

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑ
ΜΑΡΤΙΟΣ 2003**

**Τυπογραφείο Α. Αλωνεύτης
για την Κυπριακή Δημοκρατία
Λευκωσία, Μάρτιος 2003**

ISBN: 9963-33-004-5

Τιμή: £15.00

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

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

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

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1	Γενικά	1
1.2	Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου	2
1.3	Ιστορική Αναδρομή	2
1.4	Η θέση της Πάφου στον Κυπριακό χώρο	3
1.5	Φυσικά Χαρακτηριστικά της περιοχής	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	5
2.1	Αναπτυξιακά προβλήματα	5
2.2	Περιοριστικοί Παράγοντες	6
2.3	Προοπτικές Ανάπτυξης	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	11
3.1	Γενικά	11
3.2	Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου	11
3.3	Γενική Φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου	14
3.4	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	14
3.5	Περιοχές Ανάπτυξης	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	25
5.1	Γενική Θεώρηση	25
5.2	Δίκτυο Αστικών Δρόμων	26
5.3	Αυτοκινητόδρομοι (Εθνικό Οδικό Δίκτυο)	27
5.4	Οδικό Δίκτυο Πρωταρχικής Σημασίας (Σχέδιο Αρ. 4)	27
5.5	Δρόμοι Δευτερεύουσας Σημασίας	29
5.6	Τοπικό Οδικό Δίκτυο	30
5.7	Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Υφεση	30
5.8	Δημόσιες Συγκοινωνίες	31
5.9	Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων	33
5.10	Δίκτυο Πεζοδρόμων	34
5.11	Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων	35
5.12	Στάθμευση	35
5.13	Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης (Σχέδιο Αρ. 6)	37
5.14	Εφαρμογή/Υλοποίηση	38
5.15	Περιβαλλοντικές Περιοχές	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	39

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	41
7.1	Γενικά	41
7.2	Βασικοί Στόχοι	42
7.3	Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης	43
7.4	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης	43
7.5	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	45
7.6	Κίνητρα για Δημιουργία Ενιαίων Οικιστικών Αναπτύξεων	48
7.7	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	50
7.8	Άλλες Πρόνοιες	50
7.9	Εφαρμογή Πολιτικής	51
7.10	Οικιστική Ζώνη Περιοχής Ιερού του Απόλλωνα Υλάτη	51
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ	53
8.1	Γενικά	53
8.2	Εμπορική Πολιτική και Καταστήματα	55
8.3	Κεντρική Εμπορική Περιοχή (Κ.Ε.Π.)	56
8.4	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	57
8.5	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	59
8.6	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	62
8.7	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	63
8.8	Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας	63
8.9	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (Τ.Ε.Κ.)	64
8.10	Πυρήνες Προαστίων	65
8.11	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	65
8.12	Άλλες Πρόνοιες για Εμπορικές Αναπτύξεις	66
8.13	Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	68
8.14	Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	69
8.15	Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές	69
8.16	Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου	72
8.17	Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων	73
8.18	Γραφεία	74
8.19	Πολιτική για τον Βόρειο Παρακαμπτήριο	76
8.20	Βασικές Προϋποθέσεις	76
8.21	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	77
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	79
9.1	Γενικά	79
9.2	Προβλήματα	79
9.3	Βασικοί Στόχοι	80
9.4	Επιπτώσεις και Επηρεασμός Περιβάλλοντος	81
9.5	Κατηγορίες βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών Αναπτύξεων	82
9.6	Πολιτική Χωροθέτησης Βιομηχανικής και Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης	82
9.7	Βιομηχανίες Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού οχληρίας)	83
9.8	Βιομηχανίες Κατηγορίας Β (περιορισμένου βαθμού οχληρίας)	84
9.9	Βιομηχανίες Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας)	85

9.10	Βιοτεχνίες Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού οχληρίας)	85
9.11	Βιοτεχνίες Κατηγορίας Β (περιορισμένου βαθμού οχληρίας)	85
9.12	Βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας)	86
9.13	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	88
9.14	Μικρές Αυτοτελείς Αποθήκες (Κατηγορίας Β)	88
9.15	Επέκταση Υφιστάμενων Μονάδων εκτός των Καθορισμένων Περιοχών και Ζωνών	88
9.16	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	89
9.17	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	90
9.18	Αναπτύξεις Παραγωγής Προϊόντων Υψηλής Τεχνολογίας και Εκκολαπτήρια Επιχειρήσεων	90
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	93
10.1	Γενικά	93
10.2	Βασικοί Στόχοι	94
10.3	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	96
10.4	Χωροθετική Τουριστική Πολιτική	97
10.5	Τουριστικές Ζώνες με Ειδική Πολιτική	101
10.6	Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα (Mixed Use Destination Resorts)	102
10.7	Τουριστικές Επαύλεις	105
10.8	Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών	105
10.9	Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις	105
10.10	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	107
10.11	Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου	107
10.12	Περιοχές που δεν Επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη	107
10.13	Τουριστικές Διευκολύνσεις-Υπηρεσίες	107
10.14	Εστιατόρια/Κέντρα Αναψυχής	109
10.15	Παρεμφερή Τουριστικά Έργα	109
10.16	Άλλες Πρόνοιες	110
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	111
11.1	Γενικά	111
11.2	Προβλήματα	111
11.3	Βασικοί Στόχοι	111
11.4	Κριτήρια Χωροθέτησης	112
11.5	Νηπιαγωγεία	112
11.6	Σχολές Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης	113
11.7	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	114
11.8	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες Παρόμοιες Χρήσεις	115
11.9	Ειδικές Σχολές	116
11.10	Πολλαπλή Χρήση	116
11.11	Συντελεστής Δόμησης	117
11.12	Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων	117
11.13	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	118
11.14	Εφαρμογή	118

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	121
12.1	Γενικά	121
12.2	Προβλήματα	121
12.3	Βασικοί Στόχοι	122
12.4	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές	122
12.5	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	123
12.6	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών	124
12.7	Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Υποδομής	124
12.8	Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί	125
12.9	Βασικά Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	125
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	127
13.1	Γενικά	127
13.2	Προβλήματα	127
13.3	Βασικοί Στόχοι	128
13.4	Το Φυσικό Περιβάλλον	129
13.5	Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου	129
13.6	Διαχείριση της Κρατικής Γης	133
13.7	Προστατευόμενα Τοπία	133
13.8	Προστασία Σημαντικών Τοπογραφικών Ιδιομορφιών	134
13.9	Περιβαλλοντικός Πλούτος	135
13.10	Χώρος Αγροκτήματος Γερμανίας	137
13.11	Άλλες Πρόνοιες Πολιτικής	138
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	141
14.1	Γενικά	141
14.2	Βασικοί Στόχοι	141
14.3	Χωροθετική Πολιτική	142
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15	ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	147
15.1	Γενικά	147
15.2	Χωροθετική Πολιτική και Οχληρές Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	147
15.3	Χωροθετική Πολιτική για Ήπιες Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	148
15.4	Εξειδικευμένες Αναπτύξεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	149
15.5	Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας - Θεματικά Πάρκα	150
15.6	Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα	152
15.7	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	153
15.8	Βασικές Προϋποθέσεις	154
15.9	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	155
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	157
16.1	Γενικά	157
16.2	Χωροθετική Πολιτική	157

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17	ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ	161
17.1	Γεωργία	161
17.2	Κτηνοτροφία	161
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18	Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	163
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19	ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ – ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	165
19.1	Γενικά	165
19.2	Βασικοί Στόχοι	165
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	167
20.1	Γενικά	167
20.2	Κριτήρια Ένταξης Οικοδομών σε ΠΕΧ	167
20.3	Άλλες Πρόνοιες	169
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21	ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ	171
21.1	Γενικά	171
21.2	Βασικοί Στόχοι Πολιτικής	171
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22	ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	173
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ	177
23.1	Γενικά	177
23.2	Βασικοί Στόχοι	177
23.3	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	177
23.4	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	178
23.5	Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής	178
23.6	Βασικές Παράμετροι	179
23.7	Βασικές Προϋποθέσεις	183
23.8	Άλλες Πρόνοιες	184
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24	ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ ΠΑΦΟΥ	185
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25	ΜΑΡΙΝΑ ΠΑΦΟΥ	187
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 26	ΠΑΡΑΛΙΑ	191

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	193
27.1	Γενικά	193
27.2	Γενική Πολεοδομική Θεώρηση	194
27.3	Συμβατότητα και Συνέργια Χρήσεων	195
27.4	Βασικές Κατηγορίες Χρήσεων Σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης	195
27.5	Συμπληρωματικές Χρήσεις	198
27.6	Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια	200
27.7	Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης	201
27.8	Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης	203
27.9	Άλλες Πρόνοιες	205
27.10	Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης	205
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 28	ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	207
28.1	Γενικά	207
28.2	Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου	208
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 29	ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ	211
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30	ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	213
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	217
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 32	ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	219
32.1	Γενικά	219
32.2	Βασική Πολιτική	219
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 33	ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ	221
33.1	Γενικά	221
33.2	Περιπτώσεις Άσκησης Ειδικής Διακριτικής Ευχέρειας	221

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

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

- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α** Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια.
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β** Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής.
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ** Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης.
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ** Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα.
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε** Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ

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

- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1** Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες/ Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.
- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2** Αρχαία Μνημεία εντός των Ορίων του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.

Ένθετα Σχέδια

1. Όριο Τοπικού Σχεδίου Πάφου και Διοικητικά Όρια.
2. Γενικό Χωροταξικό.
3. Χρήσης Γης Τοπικού Σχεδίου Πάφου και Περιβαλλουσών Κοινοτήτων.
4. Κύριο Οδικό Δίκτυο – Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας.
5. Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων.
6. Κεντρική Εμπορική Περιοχή:
 - Περιοχή Εφαρμογής Κινήτρων.
 - Χώροι Στάθμευσης.
 - Αστικά Ξενοδοχεία.
7. Καμπύλες Θορύβου Διεθνούς Αερολιμένα Πάφου.
8. Χρήσεις Γης (1:25.000).
9. Πολεοδομικές Ζώνες (1:25.000).

Άλλα Σχέδια

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

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

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

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

1.1.1 Μέχρι το 1990 ο έλεγχος της ανάπτυξης στην Κύπρο στηριζόταν στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και στους σχετικούς Κανονισμούς. Η Νομοθεσία αυτή δεν παρείχε επαρκείς δυνατότητες για αποτελεσματικό έλεγχο της οικοδομικής ανάπτυξης ούτε και τα μέσα που θα επέτρεπαν την άσκηση χωροθετικής πολιτικής ή την έμμεση παρέμβαση στις διεργασίες της αγοράς γης. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα ήταν κατά βάση ρυθμιστικός και αρνητικός σε χαρακτήρα, εφόσον υπήρχε μόνο δυνατότητα για αντίδραση στις πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα.

1.1.2 Ενόψει των έντονων αναπτυξιακών πιέσεων που προκαλούνται από τη φυσική αύξηση του πληθυσμού, την αστικοποίηση και την ανάπτυξη της βιομηχανίας, του εμπορίου, του τουρισμού και των υπηρεσιών, η Κυπριακή Πολιτεία αποφάσισε να εισάξει Πολεοδομική και Χωροταξική νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης και η επαρκής προστασία. Σαν αποτέλεσμα αυτής της προσέγγισης ψηφίστηκαν ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972 και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του και τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή την 1η Δεκεμβρίου 1990.

1.1.3 Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου εκπονήθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά την 1 Δεκεμβρίου 1990 και οριστικοποιήθηκε μετά από μελέτη των ενστάσεων σε δύο φάσεις (1992 και 1994). Η πρώτη αναθεώρηση του Τοπικού Σχεδίου δημοσιεύθηκε στις 4 Οκτωβρίου 1996, και το Σχέδιο οριστικοποιήθηκε μετά από τη μελέτη των ενστάσεων σε δύο φάσεις (1999 και 2000), στις 3 Δεκεμβρίου 1999 (τα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσεων Γης και άλλα σχέδια του Τοπικού Σχεδίου Πάφου) και στις 12 Μαΐου 2000(το γραπτό κείμενο του Τοπικού Σχεδίου). Κατά τη μελέτη της παρούσας αναθεώρησης, πραγματοποιήθηκαν διαβουλεύσεις με Κοινό Συμβούλιο που συστάθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

1.1.4 Το παρόν κείμενο του Τοπικού Σχεδίου Πάφου αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ούτως ώστε να συνάδει με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού που επικρατούν στην Ευρώπη. Στο Τοπικό Σχέδιο Πάφου καθορίζεται διευρυμένο χωροθετικό πλαίσιο και εισάγονται ευέλικτες πολιτικές σε σχέση με νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς. Επιπλέον, το κείμενο του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί εύχρηστο εγχειρίδιο για επαγγελματίες, συμβάλλει στην κατανόηση του πολεοδομικού πλαισίου, και διευκολύνει την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη.

1.1.5 Οι βασικοί χάρτες του Τοπικού Σχεδίου (Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης) δημοσιεύονται σε βάση κτηματικών σχεδίων, γεγονός που διευκολύνει τον άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε ιδιοκτησία

(πολεοδομική ζώνη, χρήση, συντελεστές ανάπτυξης, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας κ.λπ.).

- 1.1.6** Στο Τοπικό Σχέδιο Πάφου προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής Πάφου.

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου περιλαμβάνει τις περιοχές των Δήμων Πάφου, Γεροσκήπου και μέρος της περιοχής του Δήμου Πέγειας, τις περιοχές των Κοινοτικών Συμβουλίων Τάλας, Χλώρακα, Κισσόνεργας, Έμπας, Τρεμιθούσας, Λέμπας, Μεσόγης, Μέσα Χωρίου, Αγίας Μαρινούδας, Κολώνης, Αχέλειας και Κονιών και μέρος των Κοινοτικών Συμβουλίων Κοίλης, Μαραθούντας, Αγίας Βαρβάρας και Τιμής, όπως φαίνεται στο Σχέδιο Αρ. 1. Η έκταση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανέρχεται σε 10.099 εκτάρια περίπου, και σύμφωνα με την *Απογραφή Πληθυσμού 2001- Προκαταρκτικά Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα (Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών)*, το 2001 είχε πληθυσμό 45.923 άτομα.

1.3 Ιστορική Αναδρομή

- 1.3.1** Η Νέα Πάφος, μέρος της σημερινής Κάτω Πάφου, κτίστηκε σύμφωνα με την παράδοση από τον Αγαπήνορα, βασιλιά των Αρκάδων. Η Παλαιάπαφος, δεκαπέντε περίπου χιλιόμετρα νοτιοανατολικά της Νέας Πάφου και δίπλα στο σημερινό χωριό Κούκλια, ήταν η πρωτεύουσα του Βασιλείου της Πάφου και κέντρο λατρείας της θεάς Αφροδίτης.
- 1.3.2** Οι αρχαιολογικές ανασκαφές δεν φαίνεται να επιβεβαιώνουν την παράδοση για ίδρυση της Νέας Πάφου από τον Αγαπήνορα. Αντίθετα, τα τεκμήρια αποδεικνύουν ότι ιδρύθηκε από τον τελευταίο βασιλιά της Πάφου Νικοκλή, περί τα τέλη του 4ου αιώνα π.Χ. Η πόλη γνώρισε μεγάλη ακμή κατά την περίοδο των Πτολεμαίων, οπότε ήταν πρωτεύουσα ολόκληρης της Κύπρου.
- 1.3.3** Η ακμή της Πάφου, όπως και ο ρόλος της ως πρωτεύουσας της Κύπρου, συνεχίστηκαν και κατά τη Ρωμαϊκή περίοδο μέχρι τον 4ο αιώνα μ.Χ., που καταστράφηκε από σεισμούς και τη θέση της ως πρωτεύουσας του νησιού πήρε η Σαλαμίνα. Στους αιώνες που ακολούθησαν, η πόλη έχασε σταδιακά τη σημασία της και παρέμεινε στην αφάνεια διατηρώντας το χαρακτήρα και την κλίμακα μικρής πόλης μέχρι τα μέσα του αιώνα μας.
- 1.3.4** Πληθώρα αρχαιολογικών καταλοίπων μαρτυρούν τις περιόδους ακμής της Πάφου, όπως το αρχαίο τείχος, το Ωδείο, η Αγορά, τα θέατρα, τα μωσαϊκά πολλών επαύλεων, οι πρωτοχριστιανικές βασιλικές, το λιμάνι, το Βυζαντινό Κάστρο των Σαράντα Κολώνων και οι Τάφοι των Βασιλέων. Σε

νεότερες περιόδους ανήκουν το Κάστρο και τα ερείπια των Φράγκικων Εκκλησιών. Η UNESCO ανακήρυξε τους αρχαιολογικούς χώρους της Πάφου σε μνημεία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς, λόγω του ανεκτίμητου ιστορικού της πλούτου.

- 1.3.5** Κατά τα πρώτα δεκαπέντε χρόνια μετά την ανακήρυξη της Ανεξαρτησίας και μέχρι την τουρκική εισβολή του 1974 η Πάφος αναπτυσσόταν με πολύ χαμηλούς ρυθμούς και τα χωριά που εμπίπτουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου διατήρησαν τη χωροδομική τους αυτοτέλεια. Μετά το 1974 η στέγαση των εκτοπισμένων και η προσπάθεια για επαναδραστηριοποίηση της κυπριακής οικονομίας συνέβαλαν στη δραματική αλλαγή των ρυθμών ανάπτυξης. Οι επιπτώσεις αυτές έγιναν ιδιαίτερα αισθητές στην περιοχή του παραλιακού μετώπου και των οδικών αξόνων που συνδέουν την πόλη της Πάφου με τις γύρω κοινότητες.

1.4 Η θέση της Πάφου στον Κυπριακό χώρο

- 1.4.1** Η Πάφος αποτελεί το σημαντικότερο αστικό κέντρο της δυτικής Κύπρου και για το λόγο αυτό λειτουργεί σαν το κέντρο της ανωτέρω περιοχής από όλες τις απόψεις. Στα βόρεια και νότια της πόλης εκτείνονται εύφορες αρδεύσιμες παραλιακές πεδιάδες, ενώ στα άγονα υψώματα επικρατούν οι ξηρικές καλλιέργειες και η κτηνοτροφία.

- 1.4.2** Η Πάφος συγκεντρώνει ένα δυναμικό σύνολο δραστηριοτήτων, λειτουργιών και υπηρεσιών, δεδομένου ότι:

- (α) Αποτελεί το κέντρο μιας γεωργικά πλούσιας παραλιακής ζώνης.
- (β) Διαθέτει Διεθνές Αεροδρόμιο.
- (γ) Παρουσιάζει ενθαρρυντικές τάσεις βιομηχανικής ανάπτυξης.
- (δ) Διαθέτει το λιμανάκι και το Κάστρο, με εξαιρετικές προοπτικές προβολής και αξιοποίησης, και περιβάλλεται από παραλίες, αρχαιότητες και φυσικές καλλονές που ελκύουν μεγάλο αριθμό επισκεπτών.

- 1.4.3** Η εξάρτηση της Πάφου από τη Λευκωσία περιορίζεται στις κεντρικές κυβερνητικές υπηρεσίες και στον τομέα της ανώτερης και ανώτατης εκπαίδευσης.

1.5 Φυσικά Χαρακτηριστικά της περιοχής

- 1.5.1** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου χαρακτηρίζεται από δύο βαθμιδωτές πεδιάδες που προέκυψαν από την ανύψωση των παραλίων κατά τις πρόσφατες γεωλογικές περιόδους. Η ευρύτερη περιοχή της Πάφου βρίσκεται στη σεισμογενή ζώνη της Ανατολικής Μεσογείου.

1.5.2 Η σημερινή παραλία της Πάφου είναι γενικά βραχώδης και αποτελείται από σειρά κολπίσκων και ακρωτηρίων. Σε απόσταση ενός μέχρι δύο χιλιομέτρων από την ακτή, υπάρχει η απότομη πλαγιά εκτεταμένου οροπεδίου που αποτελεί τυπικό χαρακτηριστικό του ανάγλυφου του εδάφους. Πέραν του οροπεδίου αρχίζει σειρά χαμηλών λόφων που αποτελούν τους πρόποδες των οροσειρών της ενδοχώρας. Η περιοχή διασχίζεται στο ύψος των λόφων από βαθιές χαράδρες που εκφυλίζονται σε αβαθή αργάκια προς την ακτή. Η παραλιακή πεδιάδα είναι πολύ εύφορη και καλλιεργείται εντατικά.

2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

2.1 Αναπτυξιακά Προβλήματα

- 2.1.1** Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής ανάπτυξης της Πάφου μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1980 ήταν η σκόρπια εξάπλωση οικοπεδοποιήσεων και μεμονωμένων κατοικιών στις παρυφές της πόλης και σε βάρος της γεωργικής γης. Γενικότερα χαρακτηριστικά της οικονομίας, οι διεργασίες της αγοράς γης και κοινωνικές αντιλήψεις συνέτειναν στη συνεχή μεγέθυνση του φαινομένου που αποτελεί ιδιοτυπία της κυπριακής πραγματικότητας και ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα των αστικών περιοχών. Ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας γης αποτελούσε και αποτελεί ουσιώδες εμπόδιο στο σχεδιασμό και υλοποίηση ενιαίων και ορθολογικά οργανωμένων αναπτύξεων, ενώ μέχρι το 1982 η ύπαρξη ιδιωτικής υδατοπρομήθειας αποτελούσε αποφασιστικό κριτήριο για νέες αναπτύξεις.
- 2.1.2** Ο ρυθμός ανάπτυξης της Πάφου επιταχύνθηκε απότομα με τη ραγδαία αύξηση του αστικού πληθυσμού που ήταν αποτέλεσμα των επιπτώσεων της τουρκικής εισβολής και της μεταγενέστερης προσπάθειας για οικονομική επαναδραστηριοποίηση ιδιαίτερα στον τομέα του τουρισμού. Η παραδοσιακή δομή της πόλης δεν μπόρεσε να απορροφήσει ομαλά τις αλλαγές στο σύστημα και τους ρυθμούς ανάπτυξης που προέκυψαν λόγω των ανωτέρω γεγονότων.
- 2.1.3** Η έλλειψη αποτελεσματικής πολεοδομικής νομοθεσίας μέχρι το 1990 σε συνδυασμό με την αυξημένη ζήτηση γης για ανάπτυξη και επένδυση καθώς και την κατακράτηση σημαντικού ποσοστού της γης είτε για μελλοντική χρήση είτε για κερδοσκοπία δημιούργησαν τις συνθήκες που συνέτειναν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής μεγάλου μέρους του πληθυσμού. Το φαινόμενο εκδηλώθηκε με διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και διαχωρισμούς οικοπέδων, πολλά κενά οικοπέδα, ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης και με μονώροφες κατοικίες και πολυκατοικίες. Παράλληλα με τα πιο πάνω φυσικά γνωρίσματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η αδυναμία των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων να εξασφαλίσουν γη και κατοικία μέσα στην κυρίως αστική περιοχή παραμένει το ουσιωδέστερο πρόβλημα και η αιτία πολλών άλλων.
- 2.1.4** Η χωροθέτηση αναπτύξεων όπου στεγάζονται οι διάφοροι τομείς οικονομικής δραστηριότητας παρουσιάζει αρκετά προβλήματα. Εργαστήρια, καταστήματα και γραφεία είναι διεσπαρμένα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και έτσι προκαλείται σύγκρουση λειτουργικών αναγκών, κυκλοφοριακά προβλήματα και υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων του πληθυσμού, ιδίως σε περιοχές κατοικίας.
- 2.1.5** Οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι για παθητική ή/και ενεργό ψυχαγωγία συνεχίζουν να είναι ανεπαρκείς στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τόσο σε έκταση όσο και σε οργάνωση και διαχείριση. Σε περιοχές κατοικίας παρατηρείται σοβαρή έλλειψη παιδότοπων και τοπικών πάρκων, ενώ μόλις τα τελευταία χρόνια ο Δήμος Πάφου και ορισμένες άλλες Τοπικές Αρχές

έχουν κάνει προσπάθειες για την απάμβλυνση των ελλείψεων. Ανάλογα προβλήματα και ελλείψεις αντιμετωπίζονταν μέχρι πρόσφατα και στο επίπεδο των αστικών πάρκων.

Η αρχική συγκέντρωση των υπηρεσιών, του εμπορίου, της διοίκησης και άλλων βασικών δραστηριοτήτων στο κέντρο της πόλης ενθάρρυνε την ανάπτυξη του παραδοσιακού ακτινωτού οδικού δικτύου που στηριζόταν στην ύπαρξη ενός μοναδικού κέντρου απασχόλησης. Η μεταγενέστερη διασπορά των ευκαιριών απασχόλησης και των περιοχών κατοικίας σε ευρύτερη γεωγραφικά περιοχή και κυρίως κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων περιόρισε τόσο την κυκλοφοριακή τους ικανότητα όσο και τις επιλογές διακίνησης του πληθυσμού, μια και δεν έγινε καμιά ουσιαστική βελτίωση του ακτινωτού οδικού δικτύου. Τα κυκλοφοριακά προβλήματα είναι ιδιαίτερα έντονα στο Αστικό Κέντρο και επιδεινώνονται από την έλλειψη επαρκών χώρων στάθμευσης και την αδυναμία των δημόσιων μεταφορών να εξυπηρετήσουν ικανοποιητικά τους εργαζόμενους και χρήστες της περιοχής.

- 2.1.7** Η τουριστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου και της ευρύτερης παραλιακής λωρίδας της πόλης, χωρίς προηγούμενο πολεοδομικό και χωροταξικό προγραμματισμό και αναγκαία υποδομή προκαλεί σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα που σχετίζονται με την ένταση της ανάπτυξης, την απουσία της αναγκαίας υποδομής και την έλλειψη σεβασμού προς την ευαισθησία του τοπίου.

2.2 **Περιοριστικοί Παράγοντες**

Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ριζικής αναδιοργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, και συνεπώς το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές και μέτρα πολεοδομικής επέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί συνοψίζονται παρακάτω:

- (α) Η καθυστέρηση στην πλήρη εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μέχρι το 1990 και η έλλειψη ουσιαστικού νομικού πλαισίου για αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης και για αντιμετώπιση των συσσωρευμένων προβλημάτων κρίσιμης σημασίας για την ανάπτυξη της Πάφου, έχει επιφέρει αριθμό ανυπέβλητων προβλημάτων και δεδομένων, που έστω και δώδεκα χρόνια μετά την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας καθιστούν δύσκολη την ολοκληρωμένη εξυγίανση του αστικού χώρου.
- (β) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει, την ανάγκη εισαγωγής οικονομικών και άλλων μέτρων για ρύθμιση των αρνητικών συνεπειών της ελεύθερης αγοράς. Η ιδιότυπη συναισθηματική σχέση των ιδιοκτητών γης με την ακίνητη ιδιοκτησία τους, αλλά πολύ πιο σημαντικά οι δυνατότητες και προοπτικές επένδυσης, κερδοσκοπίας και προστασίας των αποταμιεύσεων έναντι του πληθωρισμού που

συνδέονται με την αγορά γης, δημιουργούν τεχνητές αντί πραγματικές ανάγκες και αντιδράσεις στην εισαγωγή πολεοδομικών, χωροταξικών και οικονομικών ρυθμίσεων. Έτσι δυσχεραίνεται η προσπάθεια δημόσιων φορέων να παρέμβουν αποτελεσματικά στην αγορά γης και κατοικίας.

- (γ) Το Σύνταγμα υπερπροστατεύει τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και προνοεί για καταβολή αποζημιώσεων σε τρέχουσες τιμές αγοράς σε περιπτώσεις που η εφαρμογή πολεοδομικών μέτρων και περιορισμών μειώνει ουσιαστικά την αξία ακίνητης ιδιοκτησίας. Έτσι το υψηλό οικονομικό κόστος ενδεχόμενων αποζημιώσεων αποτελεί σημαντικό παράγοντα που αποθαρρύνει τον ορθολογικό προγραμματισμό και την εφαρμογή μέτρων πολεοδομικής πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών.
- (δ) Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί μια ενιαία οντότητα με συσσωρευμένες δεσμεύσεις σε ότι αφορά τη δομή της, τις δυνατότητες ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων και το κύριο οδικό σύστημα. Το γεγονός αυτό περιορίζει σημαντικά τη δυνατότητα ουσιαστικής επέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της πόλης.
- (ε) Η αναπτυξιακή δυναμικότητα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, όπως εκφράζεται σε μη αξιοποιημένα οικόπεδα, εκτάσεις γης που δεν έχουν οικοπεδοποιηθεί και στο απόθεμα οικοδομών με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης, είναι κατά πολύ μεγαλύτερη των προβλεπόμενων αναγκών για ανάπτυξη στην επόμενη δεκαετία. Επιπρόσθετα, επειδή η δυναμικότητα είναι πολύ εξαπλωμένη γεωγραφικά, η δυνατότητα επιτυχίας μιας πραγματικά ενοποιημένης και οργανωμένης αστικής ανάπτυξης μέχρι το 2012 είναι περιορισμένη.
- (στ) Οι υψηλές τιμές και το σύστημα διακατοχής της γης που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του αστικού κλήρου και την πολυ-ιδιοκτησία, και η κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.
- (ζ) Το λοφώδες ανάγλυφο του εδάφους προς την ενδοχώρα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου δημιουργεί προβλήματα στην παροχή της αναγκαίας υποδομής και υπηρεσιών και συχνά επιβάλλει αντικοινωνικές κατασκευές.

2.3 Προοπτικές Ανάπτυξης

- 2.3.1** Παρά την ύπαρξη των προβλημάτων που εκτέθηκαν παραπάνω, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζονται σημαντικές προοπτικές

βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή του κατάλληλου πολεοδομικού, οικονομικού και χωροταξικού προγραμματισμού. Πρέπει, όμως, να υπογραμμιστεί πως τα μέτρα σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης θα πρέπει να υποστηρίζονται από την εισαγωγή δέσμης οικονομικών και άλλων μέτρων που να ρυθμίζουν της υφιστάμενες αρνητικές συνέπειες της αγοράς γης και κατοικίας.

2.3.2 Για να ανταποκριθεί θετικά το αστικό συγκρότημα στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που το συνθέτουν, χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα ώστε να επιτυγχάνονται τα ακόλουθα:

- (α) λειτουργία της αγοράς γης και κατοικίας, σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής ζήτησης και προσφοράς,
- (β) αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους, όπως και η προγραμματισμένη χωροθέτηση διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων,
- (γ) πιο άνετες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας, εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες,
- (δ) ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών,
- (ε) αποδοτικότερο σύστημα ελεύθερων χώρων πρασίνου, και
- (στ) προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της στρατηγικής της βιώσιμης ανάπτυξης.

2.3.3 Οι παραδοσιακές γειτονιές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν αξιόλογη κληρονομιά, όπου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης, ανάπλασης και παροχής αναγκαίων διευκολύνσεων και υπηρεσιών θα συμβάλει στην:

- (α) προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και στην προσέλκυση νέων οικογενειών,
- (β) βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος,
- (γ) προστασία, συντήρηση και διατήρηση αξιόλογων δειγμάτων λαϊκής αρχιτεκτονικής, και
- (δ) εισαγωγή ή/και προστασία χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

- 2.3.4** Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή που προσφέρει πλατύ φάσμα υπηρεσιών στην ενδοχώρα αλλά και σε ένα αξιόλογο αριθμό τουριστών έχει ανάγκη εφαρμογής μιας ευφάνταστης και καινοτόμου πολιτικής που να ενδυναμώνει την ελκυστικότητα του, όπως και τη δυναμικότητα των δραστηριοτήτων που ήδη στεγάζει.
- 2.3.5** Προοπτικές για σημαντικές βελτιώσεις υπάρχουν και στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, σε σωστές πυκνότητες και ύψη οικοδομών, με ισόρροπη ανάπτυξη και ορθολογιστικό σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου αναμένεται ότι θα επιτευχθεί οικονομικότερη και πιο ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ενώ η περιοχή θα αποκτήσει σταδιακά καλύτερη φυσιογνωμία.
- 2.3.6** Το ιδεόγραμμα της επιδιωκόμενης δομής της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου που βασίζεται στις πιο πάνω Πολεοδομικές Αρχές, φαίνεται στο Σχέδιο Αρ. 2. Η δομή της περιοχής του Σχεδίου φαίνεται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στο Χάρτη Χρήσης Γης, Σχέδιο Αρ. 8.
- 2.3.7** Οι Περιοχές Ανάπτυξης που δείχνονται στο Σχέδιο Αρ. 3 και στο Χάρτη Χρήσης Γης, Σχέδιο Αρ. 8, οργανώνονται με βάση την αρχή των 'Περιβαλλοντικών Περιοχών'. Στις περιοχές αυτές θα κατανεμηθεί ο πληθυσμός που αναμένεται να κατοικεί μέσα στα Όρια του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το 2012.
- 2.3.8** Οι 'Περιβαλλοντικές Περιοχές' θα αποτελέσουν τα κύτταρα της αστικής οργάνωσης και θα λειτουργούν σαν πολυσυνοικίες με τοπικές εμπορικές και κοινοτικές υπηρεσίες, τοπικά πάρκα, καθορισμένες πυκνότητες και αναβαθμισμένο περιβάλλον. Οι αρνητικές επιπτώσεις από την αυξανόμενη χρήση του αυτοκινήτου, είναι δυνατό να απαμβλυνθούν σε σημαντικό βαθμό με την εφαρμογή της αρχής των περιβαλλοντικών περιοχών. Οι περιοχές αυτές δεν θα είναι εντελώς απαλλαγμένες από την τροχαία κυκλοφορία, αλλά θα διασφαλίζεται η κατανομή της τροχαίας κυκλοφορίας σε ένα ορθά ιεραρχημένο οδικό δίκτυο σύμφωνα με τους στόχους, με αποτέλεσμα την αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων και της οχληρίας. Οι περιβαλλοντικές περιοχές περιβάλλονται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας που διοχετεύουν την κυκλοφορία, ανάμεσα σε διάφορες περιοχές και σε ευρύτερα τμήματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Πρόσθετα στις περιοχές αυτές επιδιώκεται η δημιουργία συστήματος/δικτύου δημόσιων ελεύθερων χώρων και πεζοδρόμων, που θα οδηγεί από τις περιοχές κατοικίας προς τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, τους Άξονες Δραστηριότητας και τις Κοινοτικές Λειτουργίες (γήπεδα, σχολεία κ.ο.κ) που είναι κεντρικά χωροθετημένα όπως φαίνεται στο Σχέδιο Αρ. 3.
- 2.3.9** Ορισμένες αστικές λειτουργίες και άλλες οικονομικές δραστηριότητες θα αποκεντρωθούν, στο βαθμό που αυτό κρίνεται αναγκαίο και θα χωροθετηθούν ισόρροπα σε στρατηγικά σημεία της περιοχής του Σχεδίου. Σαν λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες που είναι δυνατό να

αποκεντρωθούν αναφέρονται ενδεικτικά ορισμένες κατηγορίες καταστημάτων, γραφείων, υπηρεσιών και διευκολύνσεων που προορίζονται να εξυπηρετήσουν τοπικά τις περιβαλλοντικές περιοχές. Το μεγαλύτερο ποσοστό των βασικών αστικών λειτουργιών και οικονομικών δραστηριοτήτων, θα συνεχίσει να συγκεντρώνεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.

3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Γενικά

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

3.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου

Κατά τη μελέτη της τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, οι βασικοί στόχοι που είχαν τεθεί στην αρχική δημοσίευση του Σχεδίου επαναξιολογήθηκαν και επιβεβαιώθηκε η ορθότητα τους. Οι στόχοι αυτοί πηγάζουν από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και κλίμακα της περιοχής και εναρμονίζονται με τη φιλοσοφία και τη στρατηγική ανάπτυξης όλων των αστικών περιοχών της Κύπρου. Αυτοί οι στόχοι, εμπλουτισμένοι με τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι συνοπτικά οι ακόλουθοι:

- (α) Ο καθορισμός του κατάλληλου πλαισίου για υλοποίηση μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής και η επιλογή της κατάλληλης γενικής στρατηγικής ανάπτυξης και επιμέρους λεπτομερών αρχών πολιτικής, η εφαρμογή των οποίων θα συμβάλει στην ορθολογική ανάπτυξη της Πάφου.
- (β) Η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης με τρόπο που να διασφαλίζεται τόσο η σωστή οικονομική και λειτουργική οργάνωση της πόλης όσο και ο διαχωρισμός όσο είναι δυνατόν, ασυμβίβαστων χρήσεων με στόχο την προστασία της ποιότητας ζωής του πληθυσμού και η διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό.
- (γ) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου προς όφελος του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Ενδεχόμενος επηρεασμός των εν λόγω φυσικών πόρων πρέπει να δικαιολογείται με τη δημιουργία συγκριτικά μεγαλύτερης ωφέλειας στην κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη της πόλης από εναλλακτικούς τρόπους αξιοποίησης της γης.
- (δ) Η διασφάλιση και προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης αστικής ανάπτυξης με βάση τον καθορισμό δέσμης προνοιών και την υιοθέτηση δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων και η ενθάρρυνση υλοποίησης της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

- (ε) Η εξασφάλιση των προϋποθέσεων που θα αναβαθμίσουν τις περιοχές ανάπτυξης σε ουσιαστικούς πόλους συγκέντρωσης της μελλοντικής οικιστικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης.
- (στ) Η ορθολογική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική αλληλοσυσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με αυτή των ευκαιριών απασχόλησης και των υπηρεσιών. Επιδιώκεται επίσης η αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας και των συνθηκών ζωής του πληθυσμού της πόλης.
- (ζ) Η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών που θα επιτρέψουν την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων χαμηλού και μέσου κόστους μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης τόσο από δημόσιους φορείς όσο και από τον ιδιωτικό τομέα και η ενθάρρυνση ενιαίου σχεδιασμού των οικιστικών αναπτύξεων γενικά.
- (η) Η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν επιμέρους περιοχές.
- (θ) Η εφαρμογή μιας σύγχρονης πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που να εξυπηρετεί ισόρροπα τις ανάγκες λειτουργίας του συνόλου της πόλης και όλες τις μορφές διακίνησης. Αυτή θα διαλαμβάνει τις κατάλληλες περιφερειακές οδικές συνδέσεις, την κατανομή και οργάνωση της ενδοαστικής τροχαίας κίνησης και εξειδικευμένης ρύθμισης στις προβληματικές ή ευαίσθητες περιοχές της πόλης.
- (ι) Η εφαρμογή μέτρων που θα διατηρήσουν, αναβαθμίσουν και ενδυναμώσουν τόσο ποιοτικά όσο και σε ένταση δραστηριοτήτων, την Κεντρική Εμπορική Περιοχή της πόλης σε ένα πραγματικά ελκυστικό και ενδιαφέρον πυρήνα εμπορικής και πολιτιστικής δραστηριότητας και παροχής υπηρεσιών σε αστικό και περιφερειακό επίπεδο.
- (ια) Η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων σε στρατηγικά σημεία του αστικού ιστού και η ιεράρχηση των τοπικών εμπορικών πυρήνων με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ιβ) Η υιοθέτηση λύσεων εφικτών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και τις δεσμεύσεις και η εκπόνηση, μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ευέλικτων και ελαστικών μέτρων πολιτικής που να προσφέρουν δυνατότητες προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και αναθεώρησης σε τακτά χρονικά διαστήματα.
- (ιγ) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ή εξαιρετικού φυσικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, επιδιώκεται η υιοθέτηση

προγράμματος προστασίας, διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των παραδοσιακών περιοχών του κέντρου της πόλης και των ιστορικών πυρήνων των προαστείων και περιχώρων έτσι ώστε αυτές να αναβαθμιστούν σαν περιοχές κατοικίας, εργασίας και άλλων δραστηριοτήτων. Πρόσθετα επιδιώκεται η αποτελεσματική προστασία και η σωστή προβολή του ανεκτίμητου αρχαιολογικού πλούτου της περιοχής του Σχεδίου.

- (ιδ) Η προστασία και σταδιακή αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η σημασία του περιβάλλοντος σε σχέση με την ποιότητα ζωής των κατοίκων, την ισορροπία των χρήσεων και των οικοσυστημάτων αναγνωρίζονται και κατοχυρώνονται.
- (ιε) Η αύξηση των ευκαιριών για μαζική αναψυχή και ψυχαγωγία και ο εμπλουτισμός κατάλληλων υφιστάμενων χώρων με την εξασφάλιση και ανάπτυξη ολοκληρωμένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου που θα περιλαμβάνει τοπικά πάρκα και παιδότοπους, σε επίπεδο γειτονιάς, καθώς και αστικά και περιφερειακά πάρκα, σε επίπεδο συνοικίας και πόλης.
- (ιστ) Η ορθολογική και προγραμματισμένη σε μακροπρόθεσμη βάση αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, που προκύπτουν από το εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο, την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος της ενδοχώρας και την περιβαλλοντική και πολιτιστική φυσιογνωμία σημαντικών περιοχών της αστικής περιοχής, με έμφαση στην ποιοτική αναβάθμιση και ανταγωνιστικότητα του τουριστικού προϊόντος, στα έργα υποδομής, στις παρεμφερείς διευκολύνσεις και στις νέες εναλλακτικές και εξειδικευμένες μορφές τουρισμού.
- (ιζ) Η σωστή ένταξη του Διεθνούς Αερολιμένα Πάφου στο σύστημα και τη δομή των αστικών λειτουργιών, σε τρόπο που να μην προκύψει στο μέλλον κίνδυνος γεινίασης ασυμβίβαστων χρήσεων.
- (ιη) Η διασφάλιση της επωφελούς και αποδοτικής χρησιμοποίησης των αποθεμάτων γης που διατίθενται στις περιοχές που καθορίζονται για ανάπτυξη, των υπηρεσιών και των δικτύων υποδομής που παρέχονται από τον δημόσιο τομέα (δημόσια εκπαιδευτήρια διαφόρων βαθμίδων, οδικά δίκτυα, δίκτυα υδατοπρομήθειας, τηλεπικοινωνίες, ηλεκτρισμός, αποχετεύσεις, κ.ο.κ.).

3.3 Γενική Φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου

3.3.1 Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου επιδιώκεται να αποτελέσει το ουσιαστικό πλαίσιο ελέγχου, ρύθμισης και προαγωγής της ανάπτυξης στην περιοχή του Σχεδίου μέχρι το έτος 2012. Σε αυτό προδιαγράφεται μια ολοκληρωμένη πολιτική και παρέχονται κατευθυντήριες οδηγίες για ευρύ φάσμα τύπων ανάπτυξης, ενώ ταυτόχρονα καθορίζεται το συγκεκριμένο πλαίσιο σχετικής ευελιξίας μέσα στο οποίο η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εξασκεί τα καθήκοντα της σχετικά με τον έλεγχο της ανάπτυξης. Στόχος της ευελιξίας που παρέχεται είναι:

- (α) Η προσαρμογή των επιλεγόμενων προσεγγίσεων στο συνεχώς μεταβαλλόμενο σκηνικό, όπως διαμορφώνεται στο χώρο και στο χρόνο.
- (β) Η επίλυση διαφόρων επιπλοκών που προκύπτουν κατά τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης, χωρίς να καθίσταται αναγκαία η προσφυγή σε χρονοβόρες διαδικασίες εξαιρέσεων.
- (γ) Η διευκόλυνση των διεργασιών ανάπτυξης μέσα σε λογικά χρονικά όρια και περιβαλλοντικά ορθό προγραμματισμό.

3.3.2 Στα πλαίσια της δημοσίευσης του Σχεδίου αναγνωρίστηκαν και λήφθηκαν υπόψη οι πολύπλοκες διεργασίες της αγοράς γης και οι κοινωνικο-οικονομικές δυνάμεις που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα την ανάπτυξη της πόλης. Για το λόγο αυτό, υιοθετήθηκε μια πολυδιάστατη πολεοδομική προσέγγιση και στρατηγική που περιλαμβάνει ευρύ φάσμα μέτρων πολιτικής, ρυθμιστικών προνοιών και κριτηρίων που ορίζουν το πλαίσιο λήψης ορθολογικών πολεοδομικών αποφάσεων. Το πλαίσιο αυτό αφορά τις πρωτοβουλίες που προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα και τα προγράμματα ανάπτυξης του δημόσιου τομέα. Τονίζεται ότι για την επιτυχία της στρατηγικής που επιλέγηκε είναι αναγκαία η ενεργότερη εμπλοκή του δημόσιου τομέα στη διαδικασία ανάπτυξης, ιδιαίτερα σε περιοχές ή τομείς δραστηριότητας όπου ο ιδιωτικός τομέας αδυνατεί να ενεργοποιηθεί.

