούς. Να προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα των οικισμών (όπως ξύλο, πέτρα, λεπτές μεταλλικές κατασκευές, ματ επιφάνειες κ.ο.κ.).

3.2.10.2 Η χρήση σύγχρονων εμφανών υλικών μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων δεν αποκλείεται, νοούμενου ότι παρουσιάζεται ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη μελέτη. Οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα έπρεπε να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση π.χ. του εμφανούς μπετόν ή μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία αλλά να σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.

3.2.11.1 Συστήνεται η χρήση χρωματισμών που παραδοσιακά υπήρχαν στην περιοχή των οικισμών.

3.2.11 Νέες μορφολογικές αναζητήσεις:

3.2.11.1 Τυχόν νέα κτίσματα που εκ προθέσεως αποτελούν έντονες/διαφορετικές επεμβάσεις στον χώρο, θα εξετάζονται κατ' εξαίρεση, νοούμενου ότι συγκροτούν εμπειριστατωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση, μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων, σε αντίθεση με την τυχαία ή πρόχειρη χρήση σύγχρονων μορφών. Εννοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια οικοδομή θα πρέπει να σέβεται απόλυτα το περιβάλλον και τον χαρακτήρα του χώρου στον οποίο βρίσκεται.

3.2.12 Διαχωρισμοί τεμαχίων/Διάνοιξη νέων δρόμων:

3.2.12.1 Ιδιαίτερη προσοχή να δοθεί στους νέους διαχωρισμούς, ώστε να μην επηρεάσουν τα αξιολογικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος, ιδιαίτερα την τοπογραφία του εδάφους και τη χλωρίδα της περιοχής.

3.2.13.2 Οι νέοι δρόμοι θα σχεδιάζονται λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα της περιοχής και τη δομή του χώρου. Θα πρέπει να κατασκευάζονται, παράλληλα των τυχόν υφιστάμενων ξηρολιθοδομών, οι οποίες θα διατηρούνται στις αυθεντικές τους μορφές.

3.2.13.3 Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά τόσο των δρόμων, όσο και του διαχωρισμού ως σύνολο θα πρέπει να συνάδουν και να συνδέονται αρμονικά με τον χαρακτήρα της δομής των παραδοσιακών οικισμών σε πλάτη, μεγέθη και μορφολογία (δημιουργία διαπλατύνσεων στους κόμβους, διατήρηση των αξιολογικών οπτικών φυγών προς σημεία αναφοράς του χώρου κ.λ.π.).

3.2.13.4 Γενικά, να αποφεύγονται οι ισχυρές επεμβάσεις στην τοπογραφία του εδάφους (εκσκαφές/ επιχωματώσεις) και τα υλικά κατασκευής των δρόμων να συνάδουν όσον αφορά την υφή και το χρώμα τους, με το άμεσο περιβάλλον του χώρου.

3.2.13 Έργα Υποδομής:

3.2.13.1 Σε ό,τι αφορά τα έργα υποδομής σε περιοχές εκτός των πυρήνων, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

(α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι αθέατα ή ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.

(β) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κλπ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στη φυσιογνωμία της περιοχής.

(γ) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτών χώρων (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κλπ.) θα είναι ψηλής

αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν μοτίβα και να έχουν υφή που να συνάδουν με τη φυσιογνωμία της περιοχής.

3.2.14 Διαφημιστικές Πινακίδες και Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις:

3.2.14.1 Ισχύουν οι αντίστοιχες πρόνοιες των παραγράφων 1.4.15 και 1.4.16 του παρόντος Μέρους.