3.4 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

3.4.1 Η Στρατηγική Ανάπτυξης, που αποτελεί τον κεντρικό άξονα των επιμέρους προνοιών του Σχεδίου, στοχεύει στη οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη επιμέρους μονάδων του αστικού συμπλέγματος, οι οποίες θα διατηρήσουν τη σχετική χωροδομική τους αυτοτέλεια, με απώτερους στόχους:

- (α) Την ικανοποίηση βασικών πολεοδομικών αναγκών (στέγασης, εργασίας, κυκλοφορίας, αναψυχής, κ.λ.π.).

- (β) Τη σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, των συνθηκών ζωής, του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού του αστικού συμπλέγματος και γενικά της ποιότητας.
- (γ) Τη μεγιστοποίηση των δυνατοτήτων επωφελούς και αποδοτικής χρησιμοποίησης των αποθεμάτων που διατίθενται για ανάπτυξη, των δημόσιων αλλά και ιδιωτικών επενδύσεων, σε υπηρεσίες, υποδομές και επιδομές.
- (δ) Την αναβάθμιση της οργάνωσης και κατά συνέπεια της λειτουργίας του αστικού συμπλέγματος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ως ενός ενιαίου πολεοδομικού συνόλου.
- (ε) Την εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού.

3.4.2 Η Στρατηγική αυτή εδράζεται ουσιαστικά στην έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, συνδυάζεται με τη δεδηλωμένη πολιτική για αποθάρρυνση της διασποράς των διαφόρων τύπων ανάπτυξης σε περιοχές άλλες από τις καθοριζόμενες, και είναι σύμφωνη με τις σύγχρονες αρχές περί βιώσιμης ανάπτυξης και σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των αστικών συγκροτημάτων (σχετικές είναι οι αναφορές που περιλαμβάνονται στο "Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό Περιβάλλον" που εξέδωσε η Ευρωπαϊκή Ένωση).

3.4.3 Η βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί διεθνή και ευρωπαϊκή προσέγγιση των τελευταίων ετών. Η Κύπρος σαν μια χώρα με ευρωπαϊκό προσανατολισμό αλλά και σαν μικρή χώρα με περιορισμένες δυνατότητες, έχει ιδιαίτερα ανάγκη από τα οφέλη μιας τέτοιου είδους ανάπτυξης.

Η βιώσιμη ανάπτυξη στηρίζεται βασικά:

- (α) στην εξοικονόμηση και ορθή διαχείριση των δυνατοτήτων των υφιστάμενων πόρων του περιβάλλοντος και του ανθρώπινου δυναμικού ώστε να διαφυλαχθούν και σχετικά μελλοντικά αποθέματα,
- (β) στην αναβάθμιση της οργάνωσης των υφιστάμενων υποδομών, επιδομών και υπηρεσιών, με στόχο την αποδοτικότερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων τους,
- (γ) στην επαρκή αιτιολόγηση των επιλογών με στόχο να διαπιστωθεί ότι αυτές είναι τεκμηριωμένες, λογικές, αποδοτικές, αναγκαίες κ.λ.π., καθώς και στη διασφάλιση περιθωρίων επιλογών για τις μελλοντικές γενιές, και

- (δ) την ταυτόχρονη διασφάλιση της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης καθώς και της προστασίας του περιβάλλοντος, που μπορούν να γίνουν μέσα από ορθό προγραμματισμό και διαχείριση.

3.4.4 Παρά την επαναβεβαίωση της ορθότητας της επιλογέας Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, είναι παραδεκτό πως οι επιλογές και αποφάσεις που διαμόρφωσαν την οριστικοποίηση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου (1992 και 1994), οπότε σημαντικές σε κλίμακα εκτάσεις γης προστέθηκαν στο ήδη υπερβολικά μεγάλο απόθεμα γης εντός της Περιοχής Ανάπτυξης, απομάκρυναν χρονικά και δυσκόλεψαν την επίτευξη των στόχων της Γενικής Στρατηγικής. Ανεξάρτητα από τις εξελίξεις αυτές, επαναβεβαιώνεται πως η επιλογέσα Γενική Στρατηγική αποτελεί τη μόνη προσέγγιση που διασφαλίζει μεσοπρόθεσμα την ορθολογική οργάνωση και λειτουργία της ευρύτερης περιοχής Πάφου.

3.4.5 Η πιστή εφαρμογή του πνεύματος και του γράμματος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την αποτελεσματικότητα των στόχων που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο για διάφορους τομείς ανάπτυξης και θα είναι καθοριστικής σημασίας για την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα (π.χ. επίπεδα κυκλοφοριακής συμφόρησης, στέγαση του αστικού πληθυσμού, εξυπηρέτηση από παρεχόμενες υπηρεσίες και δίκτυα υποδομών, κ.ο.κ.).

3.4.6 Τα βασικά πολεοδομικά εργαλεία που υιοθετούνται για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι ο καθορισμός:

- (α) Των Περιοχών Ανάπτυξης όπου χωροθετούνται επιμέρους τύποι χρήσεων και μορφές δραστηριότητας. Στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου όπου γίνεται αναφορά σε Περιοχή Ανάπτυξης αυτή θα αφορά Οικιστική ή Παραθεριστική ή Εμπορική ή Τουριστική Ζώνη ή Βιομηχανική ή Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή Περιοχή.
- (β) Του βαθμού ανάμειξης διαφόρων χρήσεων και δραστηριοτήτων, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η σωστή λειτουργία, η ποικιλία και το ενδιαφέρον στη δομή του αστικού συστήματος, ενώ ταυτόχρονα να διασφαλίζονται η ποιότητα ζωής και οι ανέσεις του πληθυσμού.
- (γ) Της έντασης με την οποία θα αναπτύσσονται οι διάφορες χρήσεις, ανάλογα με τη στρατηγική του Σχεδίου.
- (δ) Του προγραμματισμού των αναγκαίων στοιχείων πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (π.χ. κύριο οδικό δίκτυο, δημόσια σχολεία κ.λ.π.)
- (ε) Των μέτρων πολιτικής, μηχανισμών ή κινήτρων που θα επιτρέψουν την επιθυμητή ποιοτική αναβάθμιση του πολεοδομικού ιστού.

3.5 Περιοχές Ανάπτυξης

- 3.5.1** Οι Περιοχές Ανάπτυξης του Σχεδίου διαφοροποιούνται μεταξύ τους μέσω του συνδυασμού των πέντε παραμέτρων της παραγράφου 3.4.6. Στις περιοχές αυτές επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της ανάπτυξης μέχρι το 2012 και αναμένεται ότι μέχρι τότε αυτές θα στεγάζουν την πλειονότητα του πληθυσμού και των ευκαιριών απασχόλησης, σε συνθήκες βελτιωμένου αστικού περιβάλλοντος και μέγιστης αξιοποίησης των δημόσιων ή και ιδιωτικών επενδύσεων σε υπηρεσίες και κοινοτικές διευκολύνσεις.
- 3.5.2** Οι περιοχές που βρίσκονται έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Πάφου θεωρούνται για σκοπούς πολεοδομικού προγραμματισμού και ελέγχου ως ύπαιθρος ή αστικο-αγροτικές παρυφές και σε αυτές θα αποθαρρύνεται η επέκταση αστικών χρήσεων κατά την περίοδο ισχύος του Σχεδίου. Αυτό το μέτρο πολιτικής έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης και θα πρέπει να εφαρμόζεται με έμφαση και ιδιαίτερη προσοχή. Σημειώνεται, εντούτοις, πως οι περιοχές εκτός των περιοχών Ανάπτυξης αποτελούν ουσιαστικά τα στρατηγικά αποθέματα γης που θα χρησιμοποιούνται μακροπρόθεσμα για τις κατά φάσεις αστικές επεκτάσεις, ανάλογα με την εξέλιξη των σχετικών αναγκών και τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Από αυτή τη θεώρηση προκύπτει το συμπέρασμα πως, οι αναπτυξιακές δυνατότητες των περιοχών εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης μετατίθενται χρονικά, έτσι ώστε η γενικότερη ανάπτυξη της Ευρύτερης Πάφου να πραγματοποιείται κατά φάσεις πάνω σε συστηματική, οργανωμένη και ορθολογική βάση.

4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

- 4.1** Οι πληθυσμιακές εξελίξεις αποτελούν μια από τις ουσιωδέστερες παραμέτρους που λαμβάνονται υπόψη για την πολεοδομική οργάνωση οποιουδήποτε αστικού συμπλέγματος. Η σημασία της παραμέτρου αυτής προκύπτει από το γεγονός ότι πολλές από τις σημαντικότερες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου (όπως π.χ. αριθμός και χωροθέτηση εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, κύριο οδικό δίκτυο, ανάγκες σε εκπαιδευτικά ιδρύματα, σε οικιστικές και βιομηχανικές περιοχές κ.ο.κ.), στηρίζονται σε προγνώσεις και παραδοχές αναφορικά με τα πληθυσμιακά μεγέθη και χαρακτηριστικά και τη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού.
- 4.2** Σύμφωνα με την *Απογραφή Πληθυσμού 2001- Προκαταρκτικά Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα (Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών)*, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Πάφου ανέρχεται σε 45,923 άτομα. Με βάση τα δεδομένα αυτά προβλέπεται ότι ο πληθυσμός της περιοχής της ευρύτερης Πάφου θα ανέλθει σε 53,350 άτομα περίπου το έτος 2006 και σε 62,300 άτομα περίπου το έτος 2012.
- 4.3** Σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού σε επιμέρους διοικητικές περιοχές, οι εξελίξεις κατά τη δεκαετία 1992-2001, όπως φαίνονται στον Πίνακα 4.1 *''Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Πάφου 1992-2001''*, καθώς και οι εξελίξεις κατά τη δεκαετία 1992-2001 στον Δήμο Πέγειας, οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:
- (α) Ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου κατά τη δεκαετία 1992-2001 ανήλθε σε 4,1% και είναι ψηλότερος των αντίστοιχων ρυθμών αύξησης των περιοχών των άλλων Τοπικών Σχεδίων.
 - (β) Κατά τη περίοδο 2001-2012 προβλέπεται ότι ο πληθυσμός της περιοχής θα συνεχίσει να αυξάνεται, αλλά με μειωμένο ρυθμό, ο οποίος θα κυμαίνεται γύρω στο 3,2%.
 - (γ) Οι ψηλότεροι ρυθμοί αύξησης του πληθυσμού παρατηρούνται, κυρίως, στις βόρειες διοικητικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου (Εμπα, Χλώρακα, Τάλα, Λέμπα) καθώς και στα Κονιά και Αγία Μαρινούδα.
 - (δ) Το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού διαμένει στις κεντρικές αστικές περιοχές, κυρίως του Δήμου Πάφου, παρόλο που παρατηρείται διαχρονική μείωση του ποσοστού, λόγω τάσεων διαμονής σε νεότερες αστικές περιοχές.
 - (ε) Παρόλη την αύξηση του πληθυσμού εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου, σημειώνεται ότι ο πληθυσμός του Δήμου Πέγειας, που γειτνιάζει με την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, κατά την δεκαετία 1992-2001 παρουσίασε σημαντική αύξηση της τάξης του 5,2% ετησίως. Διαφαίνεται, έτσι, μια πιθανή τάση

μετακίνησης πληθυσμού από τις κεντρικές αστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου προς την περιοχή του Δήμου αυτού.

- 4.4** Με βάση τις πιο πάνω διαπιστώσεις, οι προγνώσεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για τα έτη 2006 και 2012, διαμορφώνονται σύμφωνα με τον Πίνακα 4.2 *''Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Πάφου 1982-2012''*, και αποτελούν τα ενδεικτικά πληθυσμιακά μεγέθη με βάση τα οποία προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η κατανομή αυτή αποτελεί πρόβλεψη, και οι πληθυσμιακές εξελίξεις θα παρακολουθούνται ώστε τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.
- 4.5** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκεται να επηρεάσουν τις τάσεις χωροταξικής κατανομής του πληθυσμού, ώστε να επιτευχθούν οι ακόλουθοι στόχοι:
- (α) Μέγιστο ποσοστό του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου πρέπει να διαμένει μόνιμα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
 - (β) Στις περιοχές όπου παρατηρούνται ιδιαίτερα έντονες τάσεις αύξησης του πληθυσμού, θα αποδοθεί έμφαση στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής (χώροι για δημόσια σχολεία διαφόρων βαθμίδων, κύριο αστικό οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.).

Πίνακας 4.1 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Πάφου 1992-2001

ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1992 ¹	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2001 ¹	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1992-2001 (%)	ΜΕΡΙΔΙΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1992 (%)	ΜΕΡΙΔΙΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001 (%)
Δήμος Πάφου	19452	26252	35,0	59,7	57,2
Δήμος Γεροσκήπου	4156	5486	32,0	12,8	11,9
Κονιά	588	908	54,4	1,8	2,0
Αγία Μαρινούδα	93	220	136,6	0,3	0,5
Κολώνη	200	253	26,5	0,6	0,6
Αχέλεια	74	114	54,1	0,2	0,2
Χλώρακα	2032	3154	55,2	6,2	6,9
Λέμπα	194	334	72,2	0,6	0,7
Έμπα	2069	3678	77,8	6,4	8,0
Τρεμιθούσα	393	550	39,9	1,2	1,2
Μέσα Χωριό	276	435	57,6	0,8	0,9
Μεσόγη	1061	1197	12,8	3,3	2,6
Τάλα	730	1586	117,3	2,2	3,5
Κισσόνεργα	1092	1406	28,8	3,4	3,1
Δήμος Πέγειας ³	122	200	63,9	0,4	0,4
Τίμη ³	16	18	-	-	-
Κοίλη ³	12	120	-	-	-
Αγία Βαρβάρα ³	15	12	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	32575	45923	41,00	100	100

Πίνακας 4.2 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Πάφου 1982-2012

ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1982 ¹	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1992 ¹	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2001 ¹	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2006 ²	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2012 ²
Δήμος Πάφου	13506	19452	26252	30032	34568
Δήμος Γεροσκήπου	2634	4156	5486	6226	7114
Κονιά	416	588	908	1088	1304
Αγία Μαρινούδα	65	93	220	295	385
Κολώνη	144	200	253	283	319
Αχέλεια	92	74	114	139	169
Χλώρακα	1470	2032	3154	3779	4529
Λέμπα	38	194	334	414	510
Έμπα	1175	2069	3678	4573	5647
Τρεμιθούσα	369	393	550	640	748
Μέσα Χωριό	255	276	435	525	633
Μεσόγη	752	1061	1197	1277	1373
Τάλα	426	730	1586	2066	2642
Κισσόνεργα	809	1092	1406	1581	1791
Δήμος Πέγειας ³	1195	122	200	245	299
Τίμη ³	622	16	18	23	29
Κοίλη ³	351	12	120	180	252
Αγία Βαρβάρα ³	51	15	12	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	24604	32575	45923	53366	62312

Σημειώσεις για Πίνακες 4.1 και 4.2

1. Τα στοιχεία πληθυσμού 1982 προέρχονται από την Απογραφή Οικήσεως 1982, τα στοιχεία πληθυσμού 1992 από την Απογραφή Πληθυσμού 1992 και τα στοιχεία πληθυσμού 2001 από την Απογραφή Πληθυσμού 2001-΄΄Προκαταρκτικά Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα΄΄, (Στατιστική Υπηρεσία).
 2. Εκτίμηση Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
 3. Τα στοιχεία πληθυσμού 1992 και 2001 αφορούν το τμήμα των εν λόγω Κοινοτήτων που εμπίπτει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- Αξιόπιστη μεταβολή/πρόγνωση δεν μπορεί να γίνει λόγω μικρής βάσης.

5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

5.1 Γενική θεώρηση

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

5.1.2 Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπελασιμότητας προς όλες τις δυνατές επιλογές χώρων διαμονής, περιοχών απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Για το λόγο αυτό το Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνει, σαν αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για ένα ολοκληρωμένο και αποτελεσματικό σύστημα εξυπηρέτησης των διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.

5.1.3 Η θεμελιώδης κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας και για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των προβλεπόμενων αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες τους σύμφωνα με τις δικές τους επιλογές. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του κυκλοφοριακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τη σχετική επένδυση και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όπου είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου.

5.1.4 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής και πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Η κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου περιλαμβάνει τους ακόλουθους γενικούς στόχους σε στρατηγικό επίπεδο:

- (α) Την οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού συστήματος αστικών δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Τα γεωμετρικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά των αξόνων αυτών θα διασφαλίζουν την άνετη, ασφαλή και απρόσκοπτη διακίνηση πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών του Σχεδίου και της ευρύτερης περιφέρειας.
- (β) Την ουσιαστική και εξαρχής συσχέτιση του οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στο

βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.

- (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, με στόχο την τροποποίηση της σημερινής ισορροπίας μεταξύ ιδιωτικών και δημόσιων μέσων μεταφοράς, προς όφελος των τελευταίων.
- (δ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών για ενθάρρυνση ενδοαστικών διακινήσεων με μη μηχανοκίνητα μέσα φιλικά προς το περιβάλλον όπως το ποδήλατο και την πεζοπορία.
- (ε) Τη ρύθμιση της στάθμευσης προς εξυπηρέτηση της γενικής κυκλοφοριακής πολιτικής.
- (στ) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε περιοχές που έχει ήδη συμπληρωθεί το πρωτεύον οδικό δίκτυο, με εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, με έμφαση σε μέτρα ύφεσης σε κατάλληλες περιπτώσεις.

5.1.5 Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου υιοθετεί τα βασικά πορίσματα και προτάσεις της Κυκλοφοριακής Μελέτης Πάφου (1994). Η Μελέτη αυτή στοχεύει εξίσου στην ολοκληρωμένη προώθηση ενιαίας και σφαιρικής κυκλοφοριακής πολιτικής, στη διευκόλυνση εναλλακτικών μορφών διακίνησης, στη βελτίωση της προσπελασιμότητας του αστικού κέντρου, στη βελτίωση των συνθηκών οδικής ασφάλειας και στην εισαγωγή περιβαλλοντικών παραμέτρων στον κυκλοφοριακό σχεδιασμό.

5.2 Δίκτυο Αστικών Δρόμων

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

5.2.2 Το υφιστάμενο ακτινωτό, κατά βάση, οδικό σύστημα που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του αστικού συμπλέγματος, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις σύγχρονες και προβλεπόμενες ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό, το οδικό δίκτυο της περιοχής του Σχεδίου αναπροσαρμόζεται και ιεραρχείται σε αυτοκινητόδρομους (εθνικό οδικό δίκτυο), δρόμους πρωταρχικής σημασίας, δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατοδρόμους και πεζόδρομους. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αστικού οδικού δικτύου, θα βασίζονται γενικά στο εκάστοτε ισχύον Εγχειρίδιο Γεωμετρικών Προτύπων για Αστικούς Δρόμους (Τμήμα Δημοσίων Έργων). Στο Σχέδιο προνοούνται εκτός των άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Η κυκλοφοριακή αναβάθμιση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας με διαπλατύνσεις, ευθυγραμμίσεις και βελτιώσεις που έχουν καταστεί αναγκαίες εδώ και αρκετά χρόνια.
- (β) Η δημιουργία πλέγματος δρόμων πρωταρχικής σημασίας που θα συνδέουν απευθείας τις αστικές περιοχές, έτσι ώστε να αποφεύγονται οι διαμπερείς κινήσεις μέσα από το αστικό κέντρο.
- (γ) Η ουσιαστική αναβάθμιση των κυκλοφοριακών κόμβων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου είτε με νέες κατασκευές είτε με την ένταξη τους σε ενιαίο κεντρικό ηλεκτρονικό σύστημα ελέγχου και συντονισμού, ανάλογα με το ρόλο του κάθε κόμβου.

5.3 Αυτοκινητόδρομοι (Εθνικό Οδικό Δίκτυο)

- 5.3.1** Οι αυτοκινητόδρομοι ανήκουν στο δίκτυο με παγκύπρια και περιφερειακή σημασία. Αυτοί διασφαλίζουν την κύρια διακίνηση από και προς την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και διοχετεύουν τη διαμπερή κυκλοφορία Εθνικής και Περιφερειακής σημασίας σε κατάλληλα επιλεγμένες διαδρομές στην περιοχή του Σχεδίου.
- 5.3.2** Οι αυτοκινητόδρομοι θα έχουν τέσσερις ή περισσότερες λωρίδες κυκλοφορίας, κτιστή διαχωριστική νησίδα, θα είναι περιφραγμένοι και δεν θα έχουν σε κανένα σημείο απευθείας προσβάσεις από παρόδιες αναπτύξεις. Οι οδικές συμβολές (κόμβοι) και οι διασταυρώσεις πεζών στους αστικούς αυτοκινητόδρομους θα είναι ανισόπεδες. Κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων θα υπάρχει ζώνη προστασίας όπως δείχνεται στο Σχέδιο Αρ. 9.

5.4 Οδικό Δίκτυο Πρωταρχικής Σημασίας (Σχέδιο Αρ. 4)

- 5.4.1** Το οδικό δίκτυο πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για ενδοαστικές διακινήσεις μέχρι το 2012 αλλά και πολύ πέραν αυτού. Το οδικό δίκτυο πρωταρχικής σημασίας θα αναπτυχθεί σταδιακά και τμήματα του αναμένεται ότι θα χρειασθεί να κατασκευασθούν με βάση πρόγραμμα προτεραιοτήτων, ενώ άλλα τμήματα του ενδέχεται να μην κατασκευασθούν σαν έργα προτεραιότητας μέχρι το 2012. Η διασφάλιση των οδύσεων τους, εντούτοις, μέσα από τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι οι οδύσεις δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστικές και επιβάλλουν μακροπρόθεσμο προγραμματισμό.
- 5.4.2** Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας θα είναι συνήθως δρόμοι τεσσάρων λωρίδων κυκλοφορίας με κεντρική κτιστή διαχωριστική νησίδα και η κατασκευή τους μπορεί να υλοποιείται κατά φάσεις. Καθόλο το μήκος των

δρόμων πρωταρχικής σημασίας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο θα διασφαλίζεται, όπου είναι δυνατό, συνεχής προστατευτική λωρίδα πρασίνου εκατέρωθεν του δρόμου, η οποία θα τοπιοτεχνείται ταυτόχρονα με την κατασκευή του δρόμου, με κατάλληλα επιλεγμένη βλάστηση. Η προστατευτική λωρίδα θα λογίζεται στο ποσοστό που παραχωρείται από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης για σκοπούς δημόσιου πρασίνου. Η άμεση προσπέλαση τεμαχίου ή οικοπέδου από δρόμο πρωταρχικής σημασίας γενικά θα αποφεύγεται και η Πολεοδομική Αρχή θα καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για εναλλακτικές προσπελάσεις ιδιαίτερα στις περιοχές των οδικών συμβολών με το δίκτυο των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας.

- 5.4.3** Για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, κατά μήκος των δρόμων αυτών δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ.
- 5.4.4** Στον προγραμματισμό του οδικού δικτύου πρωταρχικής σημασίας περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων, οι οποίοι θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο θα καθορίζεται μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων.
- 5.4.5** Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς διακίνησης πάνω στο πρωτεύον οδικό δίκτυο κυρίως. Για την επίτευξη του στόχου, οι απευθείας συνδέσεις δευτερευόντων δρόμων όπως και οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις θα περιορίζονται, όσο είναι δυνατό, και θα είναι ελεγχόμενες όπου θεωρείται αναγκαίο, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η κυκλοφοριακή δυναμικότητα του δικτύου.
- 5.4.6** Στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας που δεν είναι καθορισμένοι ως Άξονες Δραστηριότητας, και όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδιων ιδιοκτησιών εντός Οικιστικών Ζωνών που καθορίστηκαν πριν τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά απαραίτητα για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας πρασίνου επαρκούς πλάτους καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις. Βασικός στόχος είναι η απάμβλυνση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τις ιδιοκτησίες και αναπτύξεις κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου. Όπου είναι δυνατό, το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16 μέτρων. Η πολιτική αυτή θα συμβάλει τόσο στον περιορισμό των δυστυχημάτων όσο και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των πρωτεύοντων δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει αποδεδειγμένα στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα, καθώς και στην μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στις εκατέρωθεν οικιστικές περιοχές.

- 5.4.7** Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών που εφάπτονται δρόμοι πρωταρχικής σημασίας, σε Οικιστική Ζώνη κατά την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 6 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, μέσα στην οποία είναι δυνατό να δημιουργείται κατά τον έλεγχο αιτήσεων υπηρεσιακός δρόμος. Το εν λόγω πλάτος θα μειώνεται κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περιπτώσεις υπέρμετρου περιορισμού των δυνατοτήτων αξιοποίησης των επηρεαζόμενων ακινήτων.
- 5.4.8** Η Κυκλοφοριακή Μελέτη Πάφου έχει αποδείξει ότι ορισμένοι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας στην ευρύτερη αστική περιοχή της Πάφου, θεωρούνται σημαντικά και θα πρέπει να τροχοδρομηθεί η υλοποίησή τους. Ως τέτοια έργα καταγράφονται, χωρίς προτεραιότητα, τα πιο κάτω:
- (α) η συμπλήρωση του "Βόρειου Παρακαμπηρίου Πάφου",
 - (β) η κατασκευή του "Δυτικού Παρακαμπηρίου Πάφου", που διέρχεται μεταξύ Δημοτικών ορίων Πάφου και Χλώρακας,
 - (γ) η συμπλήρωση του παραλιακού δρόμου από τα φώτα της Αποστόλου Παύλου μέχρι τον Δυτικό Παρακαμπήριο σε πρώτη φάση, αλλά και βορειότερα σε δεύτερη φάση,
 - (δ) η κατασκευή του δρόμου προς το αεροδρόμιο,
 - (ε) η βελτίωση του οδικού άξονα που αποτελείται από τις Λεωφόρους Ευαγόρα Παλληκαρίδη και Ελλάδος,
 - (στ) η βελτίωση και διαχείριση του κύριου οδικού δικτύου στις κεντρικές περιοχές της πόλης της Πάφου.

5.5 Δρόμοι Δευτερεύουσας Σημασίας

- 5.5.1** Οι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας είναι δρόμοι στο επίπεδο των περιβαλλοντικών περιοχών και βασικός στόχος του σχεδιασμού τους είναι η διασφάλιση άνετης και ασφαλούς διακίνησης προς και από τις περιοχές αυτές εφόσον συνδέουν τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας με τους τοπικούς δρόμους των περιβαλλοντικών περιοχών. Επιπρόσθετοι στόχοι του δικτύου των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας είναι:
- (α) η καθοδήγηση της ανάπτυξης ιδιαίτερα όσον αφορά την χωροθέτηση κάποιων σημαντικών χρήσεων γης όπως εκπαιδευτήρια, φροντιστήρια, πρατήρια πετρελαιοειδών, κ.λ.π.,
 - (β) ο εντοπισμός και η σωστή σχεδίαση των σχετικών οδικών συμβολών μεταξύ των δρόμων πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας,

- (γ) η αύξηση των δυνατοτήτων επανακαθορισμού εύχρηστων διαδρομών για τις διάφορες δημόσιες συγκοινωνίες,
- (δ) η ορθολογική διοχέτευση της οδικής κυκλοφορίας γεγονός που αυξάνει τις δυνατότητες σχεδιασμού και διαχείρισης των δικτύων ποδηλατοδρόμων, πεζοδρόμων και γραμμικού δικτύου χώρων πρασίνου.

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

5.6 Τοπικό Οδικό Δίκτυο

Αποτελείται από τις διαδρομές που συνδέουν τις ιδιωτικές αναπτύξεις με το δευτερεύον οδικό δίκτυο. Σε δρόμους αυτής της κατηγορίας θα αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις οχημάτων και η κυκλοφορία θα γίνεται με σχετικά μικρές ταχύτητες. Η προσπέλαση από επιμέρους ιδιοκτησίες πρέπει να προγραμματίζεται με τρόπο που να περιορίζονται στο ελάχιστο οι κίνδυνοι για την τροχαία κίνηση και τους πεζούς.

5.7 Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση

5.7.1 Στις κεντρικότερες αστικές περιοχές και κυρίως στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους ιστορικούς ή/και λειτουργικούς πυρήνες άλλων αστικών περιοχών, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη θέση πως η βελτίωση της λειτουργίας του οδικού δικτύου θα επιδιώκεται μέσω της εφαρμογής μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές, όπου κρίνεται αναγκαίο για τη διατήρηση ή /και τη βελτίωση της τοπικής φυσιογνωμίας θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης.

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

5.7.3 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που περιλαμβάνουν μονοδρομήσεις, βελτιώσεις υφιστάμενων οδικών συμβολών, δημιουργία ειδικών λωρίδων για αποκλειστική κυκλοφορία λεωφορείων, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων,

πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., αποσκοπούν βασικά στη διευκόλυνση και ικανοποίηση της κυκλοφορίας σε ορισμένες περιοχές χωρίς διαπλατύνσεις δρόμων ή άλλες πολυδάπανες κατασκευές. Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης στοχεύουν βασικά στη μείωση των ταχυτήτων των οχημάτων σε ευαίσθητες περιοχές κατοικίας και εμπορικές περιοχές και περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων ειδικές διαμορφώσεις δρόμων, με τοπιοτεχνημένους χώρους, όπου προτεραιότητα έχει ο πεζός και ο ποδηλάτης χωρίς να απαγορεύεται εντελώς το ιδιωτικό αυτοκίνητο. Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης μπορούν να υιοθετηθούν μετά από ολοκληρωμένες κυκλοφοριακές μελέτες ή Σχέδια Περιοχών.

- 5.7.4** Παρόλα αυτά κρίθηκε σκόπιμο τόσο για σκοπούς προώθησης των θεμάτων αυτών όσο και αύξησης των δυνατοτήτων υλοποίησης αλλά και μείωσης των αναμενόμενων εξόδων κατασκευής, όπως διαμορφωθούν προκαταρκτικές χαράξεις των πιο πάνω δικτύων.
- 5.7.5** Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή και οι περιοχές των ιστορικών πυρήνων της περιοχής του Σχεδίου αποτελούν τους προσφορότερους χώρους για μελέτη και υιοθέτηση τέτοιων μέτρων.

5.8 Δημόσιες Συγκοινωνίες

- 5.8.1** Η Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε κρίσιμο βαθμό, ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στην ουσιαστική αναβάθμιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος των δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά και αγροτικά λεωφορεία). Αναμένεται ότι οι δημόσιες συγκοινωνίες θα υποβοηθήσουν στη σταδιακή απάβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του Σχεδίου, τα οποία θα τείνουν να διογκώνονται προοδευτικά. Για το λόγο αυτό, αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των δημόσιων συγκοινωνιών από το κοινό.
- 5.8.2** Παρά τη μεγάλη σημασία που είχε αποδοθεί στις δημόσιες συγκοινωνίες στην αρχική δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου (1990), μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοσθεί συστηματικά μια συγκροτημένη και αποφασιστική πολιτική ενίσχυσης του ρόλου τους στη λειτουργία του συνόλου της πόλης. Αυτή η αδυναμία, σε συνάρτηση με τις σημαντικές επεκτάσεις των Οικιστικών και Εμπορικών κυρίως Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου (1992) όπως και άλλες εξίσου αρνητικές εξελίξεις στο διάστημα 1990-1995 (όπως π.χ. χωροθέτηση μεγάλων αστικών χρήσεων ανεξάρτητα από το δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών, καθυστέρηση στην υλοποίηση του οδικού δικτύου, δημιουργία Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας κ.ο.κ.) έχουν οδηγήσει σε επιδείνωση των συνθηκών λειτουργίας των δημόσιων συγκοινωνιών και θα συμβάλουν μεσοπρόθεσμα σε εντονότερη εξάρτηση των ενδοαστικών διακινήσεων από τα ιδιωτικά οχήματα.

- 5.8.3** Στο Τοπικό Σχέδιο, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των δημόσιων συγκοινωνιών. Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 5.8.4** Για να καταστεί εφικτός ο ανωτέρω στόχος, η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου προβλέπει για περιορισμό της αστικής εξάπλωσης εντός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης. Εκτιμάται ότι μέσω της εφαρμογής αυτής της Στρατηγικής θα ενοποιηθούν σταδιακά οι ανεπτυγμένες αστικές περιοχές και θα επιτευχθεί η αναγκαία πυκνότητα κατοίκησης που θα καταστήσει οικονομικά αποδοτική τη λειτουργία των δημόσιων συγκοινωνιών. Η επίτευξη του στόχου αυτού έχει θεμελιώδη σημασία για την ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που είναι δυνατό να παρέχουν οι δημόσιες συγκοινωνίες, για την ενίσχυση του ρόλου τους στην ικανοποίηση των καθημερινών αναγκών διακίνησης και τη σταδιακή απεξάρτηση από τη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου.
- 5.8.5** Η κατασκευή του κύριου αστικού οδικού δικτύου και ιδιαίτερα των τμημάτων του στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Υπογραμμίζεται ότι οι σημερινές συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης, σε αρκετούς κύριους δρόμους, επηρεάζουν κατά πολλαπλάσιο τρόπο τις συνθήκες λειτουργίας και την ελκυστικότητα των δημόσιων συγκοινωνιών, σε σχέση με τον τρόπο επίδρασης της κυκλοφορίας ιδιωτικών οχημάτων.
- 5.8.6** Η δομή του δικτύου των διαδρομών των δημόσιων συγκοινωνιών πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων στον αστικό χώρο, με στόχο να μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των παρεχομένων υπηρεσιών και να αναβαθμισθεί η εξυπηρέτηση του πληθυσμού της πόλης. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τις δημόσιες συγκοινωνίες κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας που εκτιμάται πως θα προσελκύουν μεγάλους αριθμούς χρηστών. Ο δημόσιος τομέας θα λαμβάνει εξίσου σοβαρά αυτή την παράμετρο για τη χωροθέτηση διαφόρων δημόσιων χρήσεων και άλλων αναπτύξεων.
- 5.8.7** Η πολιτική του Σχεδίου σε σχέση με το σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών επικεντρώνεται κυρίως στη δημιουργία των λειτουργικών προϋποθέσεων που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες μεταφορές να εξυπηρετούν μέχρι το έτος 2012 σημαντικό ποσοστό των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου. Οι διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών πρέπει να αναδιοργανωθούν με τη συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων φορέων έτσι ώστε να εξυπηρετούν περιοχές μεγάλης πληθυσμιακής πυκνότητας, περιοχές απασχόλησης, την

Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας, τις Τουριστικές Ζώνες, σχολεία και το Αεροδρόμιο. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η βιωσιμότητα των μέσων αυτών, ενώ παράλληλα θα αναβαθμισθεί το επίπεδο εξυπηρέτησης του κοινού.

5.8.8 Για βελτίωση της εξυπηρέτησης του κοινού από τις δημόσιες συγκοινωνίες και τη βελτίωση της αποδοτικότητας και ελκυστικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, θα μπορούσε να μελετηθεί:

- (α) ο καθορισμός ειδικών λωρίδων αποκλειστικής χρήσης από λεωφορεία,
- (β) η υιοθέτηση ειδικών ρυθμίσεων σε οδικούς κόμβους που να δίνουν προτεραιότητα στα λεωφορεία,
- (γ) η εισαγωγή νέας υπηρεσίας λεωφορείων μικρού μεγέθους για την εξυπηρέτηση των αναγκών διακίνησης μέσα στην κεντρική εμπορική περιοχή και τη σύνδεση της με την παραλιακή τουριστική ζώνη,
- (δ) η οργάνωση στάσεων λεωφορείων σωστά εξοπλισμένων με ειδικά στέγαστρα, και
- (ε) η πιθανή επιδότηση ορισμένων διαδρομών προς σημαντικά κέντρα απασχόλησης και επέκτασης των υπηρεσιών που προσφέρουν τα σχολικά λεωφορεία.

5.8.9 Για να καταστούν εφικτές οι αρχές πολιτικής και οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τις δημόσιες συγκοινωνίες, το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί τις προτάσεις για βελτίωση των δημόσιων συγκοινωνιών που περιέχονται στην Κυκλοφοριακή Μελέτη Πάφου και αφορούν συγκεκριμένα μέτρα ανανέωσης του υφιστάμενου στόλου λεωφορείων, αναθεώρηση διαδρομών και δρομολογίων και δημιουργία λωρίδων για αποκλειστική χρήση από λεωφορεία.

5.9 Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων

5.9.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν μέτρα που θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, ιδιαίτερα για κινήσεις μικρών και μέσων αποστάσεων. Η σχετική πολιτική μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα, ιδιαίτερα σε σχέση με ομάδες πληθυσμού που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο ή την πεζοπορία με σχετική ευχέρεια όπως οι νέοι αλλά και άλλες πληθυσμιακές ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο ή να κυκλοφορήσουν πεζοί με σχετική ευχέρεια.

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

- (α) Η μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα σημαντικότερα κέντρα δραστηριότητας, τα μεγαλύτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα, τους ελεύθερους χώρους πρασίνου και την παραλία. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάπτυξη του συστήματος πεζοδρόμων στην κεντρική περιοχή, τις τουριστικές ζώνες, τις περιοχές αρχαιοτήτων, ή άλλες σημαντικές χρήσεις γης.

Τα πεζοδρόμια και πεζόδρομοι αποτελούν προτεραιότητα γιατί ο αναγκαίος χώρος είναι κατά κανόνα διασφαλισμένος. Οι Τοπικές Αρχές πρέπει να καταρτίσουν ένα συγκροτημένο πρόγραμμα προτεραιοτήτων για την ετήσια κατασκευή τμημάτων αυτού του δικτύου με έμφαση σε άξονες που εκτιμάται ότι θα χρησιμοποιούνται συχνότερα. Η προοπτική χρησιμοποίησης της υποδομής αυτής είναι σημαντική στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, δεδομένου ότι πολύ σημαντικό ποσοστό του αστικού πληθυσμού ζει και εργάζεται σε πολύ μικρές αποστάσεις από διάφορα επίκεντρα απασχόλησης.

- (β) Οι ανάγκες διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων περιοχών ανάπτυξης. Αυτό ισχύει κυρίως για περιοχές εμπορίου και κατοικίας, αλλά εφαρμόζεται και σε άλλες μεγάλες αναπτύξεις όπως βιομηχανικές, εκπαιδευτικές και όσες αφορούν ψυχαγωγία.
- (γ) Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό στο πλαίσιο έργων αναβάθμισης του κύριου αστικού οδικού δικτύου ή δρόμων που καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας.
- (δ) Η δημιουργία περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα μέσα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα τοπικά εμπορικά κέντρα, στους παραδοσιακούς πυρήνες προαστίων και περιχώρων και στην παραλία. Τέτοια έργα θα μελετούνται σε λεπτομέρεια στο πλαίσιο Σχεδίων Περιοχής, όπου η ενεργός συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα και το ευρύτερο κοινό θεωρείται απολύτως αναγκαία.

5.10 Δίκτυο Πεζοδρόμων

- 5.10.1 Το δίκτυο των πεζοδρόμων συνδυάζεται βασικά με το οδικό δίκτυο, αλλά ανάλογα με τα δεδομένα μπορεί να διαμορφωθεί και ανεξάρτητα από αυτό. Βασικοί άξονες του δικτύου αυτού είναι οι κύριοι πεζόδρομοι, οι σημαντικότεροι από τους οποίους είναι ο παραλιακός πεζόδρομος, ο πεζόδρομος που διατρέχει όλη την πλαγιά του οροπεδίου από την Κολώνη

μέχρι την Κισσόνεργα, καθώς και οι συνδετικοί κάθετοι προς αυτούς πεζόδρομοι.

- 5.10.2** Οι ανάγκες διακίνησης ατόμων με ειδικές ανάγκες (είτε πεζών είτε σε τροχοκαθίσματα) πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τόσο στο σχεδιασμό διαδρόμων-πεζοδρόμων κ.λ.π., όσο και στο σχεδιασμό δημόσιων αλλά και μεγάλων ιδιωτικών αναπτύξεων.

5.11 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων

- 5.11.1** Το κύριο δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, που είναι αποτέλεσμα μελέτης στα πλαίσια του ευρωπαϊκού προγράμματος LIFE, δείχνεται διαγραμματικά στο Σχέδιο Αρ. 5. Η διαμόρφωση του κύριου δικτύου, το οποίο χωροθετείται κατά μήκος δρόμων του κύριου και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, βασίζεται:

- (α) Στην υφιστάμενη και προγραμματιζόμενη κατανομή των χρήσεων γης, και ιδιαίτερα στη σύνδεση βασικών χρήσεων του αστικού συμπλέγματος, όπως δημόσια εκπαιδευτήρια, πολιτιστικές και άλλες λειτουργίες, μεγάλοι χώροι πρασίνου, περιοχές κατοικίας, κ.ο.κ.
- (β) Σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

- 5.11.2** Το Σχέδιο αυτό θα αποτελέσει τη βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό και τη σταδιακή υλοποίηση ενός δικτύου ποδηλατοδρόμων μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, ή στα πλαίσια υλοποίησης πολεοδομικών έργων. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε δεδομένα καθιστούν δυσχερή την υλοποίηση συγκεκριμένου τμήματος του κύριου δικτύου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να τροποποιήσει το τμήμα, με στόχο τη βέλτιστη εναλλακτική συνέχιση του δικτύου, νοουμένου ότι προηγουμένως θα εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τεχνικής Επιτροπής του Κεντρικού Φορέα για Επίλυση Κυκλοφοριακών Προβλημάτων.

5.12 Στάθμευση

- 5.12.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στη κεντρική εμπορική περιοχή, όσο και σε άλλες περιοχές ανάπτυξης, όπου το πρόβλημα παρουσιάζεται έντονο και πειστικό όπως στην τουριστική παραλιακή περιοχή και στους άξονες εμπορικής δραστηριότητας. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των λειτουργικών αναγκών των διαφόρων χρήσεων. Οι σχετικές ανάγκες θα ικανοποιηθούν τόσο μέσω ιδιωτικών αναπτύξεων με την παροχή χώρων στάθμευσης σύμφωνα, με τα πρότυπα του

Σχεδίου (Παράρτημα Γ) όσο και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.

- (β) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων, όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.
- (γ) Στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του κύριου αστικού οδικού δικτύου και των σημαντικότερων κόμβων του, μόνο σε εξαιρετικές και απόλυτα αναγκαίες περιπτώσεις και νοουμένου ότι αυτή θα ρυθμίζεται και θα ελέγχεται ανάλογα.
- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους.
- (ε) Αγορά ή απαλλοτρίωση τεμαχίων από την αρμόδια Τοπική Αρχή για την κατασκευή πολυώροφων δημόσιων χώρων στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.
- (στ) Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεων τους με τις δημόσιες συγκοινωνίες και με άλλα μέσα φιλικά προς το περιβάλλον.
- (ζ) Οργάνωση και τιμολόγηση των θέσεων στάθμευσης στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (με την εφαρμογή Ζωνών Στάθμευσης) ώστε να δοθεί προτεραιότητα στη βραχυχρόνια στάθμευση και να εξασφαλιστούν θέσεις για τους κατοίκους της περιοχής και τα δίκυκλα.
- (η) Παροχή κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης στον ιδιωτικό τομέα για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης σε περιοχές μεγάλης ζήτησης, με βάση το *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης*.
- (θ) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

5.12.2 Στο Παράρτημα Γ του παρόντος Σχεδίου καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής, που θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει και την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύσουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών (υπεραγορές, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, κ.ο.κ.) η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζομένων στο Παράρτημα Γ, με βασικό

κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη στο υπό ανάπτυξη οικοπέδο/τεμάχιο. Επιπρόσθετα προνοείται σε κατάλληλες περιπτώσεις η εισαγωγή του θεσμού της εξαγοράς χώρων στάθμευσης ο οποίος συγκεκριμενοποιείται με ανάλογη Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

- 5.12.3** Ιδιαίτερα σημαντικά προβλήματα στάθμευσης αντιμετωπίζονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας. Τα προβλήματα αυτά, όπως παρουσιάζονται σήμερα και αναμένεται ότι θα εξελιχθούν στο μέλλον, απειλούν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης και πρέπει να αντιμετωπισθούν άμεσα και αποτελεσματικά. Για το σκοπό αυτό, στις πιο πάνω περιοχές είναι αναγκαίο να εντοπισθούν χώροι οι οποίοι κρίνονται σαν κατάλληλοι από άποψη χωροθέτησης, προσπέλασης και μεγέθους για τη δημιουργία πολυεπίπεδων χώρων στάθμευσης για το κοινό. Στους χώρους αυτούς θα διασφαλίζεται η δημιουργία διευκολύνσεων στάθμευσης, σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες, όπου είναι εφικτό.
- 5.12.4** Για την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους ιστορικούς/ παραδοσιακούς πυρήνες της πόλης και των προαστίων θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που πρέπει να προκύπτει μετά από την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής. Στις ανωτέρω περιοχές οι δυνατότητες παροχής χώρων είναι εξαιρετικά περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους.
- 5.12.5** Ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η δημιουργία μεγάλων δημόσιων χώρων στάθμευσης και μετεπιβίβασης (park-and-ride) σε στρατηγικά σημεία στην περιφέρεια του αστικού κέντρου και σε συνδυασμό με το βασικό λεωφορειακό δίκτυο ώστε να ενθαρρύνεται και να διευκολύνεται η χρήση των δημόσιων συγκοινωνιών.
- 5.13** **Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης (Σχέδιο Αρ. 6)**
- 5.13.1** Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης διαλαμβάνει σημαντικά πολεοδομικά κίνητρα, καθώς και οικονομικά κίνητρα, για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης. Το Σχέδιο εφαρμόζεται πιλοτικά για πέντε χρόνια στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας του Τοπικού Σχεδίου Πάφου (περίοδος ισχύος Σχεδίου μέχρι Δεκέμβριο 2005). Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων διατίθεται στα Γραφεία των Τοπικών Αρχών και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- 5.13.2** Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων εφαρμόζεται στην ευρύτερη περιοχή της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και σε Άξονες Δραστηριότητας σε ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Το Σχέδιο προνοεί την αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 50% στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή αλλά σε καμία περίπτωση δεν θα ξεπερνά το 2,4:1 και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 70%. Σε Άξονες Δραστηριότητας με συντελεστή

δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1 το Σχέδιο προνοεί την αύξηση του κατά 30% και σε καμία περίπτωση δεν θα ξεπερνά το 1,80:1. Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας ισχύουν τα πιο πάνω εφόσον συμπεριληφθεί αριθμός δημόσιων χώρων στάθμευσης ανάλογος του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε Άξονες Δραστηριότητας με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1,20:1, τα κίνητρα μπορούν να εφαρμοσθούν κατ' εξαίρεση και μόνο σε ειδικές περιπτώσεις, υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Η περιοχή εφαρμογής του Σχεδίου δείχνεται στο Σχέδιο Αρ. 8.

5.14 Εφαρμογή/Υλοποίηση

5.14.1 Για προώθηση των προνοιών της κυκλοφοριακής πολιτικής του Σχεδίου, θα πρέπει να δημιουργηθεί ένας συντονιστικός φορέας, στον οποίο να εκπροσωπούνται όλα τα αρμόδια τμήματα/ υπηρεσίες, που να καθορίζει μεταξύ άλλων τις προτεραιότητες, χρονοδιαγράμματα εφαρμογής, κ.λ.π.

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

5.15 Περιβαλλοντικές Περιοχές

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

5.15.2 Η σχέση μεταξύ των Περιβαλλοντικών Περιοχών και του πρωτεύοντος αστικού οδικού δικτύου είναι εξαιρετικά σημαντική, δεδομένου ότι μόνο με τη σταδιακή δημιουργία του ανωτέρου δικτύου θα καταστεί δυνατή η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και περιβάλλοντος μέσα στις περιοχές αυτές.

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 6.1** Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για την συνολική οργάνωση της αστικής δομής, θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων.
- 6.2** Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση αστικού περιβάλλοντος, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη, στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής, υπηρεσιών και δημόσιων διευκολύνσεων. Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον Πίνακα 7.2, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.
- 6.3** Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου, και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο.
- 6.4** Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών. Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του αστικού συμπλέγματος και τα κέντρα των μεγάλων οικισμών του Σχεδίου και τη σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές της πόλης και των οικισμών. Η κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται στις περιοχές των Αξόνων Δραστηριότητας και ορισμένων τοπικών κέντρων, όπου οι συντελεστές δόμησης είναι ψηλότεροι από εκείνους των περιοχών που τις περιβάλλουν.
- 6.5** Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:
- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης.
 - (β) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές γύρω από Βιομηχανικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές, φράγματα ή περιοχές προστασίας (απομονωτικές λωρίδες).

- (γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις επιτρεπόμενες χρήσεις, και το χαρακτήρα της κάθε περιοχής, με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων ζωής και της φυσιογνωμίας του χώρου.
- (δ) Ο καθορισμός σχετικά ψηλότερου συντελεστή δόμησης και σε ορισμένες περιπτώσεις και επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στους κύριους Άξονες Δραστηριότητας και σε ορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.

6.6 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στο Νόμο 68(1) του 1992 (περί Παροχής κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και συναφή με τη Διατήρηση θέματα), και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του και στα Διατάγματα 46/93 και 161/95 όπως και σε τυχόν μεταγενέστερα σχετικά Διατάγματα.

6.7 Σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες το Τοπικού Σχεδίου, επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από εκείνες που καθορίζονται ως οι επικρατούσες σε οποιαδήποτε περιοχή, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει μόνο σε περιπτώσεις όπου καθορίζεται συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση, με άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.

6.8 Σε Πολεοδομικές Ζώνες με διπλό κωδικό χαρακτηριστικό Γα4-Κα10 θα ισχύουν οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης Γα4, μέχρις ότου η περιοχή που καλύπτεται από τέτοια Ζώνη μπορέσει να υδροδοτηθεί και ενταχθεί σε Όριο Υδατοπρομήθειας. Όταν η καθοριζόμενη περιοχή ενταχθεί σε Όριο Υδατοπρομήθειας, θα ισχύουν αυτομάτως οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης Κα10.

7. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

7.1 Γενικά

- 7.1.1** Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη καλύπτουν το μεγαλύτερο ποσοστό της γης η οποία περιλαμβάνεται μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης. Η σημασία, συνεπώς, των περιοχών αυτών, τόσο λόγω της μεγάλης τους έκτασης όσο και του ρόλου που διαδραματίζουν στη συνολική οργάνωση του αστικού συμπλέγματος, είναι πολύ μεγάλη.
- 7.1.2** Η πολιτική που υιοθετείται αναφορικά με την έκταση των καθορισμένων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την εφαρμοζόμενη κυκλοφοριακή πολιτική. Οι μεγάλες σε έκταση, και πρόωρες επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών που έγιναν στο παρελθόν, χωρίς να αιτιολογούνται επαρκώς με βάση τις πραγματικές στεγαστικές ανάγκες του αστικού πληθυσμού, επιτείνουν και διαιωνίζουν την εξάρτηση του πληθυσμού από τα ιδιωτικά οχήματα, εξουδετερώνουν τη δυνατότητα αναβάθμισης του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών, και επηρεάζουν τελικά την ποιότητα ζωής του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής Πάφου. Επιπλέον, δεν επιλύουν τις δυσχερείς προσβάσεις του πληθυσμού σε γη προς άμεση οικιστική ανάπτυξη.
- 7.1.3** Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με εξαιρετική προσοχή και με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση εκείνων των συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της στρατηγικής ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 7.1.4** Η έκταση γης, η οποία σύμφωνα με το παρόν Σχέδιο εντάσσεται μέσα στις Οικιστικές Ζώνες, προσφέρει δυνατότητα στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος του πληθυσμού που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2012. Οι εξελίξεις σε ότι αφορά το ρυθμό χρησιμοποίησης της οικιστικής γης, θα συνεχίσουν να παρακολουθούνται, και στο μέλλον έτσι ώστε να αντιμετωπιστούν έγκαιρα ενδεχόμενα προβλήματα.
- 7.1.5** Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των "περιβαλλοντικών περιοχών" που στοχεύει, ανάμεσα σε άλλα, στην εξασφάλιση ομοιόμορφων και ικανοποιητικών προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων και σε σχετική κοινοτική αυτάρκεια. Στο Τοπικό Σχέδιο οι περιοχές κατοικίας δεν αντιμετωπίζονται μονοσήμαντα σαν χώροι "υπνωτηρίων", αλλά αντίθετα επιδιώκεται ο εμπλουτισμός τους με στοιχεία και χαρακτηριστικά ζωντανών αστικών κυττάρων.
- 7.1.6** Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υπερβολικά ψηλές τιμές της γης και ιδιαίτερα των οικοπέδων, η περιορισμένη πραγματική προσφορά γης και οικοπέδων για ανάπτυξη σε προσιτές τιμές και η

στενότητα των διαθέσιμων πόρων για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων. Τα προβλήματα αυτά που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες, επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων να στεγαστούν μέσα στις καθοριζόμενες περιοχές ανάπτυξης. Έτσι ενισχύουν έμμεσα τις πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζουν την ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και τη δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

7.2 Βασικοί Στόχοι

Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου έχει τους ακόλουθους βασικούς στόχους:

- (α) Τη συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να αξιοποιείται στο βέλτιστο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των καθορισμένων περιοχών σε γη και υποδομές και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες και των χαμηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Τονίζεται ότι την πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετήσουν και οι δημόσιοι φορείς υλοποίησης στεγαστικών αναπτύξεων στο μελλοντικό τους προγραμματισμό, διότι για την εφαρμογή της δεν επαρκεί η μονοδιάστατη άσκηση του Πολεοδομικού Ελέγχου.
- (β) Την αποθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης εκτός των περιοχών ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή αυστηρής πολιτικής συστηματικής αποθάρρυνσης ανέγερσης μεμονωμένων κατοικιών εκτός Ορίου Ανάπτυξης.
- (γ) Τη συνέχιση του ζωτικού ρόλου που διαδραμάτισε μέχρι σήμερα ο Δημόσιος Τομέας στην προσφορά κατοικίας και την συγκέντρωση των μελλοντικών προσπαθειών προς όφελος των ασθενέστερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.
- (δ) Τη διεύρυνση των ευκαιριών που προσφέρονται στον ιδιωτικό τομέα για υλοποίηση στεγαστικών αναπτύξεων χαμηλού κόστους, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών (ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε μέτρα για έλεγχο των τιμών της γης και για ουσιαστική βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της κατοικίας).
- (ε) Την παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει ενιαίες στεγαστικές αναπτύξεις πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση (βλ. κίνητρα ενθάρρυνσης ενιαίων αναπτύξεων στο Παράρτημα Β) .

- (ζ) Την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να αξιοποιηθούν επωφελώς τα αρχιτεκτονικά σύνολα και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η υφιστάμενη κοινωνική συνοχή.
- (η) Την παροχή κινήτρων για δημιουργία ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων με στόχο την παροχή εναλλακτικών δυνατοτήτων στέγασης και αναβάθμιση του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας.

7.3 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που δείχνονται τόσο στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, όσο και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με το κωδικό χαρακτηριστικό “Κα”, “Πα” και “Πκ”,
- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών και τμήματα των πυρήνων των προαστείων), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου εκεί όπου είναι επιθυμητή, και
- (γ) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες με το κωδικό χαρακτηριστικό ‘Τ’ σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.4 του Τοπικού Σχεδίου.

7.3.2 Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα, και σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Περιοχή.

7.4 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

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

- (α) Η ανάπτυξη αφορά την ανέγερση μίας μόνο κατοικίας, σε τεμάχιο με εμβαδόν τουλάχιστον 6.000 τ.μ., όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, και νοουμένου ότι:
- (i) Το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα 240 τ.μ., ανεξάρτητα από το μέγεθος του τεμαχίου. Νοείται ότι στο εμβαδόν αυτό συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.
 - (ii) Το τεμάχιο δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας (κωδικός Δα) του Τοπικού Σχεδίου.
 - (iii) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου και τα μέλη της συγκεκριμένης οργανικής οικογένειας του δεν διαθέτουν άλλη κατάλληλη ιδιόκτητη κατοικία ή άλλο τεμάχιο γης σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, όπου μπορεί να επιτραπεί η οικιστική ανάπτυξη, με βάση σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
 - (iv) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν ο νέος ιδιοκτήτης έχει κληρονομήσει το τεμάχιο.
 - (v) Το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων.
 - (vi) Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η προτεινόμενη μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η θέση της στο τεμάχιο, καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου, θα εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (γ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόσει τις πρόνοιες των παραγράφων 3.1 και 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου. Η πρόνοια 3.4 (θ) του Παραρτήματος Β δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση ανέγερσης μεμονωμένης κατοικίας.

- 7.4.2** Η χορήγηση άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δεν είναι δυνατή σε περίπτωση που για τεμάχιο που ανήκει στον ίδιο αιτητή ή μέλος της οργανικής του οικογένειας και βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης, έχει χορηγηθεί άλλη άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά τη δημοσίευση της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανώτερο θα διαπιστώνονται, μεταξύ άλλων και από σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για τα τεμάχια που ανήκουν στον ιδιοκτήτη ή και σε μέλη της οργανικής του οικογένειας στις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης.
- 7.4.3** Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να εκδώσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία, και το εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 150 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μία μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για την έκδοση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 6.000 τ.μ., και να πληρούνται οι προϋποθέσεις (α)(ν) και (α)(νι) της παραγράφου 7.4.1. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

7.5 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

- 7.5.1** Η οικιστική χρήση καθορίζεται ως η επικρατούσα στις καθοριζόμενες Οικιστικές Ζώνες. Σε άλλα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι:
- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση.
 - (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών.
 - (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (πχ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
 - (δ) Η προσπέλαση στην ανάπτυξη είναι από δευτερεύοντες/ συλλεκτήριους δρόμους, και όχι από τοπικό οδικό δίκτυο (δρόμοι γειτονιάς).

- (ε) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης που καθορίζονται για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν το θεωρήσει απαραίτητο, να απαιτήσει αύξηση των αναφερόμενων προτύπων, για τη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες.

- 7.5.2** Ως τύποι χρήσεων που είναι δυνατόν να επιτραπούν σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων, ψιλικών ή τα περίπτερα εμβαδού της τάξης των 50 τ.μ. (σχετική παράγραφος 8.11.2) ή τα μικρά γραφεία και μικρά ιδιωτικά ιατρεία με εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. (σχετική παράγραφος 8.18.7 και 12.5). Παράλληλα, σε περιπτώσεις οικιστικών περιοχών, οι οποίες κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν εξυπηρετούνται επαρκώς από τις καθοριζόμενες βαθμίδες περιοχών εμπορικής εξυπηρέτησης, είναι δυνατό να επιτραπούν στέγες γερόντων και άλλες υπηρεσίες κοινωνικής υποδομής (σχετική παράγραφος 12.7), μικρής κλίμακας γυμναστήρια (σχετική παράγραφος 14.3.3), νηπιαγωγεία και βρεφοκομικοί σταθμοί (σχετική παράγραφος 11.5), φροντιστήρια και ινστιτούτα μέχρι 100 τ.μ. (σχετική παράγραφος 11.8.2), πρατήρια πετρελαιοειδών (σχετική παράγραφος 8.21), σχολές στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης (σχετική παράγραφος 11.6) και σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική παράγραφος 11.7). Επιπλέον, είναι δυνατή η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής όπως καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ. (σχετική παράγραφος 33.2.20). Είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν ινστιτούτα αισθητικής μέχρι 100 τ.μ. περίπου.
- 7.5.3** Όλες οι επιτρεπόμενες, υπό προϋποθέσεις, χρήσεις σε Οικιστικές Ζώνες καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου. Στο Προσάρτημα σημειώνονται επίσης οι σχετικές παράγραφοι στα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.
- 7.5.4** Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη και εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση των χρήσεων που περιγράφονται στην παράγραφο 7.5.2 πιο πάνω. Σε τέτοιες ιδιοκτησίες δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οποιωνδήποτε εμπορικών χρήσεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων αυτών και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας. Στις εν λόγω ιδιοκτησίες θα επιτρέπεται οποιαδήποτε άλλη χρήση και λειτουργία εμπίπτει στις Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου, όπως καθορίζονται στο Κεφάλαιο 22, των οποίων η χωροθέτηση, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, εμπλουτίζει και εξυπηρετεί την ευρύτερη οικιστική περιοχή χωρίς αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις της.
- 7.5.5** Για τη χωροθέτηση των χρήσεων που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, και εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά σε άλλες παραγράφους του Τοπικού Σχεδίου, θα πρέπει να ισχύουν απαραίτητα οι

ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ελάχιστον εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε 1.000 τ.μ., εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά στα οικεία Κεφάλαια του Σχεδίου.
- (β) Οι χρήσεις θα αφορούν μόνο αυτές που αναφέρονται στην παράγραφο 7.5.2 πιο πάνω, καθώς και Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι μπορεί να χωροθετηθούν στις αναφερόμενες περιοχές.
- (γ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1. Ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης (στην παρούσα περίπτωση δεν εφαρμόζεται η παράγραφος 6.7). Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση ενός επιπλέον ορόφου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και αφού ληφθούν υπόψη οποιεσδήποτε άλλες συναφείς παράμετροι.
- (δ) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής κατοικίας.
- (ε) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται σε σχέση με την κατηγορία της ανάπτυξης με βάση το Παράρτημα Γ, θα αυξάνεται κατά 20 %, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα. Τουλάχιστον το 50% των χώρων αυτών θα χωροθετείται στον ελεύθερο χώρο της ανάπτυξης ή σε υπόστεγο χώρο στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (στ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β, αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (ζ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από το όριο του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ούτως ώστε ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.
- (η) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή

ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

- 7.5.6** Φροντιστήρια, ιατρεία και γυμναστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια ανεξαρτήτως εμβαδού που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας χωρίς τον περιορισμό αναφορικά με τη μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, για ενθάρρυνση των αναπτύξεων αυτών που εξυπηρετούν τις τοπικές ανάγκες, και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στα οικεία κεφάλαια του Σχεδίου.
- 7.5.7** Στις πιο πάνω περιπτώσεις, μεταγενέστερη αίτηση για αλλαγή της χρήσης για την οποία παραχωρείται η πολεοδομική άδεια, θα μελετάται με ουσιαστικό κριτήριο τη διαφύλαξη των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης. Στόχος των δυνατοτήτων που παρέχονται με τις πιο πάνω πρόνοιες είναι η αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες και η βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

7.6 Κίνητρα για Δημιουργία Ενιαίων Οικιστικών Αναπτύξεων

- 7.6.1** Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνεται η δημιουργία ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων για παροχή εναλλακτικών δυνατοτήτων στέγασης σε διάφορες ομάδες του πληθυσμού, καθώς και για αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος σε οικιστικές ζώνες.
- 7.6.2** Σε οικιστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Πάφου όπου ισχύει συντελεστής δόμησης ίσος ή μικρότερος του 0,60:1, και εφόσον δεν συντρέχουν περιβαλλοντικοί ή άλλοι λόγοι που καθιστούν αναγκαίο τον χαμηλό αυτό συντελεστή, η Πολεοδομική Αρχή θα είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του αριθμού ορόφων για ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις, με βάση τον Πίνακα 7.1 *Αύξηση του Συντελεστή Δόμησης για Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις* στο τέλος του παρόντος κεφαλαίου, και εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η αίτηση αφορά ενιαία οικιστική ανάπτυξη σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού εμβαδού, ή σε οικόπεδα ανάλογου μεγέθους, σε ιδιοκτησία κατά προτίμηση σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες όπως εκπαιδευτήρια, στάδια, δημόσιους χώρους πρασίνου, κ.ο.κ., ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφαπτόμενη με Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

- (β) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ, θα αυξάνεται κατά 20 %.
- (γ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι κοινόχρηστοι και κοινόκτιτοι ανοικτοί χώροι ικανοποιητικού σχεδιασμού, που θα κατοχυρώνονται με σχετική εγγραφή στον Τίτλο Ιδιοκτησίας που θα ενσωματώνεται στο Πιστοποιητικό Εγγραφής Ακινήτου Ιδιοκτησίας.
- (δ) Η αύξηση του αριθμού ορόφων θα ενθαρρύνεται για τη δημιουργία ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης με τη δυνατότητα ανέγερσης τριώροφων οικοδομών (διαμερισμάτων) σε συνδυασμό με συνεχόμενες ομάδες κατοικιών.
- (ε) Σε περίπτωση ανέγερσης τριώροφης οικοδομής, η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου (εκτός του οδικού συνόρου) θα είναι τουλάχιστον 4,00 μέτρα.

Πίνακας 7.1 Συντελεστές Ανάπτυξης για Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις

Πολεοδομική Ζώνη	Συντελεστής Δόμησης (σε περίπτωση ανάπτυξης σε οικοπέδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου των τεσσάρων κανονικών οικοπέδων)	Συντελεστής Δόμησης (σε περίπτωση ανάπτυξης σε οικοπέδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου των έξι οικοπέδων)	Ποσοστό Κάλυψης	Αριθμός Ορόφων
Κα8	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,30:1	3
Κα9	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,25:1	3
Κα10	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,20:1	3
Κα10α	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,30:1	3
Κα11	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,20:1	3
Κα11α	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,20:1	3

Σημείωση:

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

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

7.7 Υποδιαίρεση οικιστικών μονάδων

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

7.8 Άλλες πρόνοιες

- 7.8.1** Οι νέες οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να ικανοποιούν με ουσιαστικό τρόπο ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιλαμβάνουν τις κοινόχρηστες λειτουργίες, υπηρεσίες και ανοικτούς χώρους πρασίνου που προκύπτουν από την κλίμακα της ανάπτυξης, να προσφέρουν άνετη προσπέλαση σε περιοχές απασχόλησης μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς, και να εξασφαλίζουν υψηλή ποιότητα φυσικού περιβάλλοντος.
- 7.8.2** Για τη διασφάλιση άνετων συνθηκών διαβίωσης, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ενδεικτικά ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά οικιστικών μονάδων που καθορίζονται στον Πίνακα 7.2 πιο κάτω.
- 7.8.3** Στην Πολεοδομική Ζώνη Κα10 στην Τάλα, και εφόσον η ανάπτυξη περιλαμβάνει αποκλειστικά κατοικίες, το καθοριζόμενο ποσοστό κάλυψης αυξάνεται από 0,20:1 σε 0,25:1.

Πίνακας 7.2 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ενδιάμεσες Περιοχές	Περιοχές με Συντελεστή Δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,20:1
			Εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα
Στούντιο	30	35	40
Ενός δωματίου	45	50	55
Δύο δωματίων	65	75	80
Τριών δωματίων	85	95	100

Σημειώσεις για Πίνακα 7.2

1. Στο ωφέλιμο εμβαδόν δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακοστασιών, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών.
2. Τα πιο πάνω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές ή οικοδομές σε περιοχές όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης.
3. Τα πιο πάνω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι 4 οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας στην οποία αναφέρεται η αίτηση για ανάπτυξη.
4. Ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.

7.9 Εφαρμογή Πολιτικής

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

7.10 Οικιστική Ζώνη Περιοχής Ιερού του Απόλλωνα Υλάτη

- 7.10.1 **Κα8(ΕΟΑ) Ενιαία Οικιστική Ανάπτυξη:** Επιτρέπονται ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις, που θα στοχεύουν στη δημιουργία περιβάλλοντος κατοικίας υψηλού επιπέδου με οργανωμένους χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, παιδότοπους και με άλλη αναγκαία κοινοτική υποδομή, όπου αυτή χρειάζεται.
- 7.10.2 Η κάθε ενιαία οικιστική ανάπτυξη σχεδιάζεται ως ολοκληρωμένο σύνολο και στοχεύει στην παροχή στέγης υψηλής ποιότητας με διάφορους τύπους και μεγέθη οικιστικών μονάδων. Η έννοια της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν περιλαμβάνει το διαχωρισμό οικοπέδων.
- 7.10.3 Με βάση την παρούσα πολιτική κατά την χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, το τμήμα του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που βρίσκεται μέσα στην παρακείμενη ζώνη προστασίας του πάρκου του Απόλλωνα Υλάτη θα παραχωρείται στο δημόσιο, ούτως ώστε να δημιουργηθεί στην περιοχή ένα μεγάλο περιφερειακό πάρκο (10*, Χάρτης Χρήσεων Γης). Επίσης, στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό, κατά μήκος της Λεωφόρου Δανάης θα επιδιώκεται η διατήρηση μέρους των υφιστάμενων εσπεριδοειδών, ώστε να

διατηρηθεί ο χαρακτήρας της περιοχής και να αποτελεί το μέρος αυτό του δρόμου ορόσημο για όλη την περιοχή.

- 7.10.4** Στη ζώνη Δα2 που καθορίζεται, κατά μήκος των Λεωφόρων Δανάης και Αγ. Αναργύρων πλάτους 6,00 μ., ως καθορίζεται στα Σχέδια Αρ. 8 και Αρ. 9, κλ. 1:25.000, δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.

8. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

8.1 Γενικά

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

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

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

παραδοσιακού κέντρου, στο οποίο αντιμετωπίζονται συσσωρευμένα προβλήματα.

8.1.3 Οι γενικότεροι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με την εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η αποφυγή παραπέρα επεκτάσεων της εμπορικής δραστηριότητας ιδιαίτερα κατά μήκος δρόμων κυκλοφοριακής σημασίας και ενόσω δεν διασφαλίζονται οι απαραίτητες προϋποθέσεις οδικής ασφάλειας, πρόσβασης και εξυπηρέτησης.
- (β) Η κατηγοριοποίηση και ιεράρχηση των περιοχών ενθάρρυνσης του εμπορίου και των γραφείων αποβλέπει σε διαφορετικά επίπεδα εξειδίκευσης και εξυπηρέτησης σύμφωνα με τη θέση που βρίσκονται και το ρόλο που καλούνται να διαδραματίσουν στο σύστημα οργάνωσης της πόλης.
- (γ) Η εισαγωγή μέτρων ενδυνάμωσης και αναβάθμισης του παραδοσιακού εμπορικού κέντρου της πόλης ώστε να μπορέσει να διαδραματίσει το συνεκτικό και ενοποιητικό του ρόλο για ολόκληρο το αστικό συγκρότημα και να αποτελέσει γι' αυτό το κατ' εξοχήν κέντρο παροχής υπηρεσιών.
- (δ) Η ρύθμιση της δυνατότητας χωροθέτησης εμπορίου και γραφείων εκτός των καθορισμένων περιοχών ιδιαίτερα σε περιπτώσεις μεγάλων και ενιαίων τέτοιων αναπτύξεων που είναι ανταγωνιστικές λόγω κλίμακας και δημιουργούν αρνητικές επιπτώσεις στις γειτονικές περιοχές κατοικίας.
- (ε) Η φυσική λειτουργική και περιβαλλοντική αναβάθμιση των εμπορικών περιοχών και η αποτελεσματικότερη συσχέτιση τους με το οδικό δίκτυο, το σύστημα δημόσιων μεταφορών και τις άλλες κυκλοφοριακές επιλογές, ώστε να προσφέρουν τις απαιτούμενες ανέσεις και να αποτελέσουν οργανικούς και ελκυστικούς πόλους εξυπηρέτησης στο ευρύτερο σύστημα οργάνωσης της πόλης.

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

- (α) Η εμπορική ανάπτυξη και δραστηριότητα παρέχει κατά κανόνα ουσιώδεις εξυπηρετήσεις στον αστικό πληθυσμό αλλά ταυτόχρονα προκαλεί και επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης όταν χωροθετείται σε περιοχές που δεν είναι προγραμματισμένες για αναπτύξεις αυτού του τύπου.

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

8.2 Εμπορική Πολιτική και Καταστήματα

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

- 8.2.2** Το σύστημα των περιοχών, πυρήνων και αξόνων εμπορικής δραστηριότητας χωροθετείται και ιεραρχείται με βασικά κριτήρια:
- (α) Την ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης τόσο στο σύνολο της αστικής περιοχής όσο και σε επιμέρους διοικητικές περιοχές.
 - (β) Την επαρκή και αποδοτική εξυπηρέτηση γειτονιών, οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο καθορισμού των επιτρεπομένων εμπορικών χρήσεων τις ανάγκες εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού.
 - (γ) Την παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων ανάπτυξης διαφόρων τύπων εμπορικής εξυπηρέτησης, όπως αυτές προκύπτουν από τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.
 - (δ) Τη μεγιστοποίηση της ελκυστικότητας και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής δραστηριότητας, έτσι ώστε αυτές να εξελιχθούν σε ζωντανά αστικά κύτταρα.
- 8.2.3** Οι περιοχές που καθορίζονται για τη χωροθέτηση της εμπορικής δραστηριότητας ιεραρχούνται σε επτά κατηγορίες που περιγράφονται πιο κάτω.

8.3 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)

- 8.3.1** Ο ειδικός χαρακτήρας της ΚΕΠ οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που περιλαμβάνει, όπως οι παραδοσιακοί εμπορικοί δρόμοι με τις ιδιαίζουσες χρήσεις τους, οι παλιές γειτονιές και πλατείες, τα αξιόλογα παραδοσιακά κτίρια, οι πιο σύγχρονες περιοχές εμπορίου και γραφείων και οι χώροι πρασίνου. Λεπτομερείς πρόνοιες για τη ρύθμιση του χώρου και την επιδιωκόμενη χωροδομική οργάνωση θα προκύψουν από ειδική μελέτη με την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής, έτσι ώστε το υφιστάμενο δυναμικό της ΚΕΠ να οργανωθεί, ενδυναμωθεί και αξιοποιηθεί στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό.
- 8.3.2** Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή της Πάφου θα αναδιοργανωθεί και ενδυναμωθεί, έτσι ώστε να συνεχίσει να αποτελεί την πρωταρχική περιοχή εμπορικής εξυπηρέτησης. Στην ΚΕΠ ή σε περιοχές που συνδέονται οργανικά με αυτή, θα συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό των εμπορικών, διοικητικών και πολιτιστικών λειτουργιών, οι υπηρεσίες και γενικά οι ευκαιρίες απασχόλησης, ψυχαγωγίας και αναψυχής με σφαίρα επιρροής το σύνολο της Επαρχίας.
- 8.3.3** Μεγάλης κλίμακας εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις και ιδιαίτερα όταν αυτές προβλέπεται ότι θα εξυπηρετούν το σύνολο ή ευρείες περιφέρειες της πόλης θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Η βιωσιμότητα,

ελκυστικότητα και ανταγωνιστικότητα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής θα προστατευθούν λόγω των θετικών πολεοδομικών και λειτουργικών της χαρακτηριστικών αλλά και της σημασίας της στην ανάπτυξη και συνοχή ολόκληρου του αστικού συγκροτήματος.

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

- (α) Τη χωροθέτηση συμπληρωματικών λειτουργιών και χρήσεων που σήμερα είναι ελλειπείς, και ειδικά χρήσεων που σχετίζονται με πολιτιστικές δραστηριότητες, τη δημόσια διοίκηση, τον τουρισμό και τη ψυχαγωγία με στόχο την ανάμειξη ποικιλίας συμβατών χρήσεων ώστε να προκύψει πολυσύνθετος και πολυδιάστατος χώρος.
- (β) Την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για την εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης στο κέντρο, τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης, την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων, τη διευκόλυνση της κίνησης πεζών και ποδηλατιστών με πεζοδρομήσεις, και ποδηλατοδρόμους ιδιαίτερα στην παλιά πόλη και την αναβάθμιση των δημόσιων συγκοινωνιών.
- (γ) Την απόκτηση ορισμένων κενών οικοπέδων ή άλλων ανοικτών χώρων σε κατάλληλα σημεία και τη διαμόρφωση τους σε μικρές πλατείες ή χώρους πρασίνου για αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και των ανέσεων της περιοχής.
- (δ) Την ενθάρρυνση της συγκέντρωσης ομοειδών καταστημάτων σε ενόχτες όπως και η ανέγερση πολυκαταστημάτων (ψηλής αισθητικής στάθμης και σχετικής με το περιβάλλον κλίμακας) για άνετη και ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του κοινού.
- (ε) Την ενθάρρυνση χωροθέτησης χρήσεων όπως τα γραφεία, η ψυχαγωγία και η κατοικία πάνω από εμπορικές χρήσεις του ισόγειου. Η οικιστική χρήση θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα, έτσι ώστε να ενισχυθεί ο τοπικός πληθυσμός και να διατηρείται ζωντανή η ΚΕΠ και εκτός των ωρών εργασίας.

8.3.5 Διευκρινίζεται ότι εντός των ορίων της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (Κ.Ε.Π), στα λεπτομερή σχέδια των Πολεοδομικών Ζωνών, όπου εμφανίζεται μαζί με τον κωδικό της Ζώνης και ο κωδικός Κ.Ε.Π, θα ισχύουν οι πολιτικές της Κ.Ε.Π. Όπου εμφανίζεται ο κωδικός μόνο μίας Ζώνης χωρίς τον κωδικό της Κ.Ε.Π, θα ισχύουν οι πρόνοιες της Ζώνης αυτής.

8.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι

8.4.1 Οι Άξονες Κατηγορίας Ι καθορίζονται στο Χάρτη Χρήσεων Γης (Σχέδιο Αρ. 8) και αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται συνήθως κατά μήκος τμημάτων δρόμων οι οποίοι δεν ανήκουν στο δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Σε αρκετές περιπτώσεις οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα σαν κύριοι, αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή

τους υποβάθμιση, από κυκλοφοριακή άποψη, με την υλοποίηση και ολοκλήρωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου του Τοπικού Σχεδίου.

- 8.4.2** Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι η εμπορική και για το λόγο αυτό τόσο κατά το λεπτομερή σχεδιασμό τους όσο και κατά την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης, διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και για την άνετη και ασφαλή διακίνηση των πεζών, όπως και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα συμβάλουν στην κατά το δυνατό καλύτερη οργάνωση τους. Στις περιπτώσεις που οι Αξονες της Κατηγορίας αυτής συμπίπτουν με το πρωτεύον οδικό δίκτυο, ιδιαίτερη σημασία θα δίδεται στην άνετη και ασφαλή στάθμευση των χρηστών, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων από το τεμάχιο και σε διευθετήσεις που θα αποθαρρύνουν την παράνομη στάθμευση στο οδόστρωμα με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας.
- 8.4.3** Σε Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ευρεία ποικιλία τύπων καταστημάτων (περιλαμβανομένων και εκείνων καθημερινής χρήσης) και γραφείων (σχετική η παράγραφος 8.18), τα πολυκαταστήματα, οργανωμένα εμπορικά κέντρα, οι υπεραγορές (σχετικές οι παράγραφοι 8.13 και 8.15), πρατήρια πετρελαιοειδών (σχετική παράγραφος 8.21), κοινοτικές υπηρεσίες, οχηλές και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας (σχετικές οι παράγραφοι 15.2 και 15.3), βιοτεχνίες κατηγορίας Β και Γ και αποθήκες Κατηγορίας Β, (σχετικές οι παράγραφοι 9.11, 9.12 και 9.14) και κατοικίες (σχετική παράγραφος 7.3.1(β)) εφόσον δεν διασπάται η εμπορική συνέχεια στον Άξονα όπου αυτή είναι επιθυμητή. Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Αξονες Κατηγορίας Ι θα είναι ο ρόλος που εκτιμάται ότι θα διαδραματίσουν για την εξυπηρέτηση ευρέων αστικών περιοχών, η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού καθώς και ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα. Κατά το λεπτομερή σχεδιασμό Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα διερευνάται με ιδιαίτερη προσοχή η ανάγκη διασφάλισης και κατασκευής δημόσιων χώρων στάθμευσης.
- 8.4.4** Σε Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση νηπιαγωγείων (σχετική η παράγραφος 11.5), σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική η παράγραφος 11.7), ιδιωτικών κλινικών και ιατρείων, διαγνωστικά κέντρα, πολυκλινικές και υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής όπως στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης, κέντρα νεότητας, κ.λ.π. (σχετικές οι παράγραφοι 12.5, 12.7), διευκολύνσεων άθλησης (σχετική η παράγραφος 14.3), πολιτιστικών λειτουργιών (σχετική η παράγραφος 16.2.3).
- 8.4.5** Κατά την εκπόνηση ρυθμιστικών σχεδίων για Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στη διασφάλιση και κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης.

8.4.6 Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.

8.4.7 Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1 εφαρμόζεται το *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης*, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

8.5 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

8.5.1 Οι Άξονες Κατηγορίας II θα αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων του πρωταρχικής σημασίας οδικού δικτύου, όπως αυτά καθορίζονται συγκεκριμένα στο Σχέδιο Χρήσεων Γης. Σε τμήματα των εν λόγω δρόμων που δεν καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II δεν θα επιτρέπεται εμπορική ανάπτυξη. Σε αρκετές περιπτώσεις τα τμήματα αυτά είχαν αποκτήσει εμπορικό χαρακτήρα πριν την 1/12/90 και σκοπός της παρούσας πρόνοιας είναι η οργάνωση μιας δεδομένης κατάστασης μέσα σε ορθολογικά πλαίσια. Σε όλες τις περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι αναγκαίες συνθήκες για την προστασία των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων και τη διαφύλαξη της βέλτιστης δυνατής ασφάλειας για τη διακίνηση πεζών και οχημάτων. Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ενθαρρύνεται και θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εκθεσιακών χώρων για διάφορα προϊόντα, (παραδείγματα των τύπων επιχειρήσεων που είναι δυνατό να στεγαστούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II απαριθμούνται στον Πίνακα 8.1 πιο κάτω).

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

8.5.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέπει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, αποκλεισμένων των καταστημάτων τροφίμων, νοουμένου ότι η πρώτη χρήση θα αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για σκοπούς εμπορίου. Για να διασφαλισθεί η χωροθέτηση των εκθεσιακών χώρων, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως τα επιμέρους καταστήματα που ανεγείρονται ή χρησιμοποιούνται ως επιμέρους εμπορικές μονάδες σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, έχουν ελάχιστο εμβαδόν ισόγειου της τάξης των 150 τ.μ. Η ανωτέρω σχέση ανάμεσα σε εκθεσιακούς χώρους και μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου θα διαφυλάσσεται και κατά τη μελέτη αιτήσεων για αλλαγή χρήσης. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να τροποποιήσει τη σχέση αυτή σε ορισμένους Άξονες Δραστηριότητας

Κατηγορίας II, σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από την υφιστάμενη κατανομή των χρήσεων γης.

Πίνακας 8.1 Επιτρεπόμενες Εμπορικές Επιχειρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

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

Σημ. 1 Ο ανωτέρω Πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε σχετική αίτηση. Αυτός δεν εξαντλεί τους τύπους εμπορικών επιχειρήσεων των οποίων η εγκατάσταση μπορεί να επιτραπεί σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II.

Σημ. 2 Για τις πιο πάνω κατηγορίες επιχειρήσεων μπορεί να επιτρέπεται ο συνδυασμός του εκθεσιακού χώρου με αποθήκευση εξαρτημάτων και ανταλλακτικών, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δε θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης ούτε και θα δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις.

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

- 8.5.5** Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, οι όροφοι της ανάπτυξης μπορεί να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων ή και για οικιστικές μονάδες. Το ελάχιστο εμβαδόν γραφείου θα είναι της τάξης των 200 τ.μ. Νοείται ότι ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για την επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισόγειου. Σε περίπτωση κατά την οποία οι όροφοι χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για τη στέγαση γραφείων και οικιστικών μονάδων, θα ισχύουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Ο κάθε όροφος χρησιμοποιείται αμιγώς για μια και μόνο από τις δύο χρήσεις. Σε περίπτωση που επιλέγεται η χωροθέτηση γραφείων σε κάποιο όροφο, τότε όλα τα γραφεία του συγκεκριμένου ορόφου πρέπει να ανήκουν σε μια μόνο επιχείρηση.
 - (β) Οι οικιστικές μονάδες δεν παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων και καταλαμβάνουν πάντοτε τους ανώτερους ορόφους.
- 8.5.6** Νοείται ότι σε περίπτωση οικοδομής με τρεις ή περισσότερους ορόφους, στην οποία όλοι οι όροφοι πέραν του ισόγειου (ή και περιλαμβανομένου του ισόγειου) χρησιμοποιούνται για γραφεία, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης της τάξης του 80% του συντελεστή που ισχύει στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται, επίσης ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται, πέραν των επιτρεπόμενων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες των παραγράφων 8.5.1 και 8.5.2. Επιπλέον, το ισόγειο και ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατεθεί για ανέγερση ανεξάρτητου γραφείου επιχείρησης.
- 8.5.7** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση πρατηρίων πετρελαιοειδών (σχετική παράγραφος 8.21), σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική η παράγραφος 11.7), κλινικών, διαγνωστικών κέντρων και ιατρείων και υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής όπως στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης, κέντρα νεότητας, κ.λ.π. (σχετικές οι παράγραφοι 12.5 και 12.7), διευκολύνσεων άθλησης (σχετική η παράγραφος 14.3), πολιτιστικών λειτουργιών (σχετική η παράγραφος 16.2).
- 8.5.8** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό σε εξαιρετικές περιπτώσεις να επιτρέπεται η στέγαση διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας οι οποίες αναμένεται ότι μπορεί να δημιουργούν κάποια οχληρία, νοούμενου ότι θα εκτιμάται το αθροιστικό αποτέλεσμα της οχληρίας, το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης θα εξυπηρετείται από υπηρεσιακό δρόμο, θα διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης και άνετες συνθήκες προσπέλασης προς αυτούς σε τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και ειδικά των οικιστικών χρήσεων, όπως και οι συνθήκες τροχαίας ασφάλειας στον πρωτεύοντα δρόμο. Για τη χωροθέτηση των αναφερόμενων αναπτύξεων θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 15.8.

- 8.5.9** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι επίσης δυνατό να επιτρέπονται υπό αυστηρές προϋποθέσεις βιοτεχνίες Κατηγορίας B με μέγιστο εμβαδόν 100 τ.μ. και αποθήκες Κατηγορίας B με μέγιστο εμβαδόν 100 τ.μ., καθώς και βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ., σύμφωνα με τις παραγράφους 9.11, 9.12, 9.14 .
- 8.5.10** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.
- 8.5.11** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II εφαρμόζεται κατ' εξαίρεση το *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης*, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

8.6 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

- 8.6.1** Οι Άξονες αυτής της κατηγορίας αποτελούν ουσιαστικά τοπικά εμπορικά κέντρα γραμμικής μορφής και καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι). Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα επιτρέπονται σχεδόν αποκλειστικά εμπορικές διευκολύνσεις που λόγω φύσης και κλίμακας ικανοποιούν τις καθημερινές ανάγκες εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας (μικρής κλίμακας) εκατέρωθεν του Άξονα σε αγαθά και υπηρεσίες (π.χ. καταστήματα τροφίμων της τάξης των 250 τ.μ. μέγιστο, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ανθοπωλεία, καφενεία, κ.ο.κ.).
- 8.6.2** Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρής κλίμακας γραφεία (σχετική η παράγραφος 8.18), διευκολύνσεις άθλησης (σχετική η παράγραφος 14.3), φροντιστήρια και χοροδιδασκαλεία, νηπιαγωγεία/βρεφονηπιακοί σταθμοί (σχετικές οι παράγραφοι 11.8 και 11.5), μικρά ιατρεία μεγίστου εμβαδού της τάξης των 100 τ.μ. (σχετική η παράγραφος 12.5), υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής όπως στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης, κέντρα νεότητας, ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι θα εξυπηρετούν την τοπική κοινότητα χωρίς να μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων (σχετική η παράγραφος 12.7) και κατοικίας (σχετική παράγραφος 7.3.1 (β)). Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει καθορισμένα πρότυπα για χώρους στάθμευσης για κάθε επιμέρους χρήση.
- 8.6.3** Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III είναι δυνατό να επιτρέπονται ορισμένοι τύποι βιοτεχνιών Κατηγορίας Γ με επιφάνεια μέχρι 100 τ.μ. (σχετική η παράγραφος 9.12, όπως π.χ. φούρνοι ψωμιού, ζαχαροπλαστεία, καθαριστήρια ρούχων κ.λ.π.), τα οποία κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής μπορούν να ικανοποιήσουν τοπικές καθημερινές ανάγκες.