ΜΕΡΟΣ ΣΤ: ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Ως Παραρτήματα της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής θεωρούνται τα αντίστοιχα Παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής», η οποία δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 1996 και τροποποιήθηκε τον Μάιο του 2000, τον Μάιο του 2009 και τον Ιούνιο του 2010, εκτός στον βαθμό που διαφοροποιούνται από το παρόν Σχέδιο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στη Δήλωση Πολιτικής

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε τον Ιούνιο του 2010.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε τον Ιούνιο του 2010.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 1996, με τις ακόλουθες προσθήκες ή μετατροπές:

1. Αντικατάσταση του Πίνακα 1 «Απαιτούμενοι χώροι για νηπιαγωγεία» με το νέο Πίνακα 1.
2. Προσθήκη νέου Πίνακα 4 «Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικά δημοτικά σχολεία».
3. Προσθήκη νέου Πίνακα 5 «Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικά σχολεία μέσης εκπαίδευσης».
4. Προσθήκη νέου Πίνακα 6 «Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικές τεχνικές σχολές».

Τα Παραρτήματα Δ – Ι της Δήλωσης Πολιτικής δεν θα ισχύουν.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1**ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ**

Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	30	25	25
Αριθμός τμημάτων	1	2	3
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (μαθητές)	30	50	75
Ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας ανά μαθητή	2 τ.μ.	2 τ.μ.	2 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 τ.μ.
Ελάχιστο εμβαδόν ενιαίου ανοικτού χώρου (*) ανά μαθητή που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά σαν παιγνιδότοπος	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	16 τ.μ.	14 τ.μ.	12 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή (εκτός αθλοπαιδιών)	20 τ.μ.	18 τ.μ.	16 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου (**)	520 τ.μ.	800 τ.μ.	1100 τ.μ.

* Στο χώρο αυτό δεν περιλαμβάνονται οι χώροι στάθμευσης και διακίνησης οχημάτων και ανοικτοί χώροι με πλάτος μικρότερο των 4,00 μ. Νοείται ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να αποδεχθεί όπως ποσοστό μέχρι 10% του απαιτούμενου χώρου έχει πλάτος μεταξύ 3,00 και 4,00 μ.

** Σε περιπτώσεις ιδιωτικών νηπιαγωγείων σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή μικρότερο του 1,00:1 η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να απαιτήσει αύξηση του ελάχιστου απαιτούμενου ολικού χώρου μέχρι και κατά 15% του καθοριζόμενου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ

Αριθμός Μαθητών	120	180	360
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ.μ.	20 τ.μ.	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	24 τ.μ.	24 τ.μ.	24 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	2880 τ.μ.	4320 τ.μ.	8640 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	5880 τ.μ. 8880 τ.μ.	7320 τ.μ. 10320 τ.μ.	11640 τ.μ. 14640 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

(ΓΥΜΝΑΣΙΑ ΚΑΙ ΛΥΚΕΙΑ)

Αριθμός Μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	7 τ.μ.	7 τ.μ.	7 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	21 τ.μ.	21 τ.μ.	21 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28 τ.μ.	28 τ.μ.	28 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3360 τ.μ.	5040 τ.μ.	8400 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$	4630 τ.μ.	4630 τ.μ.	4630 τ.μ.
β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	9250 τ.μ.	9250 τ.μ.	9250 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$	7990 τ.μ.	9670 τ.μ.	13030 τ.μ.
β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	12610 τ.μ.	14290 τ.μ.	17650 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΣΧΟΛΕΣ

Αριθμός Μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	13 τ.μ.	13 τ.μ.	13 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	8,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ.μ.	20 τ.μ.	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28,7 τ.μ.	28,7 τ.μ.	28,7 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3.440 τ.μ.	5.170 τ.μ.	8.610 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	5.000 τ.μ. 10.000 τ.μ.	5.000 τ.μ. 10.000 τ.μ.	5.000 τ.μ. 10.000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	8.440 τ.μ. 13.440 τ.μ.	10.170 τ.μ. 15.170 τ.μ.	13.610 τ.μ. 18.610 τ.μ.

Η Δήλωση Πολιτικής Λευκάρων 2011
τυπώθηκε στο Τυπογραφείο **XXXXXX**
τον Ιούλιο του 2011
σε 300 αντίτυπα για λογαριασμό του
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
του Υπουργείου Εσωτερικών
της Κυπριακής Δημοκρατίας.

ISBN: 978-9963-33-032-4