- 8.6.4** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, όπως και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε καθορισμένα τμήματα των πυρήνων των προαστείων, οι αιτήσεις για ήπιας μορφής αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας θα εξετάζονται με κάθε δυνατή αυστηρότητα λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη ενδεχόμενη υπέρμετρη συγκέντρωση τέτοιων χρήσεων. Για το λόγο αυτό, η παροχή άδειας για αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν πρέπει να θεωρείται δεδομένη ούτε σε περιοχές που σταδιακά απέκτησαν τον ανάλογο χαρακτήρα.
- 8.6.5** Κατά κανόνα, οι επιμέρους αναπτύξεις σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα πρέπει να περιλαμβάνουν σε σημαντικό ποσοστό και οικιστικές χρήσεις, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους, έτσι ώστε ο Άξονας να συνεχίζει να λειτουργεί ως αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.
- 8.6.6** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.
- 8.6.7** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III εφαρμόζεται κατ' εξαίρεση το *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης*, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

8.7 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV

- 8.7.1** Οι Άξονες αυτής της Κατηγορίας αποτελούν επίσης τοπικά εμπορικά κέντρα, γραμμικής μορφής και θα αντιμετωπίζονται με παρόμοιο τρόπο με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Στους Άξονες της Κατηγορίας αυτής θα επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση τουριστικών διευκολύνσεων/ υπηρεσιών που κρίνονται αναγκαίες για τη σωστή λειτουργία Τουριστικής Ζώνης, όπως γραφεία ταξί, παραρτήματα τραπεζών, ταξιδιωτικών γραφείων και οι διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- 8.7.2** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.

8.8 Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας

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

8.9 Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ)

8.9.1 Τα ΤΕΚ παρουσιάζουν ουσιώδεις αναλογίες με τους Άξονες Δραστηριότητας III και ουσιαστικά διαφέρουν από αυτούς μόνο από χωροδρομική άποψη μια και αποτελούν συνήθως συμπαγείς πυρήνες εμπορικών ή/και, κοινοτικών διευκολύνσεων και ισοκατανέμονται στο χώρο με στόχο την επαρκή εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών επιμέρους οικιστικών περιοχών. Ορισμένα ΤΕΚ προνοούνται σε χώρους που καθορίστηκαν για το σκοπό αυτό σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας. Σαν ΤΕΚ έχουν χαρακτηριστεί και εμπορικά κέντρα Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης Εκτοπισθέντων και Συνοικισμών Αυτοστέγασης, οι χρήσεις και οι υπηρεσίες των οποίων θα πρέπει να σημειωθεί ότι χρειάζονται κάποια συμπλήρωση και αναβάθμιση. Στο Τοπικό Σχέδιο Πάφου καθορίζονται 14 Τοπικά Εμπορικά Κέντρα.

8.9.2 Στο ισόγειο αναπτύξεων που εμπίπτουν στα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες για την εξυπηρέτηση των γειτονικών οικιστικών περιοχών, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης, όπως και κατοικίες, νοούμενου ότι δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης. Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπως και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, ανθοπωλεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών ιματισμού και υπόδησης, διευκολύνσεις άθλησης, φροντιστήρια και νηπιακοί και βρεφοκομικοί σταθμοί, μικρά ιατρεία μεγίστου εμβαδού 100 τ.μ. καθώς και ήπιας μορφής διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και βιοτεχνίες Κατηγορίες Γ (σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων). Αιτήσεις για γραφεία και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας θα εξετάζονται ευνοϊκά, νοούμενου ότι είναι μικρής κλίμακας και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της γύρω περιοχής κατοικίας. Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή των καθορισμένων προτύπων για χώρους στάθμευσης για κάθε επιμέρους χρήση.

8.9.3 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, οι όροφοι ανάπτυξης σε Τοπικό Εμπορικό Κέντρο είναι δυνατό να στεγάσουν σε περιορισμένο ποσοστό μικρής κλίμακας γραφεία, νοούμενου ότι εφαρμόζονται οι πιο πάνω προϋποθέσεις. Πρέπει επίσης να περιλαμβάνονται απαραίτητα και οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε η περιοχή που καθορίζεται ως ΤΕΚ να συνεχίσει να αποτελεί μέρος της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων. Η πολιτική αυτή θα εφαρμόζεται και στην περίπτωση των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III.

8.9.4 Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα είναι δυνατό να επιτρέπονται βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ. (π.χ. ζαχαροπλαστική, αρτοποιεία, βιοτεχνίες παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και

κεντημάτων, χημικά εργαστήρια, κ.λ.π.), σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 9.12.

8.9.5 Οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.

8.10 Πυρήνες Προαστίων

8.10.1 Τμήματα των πυρήνων των προαστίων που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης θα μπορούν να στεγάσουν το φάσμα των εμπορικών διευκολύνσεων που επιτρέπονται σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα με στόχο να διατηρηθούν και ενισχυθούν τα παραδοσιακά λειτουργικά κέντρα των παλιότερων οικισμών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω τμήματα συμπίπτουν συνήθως με τον κύριο δρόμο που διασχίζει τον κάθε πυρήνα ή βρίσκονται σε κατάλληλες περιοχές όπου είτε παρατηρείται ήδη εμπορική ανάπτυξη ή συγκέντρωση άλλων κεντρικών λειτουργιών ή κρίνεται ότι η χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης δεν θα επηρεάσει τις ανέσεις παρακείμενων χρήσεων, με στόχο την επίτευξη συμπαγούς εμπορικού πυρήνα. Στα αναφερόμενα τμήματα των πυρήνων θα ισχύουν όσα περιγράφονται πιο πάνω αναφορικά με την ύπαρξη οικιστικών χρήσεων σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη.

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

8.11 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης

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

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

- 8.11.2** Τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης οικιστικών περιοχών που είναι δυνατό να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή μπορούν να έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 50 τ.μ. Ως τέτοια καταστήματα μπορεί να θεωρηθούν για παράδειγμα τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα, ψιλικά, μικρά βιβλιοπωλεία, μικρά κουρεία / κομμωτήρια, κ.ο.κ. Η έκδοση της σχετικής Πολεοδομικής Άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμία περίπτωση δε θα επιτρέπεται, να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

8.12 Άλλες Πρόνοιες για Εμπορικές Αναπτύξεις

- 8.12.1** Οι καθορισμένες εμπορικές περιοχές πρέπει να αναβαθμισθούν με την κατά προτεραιότητα ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής τα οποία θα στοχεύουν ανάμεσα σε άλλα και σε βελτίωση του οδικού δικτύου, δημιουργία διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, βελτίωση της υποδομής για δημόσιες συγκοινωνίες, δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης και συνολική αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων. Ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους χώρους στάθμευσης, οι Τοπικές Αρχές θα πρέπει να επισημάνουν έγκαιρα κατάλληλα τεμάχια και να προχωρήσουν στην εκμίσθωση ή την απόκτηση τους για να διατεθούν ως δημόσιοι χώροι στάθμευσης.
- 8.12.2** Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει γενικά αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, αλλά θα μπορεί να επιτρέπει τέτοιες χρήσεις, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:
- (α) Όταν η προτεινόμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά προσωρινές κατασκευές και σχετίζονται με την διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στο τεμάχιο της ανάπτυξης.
 - (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.

- (γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας με πλάτος τουλάχιστον 12 μέτρων, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Η εμπορική ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με την παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να αφορά τύπους εμπορικής ανάπτυξης που καθορίζονται για Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II και καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Η παρούσα πρόνοια, η οποία δεν αφορά ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, έχει σαν στόχο τη δημιουργία συνέχειας στην εμπορική ανάπτυξη, σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια σταδιακά διαμορφωμένη κατάσταση .
- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία στον πυκνοκατοικημένο πυρήνα της πόλης ή προαστείου και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη των 50 μέτρων μεταξύ τους.

8.12.3 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών δεν θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Κοντά σε εκκλησίες, άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας και εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμμία περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από τέτοιες λειτουργίες.
- (β) Σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυκατοικίες των οποίων οι όροφοι πέραν του ισόγειου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς.

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

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

- (γ) Μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου θα παρεμβάλλεται προθάλαμος, προς οπτική απομόνωση του εσωτερικού του καταστήματος.

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

8.13 Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα

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

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

- (α) Ως Πολυκατάστημα ορίζεται το ενιαίο από κτιριολογική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται ενιαία επιχείρηση λιανικού εμπορίου. Σε Πολυκαταστήματα διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Συνήθως τα Πολυκαταστήματα μπορούν να στεγασθούν σε πολυόροφες οικοδομές.
- (β) Ως Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο ορίζεται το κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, άσχετα με τον συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος.
- (γ) Ως Υπεραγορά ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ., όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου με κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων (αυτό το χαρακτηριστικό διαφοροποιεί τις Υπεραγορές από τα Πολυκαταστήματα). Ο συνηθέστερος τύπος Υπεραγοράς αφορά την πώληση τροφίμων, αλλά θα μπορούσε να αφορά επίσης είδη κατοικίας και κήπου, τύπου DIY (συναρμολόγηση από τον αγοραστή), χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιπτώσεις.

8.14 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα

Τα Πολυκαταστήματα και τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα θα χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 8.20 πιο κάτω. Επειδή αυτοί οι τύποι εμπορικής ανάπτυξης μπορούν να ανεγερθούν σε περισσότερους από ένα ορόφους, οι δυνατότητες χωροθέτησης τους στις περιοχές που καθορίζονται ανωτέρω θεωρούνται επαρκείς.

8.15 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές

- 8.15.1** Η ανέγερση υπεραγορών τροφίμων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής της τάξης των 2.000 τ.μ. Η ανέγερση υπεραγορών με εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής μέχρι 1.500 τ.μ. είναι δυνατό να επιτραπεί και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, για εξυπηρέτηση των Τουριστικών Περιοχών.
- 8.15.2** Η ανέγερση υπεραγορών για άλλους τύπους προϊόντων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής της τάξης των 1.500 τ.μ.
- 8.15.3** Σε οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις αυτές, θα μπορεί να επιτραπεί περιορισμένος αριθμός καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, μικρό βιβλιοπωλείο/ χαρτοπωλείο κ.ο.κ.), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του επιτρεπόμενου ωφέλιμου εμβαδού της υπεραγοράς, το οποίο δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων.
- 8.15.4** Νοείται ότι για τη χωροθέτηση υπεραγορών πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 8.20 πιο κάτω.
- 8.15.5** Η ανέγερση υπεραγορών με μεικτή επιφάνεια πέραν των 1.000 τ.μ., εκτός των περιοχών που καθορίζονται πιο πάνω, δεν επιτρέπεται και η πολιτική αυτή αποτελεί μέτρο Στρατηγικής Σημασίας.
- 8.15.6** Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές με μεικτή επιφάνεια από 1.000 τ.μ. και πάνω, ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα, ειδικές μελέτες *Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων*. Σε περίπτωση ανέγερσης υπεραγοράς στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή δεν θα απαιτείται η υποβολή Μελέτης Εμπορικών Επιπτώσεων.

8.15.7 Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές όπως περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς με βάση τις πιο πάνω ειδικές μελέτες, οι ακόλουθες επιπτώσεις:

- (α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκαλέσει η προτιθέμενη ανάπτυξη στη βιωσιμότητα και δυναμισμό της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

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

- (β) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου πάνω στην οργάνωση και λειτουργία του αστικού συνόλου, καθώς και στις συνθήκες εμπορικής εξυπηρέτησης των επηρεαζόμενων αστικών περιοχών. Οι Υπεραγορές μεγάλης κλίμακας τείνουν να επηρεάζουν κατά ουσιαστικό τρόπο πολύ ευρείες αστικές περιοχές σε ότι αφορά τις επιπτώσεις πάνω σε μικρότερου μεγέθους ομοειδείς επιχειρήσεις. Η συνολική ικανότητα του αστικού συνόλου να απορροφήσει τη λειτουργία Υπεραγορών μεγάλου μεγέθους είναι περιορισμένη.

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

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

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

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

Κριτήριο του βαθμού ικανοποίησης αυτής της παραμέτρου αποτελεί η λειτουργική και χωροδομική σχέση της προτεινόμενης Υπεραγοράς με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα συνεκτιμά το ενδεχόμενο υπερβολικής φόρτισης συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και θα διασφαλίζει κατά προτεραιότητα τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση της προτεινόμενης ανάπτυξης από τις δημόσιες συγκοινωνίες θα θεωρείται ως πλεονέκτημα, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων με μέσα δημόσιων μεταφορών.

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

Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τη διαθεσιμότητα άλλων εναλλακτικών χώρων που να έχουν λειτουργική τουλάχιστον σχέση με τους πυρήνες εμπορικής ανάπτυξης των παραγράφων 8.15.1 και 8.15.2 στη συγκεκριμένη περιοχή. Η απόκτηση ιδιοκτησίας προτού υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας ή για προκαταρκτικές απόψεις δεν θα επηρεάζει τη μελέτη της αίτησης.

- (στ) Η καταλληλότητα ή/ και η ανάγκη χρησιμοποίησης του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικούς τύπους ανάπτυξης.

- (ζ) Η ικανότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης να εξυπηρετήσει άμεσα υφιστάμενες ή προβλεπόμενες από το Τοπικό Σχέδιο πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Συγκεκριμένα θα αποφεύγεται η

χωροθέτηση Υπεραγορών σε περιοχές που δεν έχουν άμεση λειτουργική σχέση με σημαντικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, ούτως ώστε να μην δημιουργείται μη αναγκαία φόρτιση του οδικού δικτύου.

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

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

8.15.9 Η ανέγερση Υπεραγορών με εμβαδόν πέραν του καθοριζόμενου για κάθε περίπτωση στις παραγράφους 8.15.1 και 8.15.2 πιο πάνω, δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Πάφου. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί στόχο στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.

8.16 Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου

8.16.1 Οι Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου αποτελούν εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που συντίθενται από επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και από μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση όπως περιγράφεται στην παράγραφο 8.13.

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

συμπεριλαμβάνεται υπεραγορά τροφίμων, η εξέταση της πολεοδομικής αίτησης μπορεί να γίνει μόνο με τη διαδικασία της παρέκκλισης.

- 8.16.3** Εμπορικές αναπτύξεις τύπου Υπεραγοράς οι οποίες περιέχουν σαν συστατικά στοιχεία αναπτύξεις άλλου τύπου (π.χ. πολιτιστικές ή ψυχαγωγικές χρήσεις) ή που αποτελούν συστατικά στοιχεία ευρύτερων αναπτύξεων θα εξετάζονται με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

8.17 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

- 8.17.1** Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ενιαίας εμπορικής αξιοποίησης τεμαχίων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, και θα εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ότι με τη διείσδυση της εμπορικής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων.

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

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

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

- (α) Η εμπορική ανάπτυξη είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήμα τεμαχίου ή οικοπέδο/α που θα ενοποιηθούν με άλλα που εμπίπτουν σε καθορισμένη Εμπορική Ζώνη κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος τεμαχίου ή του/ων οικοπέδου/ων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης του τεμαχίου/οικοπέδου στην Εμπορική Ζώνη.
- (β) Η μέγιστη δομημένη επιφάνεια για το σύνολο της ανάπτυξης θα υπολογίζεται με βάση το μέσο συντελεστή δόμησης, υπό την προϋπόθεση πως για την μη Εμπορική Ζώνη ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης θα είναι μέχρι 70% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για κατοικία ή για την πρωτεύουσα χρήση, οποιουδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος.

- (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείσδυση της εμπορικής ανάπτυξης θα ισούται με το 30% του συνολικού βάθους του αναφερόμενου τμήματος τεμαχίου ή του/ων οικοπέδου/ων. Σε αυτό το τμήμα του τεμαχίου ή οικοπέδου/ων θα προβλέπεται διαμόρφωση/τοπιοτέχνηση σύμφωνα με όρους που θα θέτει η Πολεοδομική Αρχή, με στόχο την προστασία των ανέσεων της συνορεύουσας μη εμπορικής χρήσης και η δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ανάλογη ρύθμιση είναι δυνατό να ισχύει και στα πλάγια όρια του τεμαχίου/οικοπέδου όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.
- (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της εμπορικής χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί μεγαλύτερο αριθμό χώρων στάθμευσης από εκείνο που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών προτύπων που περιέχονται στο Παράρτημα Γ.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται, όπου είναι δυνατό, από τον εμπορικό άξονα, εκτός από τις περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

8.18 Γραφεία

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

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

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

- 8.18.3** Γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της πόλης ή και στην περιφέρεια της θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, ενώ στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 8.5.5.
- 8.18.4** Η μελλοντική συγκέντρωση μεγάλων γραφειακών αναπτύξεων (της τάξης των 2500-5000τ.μ.) στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, επιβάλλει την υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για επίλυση των σοβαρών προβλημάτων πρόσβασης, κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή. Παράλληλα, η παροχή δυνατότητας για στέγαση γραφείων της ίδιας κλίμακας και σημασίας στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, υποβοηθά στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους διοικητικών ενοτήτων με τη χωροθέτηση γραφείων που δεν αφορούν τη στέγαση μεγάλων οργανισμών ή επιχειρήσεων.
- 8.18.5** Για τη χωροθέτηση γραφείων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV ή στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στις παραγράφους 8.6, 8.9 και 8.20.
- 8.18.6** Η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 8.17, σε σχέση με τη δυνατότητα διείσδυσης εμπορικών χρήσεων, θα ισχύει με ανάλογο τρόπο και για γραφειακές αναπτύξεις, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην αναφερόμενη παράγραφο.
- 8.18.7** Οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και η σχετική λειτουργική αυτονομία ορισμένων τύπων γραφείων, όπως και η ανάγκη λειτουργικού εμπλουτισμού περιοχών άλλων από τις καθοριζόμενες ανωτέρω, δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για τη δυνατότητα χωροθέτησης γραφείου μικρής κλίμακας σε περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό, θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις στις περιοχές αυτές, νοουμένου ότι αφορούν μικρά γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη σε οικόπεδο κανονικού μεγέθους) που θα χρησιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα αναγεθθούν. Ως τύποι γραφείων τα οποία μπορεί να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, κ.ο.κ. Σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, είναι δυνατή η ανέγερση ορισμένων τύπων γραφείων (φροντιστήρια, ιατρεία, κ.ο.κ.) μεγαλύτερου εμβαδού, σύμφωνα με τη χωροθετική πολιτική που περιγράφεται στα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

8.19 Πολιτική για τον Βόρειο Παρακαμπτήριο

8.19.1 Σε οικόπεδα ή τεμάχια γης που εφάπτονται απευθείας στο τμήμα της Λεωφόρου Δημοκρατίας που επεκτείνεται από το Παφιακό Στάδιο μέχρι τη συμβολή με τη Λεωφόρο Ελευθέρου Βενιζέλου είναι δυνατό να επιτραπούν, επιπρόσθετα προς τις οικιστικές, και αναπτύξεις που περιλαμβάνουν εκθεσιακούς χώρους με ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ. ανά μονάδα στο ισόγειο (δεν θα επιτρέπονται καταστήματα λιανικού εμπορίου) και γραφεία ή οικιστικές μονάδες στους ορόφους.

8.19.2 Στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,80:1 και 0,30:1 αντίστοιχα.

Νοείται ότι το ποσοστό κάλυψης θα μπορεί να αυξηθεί πέραν του πιο πάνω καθοριζόμενου μόνο σε περιπτώσεις όπου η ανέγερση εκθεσιακού χώρου με ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ. ανά μονάδα δεν είναι δυνατή λόγω εμβαδού του οικοπέδου/τεμαχίου.

(β) Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής και ο αριθμός των ορόφων θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, με κριτήριο την αποφυγή του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

8.19.3 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει τη διασφάλιση επαρκών και άνετα διαμορφωμένων χώρων στάθμευσης, κατά κανόνα στον χώρο μεταξύ της οικοδομής και του οδικού ορίου ή μεταξύ της οικοδομής και των πλευρικών συνόρων του οικοπέδου/τεμαχίου, ενώ ιδιαίτερη προσοχή θα δίδεται στην τοποθέτηση της ανάπτυξης.

8.19.4 Νοείται ότι η εφαρμογή της ειδικής αυτής πολιτικής προϋποθέτει τη διασφάλιση της οδικής ασφάλειας και της κυκλοφοριακής ικανότητας της Λεωφόρου Δημοκρατίας, ως επίσης και των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών.

8.20 Βασικές Προϋποθέσεις

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

(α) Να ικανοποιούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων. Εμπορικές αναπτύξεις που προσελκύουν σημαντικές διακινήσεις οχημάτων και επιβαρύνουν

το τοπικό οδικό δίκτυο οικιστικών περιοχών δεν θα γίνονται αποδεκτές.

- (β) Να μην επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- (γ) Να προσφέρουν συνθήκες άνετης και ασφαλούς πρόσβασης για πεζούς και οχήματα, ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης με έμφαση στην εξυπηρέτηση μελλοντικών επισκεπτών και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (δ) Να προσφέρουν ψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.
- (ε) Να εντάσσονται σωστά στο γενικό χαρακτήρα της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας και των ειδικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος.

8.21 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

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

- (α) δρόμους πρωταρχικής σημασίας, και
- (β) δρόμους δευτερεύουσας σημασίας και άξονες δραστηριότητας, νοουμένου ότι η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση υφιστάμενης υπερτοπικής τροχαίας κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής.

8.21.2 Νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις η χρήση μπορεί να επιτρέπεται δεδομένου ότι αυτή δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, δεν δημιουργεί οχληρία και δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους για τη διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων, όπως πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, κ.ο.κ.

8.21.3 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων. Ιδιαίτερα στην περίπτωση χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών σε δρόμο δευτερεύουσας σημασίας, θα δίδεται ιδιαίτερη σημασία σε πιθανή όχληση παρακείμενων οικιστικών περιοχών.

- 8.21.4** Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας είναι τα πλυντήρια αυτοκινήτων μικρής κλίμακας, καθώς και συνεργεία επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός του υποστατικού.
- 8.21.5** Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε οποιαδήποτε περίπτωση θα ικανοποιούνται και οι προϋποθέσεις που επιβάλλει η περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νομοθεσία και οι σχετικοί Κανονισμοί.

9. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

9.1 Γενικά

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

9.1.2 Ο δευτερογενής τομέας της τοπικής οικονομίας έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την εν γένει ανάπτυξη της Πάφου, δεδομένου ότι σε αυτόν απασχολείται σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού και δημιουργεί εισροή εισοδημάτων, συμβάλλοντας με τον τρόπο αυτό στην οικονομική ευρωστία της περιοχής του Σχεδίου. Η σημασία της βιομηχανίας και της βιοτεχνίας, όπως και των αποθηκών σαν χρήσης υποστήριξης τόσο της βιομηχανίας όσο και της εμπορικής δραστηριότητας αναγνωρίζονται πλήρως. Για τους πιο πάνω λόγους, ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διάθεση επαρκούς και κατάλληλης γης για χρήση από τους αναφερόμενους τομείς οικονομικής δραστηριότητας και η διασφάλιση των χωροταξικών προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση και ενίσχυση του ρόλου τους.

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

9.2 Προβλήματα

Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας, γινόταν μέχρι το 1990 χωρίς αποτελεσματικό προγραμματισμό και έλεγχο. Παρά τα μέτρα πολιτικής που υιοθέτησε από χρόνια ο δημόσιος τομέας για τη χωροθέτηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων (καθορισμός Βιομηχανικών Ζωνών και ανάπτυξη Βιομηχανικών Περιοχών) η σημερινή κατανομή και λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει τα πιο κάτω προβλήματα:

(α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, βιοτεχνίες, αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου και εν μέρει συσκευασίας γεωργικών ή άλλων προϊόντων είναι διασκορπισμένες σε όλες τις αστικές περιοχές, άσχετα από τον βαθμό όχλησης που προκαλούν στις επικρατούσες χρήσεις.

- (β) Οι συνέπειες της ανεξέλεγκτης διασποράς είναι ιδιαίτερα έντονες σε περιοχές κατοικίας, όπου σε πολλές περιπτώσεις δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και μειώνονται σε ουσιαστικό βαθμό οι ανέσεις ζωής των περίοικων.
- (γ) Μέχρι το 1990, ο ανεπαρκής έλεγχος στη χωροθέτηση εργαστηρίων και αποθηκών είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος των περισσότερων αστικών περιοχών. Εκτός από την άμεση οχληρία (ρύπανση της ατμόσφαιρας και του εδάφους, θόρυβος, οσμές, σκόνη, κραδασμοί κ.α.) οι χρήσεις αυτές προκαλούν και σειρά έμμεσων προβλημάτων σε σχέση με το κυκλοφοριακό δίκτυο, τους χώρους στάθμευσης και την αισθητική υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.
- (δ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζονται συχνά προβλήματα έγκαιρης ανάπτυξης μια και αυτή εξαρτάται άμεσα από την ενεργοποίηση των ιδιωτών ιδιοκτητών γης. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς επηρεάζεται από την παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής της γης, τις τιμές γης και την επιθυμία των ιδιοκτητών της να τη διαθέσουν στην αγορά σύμφωνα με τη ζήτηση.

9.3 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Η διαφύλαξη των υφιστάμενων και η αύξηση των ευκαιριών ορθολογικής στέγασης της βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τη συνολική προσφορά κατάλληλης γης και υποστατικών, την ποικιλία και σύνθεση της προσφοράς αυτής και τη χωροταξική της κατανομή.
- (β) Η ενθάρρυνση και διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές σε άλλες καταλληλότερες, οι οποίες καθορίζονται με βάση λειτουργικά και χωροταξικά κριτήρια.
- (γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της φυσικής εμφάνισης των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και η παράλληλη εξασφάλιση των διευκολύνσεων που θα βελτιώσουν τη λειτουργική οργάνωση των περιοχών αυτών με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, την αύξηση της αποδοτικότητας τους και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.

- (δ) Η επίτευξη ισοζυγισμένης σχέσης ανάμεσα στις καθοριζόμενες Βιομηχανικές Ζώνες και τις Βιομηχανικές Περιοχές, δεδομένου ότι οι τελευταίες αποδείχθηκαν πολύ χρήσιμες για την προώθηση της βιομηχανικής ανάπτυξης πάνω σε οργανωμένη βάση. Κατά ανάλογο τρόπο επιδιώκεται η ενθάρρυνση για δημιουργία οργανωμένων Βιοτεχνικών Περιοχών από τους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- (ε) Η πιο ενεργός παρέμβαση του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης γης προς ανάπτυξη σε Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής, και κυρίως του βασικού οδικού δικτύου και με τη διασφάλιση της δυνατότητας για υδροδότηση των καθοριζόμενων Ζωνών .
- (στ) Η εισαγωγή κατάλληλου πλαισίου πολιτικής για ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας.

9.4 Επιπτώσεις και Επηρεασμός Περιβάλλοντος

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

- (i) Επίπεδο αυξημένου ή πολύ αυξημένου βαθμού δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που συνδέεται με εκείνες τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που περιγράφονται στη "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α" των ορισμών της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης.
- (ii) Επίπεδο δυσμενούς επηρεασμού που κυμαίνεται σε βαθμό μεταξύ του επιπέδου (i) πιο πάνω και του επιπέδου (iii) που ακολουθεί και που συνδέεται με εκείνες τις βιομηχανικές ή βιοτεχνικές αναπτύξεις που εμπίπτουν στη "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β" των ορισμών της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης.

- (iii) Επίπεδο περιορισμένου βαθμού δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που είναι δυνατό να συμβιβαστεί προς τις ανάσεις της περιοχής και που συνδέεται με εκείνες τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που περιγράφονται στη "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ" των ορισμών της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης.

9.5 Κατηγορίες Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων

Οι ορισμοί των διαφόρων Κατηγοριών βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων περιέχονται στο Παράρτημα Α. Οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές και Ζώνες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, όπως και η έκτασή τους φαίνονται στον Πίνακα 9.1 *Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές και Ζώνες Τοπικού Σχεδίου Πάφου*. Οι κατηγορίες βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων είναι οι πιο κάτω:

- (α) Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού όχλησης).
- (β) Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β (περιορισμένου βαθμού όχλησης).
- (γ) Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού όχλησης).
- (δ) Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού όχλησης).
- (ε) Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β (περιορισμένου βαθμού όχλησης).
- (στ) Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού όχλησης).
- (ζ) Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού όχλησης).
- (η) Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β (περιορισμένου βαθμού όχλησης).

9.6 Πολιτική Χωροθέτησης Βιομηχανικής και Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης

- 9.6.1 Επειδή η βιομηχανική, αποθηκευτική και βιοτεχνική ανάπτυξη είναι γενικά ασυμβίβαστη με άλλες χρήσεις και επειδή παράλληλα έχει ειδικές ανάγκες που πρέπει να αντιμετωπίζονται σφαιρικά και αποτελεσματικά, είναι

επιβεβλημένο όπως αυτή χωροθετείται μόνο μέσα σε βιομηχανικές και βιοτεχνικές ζώνες ή περιοχές, και όπου αλλού καθορίζεται με ειδική και συγκεκριμένη πολιτική από το Τοπικό Σχέδιο.

9.6.2 Παρόλα αυτά, με στόχο την εφαρμογή μιας σωστής, ευέλικτης και αποτελεσματικής χωροθετικής πολιτικής όσον αφορά τις βιομηχανίες και βιοτεχνίες Κατηγορίας Α ή Β ή Γ, και αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, η Πολεοδομική Αρχή, σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις (ανεξάρτητα από τις άλλες πρόνοιες πολιτικής που περιγράφονται πιο πάνω) και αφού διαβουλευθεί με άλλους αρμόδιους φορείς δύναται να:

- (α) μεταφέρει μια συγκεκριμένη βιομηχανική ή βιοτεχνική ανάπτυξη από μια Κατηγορία στην αμέσως επόμενη Κατηγορία αν κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος σύμφωνα με τα επίπεδα που καθορίζονται στην παράγραφο 9.4, ή
- (β) απορρίπτει αίτηση για εγκατάσταση Βιομηχανίας ή Βιοτεχνίας ή Αποθήκης Κατηγορίας Α (των τύπων που περιγράφονται στις παραγράφους 5 μέχρι 9 του σχετικού καταλόγου της Κατηγορίας αυτής) σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, όταν κατά την κρίση της η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι ασυμβίβαστη με άλλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις στην περιοχή ή είναι επικίνδυνη λόγω της φύσης της ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης ή Περιοχής νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος.

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

9.7 Βιομηχανίες Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού οχληρίας)

9.7.1 Οι βιομηχανικές Κατηγορίας Α θα επιτρέπονται στην Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α που καθορίζεται στο Σχέδιο, στην Αγία Βαρβάρα.

9.7.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα επιτρέπονται βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας. Σε περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων

βιομηχανιών του τύπου αυτού μέσα σε καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες είναι δυνατό να επιτραπεί επέκταση περιορισμένης κλίμακας, νοουμένου ότι η βιομηχανία αποδειξεί ότι διαθέτει σύγχρονο εξοπλισμό για περιορισμό της οχληρίας και της ρύπανσης. Σε τέτοιες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευτεί με τα Αρμόδια Τμήματα, μπορεί να επιβάλει οποιουσδήποτε όρους θεωρεί αναγκαίους για περιορισμό των επιπτώσεων στο περιβάλλον.

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

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας είναι της τάξης των 5.000 τ.μ.
- (β) Η ανάπτυξη δεν είναι ορατή από μεγάλο τμήμα οποιουδήποτε κύριου δρόμου, και βρίσκεται σε απόσταση τουλάχιστον ενός χιλιομέτρου από τέτοιο δρόμο.
- (γ) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει αρνητικά ή δεν παραβιάζει με οποιοδήποτε τρόπο τις ανέσεις και την οικολογία της περιοχής, τους υδάτινους πόρους, τις γεωργικές καλλιέργειες, ή άλλα αξιόλογα φυσικά ή δομημένα στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (δ) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία διαθέτει ικανοποιητική σύνδεση με το κύριο οδικό δίκτυο και δεν δημιουργούνται οποιαδήποτε προβλήματα για την ασφαλή και άνετη διακίνηση της τροχαίας στην περιοχή.

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

9.8 Βιομηχανίες Κατηγορίας Β (περιορισμένου βαθμού οχληρίας)

Οι βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού οχληρίας ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους, θα επιτρέπονται στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β, που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών Αρ. 9. Η έκταση των Ζωνών/Περιοχών θεωρείται γενικά ικανοποιητική όταν ληφθεί υπόψη τόσο η υφιστάμενη κατάσταση όσο και οι προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες του βιομηχανικού τομέα. Οι Ζώνες/Περιοχές είναι χωροθετημένες ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε τρόπο ώστε να παρέχονται δυνατότητες βιομηχανικής ανάπτυξης σε διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, και διαθέτουν καλή συγκοινωνιακή προσιτότητα.

9.9 **Βιομηχανίες Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας)**

Στις βιομηχανικές ζώνες ή περιοχές που καθορίζονται για σκοπούς χωροθέτησης "Βιομηχανικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Β", θα επιτρέπεται και η χωροθέτηση "Βιομηχανικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Γ".

9.10 **Βιοτεχνίες Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού οχληρίας)**

Οι βιοτεχνίες αυξημένου βαθμού οχληρίας θα επιτρέπονται στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α στην Αγία Βαρβάρα και στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β/Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Α Ανατολικού. Σε ειδικές περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι ο βαθμός οχληρίας που θα δημιουργούν οι προτεινόμενες βιοτεχνίες δεν είναι ιδιαίτερα αυξημένος, λόγω της φύσης της εργασίας που εκτελείται σε αυτές, η Αρχή είναι δυνατό να προβεί στις ενέργειες που περιγράφονται στην παράγραφο 9.6.2.

9.11 **Βιοτεχνίες Κατηγορίας Β (περιορισμένου βαθμού οχληρίας)**

9.11.1 Οι βιοτεχνίες Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

- (α) Στις Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β που καθορίστηκαν για εγκατάσταση βιομηχανιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας.
- (β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές (Κατηγορίας Β). Οι Ζώνες/Περιοχές αυτές χωροθετήθηκαν ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου με βάση ειδικά χωροταξικά κριτήρια, και αναμένεται ότι θα επαρκέσουν για την ικανοποίηση της συνολικής ζήτησης που προκύπτει είτε από τη δημιουργία νέων βιοτεχνικών επιχειρήσεων είτε λόγω της μεταστέγασης βιοτεχνιών που λειτουργούν ήδη σε περιοχές άλλων χρήσεων. Παρόλα αυτά οι εξελίξεις στις Ζώνες αυτές θα παρακολουθούνται έτσι ώστε να προωθηθούν οι κατάλληλες ρυθμίσεις κατά την επόμενη αναθεώρηση του Σχεδίου.
- (γ) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στις περιοχές μεικτών χρήσεων του πυρήνα της Πάφου, σε Άξονες Δραστηριότητας Ι και ΙΙ, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. και νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι η προτεινόμενη βιοτεχνία δεν θα επηρεάσει δυσμενώς τις ανέσεις της περιοχής ή την άνετη κυκλοφοριακή διακίνηση και την οδική ασφάλεια στην περιοχή και ότι αυτό δεν θα αλλοιώσει την αισθητική εικόνα της.

- 9.11.2** Για να επιτραπεί η χωροθέτηση βιοτεχνιών στις πιο πάνω περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτά.
- 9.11.3** Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Β, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, τα οποία εξυπηρετούν γεωργικά μηχανήματα ή μεγάλα μεταφορικά μέσα όπως λεωφορεία, φορτηγά, κ.λ.π., είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών.
- 9.11.4** Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 9.11.1 πιο πάνω, σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 8.21.

9.12 Βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας)

9.12.1 Οι Βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ θα επιτρέπονται:

- (α) σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β,
- (β) στις περιοχές/άξονες που περιγράφονται στην παράγραφο 9.11.1(γ) πιο πάνω και
- (γ) στις περιοχές μικτών χρήσεων του πυρήνα της Πάφου, σε Άξονες Δραστηριότητας ΙΙΙ καθώς και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και πυρήνες προαστείων. Συγκεκριμένα η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλαστείων, αρτοποιείων, βιοτεχνιών παραγωγής ειδικών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος στις πιο πάνω Περιοχές/Άξονες εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικές ανάγκες, δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία και έχει καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

9.12.2 Σε περιπτώσεις όπου η οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία βρίσκεται εκτός βιοτεχνικής ζώνης ή περιοχής, το καλυμμένο εμβαδόν θα μπορεί να φτάσει την τάξη των 200 τετραγωνικών μέτρων:

- (α) ζαχαροπλαστική
- (β) σοκολατοποιία

- (γ) παραγωγή τσιγάρων
- (δ) νηματουργία ή υφαντουργία
- (ε) κατασκευή στρωμάτων ή/και εφαπλωμάτων
- (στ) ταπητουργία
- (ζ) παραγωγή ειδών ένδυσης
- (η) παραγωγή κεντημάτων
- (θ) υποδηματοποιία
- (ι) ταπετσάρισμα επίπλων και αυτοκινήτων
- (κ) κατασκευή οποιουδήποτε αντικειμένου από χάρτη αλλά όχι από χαρτόνι
- (λ) παραγωγή αρωμάτων και καλλυντικών
- (μ) αρτοποιία
- (ν) συναρμολόγηση ή/και επισκευές ηλεκτρικών ειδών
- (ξ) κατασκευή φωτογραφικού και οπτικού υλικού
- (ο) κοσμηματοποιία και συναφή
- (π) συντήρηση μεταφορικών μέσων
- (ρ) παραγωγή ειδών υψηλής τεχνολογίας
- (σ) τυπογραφεία σύγχρονης καθαρής τεχνολογίας
- (τ) Χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες
- (υ) αγγειοπλαστική, καλαθοπλεκτική και συναφείς εργασίες

9.12.3 Στις ίδιες πιο πάνω περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός του υποστατικού.

9.12.4 Στόχος των προνοιών 9.10 μέχρι και 9.12.2 είναι η ελαχιστοποίηση, όσο είναι δυνατόν και δικαιολογημένο λόγω της φύσης της προτεινόμενης βιοτεχνίας, των αποστάσεων και του κόστους διακίνησης προς χώρους εργασίας και εξυπηρέτησης του κοινού.

9.13 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Πάφου όσον αφορά τις αποθήκες συνοψίζεται στις ακόλουθες πρόνοιες:

- (α) Αποθήκες Κατηγορίας Α επιτρέπονται στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α Αγίας Βαρβάρας, στη Βιομηχανική Ζώνη Ανατολικού και στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Α στη Μεσόγη.
- (β) Αποθήκες Κατηγορίας Β επιτρέπονται γενικά στις Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β.

9.14 Μικρές Αυτοτελείς Αποθήκες (Κατηγορίας Β)

9.14.1 Μικρές λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες (Κατηγορίας Β) θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές με ανώτατο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 150 τετραγωνικών μέτρων.
- (β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων.

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

9.15 Επέκταση Υφιστάμενων Μονάδων εκτός των Καθορισμένων Περιοχών και Ζωνών

Η επέκταση των βιομηχανικών/βιοτεχνικών μονάδων και αποθηκών, που βρίσκονται έξω από τις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές και που λειτουργούν νόμιμα με βάση σχετική άδεια οικοδομής θα επιτρέπεται μόνο μέχρι ποσοστού 10% του υφιστάμενου όγκου, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι η επέκταση που προτείνεται δεν προκαλεί οχληρία στην περιοχή και ότι τηρούνται

ορισμένα περιβαλλοντικά κριτήρια (Παραρτήματος Β, παράγραφος 7). Σε περίπτωση παροχής άδειας για επέκταση, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει όρους που να διασφαλίζουν ικανοποιητική ποιότητα περιβάλλοντος μέσα στο τεμάχιο και ελαχιστοποίηση της οχληρίας που είναι δυνατό να δημιουργείται στη γύρω περιοχή από τις βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Η μετακίνηση των μονάδων αυτών και των αποθηκών στις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές θα ενθαρρυνθεί και διευκολυνθεί με κατάλληλα κίνητρα, τα οποία θα τύχουν επεξεργασίας σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές.

9.16 Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων

- 9.16.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της οχληρίας που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας και παράλληλα η αναβάθμιση των Ζωνών/ Περιοχών αυτών και η γενική βελτίωση της εικόνας τους, εφόσον αυτές εμπίπτουν σε αστικές περιοχές που κατά κανόνα προβάλλονται σε σημαντικούς δρόμους του Τοπικού Σχεδίου.
- 9.16.2** Για το σκοπό αυτό, όπου είναι εφικτό καθορίζονται απομονωτικές/προστατευτικές λωρίδες πρασίνου στην περίμετρο των Ζωνών/Περιοχών.
- 9.16.3** Στις περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.
- 9.16.4** Για ουσιαστική αναβάθμιση λειτουργίας των Βιομηχανικών Ζωνών/Περιοχών και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:
- (α) Να επιβάλλονται κατάλληλοι όροι για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης, όπου αυτή προβάλλεται.
 - (β) Να επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, καθώς και γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων του μέρους της

οικοδομής που αφορά το γραφειακό μέρος της ανάπτυξης κατά δύο, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.

- (γ) Να επιβάλει όρους για ευρεία τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του γηπέδου, καθώς και τοπιοτέχνηση του δημόσιου χώρου πρασίνου, όπου αυτός απαιτείται.

9.16.5 Επιπρόσθετα το οδικό δίκτυο της Βιομηχανικής και Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής δεν πρέπει να συνδέεται, όπου υπάρχουν εναλλακτικές δυνατότητες, με το τοπικό οδικό δίκτυο γειτονικών Οικιστικών Ζωνών, με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων από τις διακινήσεις οχημάτων προς και από τη Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή καθώς και βαριών οχημάτων διαμέσου περιοχών κατοικίας.

9.16.6 Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει, επίσης, στη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών Ζωνών και Περιοχών και στη διευκόλυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των υπηρεσιών ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

9.17 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια

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

- (α) Τις συνθήκες πρόσβασης και προσπέλασης.
- (β) Τις ανέσεις γειτονικών περιοχών σε σχέση με διάφορες μορφές ρύπανσης και όχλησης.
- (γ) Τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης.
- (δ) Το επίπεδο ποιότητας του περιβάλλοντος, και
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε επιμέρους περιοχές.

9.18 Αναπτύξεις Παραγωγής Προϊόντων Υψηλής Τεχνολογίας και Εκκολαπτήρια Επιχειρήσεων

Οι πιο πάνω αναπτύξεις θα είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές σε Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Αναπτύξεις τέτοιου τύπου είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.

Πίνακας 9.1: Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές και Ζώνες Τοπικού Σχεδίου Πάφου

α/α	Περιοχή ή Ζώνη	Κατηγορία	Πολεοδομική Ζώνη	Έκταση (Ha)
1.	Βιομηχανική Ζώνη Αγίας Βαρβάρας	A	Bγ3	34.0
2.	Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή Μεσόγης	B	Bβ3	19.3
3.	Βιομηχανική Ζώνη περιορισμένου βαθμού οχληρίας Τρεμιθούσας	B	Bα5	25.6
4.	Βιομηχανική Ζώνη περιορισμένου βαθμού οχληρίας Πάφου-Κονιών	B	Bα5	45.0
5.	Βιομηχανική Ζώνη περιορισμένου βαθμού οχληρίας Αγ. Βαρβάρας	B	Bα5	93.6
6.	Βιοτεχνική Ζώνη αυξημένου βαθμού οχληρίας Αγ. Βαρβάρας (Ανατολικού)	A	Bδ5	
ΣΥΝΟΛΟ				217.5
7.	Ζώνη Βιοτεχνιών βορείως της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής Πάφου	Γ	Bστ	5.5
8.	Ζώνη Βιοτεχνιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας Τρεμιθούσας	B	B3εα	6
9.	Άλλες περιοχές όπου θα επιτρέπονται βιοτεχνίες μικρής κλίμακας και περιορισμένου βαθμού οχληρίας	B, Γ		2.0 (εκτίμηση)
10.	Ζώνη βιοτεχνιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας στην Έμπα	B	Bε3α	3.0
11.	Ζώνη βιοτεχνιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας Κολώνης	B	Bε3α	2.8
12.	Ζώνη βιοτεχνιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας Αγ. Μαρινούδας	B	Bε3α	11.7
13.	Ζώνη βιοτεχνιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας Γεροσκήπου	B	Bε3α	3.0
ΣΥΝΟΛΟ				40.5 Ha

10. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

10.1 Γενικά

- 10.1.1** Η περιοχή Πάφου αναπτύχθηκε κάπως πιο αργά από άλλες περιοχές της Κύπρου, σημειώνοντας τη μεγαλύτερη ανάπτυξη της προς το τέλος της δεκαετίας του 80 και κατά τη δεκαετία του 90. Συγκεντρώνει το 27% των διαθέσιμων κλινών σ' όλο το νησί, το 34% των κλινών σε ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων, το 22% σε μονάδες αυτοεξυπηρέτησης και το μεγαλύτερο μερίδιο των κλινών σε αγροτουριστικά καταλύματα (41%). Στην ευρύτερη περιοχή της Πάφου λειτουργούν τα δύο γήπεδα γκόλφ που διαθέτει η Κύπρος σήμερα.
- 10.1.2** Χαρακτηρίζεται από χαμηλή εποχικότητα και προσελκύει το 28% του τουριστικού ρεύματος κατά τους χειμερινούς μήνες (δεύτερο καλύτερο μερίδιο). Έχει την ψηλότερη δαπάνη περιηγητών (κατά κεφαλή).
- 10.1.3** Η τουριστική υποδομή, τα τουριστικά καταλύματα, τα κέντρα αναψυχής και η λοιπή υπερδομή επεκτείνονται από την Γεροσήκη έως τον Κόλπο των Κοραλλίων, με κέντρο την Κάτω Πάφο, στα βόρεια στον κόλπο της Χρυσοχούς και μικρότερης κλίμακας αναπτύξεις στην ενδοχώρα. Η πόλη του Κτήματος αποτελεί το κύριο αστικό κέντρο της περιοχής με μεγάλο αριθμό κέντρων αναψυχής και καταλυμάτων και ευκαιρίες για ψώνια και ψυχαγωγία.
- 10.1.4** Η περιοχή διαθέτει συνεδριακούς χώρους εντός των τουριστικών καταλυμάτων. Αξιοποιούνται ιστορικοί χώροι για διοργάνωση εκδηλώσεων π.χ. Κάστρο, Αρχαίο Ωδείο Πάφου. Στην Πάφο έχει συσταθεί ο Φορέας Φεστιβάλ Αφροδίτη ο οποίος τα τελευταία χρόνια δραστηριοποιείται με τη διοργάνωση όπερας.
- 10.1.5** Έχει πλούσια ιστορία και παράδοση, αρχαιολογικούς χώρους και πολιτιστικά μνημεία. Ιδιαίτερα η αρχαιολογία και μυθολογία της περιοχής και η σύνδεση της με τη θεά Αφροδίτη, είναι αξιοσημείωτες. Ολόκληρη η περιοχή της Κάτω Πάφου έχει περιληφθεί στον κατάλογο της Unesco-Cultural and Natural Treasures of the World Heritage.
- 10.1.6** Από τα πιο πάνω, προκύπτει ότι η Πάφος θα καθορισθεί ως ένας βασικός τουριστικός προορισμός υψηλής ποιότητας λόγω των:
- (α) Αξιόλογων αρχαιολογικών μνημείων, της ισχυρής σύνδεσης της με την Αφροδίτη, τη μυθολογία και το ρομαντισμό της.
 - (β) Της πλούσιας και ποικιλόμορφης φύσης (τοπίο, γλωρίδα και πανίδα, συνδυασμός θάλασσας και βουνού).
 - (γ) Του μεγάλου φάσματος ευκαιριών για διαδρομές και επισκέψεις με περιεχόμενο τη φύση, την παράδοση και τον πολιτισμό.

10.1.7 Η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη που παρατηρήθηκε κατά τη δεκαετία του '80, σε συνάρτηση με την έλλειψη επαρκούς προγραμματισμού, δημιούργησε τα ακόλουθα σοβαρά λειτουργικά και περιβαλλοντικά προβλήματα στο ευρύτερο αστικό σύμπλεγμα της Πάφου:

- (α) Η υπερσυγκέντρωση της ανάπτυξης σε ορισμένες παραλιακές περιοχές, δημιούργησε σημαντική οικοδομική, λειτουργική και περιβαλλοντική φόρτιση και δεν άφησε περιθώρια για αξιοποίηση των δυνατοτήτων της ενδοχώρας και άλλων παραλιακών περιοχών. Η ετεροβαρής αυτή γεωγραφική κατανομή της τουριστικής ανάπτυξης δημιουργεί έντονες περιφερειακές ανισότητες στην ανάπτυξη και στην απασχόληση.
- (β) Η παράλληλη με την τουριστική ανάπτυξη προσέλκυση εμπορικών χρήσεων και χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας είχε σαν αποτέλεσμα τον υποβιβασμό της σημασίας της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής με τη μετατόπιση αυτών των οικονομικών δραστηριοτήτων.
- (γ) Η απουσία αποτελεσματικών μέτρων για τον ενεργό επαναπροσανατολισμό της τουριστικής ανάπτυξης δεν βοήθησε στον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς με νέες εναλλακτικές και εξειδικευμένες μορφές προϊόντος εκτός παραλίας και παρέτεινε το πρόβλημα της εποχικότητας.
- (δ) Η καθυστέρηση στην υλοποίηση έργων υποδομής, εμπλουτισμού και βελτίωσης του τουριστικού προϊόντος, και η απουσία ενεργού πολεοδομικής παρέμβασης του δημόσιου τομέα, συνέτειναν στον περιορισμό της ανταγωνιστικότητας του προϊόντος.
- (ε) Η απουσία κατάλληλων ποιοτικών, οικοδομικών αλλά και χωροταξικών παραμέτρων για κάθε τύπο καταλύματος σε σχέση με το χώρο που προτείνεται, όπως και σε άλλες περιοχές της Κύπρου, προκάλεσε διάφορες αισθητικές ασυνέπειες και προβλήματα ένταξης των τουριστικών αναπτύξεων στο χώρο.
- (στ) Η απουσία τουριστικών μονάδων αστικού τύπου δυσχεραίνει το έργο της αναβίωσης του αστικού κέντρου και δεν συμβάλλει στην εξυπηρέτηση της αντίστοιχης ξεχωριστής πελατείας επισκεπτών και στην πιο ισόρροπη κατανομή των κλινών.

10.2 Βασικοί Στόχοι

Οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά την τουριστική ανάπτυξη είναι γενικά οι ακόλουθοι:

- (α) Η ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στον ενιαίο αναπτυξιακό προγραμματισμό του ευρύτερου αστικού συμπλέγματος, με έμφαση στη λειτουργικότητα, στη μεταξύ τους συνεργασία και

στη διαφύλαξη της φυσιογνωμίας του τοπικού χαρακτήρα και της σχετικής αυτάρκειας κάθε επιμέρους περιοχής. Το παραλιακό μέτωπο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Πάφου θα διασφαλίζεται κατά κύριο λόγο για σκοπούς τουριστικής ανάπτυξης, παραθεριστικής κατοικίας και για διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, θαλάσσιου αθλητισμού κ.ο.κ.

- (β) Ο έλεγχος και η ρύθμιση της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης και του ρυθμού ανέγερσης νέων κλινών και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος.
- (γ) Η συγκέντρωση και ενοποίηση της τουριστικής ανάπτυξης για τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας της υποδομής και των υπηρεσιών αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος.
- (δ) Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και ο ενεργός αναπροσανατολισμός της ανάπτυξης (εναλλακτικές μορφές τουρισμού, παρεμφερείς υπηρεσίες κ.λ.π.) με στόχο τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και τον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς.
- (ε) Η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων και ευαίσθητων περιοχών φυσικής, κοινωνικής, ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας, η διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η διαχείριση των παραλίων, του θαλάσσιου νερού και του φυσικού περιβάλλοντος γενικότερα, ως βασικών συστατικών της αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης.
- (στ) Η απομάκρυνση των ασυμβίβαστων χρήσεων γης από τις τουριστικές περιοχές και η συσχέτιση της εμπορικής ανάπτυξης με την τουριστική, με τρόπο ώστε αυτή να είναι καταφανώς βοηθητική της τουριστικής και να μην ανταγωνίζεται τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου.
- (ζ) Η σωστή συνύπαρξη της κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής) και των χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας με την καθαρά τουριστική ανάπτυξη (ξενοδοχεία και άλλα τουριστικά καταλύματα) σε μια αρμονική σχέση.
- (η) Η διαχείριση της διαμπερούς τροχαίας κυκλοφορίας που διέρχεται μέσα από τουριστικές περιοχές, με ιδιαίτερη έμφαση στον παραλιακό δρόμο Τάφοι των Βασιλείων, ο οποίος θα πρέπει, εκτός των άλλων, ν' αναβαθμιστεί περιβαλλοντικά με πεζοδρόμους/ποδηλατοδρόμους και κατάλληλες τοπιοτεχνήσεις και διαμορφώσεις του χώρου που διαλαμβάνει η ρυμοτομία του δρόμου.
- (θ) Η εξασφάλιση ικανοποιητικής προσπέλασης του κοινού προς τη θάλασσα, η δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων και διαμορφωμένων χώρων στάθμευσης και η δημιουργία

συνθηκών για άνετη και ασφαλή διακίνηση των πεζών και ποδηλατιστών στην παραλιακή ζώνη του Σχεδίου.

10.3 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

- 10.3.1** Το απόθεμα γης που διαθέτει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου για τουριστική ανάπτυξη θεωρείται επαρκές για να καλύψει τις αναμενόμενες ανάγκες μέχρι το έτος 2012, όπως αυτές υπολογίστηκαν με κριτήριο τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής αλλά και την ισόρροπη κατανομή της τουριστικής ανάπτυξης ανάμεσα στις ευρύτερες περιφέρειες της Κύπρου.
- 10.3.2** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν καθοριστεί Ζώνες στις οποίες θα χωροθετείται η τουριστική ανάπτυξη, σε συνδυασμό με άλλες επιτρεπόμενες αναπτύξεις, σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 10.4. Οι τουριστικές ζώνες καθορίζονται με το χαρακτηριστικό γράμμα “Τ”.
- 10.3.3** Τουριστική ανάπτυξη επιτρέπεται επίσης σε τμήμα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής ως δείχνεται στο Σχέδιο Αρ. 6 και περιγράφεται στην παράγραφο 10.4.2(ε). Η περιοχή, λόγω της κεντροβαρικής της θέσης από άποψης λειτουργιών αλλά και της τοπογραφικής της θέσης με ωραία θέα προς την θάλασσα, παρέχει κάποιες δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης με τη μορφή αστικών ξενοδοχείων. Τέτοιες μονάδες θα συμβάλουν στην αναζωογόνηση και αναβάθμιση του κέντρου, εξυπηρετώντας μια ιδιαίτερη κατηγορία επισκεπτών με ενδιαφέροντα εμπορικής, κοινωνικής ή πολιτιστικής φύσης.
- 10.3.4** Τουριστική Ανάπτυξη θα επιτρέπεται και σε Περιοχές Χωριών του Σχεδίου και συγκεκριμένα σε καθορισμένες περιοχές ορισμένων οικισμών που βρίσκονται σε υψώματα και προσφέρουν φυσικό και παραδοσιακό περιβάλλον, όπου θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες. Τέτοιες αναπτύξεις δεν θα ανταγωνίζονται τις παραλιακές Τουριστικές Ζώνες, θα συμβάλλουν στην αποσυμφόρηση τους και στην διεύρυνση της ποικιλίας των παρεχομένων διευκολύνσεων και θα συνάδουν με τον παραδοσιακό ιστό τέτοιων χωριών. Συγκεκριμένα, στις Πολεοδομικές Ζώνες Καθα της Κισσόνεργας, της Χλώρακας, της Έμπας, της Τάλας και των Κονιών θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες ως ακολούθως:
- (α) Όλες οι τουριστικές αναπτύξεις θα είναι του τύπου και της δυναμικότητας που προβλέπει η Ειδική Τουριστική Πολιτική.
 - (β) Θα προσαρμόζονται με το άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον του οικισμού, και ειδικότερα με την κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα του.

- (γ) Για ξενοδοχεία θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1, για οργανωμένα διαμερίσματα 0,40:1 και για τις υπόλοιπες τουριστικές αναπτύξεις 0,30:1. Τα αντίστοιχα ποσοστά κάλυψης θα είναι 0,35:1, 0,25:1 και 0,20:1. Για όλες τις αναπτύξεις ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.
- (δ) Κατά τη μελέτη αιτήσεων για τις αναφερόμενες αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσης τους και τον κίνδυνο εκτοπισμού και επηρεασμού των ανέσεων της κύριας χρήσης που είναι η κατοικία.

10.4 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

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

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

(α) Κατηγορίες και Ένταση της Ανάπτυξης:

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

(β) Παραθεριστική Κατοικία:

Σε όλες τις παραλιακές Τουριστικές Ζώνες μεταξύ του παραλιακού δρόμου και της θάλασσας από τη Γεροσκήπου μέχρι τον Κόλπο των Κοραλλίων (δηλαδή τις Ζώνες T1γ της Γεροσκήπου, T1γ, T6ε, T2β3 του Δήμου Πάφου, T2β, T3ε1, T3ε4 και T2β3 της Χλώρακας, T2β, T3ε1 και T5 της Κισσόνεργας και T2β, T3ε1, T1γ2 και T5(E1) της Πέγειας, T5 Λέμπας) επιτρέπεται η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης που προνοείται για τη χρήση κατοικίας. Αυτές οι παραθεριστικές κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.

Σε περίπτωση όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το δικαιολογεί συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, θα επιτρέπεται η ομαδοποίηση των παραθεριστικών κατοικιών μέχρι τεσσάρων αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων θα είναι 6,00 μέτρα τουλάχιστον μεταξύ τους και 4,00 μέτρα από τα σύνορα του τεμαχίου, ενώ η αρχιτεκτονική και η κατασκευή τους θα είναι υψηλής αισθητικής και τεχνικής στάθμης.

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

(γ) Άλλη Οικιστική Ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες:

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

(δ) Εγκεκριμένα Οικόπεδα:

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

- (i) Για οικόπεδα που κατά την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία ίσο ή χαμηλότερο του 0,30:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.
- (ii) Για οικόπεδα που κατά την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία που κυμαινόταν από 0,30:1 (μη περιλαμβανομένου) μέχρι και 0,60:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που προνοούνταν στην αντίστοιχη Γνωστοποίηση. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.
- (iii) Για οικόπεδα που πριν την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) περιλαμβάνονταν σε Ζώνη στην οποία επιτρεπόταν μόνο τουριστική ανάπτυξη ή άλλες παρεμφερείς προς τον τουρισμό αναπτύξεις και η οποία καθορίστηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της

Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.

(ε) Περιοχές Αστικών Ξενοδοχείων (τμήμα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής)

- (i) Αστικά Μικρά Ξενοδοχεία με χαρακτήρα είναι δυνατό να επιτραπούν στις περιοχές όπως αυτές δείχνονται στο Σχέδιο με Αρ. 3 και στο Σχέδιο με Αρ. 8 Χρήσεων Γης, με τις πιο κάτω προϋποθέσεις:
- Οι κατηγορίες των ξενοδοχειακών αυτών καταλυμάτων θα είναι 4 και 5 αστέρων μόνο και με μέγιστη δυναμικότητα 80 δωματίων (160 κλίνες).
 - Το ελάχιστο μέγεθος γηπέδου θα είναι 1.000 τ.μ. με δυνατότητα χαλάρωσης σε περιοχές με συνεχές σύστημα δόμησης.

Βασικές Προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη θα συνάδει με τους γενικότερους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής.
- (β) Η κλίμακα, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης, θα συνάδουν με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και θα εντάσσονται αρμονικά, στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον.
- (γ) Θα διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη θα συμβάλλει στην αναζωογόνηση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και της ευρύτερης περιοχής και στην προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων.
- (ε) Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι τα αντίστοιχα που ισχύουν για οικιστική ανάπτυξη.

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

10.5 Τουριστικές Ζώνες με Ειδική Πολιτική

10.5.1 Ειδική Ζώνη Τουριστικής Ανάπτυξης T5ε2 (Δημοτικά Όρια Γεροσκήπου):

Τουριστική Ανάπτυξη στη Ζώνη αυτή θα επιτρέπεται στις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (i) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον 50.000 τ.μ., αφού παραχωρηθεί απαιτούμενη έκταση γης για οδικά δίκτυα και δημόσιους χώρους πρασίνου.
- (ii) Θα επιτρέπονται τουριστικά χωριά και τουριστικές επαύλεις μόνο με συντελεστή δόμησης 0,20:1. Σε αυτό το συντελεστή δόμησης θα περιλαμβάνονται και θα υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς για την συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.
- (iii) Επιπρόσθετος συντελεστής δόμησης 0,05:1, θα δίδεται για παρεμφερή τουριστικά έργα. Κάθε τέτοια ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστο παρεμφερές τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος.
- (iv) Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι ψηλής αισθητικής στάθμης, να εντάσσεται και να σέβεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον της περιοχής.
- (v) Καμιά ανάπτυξη δεν θα πραγματοποιείται σε απόσταση λιγότερο των 30,00 μέτρων από το όριο του προγραμματισμένου δρόμου του Αεροδρομίου και ο χώρος τοπιοτεχνείται και δενδροφυτεύεται κατάλληλα.
- (vi) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα παρεμφερή τουριστικά έργα πρέπει να τυγχάνουν ενιαίου σχεδιασμού και να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας πολεοδομικής αίτησης για ταυτόχρονη έγκριση και υλοποίηση του έργου, ώστε το συγκρότημα να είναι ολοκληρωμένο και να αποτελεί μια ενιαία μονάδα.

10.5.2 Τουριστική Ζώνη T5ε1 (Δημοτικά Όρια Πέγειας):

Για την προστασία και την ορθολογική ανάπτυξη της εν λόγω περιοχής, η οποία διαθέτει μια χαρακτηριστική τοπογραφία, οι αναπτύξεις οι οποίες θα

είναι δυνατόν να επιτραπούν, θα πρέπει να πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (i) Θα έχουν περιορισμένο μήκος και θα σέβονται και θα ακολουθούν την τοπογραφία της περιοχής.
- (ii) Ποσοστό, περίπου 40% του μήκους του τεμαχίου δεν θα κτιστεί, ώστε να διασφαλίζεται απρόσκοπτη θέα προς τη θάλασσα.
- (iii) Θα διαφυλαχθεί και διαμορφωθεί χώρος για δημιουργία δημόσιας πρόσβασης στη θάλασσα, πλάτους τουλάχιστον 5,00 μέτρων.
- (iv) Στο βαθμό που είναι δυνατόν και όπου δεν θα ανεγερθούν οικοδομές, θα διατηρηθεί η υφιστάμενη τοπογραφία και η φυσική βλάστηση.

10.5.3 Τουριστική Ζώνη T2β3 (Δημοτικά Όρια Πάφου – Διοικητικά Όρια Χλώρακας):

Στην εν λόγω περιοχή θα επιτρέπονται Ξενοδοχεία, Τουριστικά Χωριά, Τουριστικές Επαύλειες και κατοικίες. Για όλες τις τουριστικές αναπτύξεις θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης ως περιγράφονται στα αντίστοιχα σχέδια. Για ξενοδοχειακές αναπτύξεις θα υπάρχει δυνατότητα ανέγερσης 3^{ου} ορόφου πάνω από τους κοινόχρηστους χώρους.

10.6 Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα (Mixed Use Destination Resorts)

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

- (α) Η ανάπτυξη συνδυάζει δύο τουλάχιστον επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων όπου ο δευτερεύων τύπος αντιπροσωπεύει περίπου το 30% της δυναμικότητας του συγκροτήματος ή τα περισσότερα.
- (β) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενό της (έχει πολύ ψηλή αισθητική και λειτουργική στάθμη, εκτενείς ανοικτούς χώρους πρασίνου κ.ο.κ. και προσφέρει αξιόλογα παρεμφερή τουριστικά έργα σύμφωνα με τις

πρόνοιες της υποπαραγράφου (γ) πιο κάτω) και όσον αφορά τη δημιουργία νέων τουριστικών κλινών.

- (γ) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού. Κάθε ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστον σημαντικό παρεμφερές τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος.
 - (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.
 - (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστον 150.000 τ.μ., όπως αυτό υπολογίζεται μετά την παραχώρηση γης για δημόσια έργα υποδομής και δημόσιους ανοικτούς χώρους (ελεύθερος χώρος πλατείας, πράσινο, κ.ο.κ.).
 - (στ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι 0,20:1 για το τουριστικό κατάλυμα και 0,05:1 για το παρεμφερές τουριστικό έργο. Στον συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς για τη συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.
- Το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1. Ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα ξεπερνούν τους 2 και 8,30 μέτρα αντίστοιχα, εκτός στην περίπτωση ξενοδοχείου όπου τμήμα αυτού μπορεί να είναι τριώροφο.
- (ζ) Η γη που θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων, θα είναι ποσοστού 20% της έκτασης του γηπέδου, μετά από την αφαίρεση του εμβαδού για τα δημόσια έργα υποδομής. Σε κάθε περίπτωση, η πιο πάνω γη που θα παραχωρείται στο δημόσιο, θα πρέπει να τοπιοτεχνείται ή να διαμορφώνεται ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.
 - (η) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
 - (θ) Η ανάπτυξη είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο προστατεύει και αξιοποιεί κατάλληλα. Θα επιδιώκεται η διατήρηση και η σωστή προβολή των στοιχείων

που καταγράφουν την ιστορία της περιοχής, τα οποία θα μπορούν να εντάσσονται στην ανάπτυξη και να αποτελούν βασικά συνθετικά της στοιχεία.

- (ι) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα έργα παρεμφερούς τουριστικής υποδομής πρέπει να τύχουν ενιαίου σχεδιασμού, να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και να κατασκευαστούν αυτού του είδους ανάπτυξης στην ίδια περιοχή.
- (ια) Δεν θα δημιουργούνται στην ίδια περιοχή και σε απόσταση μικρότερη του ενός χιλιομέτρου περισσότερα του ενός ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα, ώστε να διασφαλίζεται η άνετη χωροθέτηση τους και να αποφεύγεται η εντατικοποίηση αυτού του είδους ανάπτυξης στην ίδια περιοχή.

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

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

- (α) Έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως έγκριση του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού όσον αφορά την καταλληλότητα γηπέδου για τέτοια ανάπτυξη.
- (β) Έχει προηγηθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας.
- (γ) Έχει υποβληθεί Κυκλοφοριακή Μελέτη, αν αυτό απαιτείται από τα δεδομένα της περιοχής.
- (δ) Το τεμάχιο ή τεμάχια στα οποία αφορά η αίτηση δεν έχουν προέλθει από διαχωρισμοί που έγινε με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο είτε με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμο μετά τη δημοσίευση της παρούσας τροποποίησης του Σχεδίου. Διαχωρισμός του τεμαχίου είναι δυνατό να γίνεται μετά την εξασφάλιση της πολεοδομικής άδειας για ανέγερση του τουριστικού συγκροτήματος.

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

10.7 Τουριστικές Επαύλεις

10.7.1 Στις Οικιστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης μέχρι 0,30:1 και στις Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας (Π.Κ.), εκτός από κατοικίες, είναι δυνατό να επιτρέπονται και μεμονωμένες τουριστικές επαύλεις, όταν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο προσφέρει κατάλληλο φυσικό περιβάλλον, φυσικό υψόμετρο, ομαλή κλίση και θέα και νοουμένου ότι το τεμάχιο αυτό δεν είναι μικρότερο των 1.000 τ.μ.

10.8 Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών

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

10.9 Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις

10.9.1 Προσθήκες σε τουριστικά διαμερίσματα δεν επιτρέπονται.

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

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

Νοείται, ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την 1/12/90, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από το νέο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, είτε όπως καθορίζεται στην παράγραφο 5.4(ι) του Παραρτήματος Β.

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

10.9.3 Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα, που υφίστατο νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση όλες τις αναγκαίες άδειες και έχει άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) συνάδει σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου ή την Ειδική Τουριστική Πολιτική, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

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

Νοείται ότι αυτή η πρόνοια δεν θα ισχύει όταν η μονάδα βρίσκεται στην ανώτατη τάξη της κατηγορίας.

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

10.10 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού

Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή καλείται να ασκήσει διακριτική εξουσία, όπως και για τη χωροθέτηση Εξειδικευμένων Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας, όπως είναι τα Θεματικά Πάρκα, τα Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, κλπ. (για τα οποία γίνεται αναφορά στο Κεφάλαιο 15), η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη της απόφασης, της θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, με την οποία θα διαβουλευέται.

10.11 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου

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

10.12 Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη

Τουριστική ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται σε Αρχαιολογικό Χώρο, σε Προστατευόμενο Τοπίο, μέσα σε Ζώνη ή Περιοχή όπου επιτρέπεται κτηνοτροφική, βιομηχανική, βιοτεχνική, αποθηκευτική, μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, περιοχή αναδασμού και σε περιοχή που αρδεύεται από Κυβερνητικό Αρδευτικό Έργο, σύμφωνα με το Χάρτη Χρήσεων Γης του Τοπικού Σχεδίου.

10.13 Τουριστικές Διευκολύνσεις - Υπηρεσίες

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

- (α) Όταν η ίδια η Ζώνη προβλέπει για τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστική Ζώνη Τε). Στις ζώνες αυτές (Τ6ε, Τ3ε1 και Τ3ε4) δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική ανάπτυξη, ενώ σε περίπτωση μικτής ανάπτυξης οι τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες (συμπεριλαμβανομένων και των εγκαταστάσεων αναψυχής που αναφέρονται στην παράγραφο 10.14) θα καταλαμβάνει τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου.
- (β) Όπου η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για τη λειτουργία Τουριστικής Ζώνης και είναι συναφής με τον τουρισμό.

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

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

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

- (γ) Όπου η ανάπτυξη δεν είναι ανταγωνιστική καθορισμένων τοπικών εμπορικών κέντρων ή ζωνών εμπορίου και θεωρείται αναγκαία για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Προτεραιότητα θα αποδίδεται σε περίπτερα, μικρής κλίμακας, καταστήματα τροφίμων, καταστήματα σουβενίρ, γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων και τραπεζών και άλλα μικρά καταστήματα παρόμοιου τύπου και κλίμακας.

10.14 Εστιατόρια/Κέντρα Αναψυχής

10.14.1 Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατό να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής/εστιατόρια κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

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

10.14.2 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις 10.13 και 10.14, η προτεινόμενη ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα. Επίσης, θα υπόκειται στους περιορισμούς αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος οικοδομών και αριθμό ορόφων που προβλέπονται στις αντίστοιχες Πολεοδομικές Ζώνες για κατοικίες.

10.15 Παρεμφερή Τουριστικά Έργα

10.15.1 Παρεμφερή Τουριστικά Έργα θεωρούνται τα ολοκληρωμένα συγκροτήματα εγκαταστάσεων που προσφέρουν υπηρεσίες αναψυχής και

ψυχαγωγίας και τα οποία ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Συνάδουν με τους στόχους της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο.
- (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας του τόπου (θεματικά πάρκα, αθλητικά κέντρα, μουσεία, ενυδρεία κλπ.).
- (γ) Παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας και αναψυχής πάνω σε οργανωμένη βάση, αποτελούν αυτοτελή τουριστικά έργα ή τμήματα τουριστικών μονάδων και η οργάνωση τους γίνεται με ενιαίο τρόπο, διασφαλίζοντας ψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (δ) Χωροθετούνται ορθά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος (Σχέδιο Αρ. 8 και Αρ. 9).

10.15.2 Οι αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου και θα διέπονται από τις πρόνοιες για Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας και έργα πολιτιστικής υποδομής του σχετικού Κεφαλαίου 15 του Τοπικού Σχεδίου ή για Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 22.

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

10.16 Άλλες Πρόνοιες

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

11. **ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ**

11.1 **Γενικά**

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

11.2 **Προβλήματα**

Παρά τις σημαντικές θετικές εξελίξεις των τελευταίων χρόνων, στον τομέα της εκπαίδευσης αντιμετωπίζονται από πολεοδομική άποψη τα ακόλουθα κυρίως προβλήματα:

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

11.3 **Βασικοί Στόχοι**

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

- (α) Ο καθορισμός και η εφαρμογή ενιαίας πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.

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

11.4 Κριτήρια Χωροθέτησης

Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

11.5 Νηπιαγωγεία

11.5.1 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 11.13 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 12 μέτρα, νοουμένου ότι υπάρχει δρόμος αυτού του πλάτους στη γύρω περιοχή. Κατά την εξέταση αιτήσεων για νηπιαγωγεία, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, ανάμεσα σε άλλα, και το βαθμό εξυπηρέτησης μιας περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία. Όπου αυτό είναι εφικτό, τα νηπιαγωγεία πρέπει να γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε ιστορικούς πυρήνες) ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.

11.5.2 Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθος τους (Παράρτημα Δ). Για μονοτάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία απαιτείται επιφάνεια γηπέδου τουλάχιστον της τάξης των 520 τ.μ., 800 τ.μ. και 1100 τ.μ. αντίστοιχα. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ιδιωτικά νηπιαγωγεία μέσα σε περιοχές ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1,00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει

αύξηση της απαιτούμενης επιφάνειας σε ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.

11.5.3 Επιπρόσθετα για σκοπούς διευκρίνισης σημειώνονται και τα ακόλουθα σημεία:

- (α) Τα πιο πάνω αναφερόμενα νηπιαγωγεία αφορούν μόνο παιδιά άνω των 3 ετών και τα οποία υπάγονται κάτω από την εποπτεία του Υπουργείου Παιδείας.
- (β) Οι βρεφοκομικοί ή νηπιακοί σταθμοί που αφορούν παιδιά κάτω των 3 ετών ή οποιοδήποτε παιδοκομικοί σταθμοί για παιδιά οποιασδήποτε προσχολικής ηλικίας, υπάγονται κάτω από την ευθύνη του Τμήματος Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων. Οι σταθμοί αυτοί δεν έχουν σχέση με τα αναφερόμενα πιο πάνω νηπιαγωγεία και τα διάφορα απαιτούμενα εμβαδά και αναλογίες καλυμμένων και ακάλυπτων χώρων ανά παιδί/μαθητή κ.λ.π., δεν θα συσχετίζονται με τα πρότυπα του Παραρτήματος Δ αλλά με τα αντίστοιχα σχετικά πρότυπα που περιλαμβάνονται στον περί Παιδιών Νόμο (Κεφάλαιο 352) και τους σχετικούς κανονισμούς και όρους.
- (γ) Σε περιπτώσεις νηπιαγωγείων η Πολεοδομική Αρχή εφαρμόζει τα πρότυπα του Παραρτήματος Δ. Σε περιπτώσεις παιδοκομικών σταθμών οποιασδήποτε ηλικίας η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διαβουλευτεί με το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας.
- (δ) Σε περιπτώσεις αιτήσεων συνδυασμού νηπιαγωγείου και παιδοκομικού σταθμού, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα αντίστοιχα πρότυπα ανάλογα με τα επιμέρους εμβαδά και αν χρειάζεται θα διαβουλευτεί με τα σχετικά Υπουργεία.

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

11.6 Σχολές Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης

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

- 11.6.2** Όπου είναι δυνατό τα δημοτικά σχολεία πρέπει να συνδυάζονται χωροδομικά, με τοπικά εμπορικά κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου, και να εξυπηρετούνται από το δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών. Επίσης θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω αστικές περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 11.6.3** Τα σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν και η χωροθέτηση τους πρέπει να διασφαλίζει το σωστό συσχετισμό τους με το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες, και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων.
- 11.6.4** Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.
- 11.6.5** Κάθε Γυμνάσιο προγραμματίζεται ώστε να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5000 μέχρι 10000 ατόμων.
- 11.6.6** Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων πάνω στη γη στις περιοχές ανάπτυξης, όπως και οι ψηλές τιμές της επιβάλλουν την όσο το δυνατό πιο έγκαιρη απόκτηση της γης που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων σχολείων δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης. Σε κεντρικές περιοχές, όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές γης είναι πολύ ψηλές, είναι δυνατό να υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης, όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία σχολείων με μέγεθος γηπέδου μικρότερο του καθοριζόμενου, κ.ο.κ.
- 11.6.7** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού (Πίνακες 2 και 3 στο Παράρτημα Δ). Για ιδιωτικές σχολές των πιο πάνω βαθμίδων προνοείται η μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση της σχολής μέσα στην περιοχή ανάπτυξης (Πίνακες 4 και 5 του Παραρτήματος Δ).
- 11.6.8** Ιδιωτικά σχολεία Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.

11.7 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 11.7.1** Σχολές αυτής της βαθμίδας θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες πρόσβασης από το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το πρωτεύον οδικό δίκτυο εγγυάται τον μη δυσμενή επηρεασμό

των ανέσεων της περιοχής κατοικίας. Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Ι και ΙΙ, ανάλογα με το κατά πόσο σχετίζονται με παρακείμενες χρήσεις.

- 11.7.2** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- 11.7.3** Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα του Παραρτήματος Δ αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές. Για τον καθορισμό των προτύπων λήφθηκαν υπόψη ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, οι Κανονισμοί περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού ιδιωτικών σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (ΚΔΠ 54/90) και η ανάγκη για παροχή μικρού πάρκου εντός σχολής για χρήση από τους φοιτητές.
- 11.7.4** Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και αθλοπαιδίες μειώνονται γενικά για ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη θέση κάθε Σχολής μέσα στην περιοχή ανάπτυξης (Παράρτημα Δ). Για Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με ειδικές ανάγκες οι οποίες προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατό να μειώσει τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδίες και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα και τις ανάγκες της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- 11.7.5** Ανέγερση φοιτητικών εστιών σε σχέση με σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, θα επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 22.4.

11.8 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και Άλλες Παρόμοιες Χρήσεις

- 11.8.1** Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές και τους άξονες που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών) .
- 11.8.2** Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., είναι δυνατό κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας και κατά προτίμηση κοντά στις πιο πάνω περιοχές και άξονες ή κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ανοικτούς χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι διασφαλίζονται συνθήκες για αποτροπή υπερσυγκέντρωσης παρόμοιων χρήσεων γης στην περιοχή. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

11.8.3 Φροντιστήρια, και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε οικιστική ζώνη κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.

11.8.4 Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 7.5.5.

11.9 Ειδικές Σχολές

11.9.1 Γενικά η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για ειδικές σχολές, όπως για παράδειγμα σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες, ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με την αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία.

11.9.2 Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν περιβάλλον υψηλής ποιότητας και άνετη προσπέλαση, ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται, για κάθε περίπτωση θα καθορίζεται από τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών του τύπου αυτού θα προστατευθεί και αναβαθμισθεί.

11.10 Πολλαπλή Χρήση

Όπου είναι εφικτό, θα επιτρέπεται και θα ενθαρρύνεται, τόσο για υφιστάμενα εκπαιδευτήρια όσο και στον προγραμματισμό και τη σχεδίαση νέων σχολείων, η πολλαπλή χρήση των εγκαταστάσεων τους, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Στόχος της όλης φιλοσοφίας είναι η δημιουργία "ανοικτών σχολείων" για όλες τις κοινότητες που τα περιβάλλουν. Με τον τρόπο αυτό θα μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιορισθούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Οι σχετικές δυνατότητες μπορούν να

εξετασθούν διαχρονικά (απογεύματα, βράδυ, καλοκαίρι) έτσι ώστε να μη δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία του σχολείου. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω διευκολύνσεων θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

11.11 Συντελεστής Δόμησης

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

- (α) Για σχολικά κτίρια σε περιοχές ανάπτυξης ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,50:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,30:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων σε τρεις.

Νοείται ότι στην περίπτωση νέων ιδιωτικών σχολών Μέσης και Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης που προτείνονται να ανεγερθούν σε περιοχές ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο μέχρι 0,80:1, νοουμένου ότι η προτιθέμενη σχολή θα πληρεί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

- (β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Ζώνη. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και την εμφάνιση της περιοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν ασυμβίβαστες χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

11.12 Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων

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

- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται σαν απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν τις απαιτήσεις της παραγράφου 11.13(β) και (στ).
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δε θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας, την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1/12/90.

11.13 Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

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

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται διευθετήσεις για την άνετη και ασφαλή επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς και κατάλληλα οργανωμένους χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που καθορίζονται.
- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κίνδυνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληρεί ψηλού επιπέδου πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

11.14 Εφαρμογή

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

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

12. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

12.1 Γενικά

12.1.1 Ο τομέας της υγείας βρίσκεται, αυτή την περίοδο σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα. Για το λόγο αυτό, η σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου θα συνεχίσει να εφαρμόζεται, νοουμένου ότι θα ισχύει το υφιστάμενο σύστημα παροχής υπηρεσιών υγείας ή στο βαθμό που αυτή δεν είναι συμβατή με το σύστημα που ενδέχεται να υιοθετηθεί κατά την περίοδο ισχύος του Τοπικού Σχεδίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η αναθεώρηση της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής δημιουργήσει νέα δεδομένα, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα υπόκεινται σε ανάλογη τροποποίηση. Παράλληλα, με τις διάφορες εξελίξεις στον τομέα, δημιουργούνται τάσεις για λειτουργία ολοκληρωμένων και εξειδικευμένων ιατρικών και ερευνητικών κέντρων.

12.1.2 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η χωροθέτηση των κεντρικών και τοπικών υπηρεσιών υγείας σε άνετο και ευχάριστο τοπιοτεχνημένο περιβάλλον που θα παρέχει ικανοποιητικές διευθετήσεις για εύκολη προσπέλαση και στάθμευση οχημάτων.

12.1.3 Σύμφωνα με την πιο πάνω γενική αρχή, έχει ανεγερθεί το Νέο Νοσοκομείο Πάφου στην περιοχή Αναβαργού. Η περιοχή είναι εύκολα προσπελάσιμη και το περιβάλλον ικανοποιητικής ποιότητας, ενώ παρέχονται λειτουργικές διευκολύνσεις που είναι απολύτως απαραίτητες (πχ. χώροι στάθμευσης).

12.1.4 Η τελική μορφή των διευκολύνσεων υγείας, καθώς και ο καταμερισμός τους στον δημόσιο και ιδιωτικό τομέα, εξαρτάται άμεσα από την εφαρμογή του Γενικού Σχεδίου Υγείας. Εντούτοις αναφέρεται ενδεικτικά ότι με δύο μόνο μικρά Τοπικά Υγειονομικά Κέντρα πρωτοβάθμιας περίθαλψης, ένα βόρεια και ένα νότια της Πάφου, θα μπορούσαν ίσως να εξυπηρετηθούν άνετα οι καθημερινές και έκτακτες ανάγκες υγείας των κατοίκων της περιοχής του Σχεδίου. Με τον τρόπο αυτό, θα υπερπηδηθεί η ανάγκη συχνής μετάβασης της πλειονότητας των ασθενών στο Νοσοκομείο Πάφου, γεγονός που εξυπακούει τόσο λειτουργικά όσο και κυκλοφοριακά προβλήματα.

12.2 Προβλήματα

12.2.1 Η απουσία αποκεντρωμένων διευκολύνσεων υγείας και κοινωνικής μέριμνας δυσχεραίνει την παροχή υπηρεσιών, υπερφορτίζει τις διευκολύνσεις του Νέου Νοσοκομείου και συντείνει, έμμεσα, στην αδυναμία δημιουργίας κοινοτικής συνείδησης σε τοπικό επίπεδο. Για το λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία νέων Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες ή/και ιδιωτικές κλινικές. Τα Κέντρα αυτά θα χωροθετηθούν σε χώρους με

εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση, κοντά σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπου είναι δυνατό και σε περιοχές με φυσικό περιβάλλον υψηλής ποιότητας.

- 12.2.2** Προβλήματα επίσης δημιουργούνται σε ορισμένες περιπτώσεις λόγω της λειτουργίας υφιστάμενων ιδιωτικών κλινικών μεγάλης κλίμακας μέσα σε περιοχές κατοικίας, και των επεκτάσεων των εγκαταστάσεών τους, με αποτέλεσμα τον δυσμενή επηρεασμό των περιοίκων (όχληση, αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση κ.ά.).

12.3 Βασικοί Στόχοι

Για ουσιαστική αναβάθμιση του τομέα της υγείας και των παρεχόμενων υπηρεσιών, και ενσωμάτωση στο Τοπικό Σχέδιο των νέων τάσεων στον τομέα της υγείας, καθορίζονται οι πιο κάτω βασικοί στόχοι:

- (α) Η δημιουργία αριθμού νέων Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές, σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, κοντά σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε περιοχές με φυσικό περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- (β) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 23.

12.4 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές

- 12.4.1** Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα των κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV). Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει κατ' αξίαν αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, εφόσον αυτές αφορούν κλινικές μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής σε αυτές τις περιοχές.
- 12.4.2** Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών πέραν των περιοχών που αναφέρονται στις παραγράφους 12.4.1 και 12.4.3 (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας.
- 12.4.3** Ιδιωτικές Κλινικές, πολυκλινικές κ.ο.κ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και σε Άξονες

Δραστηριότητας Κατηγορίας III, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτό της επικρατούσας χρήσης (δεν θα ισχύει η πρόνοια 6.7 για μείωση στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.000 τ.μ.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

12.4.4 Μεγαλύτερης κλίμακας ιδιωτικές κλινικές, εξειδικευμένα ιατρικά και διαγνωστικά κέντρα, κέντρα ιατρικής έρευνας, καθώς και ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.

12.4.5 Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις χωροθετικές και άλλες παραμέτρους που καθορίζονται στον περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμο του 2001.

12.5 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία

12.5.1 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται σαν αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών. Για το λόγο αυτό, μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 12.4.1, όπως και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III καθώς και σε περιοχές κατοικίας. Σε περιοχές κατοικίας το μέγιστο εμβαδόν θα είναι της τάξης των 100 τ.μ.

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

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το προαναφερόμενο Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

12.5.3 Ιδιωτικά ιατρεία με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 7.5.5.

12.6 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών

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

12.7 Άλλες Υπηρεσίες Κοινοτικής Υποδομής

12.7.1 Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, βρεφικοί και νηπιοκομικοί σταθμοί, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 12.4.1 και 12.5.1 και στις καθορισμένες περιοχές κατοικίας μέσα στο Όριο Ανάπτυξης, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται από τη χωροθέτηση τους κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις στις περιοχές κατοικίας.

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

στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.000 τ.μ.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το προαναφερόμενο Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

12.8 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί

Βρεφονηπιακοί Σταθμοί είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε περιοχές απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι οι Σταθμοί αυτοί θα χωροθετούνται σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους, όπου θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και η υγεία των παιδιών. Στόχος της παρούσας πρόνοιας είναι να διευκολυνθεί η παροχή των σχετικών υπηρεσιών κοντά σε χώρους εργασίας και η ενθάρρυνση με τον τρόπο αυτό της εισόδου πρόσθετου εργατικού δυναμικού στην αγορά εργασίας.

12.9 Βασικά Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων

12.9.1 Γενικά, αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο θα εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας.
- (β) Τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από την κοινότητα, η οποία πρόκειται να εξυπηρετείται από τη διευκόλυνση.
- (γ) Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων των γειτονικών περιοχών.

- (δ) Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στο προτεινόμενο γήπεδο.
- (ε) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- (στ) Τις πρόνοιες της Νομοθεσίας περί Ιδιωτικών Νοσοκομείων.

12.9.2 Τα Σχέδια Περιοχής που πρέπει να ετοιμασθούν για τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα περιλαμβάνουν και πρόνοιες για τη χωροθέτηση και την υποδομή που είναι απαραίτητα για τη δημιουργία των Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων και των υπηρεσιών κοινωνικής ευημερίας που περιγράφονται πιο πάνω.

13. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

13.1 Γενικά

- 13.1.1** Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου αποτελεί το μόνο θεσμικό πλαίσιο που αναφέρεται κατά ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο στην προστασία και βελτίωση του περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή της Πάφου.
- 13.1.2** Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του αστικού πληθυσμού και γι' αυτό το λόγο, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στη διασφάλιση της ποιότητας του.
- 13.1.3** Ως περιβάλλον γίνεται αντιληπτό το ανθρωποποίητο περιβάλλον (δηλαδή αυτό που διαμορφώνεται και οικοδομείται με την επέμβαση του ανθρώπου) και το φυσικό περιβάλλον (δηλαδή ότι γίνεται, συντηρείται και ανανεώνεται από τη φύση).
- 13.1.4** Η ποιότητα του περιβάλλοντος συναρτάται άμεσα με τις επιλογές που γίνονται στο επίπεδο της οργάνωσης και ανάπτυξης του χώρου και καθορίζει την ποιότητα ζωής του αστικού πληθυσμού. Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Η έκταση και η ένταση χρήσης των περιοχών ανάπτυξης, ο τρόπος οργάνωσης των επιμέρους αστικών περιοχών, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μειζόνων αστικών λειτουργιών, χρήσεων, κλπ, αποτελούν μερικούς από τους τομείς ανάπτυξης που καθορίζουν τελικά την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού αστικού πληθυσμού.
- 13.1.5** Σύμφωνα με τις διεθνείς τάσεις, γνώμονας των πιο πάνω επιλογών καθίσταται η λελογισμένη ανάπτυξη στα πλαίσια της αρχής της αειφορίας, η χρησιμοποίηση δηλαδή των φυσικών πόρων με μέτρο ώστε να συνεχίσουν να παράγουν για τις επόμενες γενεές. Μέσα στα πλαίσια αυτά, η Στρατηγική Ανάπτυξης καθώς και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, δημιουργούν συνθήκες και προϋποθέσεις που είναι καθοριστικές για την ποιότητα και διαχείριση του περιβάλλοντος.

13.2 Προβλήματα

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

- (α) Η μη αποτελεσματική προστασία ορισμένων τοπογραφικών ιδιομορφιών ή περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών του Σχεδίου.
- (β) Η σταδιακή υποβάθμιση ορισμένων αξιόλογων τμημάτων του αστικού ιστού λόγω απουσίας εξειδικευμένου και λεπτομερούς σχεδιασμού τους με περιβαλλοντικές παραμέτρους.

- (γ) Η ανεπαρκής παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική ψυχαγωγία τόσο σε αστικό όσο και σε τοπικό επίπεδο με έμφαση τις κεντρικότερες περιοχές της πόλης.
- (δ) Η ανεπαρκής παροχή τοπικών κοινοτικών διευκολύνσεων άθλησης, που να παρέχονται στο σύνολο του πληθυσμού.
- (ε) Η μη διάθεση ικανοποιητικών κεφαλαίων από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τοπιοτέχνηση ή και για τη συντήρηση και διαχείριση χώρων πρασίνου που παραχωρήθηκαν στο δημόσιο κατά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα ή άλλη ανάπτυξη.
- (στ) Η απρογραμμάτιστη και περιστασιακή χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας με αποτέλεσμα την μείωση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού.

13.3 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας και την ποσοτική ενίσχυση σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού.
- (β) Τη διασφάλιση χώρων για τη δημιουργία διευκολύνσεων για παθητική ψυχαγωγία/αναψυχή και ξεκούραση, που να είναι ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, χωροθέτησης και ποιότητας περιβάλλοντος.
- (γ) Την παροχή στο κοινό ποικιλίας τύπων ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων που θα κατανέμονται ισόρροπα σε επιμέρους τμήματα της πόλης.
- (δ) Την ουσιαστική αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών για αναψυχή/ψυχαγωγία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) Τον προσδιορισμό και την καταγραφή αρχών που θα προλειάνουν το έδαφος για την ετοιμασία εξειδικευμένων σχεδίων, με τα οποία θα ολοκληρωθεί το σύστημα των περιφερειακών και αστικών πάρκων και θα αναβαθμιστούν άλλες αξιόλογες περιοχές του Σχεδίου.

13.4 Το Φυσικό Περιβάλλον

- 13.4.1** Τα στοιχεία που συνθέτουν σήμερα το φυσικό περιβάλλον είναι η γη, οι υδάτινοι πόροι, οι αέριες μάζες και τα διάφορα είδη ζωής, χλωρίδας και πανίδας.
- 13.4.2** Η σημασία της διαφύλαξης σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις διάφορες πρόνοιες του.
- 13.4.3** Τέτοια στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (πχ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα, κ.ο.κ.) θα προστατεύονται από μελλοντική ανάπτυξη και θα διαφυλάσσονται προς όφελος και της ευημερίας του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου. Σε περιπτώσεις έργων, τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία της αστικής περιοχής, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνονται και πρόνοιες για την αντικατάσταση, όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό φυσικά που κάτι τέτοιο είναι εφικτό.
- 13.4.4** Η ολοκληρωμένη αντιμετώπιση του τομέα του περιβάλλοντος απαιτεί την προώθηση λεπτομερών σχεδίων για το αστικό κέντρο, τους δημόσιους ελεύθερους χώρους του αστικού συγκροτήματος Πάφου, και άλλους σημαντικούς χώρους της περιοχής του Σχεδίου, με σαφείς περιβαλλοντικές παραμέτρους. Η μελέτη του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Πάφου θα βοηθήσει στην ανάπλαση, αναβίωση και σωστή διαχείριση του ιστορικού και εμπορικού πυρήνα της πόλης. Η προώθηση του υπό εξέλιξη σχεδίου διαμόρφωσης, οργάνωσης και διαχείρισης του χώρου της Κάτω Πάφου ως αρχαιολογικού πάρκου, θα συμβάλει στην αποδοτική αξιοποίηση και προβολή του ως μνημείου για ολόκληρη την Πάφο και την Κύπρο γενικότερα. Όσον αφορά το ευρύτερο σύστημα δημόσιων ελεύθερων χώρων, θα πρέπει να προωθηθούν τόσο τμηματικά σχέδια για σκοπούς οργάνωσης καθ' ενός απ' αυτούς, όσο και συνολικά, για την οργανική σύνδεση τους με πράσινο, πεζόδρομους και ποδηλατόδρομους.

13.5 Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

- 13.5.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία ενός συστήματος αλληλοσυνδεδεμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου διαφόρων κλιμάκων και τύπων που θα καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή και θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στα όρια του αστικού συγκροτήματος. Το σύστημα αυτό στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη αστικές επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

13.5.2 Το ανωτέρω σύστημα αποτελείται από ένα σύνολο ελεύθερων χώρων πρασίνου οι οποίοι θα ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον αστικό πληθυσμό ως ακολούθως:

- (α) **Σύστημα Περιφερειακών Πάρκων:** Θα εξυπηρετεί αστικές και περιφερειακές ανάγκες και το πρόγραμμα διαμόρφωσης των Πάρκων θα υλοποιηθεί από τους αρμόδιους φορείς, ύστερα από διαβουλεύσεις με τις Τοπικές Αρχές. Τα πάρκα θα εξοπλισθούν με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας, που θα είναι εναρμονισμένες με το χαρακτήρα τους και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων. Η ανέγερση εγκαταστάσεων και η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστούν στις απόλυτα αναγκαίες. Η Πολιτική για τα Περιφερειακά Πάρκα περιγράφεται στην παράγραφο 13.5.3 πιο κάτω.
- (β) **Αστικά και Τοπικά Πάρκα:** Το μέγεθος των χώρων αυτών είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας των περιοχών που θα εξυπηρετούν και κατανέμονται, όσο είναι δυνατό, ισόρροπα στο σύνολο της αστικής περιοχής. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών. Η Πολιτική για τα Πάρκα αυτά περιγράφεται στην παράγραφο 13.5.3 πιο κάτω.
- (γ) **Κοίτες Ποταμών:** Η κοίτη του ποταμού της Έζουσας αλλά και οι κοίτες όλων των άλλων αργακιών που διασχίζουν την περιοχή του Σχεδίου κάθετα προς την παραλία, θα πρέπει αφενός να προστατευθούν ώστε να παραμείνουν σαν φυσικοί σχηματισμοί απορροής των ομβρίων νερών και αφετέρου να αξιοποιηθούν σαν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Σχεδίου, ανάλογα με την περίπτωση, με πεζόδρομους, καθιστικά κ.λ.π. Στην κοίτη και στις παρυφές των αργακιών/ποταμών δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη και καμιά ανάπτυξη δεν θα εκτελείται σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρανούς, του αργακιού ή ποταμού.
- (δ) **Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις περιβαλλοντικές περιοχές και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η γη διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικοπέδα και είναι δυνατό να επαυξηθεί με κρατική γη ή με απαλλοτριώσεις ιδιωτικής γης, όπου κρίνεται απαραίτητο. Πολιτική του Σχεδίου είναι, η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των χώρων αυτών, έτσι ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού.
- (ε) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου εκτός Ορίου Ανάπτυξης

και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη και έντονη αστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου. Οι χώροι αυτοί χρησιμεύουν ως χώροι προστασίας και απομόνωσης οχληρών χρήσεων καθώς και εμπλουτισμού του πρασίνου στις παρυφές της πόλης. Αποτελεσματικό μέσο συντήρησης και προστασίας του πρασίνου αποτελούν και οι ισχύουσες πρόνοιες του Διατάγματος Προστασίας δένδρων, ομάδων δένδρων και δασών (άρθρο 39 του Νόμου) καθώς και των σχετικών κανονισμών.

13.5.3 Περιφερειακά και Άλλα σημαντικά Τοπικά Πάρκα: Με την Πολιτική αυτή καθορίζονται σε κρατική γη ισορροπημένα σε διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, Περιφερειακά Πάρκα, ως ακολούθως:

(α) **Περιφερειακό Πάρκο Έμπας-Τρεμιθούσας** (1* Χάρτης Χρήσεων Γης): Η περιοχή αυτή είναι μεγαλύτερη σε έκταση ενοποιημένη κρατική γη, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

Η θέση του Πάρκου εξυπηρετεί την ευρύτερη περιοχή της περιβάλλουσες οικιστικές περιοχές, καθώς και τα γύρω σχολεία.

Στο Πάρκο αυτό χωροθετούνται οι πιο κάτω χρήσεις:

- Περιφερειακό Αθλητικό Κέντρο με κλειστά/ανοικτά γήπεδα.
- Αίθουσες άθλησης και συναφής εγκαταστάσεις.
- Ανοικτοί ελεύθεροι χώροι για παθητική αναψυχή.

(β) **Πάρκο Τάλας-Κισσόνεργας** (2* Χάρτης Χρήσεων Γης): Ο χώρος αυτός είναι δενδροφυτευμένος, θα παραμείνει ελεύθερος και θα διαμορφωθεί ανάλογα για παθητική αναψυχή.

(γ) **Πάρκο Λέμπας** (3* Χάρτης Χρήσεων Γης): Το Πάρκο αυτό αποτελεί ουσιαστικά την Κοιλιάδα του Ποταμού Λέμπας και αποτελεί ένα εξαιρετο, φυσικό περιβάλλον, το οποίο πρέπει να διατηρηθεί στην φυσική του κατάσταση. Ως εκ τούτου, τα μόνα έργα τα οποία θα μπορούσαν να επιτραπούν είναι:

- Καθαριότητα και ανάδειξη του χώρου.
- Διαμόρφωση ορισμένων αναβαθμίδων με χώμα και πέτρα, ώστε να είναι επισκέψιμος ο χώρος.
- Διαμόρφωση ορισμένων μικρών πλατωμάτων σε μορφή αναβαθμίδων, σύμφωνα με την κλίση του εδάφους με χώμα, πέτρα και ξύλο για χρήση ως καθιστικών.

(δ) **Πάρκο Κονιών** (4* Χάρτης Χρήσεων Γης): Ο χώρος αυτός είναι ένα φυσικό οροπέδιο, και προβάλλεται από τον υπεραστικό δρόμο, στην είσοδο της Πάφου. Ο χώρος θα παραμείνει

ελεύθερος, θα δενδροφυτευτούν οι πλαγιές του καθώς και περιμετρικά και θα επιτραπούν μόνο ανοικτά γήπεδα άθλησης.

- (ε) **Πάρκο Τρεμιθούσας** (5* Χάρτης Χρήσεων Γης): Ο χώρος αυτός περιβάλλεται από οικιστικές περιοχές, έχει φυτευτεί και θα πρέπει να παραμείνει ανοικτός δημόσιος χώρος πρασίνου, ως πνεύμονας μέσα στις οικιστικές περιοχές, με χρήση για παιδικό πάρκο και χώρο περιπάτου/καθιστικών.
- (στ) **Πάρκο Αναβαργού-Δημοτικά Όρια Πάφου** (6* Χάρτης Χρήσεων Γης): Η περιοχή αυτή αποτελεί κρατική γη, καλύπτει σημαντική έκταση και βρίσκεται στο κέντρο οικιστικών περιοχών. Πρόνοια του Σχεδίου είναι όπως ο χώρος διαμορφωθεί σε περιφερειακό/ αστικό πάρκο για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής, με βασική προϋπόθεση τη διατήρηση των κοιλάδων, πρανών και μορφολογικών σχημάτων.
- (ζ) **Περιφερειακό Πάρκο Κισσόνεργας** (7* Χάρτης Χρήσεων Γης): Αποτελεί τμήμα της Κρατικής γης, η οποία εκτείνεται μέχρι τον χώρο της μαρίνας. Η θέση του χώρου αυτού εξυπηρετεί την παραλιακή περιοχή, καθώς και τις συνορεύουσες Κοινότητες. Θα διαμορφωθεί σε αθλητικό κέντρο, με συναφείς εγκαταστάσεις (κλειστά/ανοικτά γήπεδα, αίθουσες άθλησης, κολυμβητικές δεξαμενές και άλλα συναφή).
- (η) **Περιφερειακό Πάρκο Γεροσκήπου** (8* Χάρτης Χρήσεων Γης): Ο χώρος αυτός αποτελεί ένα από τα βασικά περιφερειακά αθλητικά κέντρα με όλες τις συναφείς εγκαταστάσεις (κλειστά/ανοικτά, γήπεδα, αίθουσες άθλησης, κολυμβητικές δεξαμενές και άλλα παρεμφερή). Η διάταξη των κτιρίων θα είναι με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αποκόπτεται η θέα προς την θάλασσα, και θα προνοηθεί πλούσια δενδροστοιχία περιμετρικά του χώρου.
- (θ) **Πάρκο Τίμης** (9* Χάρτης Χρήσεων Γης): Ο χώρος αυτός αποτελεί ένα δασύλλιο, το οποίο θα διατηρηθεί και θα διαμορφωθεί για παθητική αναψυχή.
- (ι) **Περιφερειακό Πάρκο Ιερού Απόλλωνα Υλάτη-Δημοτικά Όρια Γεροσκήπου** (10* Χάρτης Χρήσεων Γης): Ο χώρος αυτός είναι κατά το πλείστον δενδροφυτευμένος και αποτελεί ζώνη προστασίας του Ιερού Απόλλωνα Υλάτη και του βασικού υποσταθμού της Α.Η.Κ. Θα παραμείνει ελεύθερος και θα διαμορφωθεί για παθητική αναψυχή.

13.6 Διαχείριση της Κρατικής Γης

13.6.1 Οι κρατικές ιδιοκτησίες, και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου ή σε περιοχές με ιδιαίζουσα τοπογραφία, πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας περιαστικών πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται σοβαρή προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περικλειστα και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο. Στόχος της πολιτικής αυτής είναι η έγκαιρη και αποτελεσματική δημιουργία νέων σημαντικής κλίμακας χώρων αστικού πρασίνου, δεδομένου ότι οι υφιστάμενοι χώροι αστικού πρασίνου θεωρούνται ανεπαρκείς για το σημερινό μέγεθος πληθυσμού της πόλης, σύμφωνα με διεθνή πρότυπα.

13.6.2 Στα πλαίσια αυτά, για τις εκτάσεις που καλύπτονται με την Πολεοδομική Ζώνη Δα2 στις περιοχές Έμπας-Τρεμιθούσας, Αναβαργού Δα1, Κονιών Δα3 και Αεροδρομίου Δα1 και στο Χάρτη Χρήσεων Γης χαρακτηρίζονται σαν Περιφερειακά Πάρκα/Προστατευόμενα Τοπία (Π.Τ.) θα ισχύει η πρόνοια της παραγράφου 4.6 του Παραρτήματος Β και παράγραφος 13.5.3. Κατά συνέπεια ο συντελεστής δόμησης όλων των τεμαχίων που εμπίπτουν στις εκτάσεις αυτές θα είναι ο καθοριζόμενος από τις αντίστοιχες ζώνες. Για τις περιοχές αυτές θα πρέπει να καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια από τα σχετικά Τμήματα και ιδιαίτερα από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για τη διασφάλιση του ενιαίου σχήματος και της ενιαίας ιδιοκτησίας των περιοχών αυτών. Για το σκοπό αυτό: α) κανένα τμήμα της κρατικής γης που εμπίπτει στις δυο πιο πάνω περιοχές δεν πρέπει να παραχωρείται, μισθώνεται, ανταλλάσσεται ή αποξενώνεται με οποιοδήποτε τρόπο, β) όλα τα ιδιωτικά τεμάχια που εμπίπτουν στις περιοχές αυτές θα πρέπει σταδιακά και ανάλογα με τα δεδομένα να απαλλοτριωθούν/ ανταλλάγουν με άλλα κρατικά τεμάχια ίσης αξίας, που βρίσκονται στην άμεση περιφέρεια ή μέσα στα όρια του Τοπικού Σχεδίου, και γ) κανένα τμήμα κρατικού τεμαχίου του Τοπικού Σχεδίου Πάφου το οποίο βρίσκεται σε ζώνη ανάπτυξης στην περιφέρεια (ή την αντίστοιχη διοικητική περιοχή) των πιο πάνω δύο περιοχών, δεν θα πρέπει να παραχωρείται ή να ενοικιάζεται ή να αποξενώνεται με οποιονδήποτε τρόπο. Τα τεμάχια αυτά θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για “ανταλλαγή” με άλλα ιδιωτικά τεμάχια που εμπίπτουν στις δυο πιο πάνω αναφερόμενες περιοχές.

13.7 Προστατευόμενα Τοπία

Στο Σχέδιο καθορίζονται περιοχές γύρω από το Φράγμα του Μαυροκόλυμπου και την Μονή Αγ. Νεοφύτου, όπου θα εφαρμόζεται η πολιτική των Προστατευόμενων Τοπίων. Η Πολιτική αυτή δεν επιτρέπει αναπτύξεις που μπορούν να αλλοιώσουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία και να επιφέρουν καταστροφή, φθορά ή υποβάθμιση των Προστατευόμενων Τοπίων ή να συμβάλουν στη μόλυνση των νερών των φραγμάτων από την πλησίον λεκάνη απορροής με απόβλητα (σκύβαλα, λύματα, καλλιέργειες κ.λ.π.). Μόνο μικρής κλίμακας αναπτύξεις που έχουν σχέση με την παροχή δυνατοτήτων αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό

θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι θα εντάσσονται στο περιβάλλον, θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις της. Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,01:1. Εξαιρούνται της πιο πάνω Πολιτικής αναπτύξεις που εκτελεί το Τμήμα Δασών όπως πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών, κ.λ.π., που θεωρούνται απαραίτητες εγκαταστάσεις για ορθολογιστική διαχείριση, νοουμένου ότι τα πιο πάνω θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και στη φυσιογνωμία της περιοχής.

13.8 Προστασία Σημαντικών Τοπογραφικών Ιδιομορφιών

- 13.8.1** Οι απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρρων ή αργάκια, κορυφογραμμές κ.λ.π. που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα προστατεύονται με την εξασφάλιση χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές.
- 13.8.2** Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος και οι τοπογραφικές ιδιομορφίες (πχ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια τεμαχίων, χωροθέτηση του δημόσιου πρασίνου στις ευαίσθητες περιοχές). Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή σχεδίων υψομέτρων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.
- 13.8.3** Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις, και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου.
- 13.8.4** Κατά μήκος της κοίτης χειμάρρων ή αργακιών, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την απόλυτη προστασία της λωρίδας γης που εφάπτεται, άμεσα με την κοίτη. Παράλληλα, λαμβανομένου υπόψη της τοπογραφίας και γεωμορφολογίας της περιοχής, μπορεί η Πολεοδομική Αρχή να ζητήσει την αύξηση της απόστασης των οικοδομών από τα σύνορα των τεμαχίων, ώστε να διασφαλίζεται η φυσική και οπτική επαφή με τους σχηματισμούς αυτούς και να μην παρεμποδίζεται η απορροή των νερών.
- 13.8.5** Νοείται ότι, σε περίπτωση που με την εξασφάλιση του προβλεπόμενου από τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής ποσοστού πρασίνου δεν επιτυγχάνεται ο ανωτέρω στόχος, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να ζητήσει μεγαλύτερο ή το συνολικό επηρεασμό του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.

13.9 Περιβαλλοντικός Πλούτος

13.9.1 Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον Περιβαλλοντικό Πλούτο της περιοχής (βλ. Πίνακα 13.1 Χάρτης Καταγραφής Περιβαλλοντικού Πλούτου πιο κάτω και Προσάρτημα 2). Στο ανθρωποποίητο περιβάλλον καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, η ελεγχόμενη περιοχή από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, οι σημαντικότερες εκκλησίες της περιοχής, καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο φυσικό περιβάλλον καταγράφονται οι υδάτινοι πόροι της περιοχής, οι αξιολογότεροι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί και οι περιοχές όπου παρουσιάζονται αξιόλογα στοιχεία χλωρίδας.

13.9.2 Γενικός στόχος του εντοπισμού των πιο πάνω στοιχείων που συνθέτουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, είναι η προστασία, η διατήρηση, η ανάδειξη και η προβολή της αισθητικής, περιβαλλοντικής, αρχιτεκτονικής, πολιτιστικής, ιστορικής, κοινωνικής κλπ. αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων.

13.9.3 Στα πιο πάνω πλαίσια τα ήδη υφιστάμενα μέτρα προστασίας εμπλουτίζονται ώστε να διευκολύνουν την επίτευξη του γενικού στόχου. Τα διάφορα μέτρα αφορούν την ανάγκη προώθησης μελετών, όπως π.χ. Σχεδίων Περιοχής ή άλλων εξειδικευμένων μελετών από τα αρμόδια Κυβερνητικά Τμήματα κλπ. και την επιβολή γενικών ή ειδικών όρων, από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια έκδοσης Πολεοδομικής Άδειας, σύμφωνα με:

- (α) το Κεφάλαιο 20 (ΠΕΧ), το Παράρτημα Ε του Τοπικού Σχεδίου και σύμφωνα με τις αρχές ορθή χωροδιάταξης και ένταξης των νέων οικοδομών όπως αναφέρονται στην παράγραφο 13.9.4,
- (β) τις διαβουλεύσεις με διάφορες αρμόδιες υπηρεσίες π.χ. Τμήμα Αρχαιοτήτων, Τμήμα Δασών, Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων κλπ.,
- (γ) τις ειδικές περιβαλλοντικές ή άλλες μελέτες που είναι δυνατόν να ζητηθούν με στόχο την επίτευξη της κατάλληλης προστασίας, διατήρησης και προβολής του περιβαλλοντικού πλούτου της Πάφου.

13.9.4 Σχετικά με τη χωροδιάταξη και ένταξη νέων οικοδομών σε χώρους που δυνατό να επηρεάσουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής (βλ. παράγραφο 13.9.5), διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

- (α) για τη χωροδιάταξη νέου κτίσματος στον αντίστοιχο χώρο του τεμαχίου θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι πορείες κίνησης και στάσης των περιπατητών, οι οπτικές φυγές προς τις χαρακτηριστικές οικοδομές, η δημιουργία ενδιαφερόντων κλειστών, ημιυπαίθριων και ανοικτών χώρων και η κατανομή

των πλακόστρωτων σκληρών επιφανειών και των χώρων ψηλού και χαμηλού πρασίνου και οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.

- (β) για την ορθή ένταξη ενός νέου κτίσματος σε μια ευαίσθητη περιοχή θα πρέπει με τη χρήση των διάφορων μεταβλητών της προτεινόμενης ανάπτυξης (δηλ. τη χωροδιάταξη, μορφολογία, αισθητική, λειτουργία κ.λ.π.) και των διαθέσιμων μέσων (δηλ. θέση κτίσματος, όγκοι, επιφάνειες, χαράξεις, υλικά, χρώματα κ.λ.π.) να επιτευχθεί η αρμονική επικοινωνία και συνύπαρξη του νέου με την περιοχή, έτσι ώστε αυτό αφ' ενός να μην προκαλεί και να μην προσβάλλει και από την άλλη να αφομοιώνει, να υιοθετεί ή να συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων ή ακόμα και να αποτελεί κάποιου είδους φυσική προέκταση.

13.9.5 Τα διάφορα μέτρα προστασίας που ενδεικτικά αναφέρονται στην παράγραφο 13.9.3 αφορούν τους ακόλουθους βασικούς χώρους:

- (α) αυτό καθ' αυτό το κτίσμα ή την περιοχή που θα προστατευθεί και τον άμεσα περιβάλλοντα χώρο εντός του τεμαχίου που καθορίζουν τη χαρακτηριστική περιοχή ενδιαφέροντος.
- (β) τη γειτνιάζουσα περιοχή με το χώρο του κτίσματος ή την χαρακτηριστική περιοχή ενδιαφέροντος κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.
- (γ) οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου που συνδέεται οπτικά με σημαντικά σημεία και στοιχεία αναφοράς της περιοχής του Σχεδίου (Πίνακα Α και Προσάρτημα 2). Τέτοιες περιοχές παρατήρησης είναι για παράδειγμα τμήματα του παραλιακού πεζόδρομου κατά μήκος της ακτής κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής και τμήματα του πεζόδρομου (χώροι στάσης) κατά μήκος της πλαγιάς του οροπεδίου Δ2 κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.

Πίνακας 13.1 Χάρτης Καταγραφής Περιβαλλοντικού Πλούτου

<u>Κατηγορία</u>	<u>Περιγραφή</u>
<u>ΑΝΘΡΩΠΟΠΟΙΗΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</u>	
Εκκλησίες	Μεταμορφώσεως (Κισσόνεργα) Αγ. Μαρίνας (Μ. Χωριό) Παναγιάς Χρυσελεύσας (Χλώρακας) Αγ. Κυριακής-Στήλη Απ. Παύλου Παναγιάς Θεοσκέπαστης
Άλλοι Ενδιαφέροντες Χώροι	Φάρος Κ. Πάφου Φράγκικα Λουτρά
<u>ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</u>	
Υδάτινοι Χώροι	Φράκτης Μαυροκόλυμπου Αρδευτικό Κανάλι Παραλιακή Ζώνη Γεωτρήσεις πόσιμου νερού
Γεωμορφολογικοί Σχηματισμοί	Σπηλιές στην Λεωφόρο Απ. Παύλου Πλαγιά Οροπεδίου στη Γεροσκήπου-Μουσαλλά- Μούτταλλου-Κισσόνεργας Αρκάτζια-ποταμοσιές κ.λ.π.
Χλωρίδα	Δασώδεις εκτάσεις στον Αγ. Νεόφυτο Δασάκι Αεροδρομίου Χαλίτικες εκτάσεις Έμπας, Αναβαργού, Κονιών

13.10 Χώρος Αγροκτήματος Γερμανίας

13.10.1 Ο χώρος πρόκειται να διαμορφωθεί μέσα από τη διαδικασία προκήρυξης Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού. Ο χώρος συνολικής έκτασης 30.000 τ.μ. χαρακτηρίζεται από ορισμένα υφιστάμενα ιστορικά κτίρια συνολικής έκτασης περίπου 3.100 τ.μ., τα σημαντικότερα από τα οποία θα διατηρηθούν, ώστε να αποτελέσουν μαζί με τα νέα κτίρια που θα προστεθούν και τον εναπομείναντα ελεύθερο χώρο, ένα δυναμικό σύνολο.

13.10.2 Στόχοι του έργου: Είναι η δημιουργία ενός ζωντανού βιώσιμου και πολυλειτουργικού χώρου με έμφαση στον Πολιτισμό. Ο πόλος αυτός, τοπικής και υπερτοπικής σημασίας θα εμπεριέχει το παρελθόν, θα αντικατοπτρίζει το παρόν και θα αναφέρεται στο μέλλον, αποτελώντας ένα ενιαίο δυναμικό σύνολο παλιών και νέων κτιρίων. Το Έργο θα επιδιώκει αφενός την αρμονική συμβίωση με την ιστορική και κοινωνική παράδοση της πόλης της Γεροσκήπου και αφετέρου θα αποτελεί ένα σύγχρονο σύνολο ανάπτυξης και ανάδειξης της περιοχής σε επίπεδο:

- Πολιτιστικό-Ιστορικό-Επιμορφωτικό.
- Κοινωνικό.
- Οικονομικό.
- Ψυχαγωγικό.

13.10.3 **Χρήσεις Γης:** Οι χρήσεις θα πρέπει να είναι συμβατές μεταξύ τους, με κυρίαρχες τις πολιτιστικές χρήσεις και σαν μεγέθη αναλογικά ισοζυγισμένες. Η σωστή χωροδιάταξη και η λειτουργική, δυναμική και ισόρροπη σχέση μεταξύ τους και με τον ελεύθερο χώρο, θα πρέπει να δημιουργούν τις προϋποθέσεις μιας ποιοτικής και ολοκληρωμένης ανάπτυξης, η οποία θα προάγει τον Πολιτισμό μέσα από τις ιδιαιτερότητες της περιοχής. Ως επιθυμητές χρήσεις αναφέρονται οι πιο κάτω:

- Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης.
- Μουσείο Σύγχρονης και Παραδοσιακής Αρχιτεκτονικής.
- Μικρό Υπαιθριο Αμφιθέατρο (περίπου 500 θέσεων).
- Χώροι δημιουργίας Λαϊκής Τέχνης και Χειροτεχνίας.
- Χώροι για Πολιτιστικές Εκδηλώσεις.
- Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων.
- Βιβλιοθήκη.
- Συνεδριακό Κέντρο.
- Παιδότοποι.
- Φοιτητικοί Ξενώνες.
- Χώροι Αθλητισμού ειδικού τύπου (π.χ. δημόσια λουτρά).
- Εμπόριο ειδικού τύπου, υποστηρικτικό άλλων λειτουργιών (π.χ. βιβλιοπωλείο, δισκοπωλείο κ.λ.π.).
- Χώροι Πρασίνου.
- Οποιοσδήποτε άλλες συναφείς χρήσεις.

13.10.4 Ο συντελεστής δόμησης των υφιστάμενων και νέων κτιρίων δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1. Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1.

13.11 **Άλλες Πρόνοιες Πολιτικής**

13.11.1 Οι αρμόδιες υπηρεσίες θα πρέπει να καταρτίσουν άμεσα, δέσμη κινήτρων για την ενθάρρυνση των ιδιοκτητών γης, που εμπίπτουν σε ζώνες προστασίας και φυσικής καλλονής, να δεδροφουτεύουν συνολικά ή μεγάλο ποσοστό των ιδιοκτησιών τους.

13.11.2 Οι παιδότοποι και οι διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό σύστημα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

13.11.3 Στο Τοπικό Σχέδιο επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των δημόσιων πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των

δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστικών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού δημόσιων χώρων πρασίνου. Διαπιστώνεται παράλληλα πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμων χώρων, υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια επίσπευσης και διερεύνησης των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων.

- 13.11.4** Η διερεύνηση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας με ενεργό παρέμβαση του δημόσιου τομέα στοχεύει στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στις μικρές ηλικίες και στις χαμηλές εισοδηματικές ομάδες, έτσι ώστε να μειωθεί ο βαθμός εξάρτησης και εκμετάλλευσης αυτών από κερδοσκοπικές επιχειρήσεις αναψυχής.
- 13.11.5** Το παραλιακό μέτωπο, που συνδέεται άμεσα με τους κυριότερους αρχαιολογικούς χώρους, αποτελεί το σημαντικότερο χώρο συγκέντρωσης διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, με κύριους πόλους έλξης το Λιμανάκι, την ακτή του ΚΟΤ, κ.ο.κ. Οι δυνατότητες της περιοχής αυτής μπορεί να εμπλουτισθούν με νέα έργα, όπως ένα οργανωμένο ενυδρείο, περιορισμένο αριθμό αποβάθρων και ορισμένους θαλάσσιους φάρους για την υποβοήθηση της ναυσιπλοΐας στην περιοχή, λόγω της ύπαρξης διαφόρων μικρών υφάλων στην παραλιακή ζώνη.

14. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

14.1 Γενικά

14.1.1 Η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού, όπως και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού στα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης, αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδίες.

14.1.2 Παράλληλα, οι τάσεις για νέους τύπους αθλητικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας δημιουργούν την ανάγκη καθορισμού χωροθετικής πολιτικής για αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν με τη χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών σε οικιστικές περιοχές, ή σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης χωρίς την απαραίτητη υποδομή.

14.1.3 Το σύστημα των ελεύθερων χώρων πρασίνου και κύριες αθλητικές εγκαταστάσεις του Τοπικού Σχεδίου Πάφου αναφέρονται στη σχετική παράγραφο 13.5.3 και δείχνονται στα Σχέδια Αρ. 3 και Αρ. 8.

14.2 Βασικοί Στόχοι

14.2.1 Σε ότι αφορά τον τομέα του αθλητισμού υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:

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

14.2.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων θα πρέπει να αντιμετωπίζονται από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων. Σύμφωνα με τις σημερινές εκτιμήσεις, πιστεύεται ότι στην περιοχή του Σχεδίου θα πρέπει για σκοπούς ικανοποίησης όλων των χρηστών της περιοχής (τόσο των μόνιμων κατοίκων όσο και των επισκεπτών) να δημιουργηθούν οργανωμένα αθλητικά κέντρα σε ειδικά επιλεγμένες περιοχές. Στα πλαίσια αυτά και για σκοπούς προκαταρκτικής διασφάλισης κάποιων χαλίτικων κυρίως εκτάσεων γης, έχουν εντοπισθεί και καθορίζονται οι πιο κάτω χώροι:

- Περιφερειακό Πάρκο Έμπας-Τρεμιθούσας.
- Περιφερειακό Πάρκο Κισσόνεργας.
- Περιφερειακό Πάρκο Γεροσκήπου.
- Πάρκο Κονιών.

ως αυτά αναλυτικά περιγράφονται στην παράγραφο 13.5.3 πιο πάνω. Η πολιτική του Σχεδίου αφορά τα ακόλουθα:

- (α) όλοι οι πιο πάνω αναφερόμενοι χώροι θα πρέπει να τύχουν περαιτέρω επεξεργασίας με τη συνεργασία του ΚΟΑ, και
- (β) για τους δύο πρώτους όμως χώρους ειδικότερα εκτός των Δημοτικών Ορίων Πάφου, θα πρέπει λόγω έκτασης και σημασίας να ετοιμαστούν και σχετικές περιβαλλοντικές μελέτες ώστε να εκτιμηθούν, προγραμματιστούν και αντιμετωπιστούν όλες οι πιθανές περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στον ευρύτερο πολεοδομικό ιστό του Τοπικού Σχεδίου.

14.2.3 Παράλληλα όμως, υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης της κατάστασης με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα σε ώρες και περιόδους που δεν λειτουργούν τα σχολεία. Η αξιοποίηση τέτοιων δυνατοτήτων από τους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και κοινοτικούς φορείς, ανάλογα με την περίπτωση, θεωρείται επιβεβλημένη. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων δευτεροβάθμιας κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.

14.3 Χωροθετική Πολιτική

14.3.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ., εξαιρουμένων των μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας).

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

14.3.3 Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά σε περίπτωση που η περιοχή της 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 ελεύθερους χώρους πρασίνου.

- 14.3.4** Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης (ανάλογα με την περίπτωση), το βαθμό επιβάρυνσης του οδικού δικτύου και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της οικοδομής στο γήπεδο και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση του.
- 14.3.5** Γυμναστήρια με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ. είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας (εξαιρουμένων των μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου) κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
 - (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
 - (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το προαναφερόμενο Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.
 - (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
 - (ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- 14.3.6** Κολυμβητήρια και κλειστά γυμναστήρια εμβαδού μεγαλύτερου των 200 τ.μ. (εξαιρουμένων των μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου) είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, και χωρίς να ισχύει η πρόνοια 6.7 για μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης.
- (α) Το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1.
 - (β) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.500 τ.μ.
 - (γ) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
 - (δ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
 - (ε) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ θα αυξάνεται κατά 30%.

- (στ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (ζ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

14.3.7 Μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου χωροθετούνται κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23. Ωστόσο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πολεοδομικής άδειας για την κατασκευή ενός μίνι γηπέδου μόνο, και σε περιοχές άλλες από τις περιοχές που περιγράφονται στο αναφερόμενο κεφάλαιο, σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά γήπεδο χωρίς περίφραξη, χωρίς εξωτερικό φωτισμό, και χωρίς οποιεσδήποτε κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις. Νοείται ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία θα απέχει τουλάχιστον 100 μέτρα από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη.

14.3.8 Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης, όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου κ.ο.κ., καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις, είναι δυνατό να επιτραπούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.

14.3.9 Στις περιπτώσεις εντούτοις, που η προτιθέμενη ανάπτυξη απαιτεί σημαντική έκταση γης, λόγω του τύπου των διευκολύνσεων που περιλαμβάνει, η οποία είναι αντικειμενικά δύσκολο να εξασφαλισθεί στις περιοχές ή τους άξονες του συστήματος κεντρικών λειτουργιών (πχ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, γήπεδα γκολφ, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις ανοικτού τύπου με μικρό όγκο εγκαταστάσεων), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για ολοκληρωμένες και ενιαίες αναπτύξεις και σε Ζώνες Προστασίας Δα που δεν εμπίπτουν στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων εφόσον δεν συντρέχουν οποιοδήποτε περιβαλλοντικοί λόγοι. Οι αιτήσεις θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη,
- (β) τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην προτεινόμενη περιοχή,
- (γ) την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης,
- (δ) την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης,

- (ε) την ενεργό συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής και
- (στ) τη δυνατότητα παροχής της αναγκαίας υποδομής.

15. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

15.1 Γενικά

15.1.1 Οι εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας εμφανίζονται στις πόλεις μας σε ευρεία ποικιλία και σε γενικές γραμμές υποβοηθούν στη λειτουργία και εξυπηρέτηση περιοχών, τόσο σε επίπεδο επιμέρους αστικών περιοχών όσο σε περιφερειακό επίπεδο.

15.1.2 Ανάλογα με τη φύση και τον τρόπο λειτουργίας κάθε τύπου επιχείρησης, είναι δυνατό να προκαλούνται επιβαρύνσεις διαφορετικής μορφής και έντασης στη φιλοξενούσα περιοχή. Για το λόγο αυτό είναι αναγκαίο να διαφοροποιείται η χωροθετική πολιτική, ανάλογα με τον τύπο της επιχείρησης που θα στεγασθεί σε κάθε περίπτωση.

15.2 Χωροθετική Πολιτική για Οχληρές Αναπτύξεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας

15.2.1 Αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που προκαλούν τη μεγαλύτερη οχληρία και ηχητική ρύπανση, όπως για παράδειγμα οι μπυραρίες, τα καμπαρέ και τα μπαρ, οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα εστιατόρια με μουσική και οι κινηματογράφοι είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV και στις Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου 10 και τυχόν ειδικές πρόνοιες.

15.2.2 Κινηματογράφοι είναι δυνατό να χωροθετούνται στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, εφόσον αφορούν κινηματογράφους μίας μόνο οθόνης. Κινηματογράφοι με πολλαπλές οθόνες είναι δυνατό να χωροθετούνται μόνο στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Η πολιτική αυτή είναι στρατηγικής σημασίας για την επίτευξη των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

15.2.3 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν **αίθουσες δεξιώσεων**, βάσει των περί Κέντρων Αναψυχής Νόμων και Κανονισμών, με κύρια γνωρίσματα τους μεγάλους ενιαίους χώρους υποδοχής για σκοπούς δεξιώσεων και οι συγκριτικά πολύ περιορισμένες βοηθητικές διευκολύνσεις, με χώρους παρασκευής εδεσμάτων οι οποίοι ανάλογα με την περίπτωση μπορεί και να απουσιάζουν εντελώς, αποτελούν οχληρές αναπτύξεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, και είναι δυνατό να επιτραπεί μόνο σε συγκεκριμένες περιοχές, λόγω του μεγέθους και του μεγάλου αριθμού χρηστών που προσελκύουν. Για τον λόγο αυτό, στο Σχέδιο υιοθετείται ειδική χωροθετική, με βάση την οποία η ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων είναι δυνατό να επιτραπεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες. Θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος που καθορίζονται ή εφαρμόζονται στη Ζώνη για κατοικία, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.4.

- (β) Σε άλλες κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν προορίζεται να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελεύθερο εμβαδόν από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης εφαρμόζεται η πρόνοια 6.7.
- (γ) Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II. Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται στους Άξονες αυτούς, το τεμάχιο πρέπει να έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 1.000 τ.μ. και η αίθουσα δεξιώσεων ωφέλιμο εσωτερικό χώρο της τάξης των 300 τ.μ. Για σκοπούς συντελεστή δόμησης θα εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 6.7, ενώ ο αριθμός ορόφων και το ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα.

Στην αναφερόμενη κατηγορία αναπτύξεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που διέπονται από τις πρόνοιες του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου και Κανονισμών.

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

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα συσχετίζεται ικανοποιητικά με το πρωτεύον οδικό δίκτυο, και θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας της περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανάπτυξη. Η οικοδομή πρέπει να απέχει τουλάχιστον 25,00 μέτρα από πρωτεύον οδικό δίκτυο, και τουλάχιστον 15,00 μέτρα από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.
- (β) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση το Παράρτημα Γ, θα είναι ενιαίοι, με εισόδους/ εξόδους που διασφαλίζουν καλή ορατότητα.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον, και θα διαθέτει εκτενείς τοπιοτεχνημένους ανοικτούς χώρους.

15.3 Χωροθετική Πολιτική για Ήπιες Αναπτύξεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας

Άλλοι ηπιότεροι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές της παραγράφου 15.2.1, σε Τοπικά

Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και στις περιοχές εμπορικής ανάπτυξης των πυρήνων της πόλης και των προαστίων, νοουμένου ότι θα ληφθούν υπόψη τα κριτήρια (α), (β) και (γ) της παραγράφου 15.2.4.

15.4 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

15.4.1 Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, έχουν προορισμό να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργητικής ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων οικιστικών, τουριστικών ή άλλων περιοχών του Σχεδίου. Αρκετές από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα (σχετική είναι η παράγραφος 10.15).

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

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

15.4.3 Οι πιο πάνω διευκολύνσεις διαφοροποιούνται επίσης ανάλογα με την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, το χώρο διεξαγωγής τους και τον τρόπο οργάνωσής τους σε κλειστούς, ανοικτούς ή ημιυπαίθριους χώρους ή ακόμη και το βαθμό ηχητικής, κυκλοφοριακής, ατμοσφαιρικής ή άλλης όχλησης που δημιουργούν.

15.4.4 Οι τύποι εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μπορεί να είναι σύνθετοι (θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, κ.ο.κ.) ή άλλοι (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κέντρα άθλησης, υγείας, κ.ο.κ.). Τέτοιες επιχειρήσεις είτε είναι αυτοτελείς είτε αποτελούν μέρος ευρύτερων αναπτύξεων, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο και επιθυμητό με βάση ευρύτερα πολεοδομικά κριτήρια. Συγκεκριμένοι τύποι τέτοιων σύνθετων αναπτύξεων, (θεματικά πάρκα και κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα) καθώς και το πλαίσιο πολιτικής που τους διέπει, περιγράφονται στη συνέχεια. Κατ' ανάλογο τρόπο περιγράφεται και το χωροθετικό πλαίσιο για μονολειτουργικές εξειδικευμένες εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

15.5 Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας-Θεματικά Πάρκα

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

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους/τοποιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα θέματα γύρω από τα οποία μπορεί να οργανωθεί ένα θεματικό πάρκο: παραδοσιακό αγρόκτημα και οικισμός, αναπαράσταση τρόπου ζωής στην εποχή του χαλκού, οι πρώτοι χριστιανοί στην Κύπρο, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού, κατασκευών και τοποιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.
- (δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν, με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντίτιμου εισόδου (pay-one-price admission) .

- 15.5.2** Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δε θα θεωρείται εντούτοις θεματικό πάρκο, οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (πχ. ταβέρνες, εστιατόρια, take-away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με "παραδοσιακά στοιχεία".
- 15.5.3** Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις που υποβάλλονται ως θεματικά πάρκα στα επιμέρους συνθετικά τους στοιχεία και θα αντιμετωπίζει το κάθε στοιχείο ανάλογα με τα κύρια χαρακτηριστικά και την πραγματική του φύση, με βάση την αντίστοιχη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.
- 15.5.4** Θεματικό Πάρκο είναι δυνατό να επιτραπεί σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ. τουλάχιστον και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης.
- 15.5.5** Θεματικά Πάρκα είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- 15.5.6** Για Θεματικά Πάρκα σε Τουριστικές Ζώνες θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίσει το ποσοστό κάλυψης, το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.
- 15.5.7** Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιολογία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και ανέσεις, τους φυσικούς πόρους (στους οποίους περιλαμβάνονται οι υδάτινοι πόροι και η γεωργική γη καλής ποιότητας) και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή. Όλα τα πιο πάνω στοιχεία θα αξιολογούνται ενδελεχώς με βάση ειδικές μελέτες περιβαλλοντικών και κυκλοφοριακών επιπτώσεων που θα κατατίθενται από τον αιτητή, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα.
- 15.5.8** 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.

15.6 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

15.6.1 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει σαν κεντρική δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Τα κύρια χαρακτηριστικά του κέντρου πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα badminton, squash, handball, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, mini-golf, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, bowling, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοποτεχνημένου περιβάλλοντος.

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

15.6.3 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 και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών) ή μικρής κλίμακας "φάρμες" κατοικίδιων ζώων και πτηνών, έτσι ώστε το Κέντρο να εμπλουτίζεται λειτουργικά και να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.

15.6.4 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ. τουλάχιστον και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης καθώς και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων,

σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23. Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα δεν θα επιτρέπονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης.

- 15.6.5** Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 15.5.3, 15.5.4 και 15.5.6 μέχρι 15.5.8 πιο πάνω.

15.7 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 15.7.1** Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών επιχειρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κέντρα άθλησης, υγείας κ.ο.κ.), δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάσταση πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, snack bar), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη.

- 15.7.2** Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις είναι δυνατό να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών καθώς και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο ελάχιστη έκταση της τάξης των 3.500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών (πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων). Αιτήσεις για αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανόν να δημιουργούν οχληρία, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης. Άλλη εξειδικευμένη διευκόλυνση αναψυχής - ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε κατάλληλους χώρους εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος τεμαχίου είναι της τάξης των 10.000 τ.μ. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται κατά κανόνα μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης (με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες, όπως πιο πάνω).

- 15.7.3** Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερα από τα πιο πάνω αναφερόμενα μεγέθη γηπέδου ή και να ζητήσει την παραχώρηση απομονωτικών/προστατευτικών λωρίδων από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω της κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω των επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή. Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να επιτρέψει κατ' εξαίρεση, τέτοιες επιχειρήσεις και εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων περιοχών, όταν κατά την κρίση της η φύση

της ανάπτυξης (π.χ. κέντρα άθλησης, υγείας και ενυδρεία) και το μέγεθος της δεν αναμένεται να δημιουργούν σημαντικές επιπτώσεις στην γύρω περιοχή.

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

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

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

15.8 Βασικές Προϋποθέσεις

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

- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με χρήσεις που είναι ιδιαίτερα ευαίσθητές στην ηχορύπανση (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).

- (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχιάς κυκλοφορίας ή πιθανή παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης. Η παράμετρος αυτή θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη ψυχαγωγίας ή αναψυχής διέρχεται από οικιστική περιοχή.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δε δημιουργεί δικαιώματα για πρόσθετες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση σαν αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.

15.9 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού

Σε όλες τις περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για Θεματικά Πάρκα και Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, ανεξάρτητα της χωροθέτησης τους, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται και λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

16. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

16.1 Γενικά

16.1.1 Η πολιτιστική υποδομή (τοπικά μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα, κ.ο.κ.) αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας της πόλης. Τέτοιες αναπτύξεις έχουν ανάγκη υποστήριξης από το Κράτος ή τις Τοπικές Αρχές ή ακόμη θα μπορούσαν να προωθηθούν με την παροχή κινήτρων ή ανταλλαγμάτων προς τους ιδιώτες. Η παροχή οικονομικών κινήτρων πρέπει να προβλέπει τη συνεργασία του δημόσιου τομέα στον καταρτισμό του προγράμματος της σκοπούμενης ανάπτυξης, με τρόπο που να διασφαλίζεται σαφώς η εξυπηρέτηση του ευρύτερου δημοσίου συμφέροντος.

16.1.2 Οι πολιτιστικές διευκολύνσεις πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που θα εξυπηρετούν, και σε συσχέτιση με άλλες κύριες λειτουργίες. Οι χώροι πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστον οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων, και να παρέχουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης.

16.2 Χωροθετική Πολιτική

16.2.1 Οι πολιτιστικές διευκολύνσεις πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους που να είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που θα εξυπηρετούν και να παρέχουν τις αναγκαίες διευκολύνσεις σε χώρους στάθμευσης.

16.2.2 Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες που στη σφαίρα επιρροής τους περιλαμβάνεται το σύνολο του αστικού συγκροτήματος, θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και ελκυστικότητας του Κέντρου και της ενιαίας ταυτότητας της πόλης.

16.2.3 Αναπτύξεις με έμφαση στις πολιτιστικές δραστηριότητες που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα, θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

16.2.4 Κατ' εξαίρεση των πιο πάνω, έργα πολιτιστικής υποδομής ενδέχεται να χωροθετηθούν και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης στις περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου όπως π.χ. ένα ανοικτό αμφιθέατρο και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή.

- 16.2.5** Η προσπάθεια των διαφόρων Τοπικών Αρχών για δημιουργία τοπικών πολιτιστικών και ψυχαγωγικών διευκολύνσεων, πρέπει να ενθαρρυνθεί και να υποστηριχθεί από το δημόσιο τομέα, μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισόρροπου προγραμματισμού για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Τα Έργα Πολιτιστικής Υποδομής (πάρκα, τοπικά μουσεία και τοπικές βιβλιοθήκες, εκθεσιακοί χώροι, πολιτιστικά και κοινοτικά κέντρα, κ.ο.κ.) αποτελούν μέρος του ιστού του αστικού συμπλέγματος και θα ενθαρρύνονται εντός και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης. Τα έργα αυτά μπορούν να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν θα καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και θα προορίζονται σαφώς για την λειτουργική της στήριξη.
- 16.2.6** Για έργα πολιτιστικής υποδομής, θα ισχύει γενικά ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται για σκοπούς κατοικίας στην Πολεοδομική Ζώνη όπου βρίσκονται τα υπό ανάπτυξη τεμάχια. Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων των οικοδομών, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.
- 16.2.7** Βασικά κριτήρια αξιολόγησης αιτήσεων για Έργα Υποδομής και Εμπλουτισμού της Ανάπτυξης θα είναι η σωστή ένταξη και η εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής και ο μη δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από την κυκλοφορία που θα δημιουργεί η ίδια η ανάπτυξη. Παράλληλα θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και εξασφάλιση των απαραίτητων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τα ήδη καθορισμένα πρότυπα.
- 16.2.8** Οι αρχαιολογικοί χώροι της περιοχής του Σχεδίου αποτελούν μια μορφή ανοικτών χώρων που εμπλουτίζουν ταυτόχρονα τις δυνατότητες αναψυχής και τις ευκαιρίες για πολιτιστικές δραστηριότητες, κυρίως κατά την καλοκαιρινή περίοδο. Άλλα επίκεντρα πολιτιστικού ενδιαφέροντος είναι το Αρχαιολογικό, το Βυζαντινό και το Λαογραφικό Μουσείο, όπως και το Μουσείο Λαϊκής Τέχνης.
- 16.2.9** Στην περιοχή του αστικού συστήματος Πάφου είναι ιδιαίτερα αισθητή η έλλειψη πολιτιστικής υποδομής όπως ενός σύγχρονου Πολιτιστικού Κέντρου, Ανοικτού θεάτρου, Νέου Αρχαιολογικού Μουσείου και άλλων σημαντικών χρήσεων γης και κτιρίων.
- 16.2.10** Ο ακριβής καθορισμός των πιο πάνω χρήσεων γης δεν ήταν δυνατό να γίνει μέσα στα πλαίσια του Τοπικού Σχεδίου. Η χωροθέτηση αυτών των χρήσεων θα πρέπει να γίνει μέσα από την ετοιμασία λεπτομερέστερων μελετών όπως π.χ. ενός Σχεδίου Περιοχής.
- 16.2.11** Παρόλα αυτά εκείνο που μπορεί να γίνει στο επίπεδο του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση κάποιων σημαντικών χώρων του αστικού συμπλέγματος που εκ πρώτης όψεως θα μπορούσαν να φιλοξενήσουν

τέτοιες σημαντικές χρήσεις γης όπως οι προαναφερθείσες. Οι χώροι αυτοί αφορούν βασικά διάφορα τεμάχια στην περιοχή Μούτταλλου, στην περιοχή της οικίας του Έπαρχου, στην περιοχή Ανατολικά της Αναβαργού, χώρο επί της Λεωφόρου Αποστόλου Παύλου και την περιοχή Αγ. Γιώργηδες στην Γεροσκήπου.

- 16.2.12** Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Πάφου είναι ότι οι προαναφερθέντες χώροι δεν πρέπει να διατεθούν για άλλες χρήσεις πριν προηγηθούν οι λεπτομερείς μελέτες οι οποίες θα δείξουν κατά πόσο αυτοί μπορούν να φιλοξενήσουν τις χρήσεις γης που αναφέρθηκαν προηγούμενα. Για το λόγο αυτό το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σαν διαχειριστής της χαλίτικης και κυβερνητικής γης, αλλά και όλα τα σχετικά Κυβερνητικά Τμήματα πρέπει να διαφυλάσσουν τους διαθέσιμους χώρους.

17. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

17.1 Γεωργία

17.1.1 Η γεωργία αναμένεται ότι θα παραμείνει ως ένας από τους σημαντικούς τομείς οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, δεδομένου ότι η εύφορη γη, το ευνοϊκό κλίμα, τα προγράμματα αναδασμού, το Μεγάλο Αρδευτικό Έργο και το Αεροδρόμιο παρέχουν τις προϋποθέσεις για την περαιτέρω ανάπτυξη της γεωργίας.

17.1.2 Η ανάπτυξη του αναφερόμενου τομέα θα συμβάλει τόσο στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, με έμμεσα ευεργετικά αποτελέσματα στον τομέα του τουρισμού, όσο και στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής του τοπικού πληθυσμού. Θα παράσχει, επίσης, πρόσθετες ευκαιρίες για αναψυχή και ψυχαγωγία.

17.1.3 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της καλής γεωργικής γης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που αυτή αρδεύεται, και η διαφύλαξη των φυσικών πόρων της περιοχής. Για την υλοποίηση της πολιτικής στις ανωτέρω περιοχές είναι δυνατό να επιτρέπεται μόνο ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (δομές, αρδευτικά έργα, αποθήκες εργαλείων, λιπασμάτων, κ.ο.κ.). Σε αρδευόμενες περιοχές εντατικής γεωργικής καλλιέργειας θα αποθαρρύνεται οποιαδήποτε εμπορική, βιομηχανική, τουριστική ή άλλη μορφή ανάπτυξης.

17.2 Κτηνοτροφία

17.2.1 Στο Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, που βρίσκονται στις παρυφές του Τοπικού Σχεδίου, ενώ τα χοιροστάσια, που αποτελούν μονάδες αυξημένου βαθμού οχληρίας, αποκλείονται από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Στόχος του μέτρου είναι η ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας και ο περιορισμός της όχλησης που δημιουργούν οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις.

17.2.2 Αιτήσεις για κτηνοτροφικές αναπτύξεις έξω από τις καθορισμένες Ζώνες/ Περιοχές θα απορρίπτονται. Οι καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Πάφου εμπίπτουν στην Κατηγορία Κτηνοτροφικών Ζωνών Περιορισμένου Βαθμού Οχληρίας, δηλαδή δεν επιτρέπεται η μαζική εκτροφή χοίρων.

17.2.3 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 εκδώσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 7.4.1 και 7.4.3.

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

- (α) Τα σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια και οι ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών θα χωροθετούνται σε Γεωργική Ζώνη στις παρυφές Κτηνοτροφικής Ζώνης και σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από τη Ζώνη αυτή.
- (β) Τα σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια και οι ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών θα απέχουν τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από υφιστάμενες αναπτύξεις του ίδιου τύπου.
- (γ) Η χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών θα γίνεται σε κατάλληλα επιλεγμένες περιοχές, όπου δεν υπάρχουν άλλες υφιστάμενες μη συμβατές αναπτύξεις.
- (δ) Για την ανάπτυξη θα υποβάλλεται σε πρώτο στάδιο Προκαταρκτική Έκθεση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, σύμφωνα με τον περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο του 2001.

18. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 18.1** Για την επιτυχή υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης όπως αυτή περιγράφεται, στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης έξω από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Στόχος της Στρατηγικής είναι τόσο η συγκέντρωση και εντατικοποίηση της αστικής ανάπτυξης μέσα σε προκαθορισμένες περιοχές, όσο και η προστασία της καλής γεωργικής γης και της παραγωγής, καθώς και του περιαστικού φυσικού περιβάλλοντος από την πρόωρη διείσδυση αστικών χρήσεων, μια και το φαινόμενο αυτό αντίκειται πλήρως προς τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- 18.2** Έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο γεωργικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (γεωργία, κτηνοτροφία και δασοπονία). Επιπρόσθετα, θα επιτρέπονται και άλλες χρήσεις που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο ή και σε άλλα Κεφάλαια, όπου γίνεται σχετική πρόνοια. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί στόχο στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.
- 18.3** Για σκοπούς διασφάλισης του φυσικού περιβάλλοντος και της μελλοντικής ορθολογιστικής ανάπτυξης των γεωργικών/ περιαστικών περιοχών, η οικιστική ανάπτυξη εκτός του Ορίου Ανάπτυξης απαγορεύεται, εκτός στις περιπτώσεις που περιγράφονται στη σχετική πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (Κεφάλαιο 7).
- 18.4** Σε καθορισμένες περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης ενθαρρύνεται κατά προτεραιότητα η χωροθέτηση εξειδικευμένων αναπτύξεων και λειτουργιών μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23. Επιπλέον, εκτός Ορίου Ανάπτυξης είναι δυνατή η χωροθέτηση αναπτύξεων με βάση τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 27.
- 18.5** Επιπλέον, σε Ζώνες Προστασίας του Τοπικού Σχεδίου, όπου δεν συντρέχουν οποιοδήποτε περιβαλλοντικοί λόγοι, επιτρέπεται η ανέγερση ανοικτών αθλητικών εγκαταστάσεων όπως μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου, γήπεδα γκολφ, γήπεδα αντισφαίρισης, κ.ο.κ.
- 18.6** Η Πολεοδομική Αρχή δυνατό να επιτρέπει περιορισμένο αριθμό άλλων χρήσεων εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης. Σαν τέτοιες αναφέρονται ενδεικτικά οι εξοχικές λέσχες (country clubs), τα αθλητικά κέντρα και τα ιδρύματα ανάπαυσης και ανάρρωσης. Η ανάγκη μεγάλων εκτάσεων γης και ήσυχου περιβάλλοντος και η άμεση και έμμεση επίδραση στο περιβάλλον, αποτελούν τα ουσιαστικά κριτήρια για την επιλογή των χρήσεων αυτών. Στα διάφορα επιμέρους κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται η πολιτική για διάφορους άλλους συγκεκριμένους τύπους

ανάπτυξης, όπου προδιαγράφονται οι περιπτώσεις και οι προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν για αναπτύξεις έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης.

19. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

19.1 Γενικά

19.1.1 Το ιστορικό παραδοσιακό κέντρο της πόλης και οι παλιοί πυρήνες των προαστείων έχουν έντονο παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας. Στην περιφέρεια του κέντρου της πόλης υπάρχουν μεμονωμένες οικοδομές ή σύνολα οικοδομών με νεοκλασικό ή αποικιοκρατικό χαρακτήρα κυρίως που αντιπροσωπεύουν τάσεις συγκεκριμένων ιστορικών περιόδων. Αυτές οι οικοδομές και περιοχές αποτελούν αναπόσπαστο και πολύτιμο μέρος της κυπριακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και της πολιτιστικής ταυτότητας του τόπου. Πρέπει συνεπώς να προστατευθούν και διατηρηθούν, με στόχο την ένταξη τους στον σύγχρονο αστικό πολεοδομικό ιστό.

19.1.2 Μέχρι πριν λίγα χρόνια, τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονταν στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/περιοχών προέκυπταν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις είχαν σαν αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις, την έλλειψη λεπτομερών επιστημονικών μελετών και τελικά την αδιαφορία και την εγκατάλειψη.

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

19.2 Βασικοί Στόχοι

19.2.1 Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς προνοεί τα ακόλουθα:

- (α) Τη νομική προστασία και την εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή αρχαιολογική αξία.
- (β) Την περαιτέρω προώθηση της ετοιμασίας λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που θα αφορά την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά.
- (γ) Την προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (intergrated conversation) με την

ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής με βάση την εμπειρία που αποκτήθηκε από την ετοιμασία και εφαρμογή Σχεδίων σε άλλες αστικές περιοχές. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων και αναβάθμιση του περιβάλλοντος.

- (δ) Την άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου στις περιπτώσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο "Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος". (Παράρτημα Ε)
- (ε) Την εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στη ενθάρρυνση της επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων οικοδομών μέσα στα πλαίσια της διατήρησης. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και ανακαίνιση των διατηρητέων τους οικοδομών ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν διάφορες ιδιωτικές και δημόσιες επιχειρήσεις να επενδύσουν σε τέτοιες περιοχές/οικοδομές για συγκεκριμένες χρήσεις (εμπορικές, διοικητικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κ.ά.). Τα κίνητρα αυτά αφορούν χαμηλότοκες δανειοδοτήσεις και επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης ή επιδιόρθωσης ή ανακαίνισης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη, εξαιρέσεις από πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας περί ενοικιοστασίου και τέλος τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων.

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

20. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

20.1 Γενικά

20.1.1 Ως “Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα” (ΠΕΧ) Σχέδια Αρ. 3 και Αρ. 8 καθορίζονται οι περιοχές που διαθέτουν οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, αρχαιολογικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον. Οι περιοχές αυτές καλύπτουν:

- (α) το ιστορικό-παραδοσιακό κέντρο της πόλης,
- (β) την ενορία Αγίου Θεοδώρου (περιοχή Μουσαλλά) με τα αξιόλογα πετρόκτιστα κυρίως νεοκλασσικά κτίρια που τη χαρακτηρίζουν,
- (γ) την περιοχή Μούτταλου με τα τυπικά χαρακτηριστικά σπίτια του τουρκομαχαλλά της Πάφου,
- (δ) την περιοχή γύρω από την εκκλησία της Παναγίας της Θεοσκέπαστης στην Κάτω Πάφο και
- (ε) τους πυρήνες των παραδοσιακών οικισμών των κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

20.1.2 Η ανέγερση νέων οικοδομών ή/και οι μετατροπές ή άλλες οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές δεν θα πρέπει να επηρεάζουν αρνητικά τον τοπικό χαρακτήρα και το περιβάλλον των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα. Αιτήσεις για αναπτύξεις που θα επηρεάζουν αρνητικά διατηρητέες οικοδομές ή αρχαία μνημεία μέσα σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα ή έξω από αυτές θα απορρίπτονται για να διασφαλιστεί η σωστή προβολή διατηρητέων οικοδομών ή αρχαίων μνημείων.

20.1.3 Σε ορισμένα τμήματα των καθορισμένων ΠΕΧ στα οποία έχει αλλοιωθεί ο παλαιότερος χαρακτήρας, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την αποκατάσταση του αρχικού χαρακτήρα και την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας και αυτών των τμημάτων των ΠΕΧ.

20.2 Κριτήρια Ένταξης Οικοδομών σε ΠΕΧ

20.2.1 Κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου για αναπτύξεις μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Οι νέες οικοδομές θα πρέπει να σχεδιάζονται όχι ως ξεχωριστές μονάδες αλλά ως μέρος του συνόλου των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και να εντάσσονται σωστά σε αυτές όσον αφορά τη

μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο. Τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων/ κενών στοιχείων, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις, και το είδος στέγασης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής, χωρίς να αποτελούν αντιγραφή/ μίμηση των στοιχείων του παρελθόντος σε νέες οικοδομές.

- (β) Η οικοδομή πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο συγκεκριμένο τεμάχιο, όσον αφορά:
- (i) τη σχέση δομημένου, ημιυπαίθριου και υπαίθριου χώρου, συμφωνά με τα αυθεντικά πρότυπα της συγκεκριμένης περιοχής όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, διατηρώντας τη βιοκλιματική τους συνέχεια,
 - (ii) τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.
- (γ) Μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσον αφορά τη μορφή, τον όγκο, και την κλίμακα.
- (δ) Η συνεχής δόμηση σαν οικοδομικό σύστημα θα είναι υποχρεωτική στις περιοχές όπου αυτό ίσχυε παραδοσιακά ώστε να διαφυλαχτεί ο παλιός χαρακτήρας και η ξεχωριστή ποιότητα του χώρου.
- (ε) Οι προσθήκες και μετατροπές σε Διατηρητέες Οικοδομές θα αποσκοπούν στη συντήρηση και αποκατάσταση τους, και στις ορθές επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τον λειτουργικό τους εκσυγχρονισμό, χωρίς αλλοίωση της συνολικής εικόνας της οικοδομής.
- (στ) Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής/ών που θα διαλαμβάνει η ανάπτυξη, θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις παρακείμενες διατηρητέες ή γενικά αξιόλογες οικοδομές και το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Με βάση το πιο πάνω η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώσει το ανώτατο ύψος ή και κάλυψη ή και συντελεστή δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο για τις συγκεκριμένες αυτές περιοχές. Η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εκδώσει κατευθυντήριες οδηγίες που θα διαγράφουν το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές.
- (ζ) Οι όγκοι της οικοδομής να εισάγονται στην όλη σύνθεση με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα. Η απλότητα και καθαρότητα των μορφών θα είναι βασικό κριτήριο. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την

παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων όπου αυτή αποτελεί ουσιώδες χαρακτηριστικό. Η χρήση των υλικών (επιφάνειες κάλυψης και εναλλαγή) θα γίνεται με προσοχή, με στόχο την αποφυγή πολύπλοκων συνδυασμών και στοιχείων, που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής.

- (η) Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:
- (i) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
 - (ii) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.
 - (iii) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κ.ο.κ.) θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής.

20.2.2 Ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η όλη σύνθεση των ιστορικών περιοχών μέσα στους πυρήνες των προαστείων πρέπει να προστατευτούν με κατάλληλο αστικό-κτιριακό σχεδιασμό και αυστηρό έλεγχο στην ανάπτυξη. Η παλιά οργάνωση και χάραξη των δρόμων θα πρέπει να διατηρηθεί όσο είναι δυνατό και για το λόγο αυτό τα σχετικά ρυμοτομικά σχέδια που είναι συνήθως ασυμβίβαστα με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των περιοχών θα πρέπει να αναθεωρηθούν από την Πολεοδομική Αρχή ενώ, μέσα στα πλαίσια ετοιμασίας και εφαρμογής Σχεδίων Περιοχής, θα προωθηθούν, όπου κρίνονται αναγκαία, σχέδια πεζοδρόμησης και κατάλληλης κυκλοφοριακής ρύθμισης.

20.3 Άλλες Πρόνοιες

20.3.1 Πρόσθετα με τις πιο πάνω πρόνοιες, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα θα εφαρμόζονται και αρκετές από τις πρόνοιες που περιέχονται στο Παράρτημα Ε, όπως για παράδειγμα οι πρόνοιες 2.3, 2.5 και 2.11 μέχρι και 2.16.

21. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

21.1 Γενικά

21.1.1. Τα Αρχαία Μνημεία και οι Αρχαιότητες αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Ανάπτυξη που αφορά τη διατήρηση, αναστήλωση και ανάπτυξη σε Αρχαία Μνημεία ή γύρω από αυτά, διέπεται από τις πρόνοιες του αναφερόμενου Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία περιλαμβάνονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα (κρατική ιδιοκτησία) και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (ιδιωτική ιδιοκτησία).

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

21.1.3 Με βάση τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, δημοσιεύονται Ελεγχόμενες Περιοχές προς άσκηση του ελέγχου της ανάπτυξης στις περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία. Πρόσφατα άρχισε η εκπόνηση μελέτης για καθορισμό μικρής έκτασης ελεγχόμενων περιοχών γύρω από όλα ανεξαιρέτως τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου ή Δεύτερου Πίνακα.

21.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής

21.2.2 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η ορθή διατήρηση, αναστήλωση και προβολή των Αρχαίων Μνημείων, καθώς και η διαφύλαξη του ευρύτερου περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ούτως ώστε να προβληθούν και ενταχθούν στον αστικό ιστό.

21.2.3 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή στην ευρύτερη περιοχή Αρχαίου Μνημείου (είτε αυτή είναι καθορισμένη ως Ελεγχόμενη Περιοχή σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου είτε όχι), η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, με τις λιγότερο δυνατές επεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Αρχαίου Μνημείου. Βασική προϋπόθεση για έγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης είναι η διασφάλιση της προστασίας του ευρύτερου χώρου του Αρχαίου Μνημείου και η ορθή προβολή και ανάδειξη του Μνημείου και της περιβάλλουσας περιοχής. Νοείται ότι κατά τη μελέτη των αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται και θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων.

22. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

22.1 Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για τύπους ανάπτυξης που συνήθως έχουν αστική εμβέλεια και πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση κατ' αξία, χρησιμοποιώντας ως ουσιώδη κριτήρια τις ακόλουθες γενικές αρχές πολιτικής:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται, όπου είναι δυνατό και επιθυμητό, μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει εκτός όπου απαιτείται η χωροθέτηση εκτός περιοχών ανάπτυξης λόγω του συγκεκριμένου τύπου ανάπτυξης π.χ. αιολικά πάρκα, κοιμητήρια κ.λ.π.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για το συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ιδιαίτερα, και ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή θα ακολουθείται η διαδοχική προσέγγιση (sequential approach), όπου θα επιδιώκεται κατά προτίμηση η χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων κοντά στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις ανάλογες με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί ενδεχόμενα αναγκαίους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό σύστημα.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, αφού ληφθούν υπόψη η φύση της ανάπτυξης, η προτεινόμενη τοποθεσία, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα πολεοδομικά κριτήρια. Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει τον καθοριζόμενο για την πολεοδομική ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή τον

καθοριζόμενο από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται ως το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση.

- (ζ) Την επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλων έργων βασικής αστικής υποδομής.

22.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, δεν θα επιτρέπεται η λατομική και η μεταλλευτική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο αστικό περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει παράταση της λειτουργίας υφιστάμενων λατομείων τα οποία λειτουργούν νόμιμα, νοουμένου ότι αυτά δεν επηρεάζουν τις ανέσεις γειτονικών περιοχών και χρήσεων, δεν δημιουργούν σοβαρά προβλήματα κυκλοφορίας και η συνέχιση της λειτουργίας τους είναι αναγκαία για την οικονομία του τόπου.

22.3 Τα τελευταία χρόνια άρχισε να παρουσιάζεται η επιτακτική ανάγκη εξεύρεσης χώρου για την δημιουργία νέου κοιμητηρίου για ικανοποίηση βασικά των αναγκών του Δήμου Πάφου και της ευρύτερης περιοχής. Το θέμα κρίνεται πολύ σημαντικό και ήδη ετοιμάζεται σχετική μελέτη. Πριν τη λήψη της τελικής απόφασης θα πρέπει να ετοιμαστεί Περιβαλλοντική Μελέτη στην οποία θα πρέπει να ληφθούν υπόψη ορισμένα βασικά χωροθετικά και ποιοτικά κριτήρια όπως τοπογραφία του εδάφους, γεωλογία, υδρολογία, ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης, αξία της γης, τυχόν δεσμεύσεις και δυνατότητες του χώρου, κ.λ.π.

22.4 Φοιτητικές Εστίες

22.4.1 Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, που αποτελούν ανάπτυξη ειδικού τύπου, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία και επέκταση αριθμού ιδιωτικών σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

22.4.2 Βασικός στόχος της χωροθετικής πολιτικής για την ανέγερση φοιτητικών εστιών είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται στη διασπορά των φοιτητικών εστιών στον αστικό ιστό, ούτως ώστε να αποφεύγονται τα προβλήματα που δημιουργούνται συχνά με την υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.

- 22.4.3** Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές και στην οποία περιλαμβάνονται: χώρος υποδοχής/ θυρωρείο, κοινόχρηστη κουζίνα, καθιστικό/αναγνώστηριο, γυμναστήριο/ χώρος παιγνιδιών.
- 22.4.4** Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας I, II και III. Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται επίσης σε τεμάχια κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης. Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται επίσης υπό συγκεκριμένες αυστηρές προϋποθέσεις στις Οικιστικές Ζώνες σε όλες τις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.
- 22.4.5** Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου σε περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, ως ακολούθως:
- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε ιστορικούς πυρήνες των προαστίων δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου.
 - (β) Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας, καθώς και σε τεμάχια κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου της τάξης των 1.000 τ.μ.
 - (γ) Στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου της τάξης των 1.500 τ.μ.
- 22.4.6** **Προϋποθέσεις:** Σε όλες ανεξάρτητα τις περιπτώσεις, κατά την εξέταση αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω:
- (α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.
 - (β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου, και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
 - (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.
 - (δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γειτνίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο, γειτνίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατοδρόμων, κ.λπ.

- 22.4.7** Για διασφάλιση ορθής ένταξης της οικοδομής στην περιοχή, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί τα ακόλουθα:
- (α) Στις περιπτώσεις όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή που καθορίζεται ποσοστό κάλυψης από 0,40:1 μέχρι 0,50:1, αυτό θα μειώνεται σε 0,35:1, ούτως ώστε να παρέχονται δυνατότητες για ορθότερη ένταξη της οικοδομής στο τεμάχιο, να εξασφαλίζονται τοποτεχνημένοι χώροι για αναβάθμιση της ποιότητας της ανάπτυξης καθώς και της ευρύτερης περιοχής, και να διασφαλίζονται οι ανέσεις των περιοίκων. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε παραδοσιακούς πυρήνες.
 - (β) Αυξημένη απόσταση από τα σύνορα (τουλάχιστον 5 μέτρα όπου είναι εφικτό), εκτός του οδικού συνόρου, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η χωροδιάταξη της οικοδομής σε άνετους τοποτεχνημένους χώρους, και να αποφεύγεται ο επηρεασμός των περιοίκων.
- 22.4.8** Νοείται ότι στις περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας που εμπίπτει σε Περιοχή Ανάπτυξης κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, δεν θα εφαρμόζεται η πρόνοια 6.7.
- 22.4.9** Για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας αναπτύξεων που αφορούν φοιτητικές εστίες, απαιτείται η συμπερίληψη των χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 22.4.3 πιο πάνω, καθώς και η υιοθέτηση των κτιριολογικών και άλλων προτύπων που περιέχονται στη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών και στους περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικούς) Κανονισμούς του 1999 σε σχέση με την προσπελασιμότητα της οικοδομής από αναπήρους.
- 22.4.10** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει αυξημένους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους με βάση το Παράρτημα Γ, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου που εξυπηρετεί την ανάπτυξη.

23. **ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

23.1 **Γενικά**

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

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

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

23.2 **Βασικοί Στόχοι**

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

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

23.3 **Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (Σχέδιο Χρήσεων Γης Αρ. 8 και Πολεοδομικών Ζωνών Αρ. 9)**

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

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

περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.

- (β) Εξυπηρετούνται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και είναι σχετικά κοντά σε εθνικό οδικό δίκτυο και άλλους δρόμους υπερτοπικής σημασίας.
- (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ούτως ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
- (δ) Γειτνιάζουν με μεγάλους χώρους πρασίνου ή πάρκα.

23.4 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

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

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

23.5 Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής

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

23.5.2 Οι περιοχές αυτές είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η περιοχή η οποία εμπίπτει στη Ζώνη Γα4 και βρίσκεται στα διοικητικά όρια του Κοινοτικού Συμβουλίου Τρεμιθούσας. Η περιοχή περικλείεται μεταξύ του Περιφερειακού Πάρκου Τρεμιθούσας-Έμπας, των οικιστικών ζωνών Τρεμιθούσας και

Τάλας και τμημάτων δρόμων πρωταρχικής σημασίας Μεσόγης-Τάλας προς ανατολή και Τάλας-Έμπαζ-Κισσόνεργας προς δυσμάς.

- (β) Η περιοχή η οποία εμπίπτει στις Ζώνες Γα4 και Γα5 και βρίσκεται στα διοικητικά όρια του Κοινοτικού Συμβουλίου Κονιά. Η περιοχή περικλείεται μεταξύ τμήματος του αυτοκινητόδρομου Λεμεσού-Πάφου προς βορρά, της οικιστικής ζώνης Γεροσκήπου προς νότο, του Πάρκου Κονιών προς τα νοτιοδυτικά και του διοικητικού ορίου της Κοινότητας προς ανατολάς.
- (γ) Η περιοχή η οποία εμπίπτει στις Ζώνες Γα2 και Γα4 και βρίσκεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Γεροσκήπου. Η περιοχή περικλείεται μεταξύ της Λεωφόρου Δανάης στα δυτικά, της προγραμματιζόμενης Λεωφόρου Αεροδρομίου στα νότια, στα ανατολικά σε απόσταση 300 μ. περίπου από τα όρια του Δήμου Γεροσκήπου με έναρξη του ορίου σε απόσταση 600 μ. από τον κόμβο της Λεωφόρου Ποσειδώνος-Λεωφόρου Αεροδρομίου προς τα ανατολικά της πιο πάνω λεωφόρου Αεροδρομίου και με κατάληξη προς βορρά επί της γωνίας της οδού Ιπποκράτους η οποία βρίσκεται σε ευθεία γραμμή με το ανατολικό σύνορο του παλιού διαύλου αεροδρομίου.

23.6 Βασικές Παράμετροι

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

23.6.2 Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 70.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού, ένα για κάθε δύο φοιτητές.

- (ε) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (στ) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων βιβλιοπωλείου, φαρμακείου, περιπτέρου, μικρού καταστήματος ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεστιατορίου, κ.λ.π. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 1.000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.
- (ζ) Το έργο μπορεί να περιλαμβάνει τη δημιουργία διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).

23.6.3 Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων στα οποία να συμπεριλαμβάνονται τουλάχιστον δύο βαθμίδες:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες όπως καθορίζεται στους σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Δ, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο των 40.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ.

23.6.4 Εξειδικευμένα Ιατρικά/Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας και Ειδικό Τύπο Κλινικών:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 20.000 τ.μ.

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

23.6.5 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 20.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,10:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,15:1, και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι, και ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

23.6.6 Θεματικά Πάρκα:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 50.000 τ.μ.

- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,20:1, και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 500 χώροι, και ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής,, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μέχρι δύο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

23.6.7 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας:

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

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 15.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

23.6.8 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραιές και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς επίσης και μίας κατοικίας, αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

23.7 Βασικές Προϋποθέσεις

Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

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

23.8 Άλλες Πρόνοιες

- 23.8.1** Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν κεφάλαιο, επιτρέπεται και σε άλλες καθορισμένες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου, εκτός των αναπτύξεων που αφορούν θεματικό πάρκο, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα, και τηλεοπτικούς/ ή και ραδιοφωνικούς σταθμούς.
- 23.8.2** Η παρούσα πολιτική και οι επιμέρους πρόνοιες της αποτελούν ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου Πάφου.
- 23.8.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας, κ.λ.π.

24. ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ ΠΑΦΟΥ

24.1 Ο Διεθνής Αερολιμένας Πάφου αποτελεί μία από τις βασικές λειτουργίες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Το Γενικό Σχέδιο Ανάπτυξης του Διεθνούς Αερολιμένα έχει ολοκληρωθεί και εγκριθεί και αναμένεται η έναρξη υλοποίησης του Σχεδίου κατά φάσεις με τη μέθοδο του Β.Ο.Τ. Η Α' φάση διαλαμβάνει το κτίριο των επιβατών και τις συναφείς εγκαταστάσεις καθώς και επέκταση του διαύλου σε 2.700 τρ.μ. για την εξυπηρέτηση 2 εκ. επιβατών τον χρόνο και υπολογίζεται να συμπληρωθεί το 2005.

Η Β' φάση διαλαμβάνει εγκαταστάσεις και επέκταση του διαύλου σε 3.100 τρ.μ. για την εξυπηρέτηση 2,7 εκ. επιβατών τον χρόνο.

24.2 Στον ευρύτερο χώρο του αεροδρομίου είναι δυνατό να επιτραπούν άλλες παρεμφερείς αναπτύξεις και δραστηριότητες όπως:

- (α) Υπεραγορά με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν 500 τ.μ.
- (β) Εστιατόριο/καφετέρια για το κοινό, ανεξάρτητη από το κυρίως κτίριο του αεροδρομίου.
- (γ) Περιορισμένος αριθμός εκθεσιακών χώρων μέχρι και 3, με ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν 400 τ.μ. έκαστος.
- (δ) Γραφεία για την εξυπηρέτηση, κυρίως, εταιρειών που έχουν άμεση σχέση με τη λειτουργία του αεροδρομίου, με περιορισμένο εμβαδόν και κλίμακα.
- (ε) Καταστήματα λιανικού εμπορίου μέχρι 300 τ.μ. (συνολικά).

24.3 Δεν θα επιτρέπονται οι πιο κάτω χρήσεις:

- (α) Καζίνο
- (β) Οποιαδήποτε οικιστική ανάπτυξη
- (γ) Πολυκαταστήματα (supermarkets, hypermarkets κλπ.) με εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ.
- (δ) Θρησκευτικά ιδρύματα, εκκλησίες, τεμένη κλπ.

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

- (α) Κατά την εξέταση αιτήσεων για πολεοδομική άδεια, η Πολεοδομική Αρχή, παράλληλα με άλλες πρόνοιες του Σχεδίου,

θα λαμβάνει υπόψη τα **Βασικά Κριτήρια**, που φαίνεται στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου. Στο Σχέδιο Αρ. 7 δείχνονται οι καμπύλες έντασης θορύβου αεροσκαφών.

- (β) Για την ασφάλεια των πτήσεων στην περιοχή του Αεροδρομίου και για τη διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας του, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει με την επιβαλλόμενη αυστηρότητα τον έλεγχο του συνολικού ύψους των οικοδομών και γενικά όλων των κατασκευών/ εγκαταστάσεων στην περιφέρεια του Αερολιμένα.

24.5 Βασική προϋπόθεση στο σχεδιασμό και την ανάπτυξη του χώρου του αεροδρομίου είναι η διαφύλαξη των συστάδων των δένδρων, τα οποία δεν θα επηρεασθούν με κανένα τρόπο.

24.6 Βασικά Κριτήρια

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

25. ΜΑΡΙΝΑ ΠΑΦΟΥ

25.1 Η μαρίνα Πάφου (Χάρτης Χρήσεων Γης, Σχέδιο Αρ. 8) εμπίπτει στα διοικητικά όρια Κισσόνεργας και είναι μια από τις 5 μαρίνες οι οποίες θα αναπτυχθούν για την προώθηση του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο. Σύμφωνα με σχετική μελέτη που έχει γίνει από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού η μαρίνα της Πάφου προγραμματίζεται να είναι χωρητικότητας 1000 σκαφών. Ήδη για τον σκοπό αυτό έχουν ζητηθεί προσφορές και αναμένεται κατακύρωση τους στο σύντομο μέλλον. Η ανέγερση της μαρίνας θα γίνει με τη μέθοδο του Β.Ο.Τ.

25.2 Η καθαρή έκταση γης η οποία θα αξιοποιηθεί για σκοπούς της μαρίνας είναι περίπου 180.630 τ.μ. Οι χρήσεις οι οποίες κρίνονται απαραίτητες για τη λειτουργία της μαρίνας δεν θα έχουν δομήσιμο εμβαδόν μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ. και είναι οι ακόλουθες:

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

25.3 Όλες οι πιο πάνω χρήσεις δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, νοουμένου ότι το συνολικό εμβαδόν τους δεν ξεπερνά τα 2.500 τ.μ. Οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης.

25.4 Ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης και το ποσοστό κάλυψης καθορίζονται σε 0,10:1 και 0,06:1, αντίστοιχα.

25.5 Ταυτόχρονα με τη δημιουργία μαρίνας έχει εγκριθεί και σχετικό πρόγραμμα για την ανάπτυξη του χερσαίου χώρου της με στόχο την εξυπηρέτηση των χρηστών της μαρίνας και της ευρύτερης περιοχής. Με

βάση το πρόγραμμα αυτό οι αναπτύξεις που μπορούν να επιτραπούν μπορούν να έχουν δομήσιμο εμβαδόν μέχρι 15.000 τ.μ. και να περιλαμβάνουν τα ακόλουθα :

- (α) Οικιστικά διαμερίσματα/τουριστικά χωριά/τουριστικές επαύλεις, τα οποία θα μπορούν να είναι μόνο οικιστικά ή μόνο τουριστικά χωριά ή και τουριστικές επαύλεις, ως αυτά καθορίζονται στον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο ή συνδυασμός και των δύο. Θα είναι πολυτελή, υψηλής αρχιτεκτονικής και ποιοτικής στάθμης και θα διαθέτουν άνετους χώρους. Η όλη ανάπτυξη θα είναι συνολικής δυναμικότητας 300 κλινών. Θα είναι δυνατή η ανέγερση 100 επιπρόσθετων κλινών σε οικιστικά διαμερίσματα ή σε τουριστικά χωριά ή τουριστικές επαύλεις, εάν και εφόσον το 30% τουλάχιστον των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης διασφαλίζεται σε υπόγειο χώρο ή σε υπέργειο μέχρι 2 ορόφους. Στο σύνολο της η ανάπτυξη θα πρέπει να διαμορφωθεί σε μικρά συγκροτήματα, με εσωτερικές αντλίες και τοποτεχνημένους χώρους.
- (β) Μικρό εμπορικό κέντρο (6-8 καταστήματα), συνολικού εμβαδού 350 τ.μ. περίπου.
- (γ) Εστιατόριο για 250 περίπου άτομα. Εναλλακτικά, μικρότερο εστιατόριο και/ή 2-3 μικρές ταβέρνες.
- (δ) Αθλητικό κέντρο με αίθουσα συγκεντρώσεως, γήπεδα, κλειστή/ανοικτή πισίνα, αίθουσα γυμναστικής, θαλασσοθεραπείας κλπ.
- (ε) Aquarium
- (στ) Παιδικός σταθμός
- (ζ) Ναυτική λέσχη/ναυτικός όμιλος για 200 περίπου άτομα.
- (η) Γήπεδα bowling, δισκοθήκη, μουσικοχορευτικό κέντρο, και άλλα συναφή

25.6 Όλες οι πιο πάνω αναφερόμενες χρήσεις υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης. Ο αριθμός ορόφων των κτιριακών εγκαταστάσεων των επιπρόσθετων χρήσεων, δεν θα υπερβαίνει τους 2 ορόφους.

25.7 Χώροι Στάθμευσης

25.7.1 Θα προβλέπονται ικανοποιητικοί χώροι στάθμευσης, ως ακολούθως:

- (α) Ένας χώρος στάθμευσης για κάθε σκάφος.

- (β) Επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τις επιπρόσθετες χρήσεις, οι οποίοι θα υπολογισθούν σύμφωνα με το Παράρτημα Γ.
- 25.7.2** Οι χώροι στάθμευσης να είναι κατά το δυνατό σε μικρές ομάδες με άπλετο ενδιάμεσο ελεύθερο, τοπιοτεχνημένο χώρο, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων σκληρών επιφανειών.
- 25.7.3** Στην περίπτωση όπου το 30% τουλάχιστον των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης διασφαλίζεται σε υπόγειο χώρο ή σε υπέργειους μέχρι 2 ορόφους, τότε το συνολικό εμβαδόν των επιπρόσθετων χρήσεων μπορεί να αυξηθεί κατά 2.000 τ.μ. το μέγιστο.
- 25.7.4** Στη μαρίνα θα προβλέπεται παραλιακός πεζόδρομος – promenade – κατάλληλα τοπιοτεχνημένος και φωταγωγημένος, τον οποίο θα χρησιμοποιεί ελεύθερα το κοινό. Ο παραλιακός πεζόδρομος θα είναι κατά μήκος και σε μικρή απόσταση από την παραλία ούτως ώστε να διασφαλίζεται η ανεμπόδιστη σχέση πεζών και θαλάσσης. Ο πεζόδρομος αυτός θα συνδέεται με τη γύρω περιβάλλουσα περιοχή και με τους ελεύθερους τοπιοτεχνημένους χώρους της ανάπτυξης.
- 25.7.5** Στο χώρο της μαρίνας γενικά, θα έχει ελεύθερη πρόσβαση και διακίνηση το κοινό πλην των χώρων εκείνων που θεωρούνται αναγκαίοι, για λόγους ασφάλειας, να ελέγχονται.
- 25.8** Η αξιοποίηση ολόκληρου του χώρου της μαρίνας και η αρχιτεκτονική σύλληψη του έργου θα είναι πολύ ψηλής στάθμης και ιδιαίτερα:
- (α) Η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτιρίων θα πρέπει να γίνει κατά τρόπο που να διασφαλίζονται οπτικές φυγές/ανοίγματα προς τη θάλασσα, σε μεγάλη έκταση, ούτως ώστε να μη δημιουργείται η εικόνα μιας συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας. Θα διασφαλίζεται τουλάχιστον το 50% απρόσκοπτης θέας προς τη θάλασσα.
- (β) Ο χώρος της μαρίνας θα είναι τοπιοτεχνημένος με υλικά και στοιχεία ψηλών προδιαγραφών, θα δημιουργούνται κατά τόπους μικρά υπαίθρια καθιστικά με φύτευση που θα διατηρεί το φύλλωμα ολόχρονα, με βασική επιδίωξη να μη δίδεται η εντύπωση ενός μεγάλου δομημένου χώρου με σκληρές επιφάνειες και μεγάλα κτιριακά συγκροτήματα, και
- (γ) Τα κτιριακά συγκροτήματα να είναι, κατά προτίμηση, σε μικρές ομάδες με εσωτερικές πλατείες, κήπους, υπαίθρια καθιστικά κλπ. Για σκοπούς επίτευξης ψηλής αρχιτεκτονικής σύνθεσης και αξιοποίησης του υγρού στοιχείου, θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή η χωροθέτηση συγκεκριμένων χρήσεων πλησίον της θάλασσας, όπως η ναυτική λέσχη, μικρές ταβέρνες. Όλα τα υπόλοιπα κτίρια, που αναφέρονται στην πιο πάνω παράγραφο 25.5, θα τοποθετηθούν σε απόσταση τουλάχιστον 35 μ. από την

ανώτατη στάθμη του νερού για προστασία της παραλίας, και οπωσδήποτε 6 μέτρα τουλάχιστον πέραν του χώρου περιπάτου (promenade).

- 25.9** Ο χώρος του καρνάγιου με τα εργαστήρια, συντήρησης/επιδιόρθωσης σκαφών, και οι απαιτούμενοι χώροι για τη στάθμευση τους να χωροθετηθούν σε μη περίοπτο χώρο και κατά τρόπο που να μην επηρεάζουν τη λειτουργικότητα του ευρύτερου χώρου της μαρίνας.
- 25.10** Πριν από την εκτέλεση οποιωνδήποτε έργων θα ετοιμαστούν από τους προσφοροδότες προκαταρκτικά σχέδια της χωροθέτησης των κτιρίων και αξιοποίησης και διαμόρφωσης του χώρου, όπου θα δείχνονται καθαρά οι βασικές προτάσεις με βάση τις οποίες θα γίνουν τα τελικά σχέδια και κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Τα σχέδια αυτά, καθώς και το πρόγραμμα ανάπτυξης θα πρέπει να εγκριθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες πριν από την έναρξη ετοιμασίας των τελικών σχεδίων. Στο στάδιο αυτό θα πρέπει επίσης να υποβληθούν οι απαραίτητες περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές μελέτες και για το σκοπό αυτό θα πρέπει να γίνει σχετική πρόνοια στις προσφορές.
- 25.11** Εναπόκειται στον προσφοροδότη, αν επιθυμεί, να προτείνει εναλλακτική λύση ή χρήσεις από τις πιο πάνω, πράγμα το οποίο μπορεί να γίνει εφόσον αυτή η λύση ή χρήση: (α) συνυπολογίζεται στο συνολικό εμβαδόν των 15.000 τ.μ., (β) θα είναι αποδεκτές ως χρήσεις κατάλληλες για την αξιοποίηση της μαρίνας και δεν ανταγωνίζονται τις λειτουργίες του αστικού κέντρου, και (γ) γενικότερα, αν είναι χρήσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας (εστιατόριο, ταβέρνα, κ.λ.π.) όσον αφορά τον αριθμό των ατόμων που θα εξυπηρετούν δεν θα ξεπερνά τον μέγιστο αριθμό ατόμων που έχει καθοριστεί.

26. ΠΑΡΑΛΙΑ

26.1 Η παραλία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αντιμετωπίζει τα ακόλουθα προβλήματα:

- (α) Καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος από την ένταση της ανάπτυξης, την ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων, την κυκλοφοριακή φόρτιση και την έλλειψη χώρων στάθμευσης.
- (β) Ρύπανση της θάλασσας και διάβρωση της ακτής.
- (γ) Υπερβολικά μεγάλη ένταση στη χρήση, η οποία σε ορισμένα σημεία έχει φθάσει στο ανώτατο όριο της περιβαλλοντικής χωρητικότητας της παραλίας.
- (δ) Προβλήματα που έχουν σχέση με τη χρήση, την προσπέλαση, ιδιωτικές επεμβάσεις, περιορισμένο πλάτος, ασυνέχεια, αισθητική ρύπανση, κ.ο.κ.
- (ε) Ελλείψεις σε ότι αφορά την υποδομή, την τοπιοτέχνηση και την παροχή βασικών διευκολύνσεων.

26.2 Τα προβλήματα αυτά αντιμετωπίζονται σε μικρότερη ένταση συγκριτικά με άλλες παράλιες περιοχές της Κύπρου, αλλά θεωρείται απόλυτα αναγκαία η έγκαιρη υιοθέτηση προληπτικών μέτρων για την απάμβλυνση τους. Η παραλία στην Πάφο, αποτελεί ταυτόχρονα στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος και επίκεντρο οικονομικής και κοινωνικής δραστηριότητας, και έτσι η μελλοντική ανάπτυξη της Πάφου συναρτάται σε μεγάλο βαθμό από τον τρόπο ανάπτυξης και το βαθμό προστασίας της παραλίας.

26.3 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται τα ακόλουθα μέτρα για την προστασία και την ορθολογική ανάπτυξη των παραλιών:

- (α) Έλεγχο του τύπου, της έντασης, της ποιότητας και του τρόπου ένταξης της ανάπτυξης στο περιβάλλον.
- (β) Τοπιοτέχνηση και ποιοτική βελτίωση της παραλίας με έργα εμπλουτισμού, διαπλάτυνσης και αύξησης της χωρητικότητας της για την εξυπηρέτηση των λουσιμένων.
- (γ) Ιεράρχηση του οδικού δικτύου για αποθάρρυνση της μη αναγκαίας κυκλοφορίας οχημάτων, δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης και παροχή διευκολύνσεων για άνετη διακίνηση πεζών και ποδηλατιστών.
- (δ) Διαμόρφωση προσβάσεων, χώρων πρασίνου και οπτικών διαδρόμων προς την παραλία και κατασκευή συνεχούς παραλιακού πεζοδρόμου.

- (ε) Κατασκευή αποχετευτικού αγωγού κατά μήκος της παραλιακής περιοχής για την απομάκρυνση των λυμάτων.
- (στ) Εκτέλεση έργων προστασίας της παραλίας από ανέμους και τρικυμίες, αφού ληφθεί υπόψη η ανάγκη προστασίας και βελτίωσης του περιβάλλοντος.
- (ζ) Παροχή παραθαλάσσιων δημόσιων διευκολύνσεων για τους λουσιμένους.

26.4 Τα πιο πάνω μέτρα πολιτικής θα τύχουν λεπτομερέστερης επεξεργασίας στα πλαίσια της ετοιμασίας Σχεδίου Περιοχής. Ειδικοί εμπειρογνώμονες θα συμμετάσχουν στην ετοιμασία του Σχεδίου για εξειδικευμένα θέματα, όπως η διάβρωση της ακτής, τα θαλάσσια ρεύματα, η ρύπανση, τα αποχετευτικά έργα, κ.ο.κ.

27. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

27.1 Γενικά

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

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

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

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

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

Επισημαίνεται ότι, σε διάφορες χώρες της Ευρώπης και στις Ηνωμένες Πολιτείες, η προσέλκυση επενδύσεων από τον ιδιωτικό τομέα για την ανέγερση και λειτουργία σύνθετων και ολοκληρωμένων αναπτύξεων,

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

- 27.1.4** Στο επίπεδο του ευρύτερου Ευρωπαϊκού χώρου παρατηρείται έντονος ανταγωνισμός μεταξύ περιφερειών ή και πόλεων, με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων για νέες χρήσεις και δραστηριότητες, οι οποίες εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στην ενίσχυση της συγκριτικής θέσης της κάθε περιοχής έναντι των άλλων.
- 27.1.5** Σε αυτό το έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον πρόκειται να βρεθούν και τα αστικά συγκροτήματα της Κύπρου στα οποία πρέπει να δοθεί η δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα, προς όφελος της τοπικής αλλά και της εθνικής οικονομίας και ανάπτυξης.

27.2 Γενική Πολεοδομική Θεώρηση

- 27.2.1** Με την παρούσα πολιτική αντιμετωπίζονται τα βασικά χωροταξικά θέματα, ούτως ώστε να δημιουργηθεί το κατάλληλο Πολεοδομικό πλαίσιο, με βάση το οποίο θα προωθούνται οι συγκεκριμένες Στρατηγικές Αναπτύξεις του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης. Η Πολιτική αυτή δεν καθορίζει σε λεπτομέρεια το μέγεθος των απαιτούμενων κινήτρων για την προσέλκυση ή εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των Στρατηγικών αυτών στόχων, αναγνωρίζεται όμως ότι μια τέτοια εμπλοκή είναι απαραίτητη για την επίτευξη των στόχων αυτών. Περιληπτικά τα κίνητρα αυτά είναι:
- (i) Η δυνατότητα για την ανάπτυξη γης εκτός των καθορισμένων ορίων ανάπτυξης για την δημιουργία των Στρατηγικών Αναπτύξεων και έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού που σχετίζονται με την υψηλή ποιότητα που επιδιώκεται.
 - (ii) Η δυνατότητα δημιουργίας συμπληρωματικών αναπτύξεων.
- 27.2.2** Το μέγεθος και η έκταση των Συμπληρωματικών Αναπτύξεων θα πρέπει να σχετίζεται και να εξαρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν.

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

27.3 Συμβατότητα και Συνέργια Χρήσεων

- 27.3.1** Οι αναπτύξεις που επιτρέπονται με βάση την παρούσα πολιτική (εκπαιδευτικό ίδρυμα, ιατρικό κέντρο, πάρκο τεχνολογίας και έρευνας, αθλητικές εγκαταστάσεις και έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος) κρίνονται απόλυτα συμβατές μεταξύ τους και μεγιστοποιούν τα οφέλη και τον δυναμισμό που προκύπτει από τη συνύπαρξή τους. Όλες οι πιο πάνω χρήσεις, με τη σωστή χωροδιάταξη και λειτουργική τους σχέση, καθώς και τη σε μεγάλο βαθμό μεταξύ τους συνέργια, δημιουργούν τις προϋποθέσεις μιας ποιοτικής και ολοκληρωμένης ανάπτυξης, η οποία προωθεί και υλοποιεί τον στρατηγικό στόχο μετατροπής της Κύπρου σε σημαντικό περιφερειακό κέντρο υπηρεσιών. Ο συνδυασμός των ανωτέρω χρήσεων σε μία ενιαία ανάπτυξη δημιουργεί επιπρόσθετα συνθήκες δυναμικής ανάπτυξης με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις τόσο στην τοπική όσο και στην εθνική οικονομία.
- 27.3.2** Για την ορθολογική χωροδιάταξη διαφόρων κοινών διευκολύνσεων και λειτουργιών, που είναι ενδεχόμενο να απαιτούνται για τις διάφορες Στρατηγικές Χρήσεις, είναι δυνατό αυτές να συγκεντρώνονται σ' ένα σημείο προς επίτευξη οικονομιών κλίμακας και αποφυγή επανάληψη.
- 27.3.3** Για τους πιο πάνω λόγους εισάγεται η παρούσα χωροταξική πολιτική, η οποία αφορά τη δημιουργία ενοποιημένων αναπτύξεων μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων. Η πολιτική θα είναι δυνατό να εφαρμόζεται εφόσον ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια και οι όροι που καθορίζονται πιο κάτω.

27.4 Βασικές Κατηγορίες Χρήσεων σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης

27.4.1 Υπηρεσίες:

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τις ακόλουθες αναπτύξεις.

(i) Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης:

Το εν λόγω εκπαιδευτήριο μπορεί να περιλαμβάνει, εκτός από Πανεπιστήμιο πτυχιακού επιπέδου, κέντρο μεταπτυχιακών σπουδών ή άλλα κέντρα εξειδικευμένων προγραμμάτων

κατάρτισης και έρευνας πανεπιστημιακού επιπέδου. Το εκπαιδευτήριο μπορεί να λειτουργεί ως ανεξάρτητο τέτοιο ή και να συνδέεται με ή να αποτελεί παράρτημα αναγνωρισμένων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων της Ευρώπης ή άλλων χωρών. Η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου στην τελική του φάση θα είναι περίξ ή πέραν των 3.000 φοιτητών. Κατά την αρχική του φάση η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου δεν θα είναι μικρότερη των 1.000 φοιτητών. Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με τα παρεχόμενα προγράμματα σπουδών αθλητικές εγκαταστάσεις και διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής των σπουδαστών και του προσωπικού. Επιπρόσθετα, είναι δυνατό να περιλαμβάνει κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο και κέντρο υγείας, όπως και χώρους για τις εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του ιδρύματος. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία αριθμού διαφόρου τύπου φοιτητικών εστιών, σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, οι οποίες να ικανοποιούν τις στεγαστικές ανάγκες ουσιαστικού αριθμού φοιτητών. Η καθαρή έκταση της γης που θα χρησιμοποιείται για τους σκοπούς του πανεπιστημίου θα είναι 100.000 τ.μ., τουλάχιστον, ώστε να διασφαλίζονται η άνετη και σωστή χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών και οι ανάγκες για τυχόν μελλοντικές επεκτάσεις του εκπαιδευτηρίου σε επιπρόσθετες σχολές και τμήματα. Αύξηση του αριθμού των φοιτητών πέραν των 4.000 θα προϋποθέτει και ανάλογη αύξηση της έκτασης γης που διατίθεται για το Πανεπιστήμιο. Για κάθε επιπρόσθετο φοιτητή θα αναλογεί έκταση γης τουλάχιστον 25 τ.μ. Το εν λόγω εκπαιδευτήριο θα μπορούσε επίσης να συνδυαστεί με σχολές πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης νοουμένου ότι θα έχει εξασφαλιστεί η αναγκαία έκταση γης, επιπρόσθετα προς την έκταση γης που καθορίζεται πιο πάνω για το Πανεπιστήμιο. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1 αντίστοιχα.

(ii) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών:

Το Νοσοκομείο θα χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας. Κατά προτίμηση, το Νοσοκομείο θα πρέπει να συνδέεται με αναγνωρισμένα διεθνούς κύρους ιατρικά ιδρύματα του εξωτερικού και θα στοχεύει στη δημιουργία ενός περιφερειακού κέντρου για την προσέλκυση ξένων ασθενών. Το Νοσοκομείο θα διαθέτει μονάδα εντατικής παρακολούθησης και υψηλού επιπέδου διαγνωστικό κέντρο, το οποίο θα διαθέτει απαραίτητως εξοπλισμό του επιπέδου αξονικού και μαγνητικού τομογράφου τελευταίας τεχνολογίας καθώς και σύγχρονο μικρο-βιολογικό εργαστήριο. Το Νοσοκομείο είναι δυνατό να περιλαμβάνει και εργαστήρια έρευνας, καθώς και διευκολύνσεις για τη δυνατότητα παροχής ιατρικής φροντίδας και φιλοξενίας ατόμων τρίτης ηλικίας. Η ένταξη του Νοσοκομείου, χωροταξικά, θα γίνεται σε

κατάλληλο περιβάλλον τύπου πάρκου, ούτως ώστε το ιατρικό αυτό ίδρυμα να έχει το περιβάλλον το οποίο ανταποκρίνεται πλήρως στην αναμενόμενη ποιότητα του έργου. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τον σκοπό αυτό θα είναι 30.000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα.

27.4.2 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας:

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικρο-ηλεκτρονικής, των ευφών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιο-ιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογίας ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τον σκοπό αυτό θα είναι 30,000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1 αντίστοιχα.

27.4.3 Έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος:

(i) Έργα Πολιτισμού:

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

(ii) Έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού:

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

27.4.4 **Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων:**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει μεγάλα κέντρα πολλαπλού αθλητικού χαρακτήρα, όπως γήπεδα διαφόρων ομαδικών αθλημάτων, κολυμβητική δεξαμενή ολυμπιακών διαστάσεων, ιππασία, μίνι γκολφ κ.λ.π. σε συνδυασμό με μεγάλους ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου και παιδότοπους. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τη χρήση αυτή θα είναι τουλάχιστο 70,000 τ.μ. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,15:1 και 0,10:1 αντίστοιχα. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Αθλητικού χαρακτήρα διαφόρων τύπων.

27.5 **Συμπληρωματικές Χρήσεις**

27.5.1 Η υλοποίηση ενιαίων και σύνθετων αναπτύξεων, οι οποίες θα περιλαμβάνουν τις Στρατηγικές Χρήσεις που περιγράφονται πιο πάνω ικανοποιεί τους πρωταρχικούς στόχους της Κρατικής πολιτικής. Αναγνωρίζεται παράλληλα, ότι η απαίτηση για συνδυασμό των κύριων Στρατηγικών Χρήσεων με πολλαπλά και επιθυμητά σημαντικά έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, αποτελεί εγχείρημα ιδιαίτερα απαιτητικό με την επένδυση εξαιρετικά σημαντικών οικονομικών πόρων. Προκειμένου να βοηθηθεί η υλοποίηση τέτοιας μεγάλης κλίμακας επιθυμητών αναπτύξεων, οι οποίες συμβάλουν θετικά στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη των κυπριακών πόλεων, θεωρείται αναγκαία η παροχή ανάλογων κινήτρων με τον εμπλουτισμό του έργου με συμπληρωματικές χρήσεις. Επισημαίνεται ότι, ανάλογη πολιτική εφαρμόζεται από χρόνια για την ενθάρρυνση της κατασκευής γηπέδων γκολφ και πρόσφατα στην δημιουργία μαρίνων από τον ιδιωτικό τομέα, δεδομένου ότι αυτά θεωρούνται ως απαραίτητα έργα εμπλουτισμού της τουριστικής υποδομής και βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας της Κύπρου στις διεθνείς αγορές τουρισμού.

27.5.2 Ως τύποι συμπληρωματικών χρήσεων θεωρούνται οι ακόλουθοι:

(α) **Ενιαία Οικιστική Ανάπτυξη:**

Το είδος αυτό της ανάπτυξης στοχεύει στη δημιουργία ενός πολύ υψηλού ποιοτικού περιβάλλοντος κατοικίας, με οργανωμένους χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, παιδότοπους και με την αναγκαία κοινοτική υποδομή (νηπιαγωγείο, κοινοτικό κέντρο, δημοτικό σχολείο κ.λ.π.). Το έργο σχεδιάζεται υπό ενιαία και ολοκληρωμένη μορφή και στοχεύει στην παροχή έτοιμης ποιοτικής στέγης διαφόρων τύπων και μεγεθών οικιστικών μονάδων, καθώς και διαμερισμάτων, για την ικανοποίηση, μεταξύ άλλων, των στεγαστικών αναγκών των χρηστών και απασχολούμενων στα κύρια συστατικά στοιχεία της ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή προωθεί και την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή με την παροχή ποιοτικής και

έτοιμης στέγης κοντά στον χώρο εργασίας με κατ' επέκταση περιορισμό των διακινήσεων με αυτοκίνητο. Τουλάχιστον 5% του συνολικού εμβαδού της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης θα αφορά κατοικίες ή διαμερίσματα χαμηλότερου κόστους και προδιαγραφών κατά 20% περίπου του κόστους των άλλων οικιστικών αναπτύξεων, και τα οποία θα προσφέρονται για τη στέγαση ατόμων χαμηλότερης εισοδηματικής τάξης. Για το θέμα αυτό θα υπογράφεται σχετική “Συμφωνία” μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή κατά την χορήγηση πολεοδομικής άδειας στην οποία θα προβλέπεται η υλοποίηση της πολιτικής αυτής. Οι οικιστικές αυτές μονάδες θα είναι κατανομημένες κατάλληλα στο χώρο της ανάπτυξης. Η έννοια της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν περιλαμβάνει ανάπτυξη για οικοπεδικούς σκοπούς.

(β) Επιχειρηματικό Πάρκο:

Το επιχειρηματικό πάρκο θα αποτελεί μία ενιαία χωροταξική, αρχιτεκτονική και λειτουργική σύνθεση. Η ανάπτυξη αυτή θα είναι μία ολοκληρωμένη σύνθεση που θα περιλαμβάνει διάφορες δραστηριότητες, χρήσεις, πλατείες, χώρους πρασίνου και χρήσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, υπό ενιαία μορφή.

Το επιχειρηματικό πάρκο μπορεί να περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- (i) Σύγχρονο εμπορικό κέντρο για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ανάπτυξης κατά κύριο λόγο και το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει άλλες συναφείς δραστηριότητες. Το εμπορικό κέντρο μπορεί να περιλαμβάνει επίσης μικρό επιχειρηματικό ξενοδοχείο της τάξης των 200 κλινών περίπου και το οποίο θα ικανοποιεί τους περί Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς.
- (ii) Υψηλού επιπέδου γραφειακές εγκαταστάσεις για την προσέλκυση και εγκατάσταση μεγάλων διεθνών εταιρειών. Η κάθε μονάδα γραφείων θα είναι εμβαδού τουλάχιστον 1.000 τ.μ. Επιμέρους χρήσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 27.4.2 πιο πάνω μπορούν να στεγαστούν σε μονάδες τέτοιων γραφείων. Διευκρινίζεται όμως ότι, σε μια τέτοια περίπτωση αυτό δεν θα θεωρείται ως Στρατηγική Χρήση για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών των παραγράφων 27.4.2 και 27.6.1.
- (iii) Εκθεσιακούς χώρους. Ο κάθε εκθεσιακός χώρος θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.000 τ.μ.
- (iv) Συνεδριακό Κέντρο.

- (v) Μικρής κλίμακας παρεμφερείς διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ενιαίας ανάπτυξης.

27.6 Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια

27.6.1 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται εφόσον συντρέχουν απαραίτητως όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη περιλαμβάνει τουλάχιστον δύο από τις πιο κάτω τρεις Στρατηγικές Χρήσεις:
- Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης,
 - Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών,
 - Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) / Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (β) Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει απαραίτητως πολλαπλά έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Είναι δυνατό επίσης να περιλαμβάνει Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων. Στην περίπτωση όπου η ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, θα περιλαμβάνεται σε αυτήν Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 27.4.4 πιο πάνω.
- (γ) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία και εξυπηρετείται από άρτιο οδικό δίκτυο πρωτεύουσας σημασίας. Η γειτνίαση με επίσημες εισόδους στη Δημοκρατία, όπως είναι οι αερολιμένες, λιμένες και μαρίνες, αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα για το εν λόγω τύπο ανάπτυξης. Γενικά αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου μπορούν να χωροθετηθούν εντός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης ή σε περιοχή στην περίμετρο των περιοχών ανάπτυξης, η οποία θεωρείται φυσική και λειτουργική συνέχεια των εν λόγω περιοχών και αρκούντως ώριμη για τη φιλοξενία ανάπτυξης της κλίμακας και του τύπου που περιγράφεται με την προτεινόμενη πολιτική και παρέχει τα εχέγγυα για απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση της από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Κατά προτεραιότητα αναπτύξεις της παρούσας πολιτικής χωροθετούνται σε περιοχές οι οποίες έχουν καθοριστεί ως περιοχές για την χωροθέτηση Εξειδικευμένων Αναπτύξεων.

Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος που χαρακτηρίζονται με τον κωδικό Δα και θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι των Τοπικών

Σχεδίων που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.

- (δ) Το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται για το σκοπό αυτό είναι 300.000 τ.μ., τουλάχιστο.

27.7 Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης

- 27.7.1** Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εντός καθορισμένης περιοχής ανάπτυξης, θα ισχύουν οι αντίστοιχες πολιτικές και πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων όσον αφορά συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης.
- 27.7.2** Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εκτός καθορισμένης περιοχής ανάπτυξης και όπου αυτή περιλαμβάνει απαραίτητως Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της πλησιέστερης προς αυτή οικιστικής Ζώνης Ανάπτυξης. Νοείται ότι, σε καμμία περίπτωση ο γενικός συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,60:1, επί ολοκλήρου του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Λαμβανομένου επίσης υπόψη της δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε διάφορα επιμέρους τμήματα της υπό ανάπτυξη ενιαίας ιδιοκτησίας, όπως και της δυνατότητας διαφύλαξης ιδιωτικών ανοικτών χώρων σημαντικής έκτασης τίθεται επιπρόσθετα περιορισμός ότι σε κανένα αυτοτελές τμήμα ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,80:1.
- 27.7.3** Χωρίς επηρεασμό του περιεχομένου της παραγράφου 27.7.2, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης στους αντίστοιχους χώρους των Στρατηγικών Χρήσεων, των Οργανωμένων Αθλητικών Κέντρων και των Κέντρων Έρευνας (R&D) και Αναπτύξεων Υψηλής Τεχνολογίας, θα είναι όπως καθορίζονται στις προηγούμενες παραγράφους. Επίσης, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για το ξενοδοχείο θα είναι 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα.
- 27.7.4** Στο πιο πάνω γενικό συντελεστή δόμησης δεν θα υπολογίζονται τα έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, όπως περιγράφονται πιο πάνω μέχρι ποσοστού 20% του συνολικού εμβαδού της υπόλοιπης ανάπτυξης. Αυτά όμως θα υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- 27.7.5** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά οποιοδήποτε άλλο συνδυασμό Στρατηγικών Χρήσεων διαφορετικό από τον αναφερόμενο στην παράγραφο 27.7.2, ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 50% του γενικού συντελεστή δόμησης, όπως αυτός υπολογίζεται στην πιο πάνω παράγραφο 27.7.2.
- 27.7.6** Το ποσοστό κάλυψης για τις οικιστικές αναπτύξεις και τους εκθεσιακούς χώρους θα είναι το ισχύον της πλησιέστερης Ζώνης Ανάπτυξης και εν πάση περιπτώσει δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1. Για όλες τις υπόλοιπες αναπτύξεις το ποσοστό κάλυψης δεν θα ξεπερνά το 0,25:1, ούτως ώστε να δημιουργούνται πραγματικές προϋποθέσεις δημιουργίας μεγάλων ανοικτών

χώρων πρασίνου και πάρκων. Νοείται ότι, τα πιο πάνω ποσοστά κάλυψης θα μειώνονται ανάλογα με βάση το συντελεστή δόμησης που ισχύει για κάθε περίπτωση.

- 27.7.7** Ο μέγιστος αριθμός ορόφων για κατοικίες θα είναι δύο, ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις, περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων διαμερισμάτων και ανάλογα με την περιοχή στην οποία θα βρίσκεται η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, θα είναι μέχρι και τέσσερεις, με ανάλογο ύψος, με την προσθήκη όπου απαιτείται του αναγκαίου ύψους για μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Η ανέγερση τέτοιων οικοδομών σε πιλοτή δεν επιτρέπεται εκτός και αν αυτό είναι απολύτως απαραίτητο λόγω μορφολογίας του εδάφους και δεν δημιουργείται αισθητικό πρόβλημα. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, ιδιαίτερα σε σχέση με το πανεπιστήμιο και το ιατρικό κέντρο, και προς τον σκοπό δημιουργίας σημείων αναφοράς της ανάπτυξης και καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.
- 27.7.8** Η ανάπτυξη θα προβλέπει επαρκές δημόσιο οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτηση της, όπως και για την εξυπηρέτηση επιμέρους αυτόνομων τμημάτων της και το οποίο, μεταξύ άλλων, θα διασφαλίζει και την απρόσκοπτη και επαρκή λειτουργία εφαπτόμενων περιοχών.
- 27.7.9** Οι αναπτύξεις θα εξυπηρετούνται από επαρκείς χώρους στάθμευσης δημόσιους και ιδιωτικούς. Θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η δημιουργία υπόγειων ή υπέργειων χώρων στάθμευσης ούτως ώστε να παραμένουν ελεύθεροι μεγάλοι ανοικτοί χώροι πρασίνου. Στην περίπτωση δημιουργίας υπέργειων χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Χρήσεων ή και άλλων δημόσιων κτιρίων αυτοί δεν θα υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, αλλά μόνο για σκοπούς ποσοστού κάλυψης.
- 27.7.10** Ο δημόσιος χώρος πρασίνου θα είναι ποσοστού 20% της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Θα δημιουργείται σε κατάλληλη τοποθεσία και όπου είναι δυνατό κεντροβαρικά σε σχέση με την όλη ανάπτυξη και θα είναι προσβάσιμος από δημόσιο οδικό δίκτυο, ποδηλατόδρομους και πεζόδρομους. Τουλάχιστο το 70% της έκτασης του χώρου πρασίνου που παραχωρείται θα πρέπει να αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοποτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει δειροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κ.λ.π., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του. Το αναφερόμενο πιο πάνω 70% του δημόσιου χώρου πρασίνου θα παραχωρείται και θα διατίθεται προς χρήση του κοινού από την αρχική φάση υλοποίησης της ανάπτυξης.
- 27.7.11** Τα δίκτυα της Α.ΤΗ.Κ. και Α.Η.Κ. θα υπογειοποιούνται.

27.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης

27.8.1 Η εκτέλεση της ανάπτυξης θα γίνεται με βάση Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (Master Plan) που θα εγκρίνεται από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή. Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Τη χωροδιάταξη των προτεινόμενων χρήσεων, των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων και ανοικτών χώρων.
- (β) Τα αριθμητικά δεδομένα των αναπτύξεων που προβλέπονται (εμβαδά, ποσοστά στην όλη ανάπτυξη κ.λ.π.) και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία είναι απαραίτητα για να προσδιορίσουν με σχετική ακρίβεια την βασική σύνθεση του έργου και τις εκτάσεις που αποδίδονται για την κάθε χρήση.
- (γ) Το πρόγραμμα του έργου, τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης του έργου και τα στάδια υλοποίησής τους.
- (δ) Τη χωροδιάταξη του οδικού δικτύου, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, πλατειών, χώρων στάθμευσης, κ.λ.π.
- (ε) Το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που θα ισχύει σε κάθε επιμέρους τμήμα της ανάπτυξης.
- (στ) Τους αριθμούς ορόφων των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων.
- (ζ) Σχεδιαγράμματα, τομές και μακέτα που να δείχνουν την βασική σύνθεση και ανάπτυξη του έργου.
- (η) Λεπτομερή αποτύπωση της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, με έμφαση στα διάφορα τοπογραφικά χαρακτηριστικά της, υφιστάμενη βλάστηση, κ.λ.π. Για τον σκοπό αυτό θα υποβάλλεται και φωτογραφικό υλικό για κάθε επιμέρους στοιχείο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

27.8.2 Μαζί με το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα υποβάλλονται επίσης Κυκλοφοριακή Μελέτη, Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και μελέτη επιπτώσεων για τα εμπορικά κέντρα. Η μελέτη αυτή θα τεκμηριώνει και τις δυνατότητες προσέλκυσης νέων εταιρειών στην περιοχή, ούτως ώστε να καταδεικνύεται επαρκώς ότι δεν θα επηρεασθεί η βιωσιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών περιοχών. Θα υποβάλλεται επίσης μαζί με το χωροταξικό σχέδιο τεχνικο-οικονομική μελέτη (μελέτη βιωσιμότητας) η οποία θα καλύπτει το σύνολο της ανάπτυξης (Στρατηγικές Χρήσεις, εμπλουτιστικά έργα και αντισταθμίσεις). Στη συνέχεια θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (i) Η τεχνικο-οικονομική μελέτη θα αξιολογείται από διμελή επιτροπή η οποία απαρτίζεται από το Γραφείο Προγραμματισμού και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- (ii) Τα πορίσματα της διμελούς επιτροπής παραπέμπονται στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, πριν από τη λήψη οποιασδήποτε πολεοδομικής απόφασης, το οποίο αποφαινεται για την συμβατότητα της ανάπτυξης με βάση την παρούσα πολιτική.
- (iii) Σε περίπτωση διαφωνίας του Πολεοδομικού Συμβουλίου με την Πολεοδομική Αρχή, αναφορικά με τα πορίσματα της μελέτης βιωσιμότητας, το θέμα παραπέμπεται στον Υπουργό Εσωτερικών για απόφαση.

27.8.3 Μετά από την διαδικασία που αναφέρεται πιο πάνω θα γίνεται δημοσιοποίηση της ανάπτυξης σε δύο τουλάχιστον εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας από τον αιτητή.

27.8.4 Η Πολεοδομική Αρχή, πριν καταλήξει σε απόφαση, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις της Τοπικής Αρχής και των ακολούθων ανάλογα με την κάθε περίπτωση και θα συναξιολογεί δεόντως τις απόψεις τους:

- (α) Του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- (β) Του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.
- (γ) Του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος.
- (δ) Του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων.
- (ε) Του Υπουργείου Υγείας.

27.8.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει επίσης δεόντως υπόψη την ανάγκη διασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας και επιτυχίας του έργου, ιδιαίτερα όσον αφορά τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης και την έκταση και μέγεθος των διαφόρων χρήσεων, καθώς και οποιεσδήποτε παραστάσεις έχουν υποβληθεί από το κοινό ή φορείς.

27.8.6 Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα μπορεί να προσαρμόζεται με την υποβολή της αναγκαίας αίτησης για έγκριση από την Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως) εφόσον τηρούνται όλες οι βασικές παράμετροι της ανάπτυξης, η φιλοσοφία του σχεδίου και δεν επηρεάζονται ουσιωδώς τα πορίσματα της τεχνοοικονομικής μελέτης. Η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης πολεοδομικών αδειών, τροποποιητικών αδειών και αδειών οικοδομής και υλοποίησης των επιμέρους μεμονωμένων αναπτύξεων και κτιρίων θα γίνεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με τη συνήθη διαδικασία, εφόσον αυτές τηρούν τις βασικές προδιαγραφές του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου.

27.9 Άλλες Πρόνοιες

27.9.1 Η παρούσα Πολιτική αποτελεί ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.

27.9.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων για την αντιμετώπιση των επιβαρύνσεων που θα δημιουργούνται στην περιοχή από την προτεινόμενη ανάπτυξη (συμπλήρωση, αναβάθμιση και κατασκευή οδικού δικτύου, περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμός παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της Κοινότητας, κοινοτικές υπηρεσίες και έργα).

27.10 Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης

27.10.1 Λόγω της πολυπλοκότητας και του μεγέθους του έργου και του οικονομικού προγραμματισμού υλοποίησής του, η ανάπτυξη θα μπορεί να εκτελείται κατά φάσεις. Οι διάφορες φάσεις εκτέλεσης του έργου θα καθορίζονται κατά την υποβολή για έγκριση του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου. Οι άδειες που θα εκδίδονται θα περιέχουν, σε κάθε φάση, την εκτέλεση ουσιαστικών έργων που σχετίζονται με μια τουλάχιστον από τις απαραίτητες Στρατηγικές Χρήσεις και με έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Η υλοποίηση των επιμέρους στοιχείων της κάθε φάσης θα πρέπει να είναι κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να προδιαγράφει σαφώς και την πρόθεση υλοποίησης του συνόλου της κάθε φάσης.

27.10.2 Η κάθε φάση του έργου θα πρέπει να περιλαμβάνει την υλοποίηση αυτοτελών Στρατηγικών Χρήσεων, άλλων επιθυμητών έργων, των αντίστοιχων αναγκαίων αντισταθμιστικών μέτρων, καθώς και μια ισόρροπη περίληψη διαφόρων τύπων Συμπληρωματικών Χρήσεων, ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργία, η ισορροπία και ο χαρακτήρας του έργου. Η έκταση και το μέγεθος των Συμπληρωματικών Χρήσεων σε κάθε φάση θα συναρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν. Για κάθε αυτόνομη φάση θα χορηγείται ξεχωριστή Πολεοδομική Άδεια.

27.10.3 Το 70% του δημόσιου χώρου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 27.7.10 πιο πάνω, θα παραχωρείται από την αρχική φάση υλοποίησης της ανάπτυξης. Ο χώρος αυτός θα αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει δενδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κ.λ.π., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του.

- 27.10.4** Το υπόλοιπο 30% του δημόσιου χώρου πρασίνου και τα έργα υποδομής (δημόσια οδικά δίκτυα, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, υπηρεσίες κ.λ.π.), που αφορούν κάθε φάση θα υλοποιούνται πλήρως στη συγκεκριμένη φάση. Διευκρινίζεται ότι, ανεξάρτητα από τα έργα που απαιτούνται για κάθε φάση ανάπτυξης, κατά την αρχική φάση θα υλοποιούνται και όσα από τα έργα υποδομής κρίνονται απαραίτητα για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής.
- 27.10.5** Για την διασφάλιση υλοποίησης όλων των πιο πάνω θα υπογράφεται Συμφωνία, με βάση το Άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομική Αρχή και του αιτητή, η οποία θα περιλαμβάνει τους κατάλληλους και αναγκαίους όρους και δεσμεύσεις.
- 27.10.6** Δεν θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Συμπληρωματικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, εκτός και αν έχουν, στο μεταξύ, υλοποιηθεί ουσιαδώς οι Στρατηγικές Χρήσεις και τα έργα εμπλουτισμού που έχουν εγκριθεί στις αμέσως προηγούμενες φάσεις. Διευκρινίζεται ότι, θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Στρατηγικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις ανεξάρτητα του βαθμού υλοποίησης τέτοιων χρήσεων σε προηγούμενες φάσεις.
- 27.10.7** Πιστοποιητικό έγκρισης για την εξασφάλιση Τίτλων Ιδιοκτησίας για τις Συμπληρωματικές Χρήσεις που προβλέπονται σε κάθε αυτόνομη φάση δεν θα χορηγείται εκτός και αν υλοποιηθεί πλήρως η συγκεκριμένη φάση. Υλοποίηση της φάσης, στην παρούσα περίπτωση, σημαίνει την ολοκλήρωση των Στρατηγικών Χρήσεων, των έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, καθώς και των αντισταθμιστικών μέτρων που έχουν επιβληθεί.

28. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

28.1 Γενικά

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

28.2 Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου

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

28.2.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

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

28.2.4 Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 5.4 του Παραρτήματος Β.

28.2.5 Πριν την υποβολή αίτησης θα δημοσιεύεται γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, ούτως ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση του κοινού και των περιοίκων.

- 28.2.6** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου, θα επιβάλλονται ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

29. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

- 29.1** Στην περιοχή του Σχεδίου οι τιμές της γης παραμένουν ιδιαίτερα ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα του πληθυσμού, παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος γης προς ανάπτυξη μέσα στις περιοχές ανάπτυξης. Το απόθεμα αυτό εκτιμάται ότι υπερβαίνει κατά πολύ τις συνολικές πραγματικές ανάγκες σε γη για οικιστική και άλλου τύπου ανάπτυξη μέχρι το έτος 2012. Οι δυσκολίες πρόσβασης του αστικού πληθυσμού σε γη κατάλληλη για άμεση ανάπτυξη, προκαλούν αρνητικές κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις και δημιουργούν λειτουργικά προβλήματα στη δομή της αστικής ανάπτυξης.
- 29.2** Οι σχετικά ψηλές τιμές των οικοπέδων στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές, προκαλούν πρόωρα αυξημένη ζήτηση οικοπέδων σε περιοχές οι οποίες, από πολεοδομική άποψη, είναι λιγότερο ώριμες, λόγω του ότι οι συγκριτικά χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στα μεσαία και κυρίως στα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα του πληθυσμού. Παράλληλα, εμφανίζεται και το φαινόμενο της διοχέτευσης αναπτυξιακών πιέσεων και σε περιοχές στις εξωτερικές παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, λόγω κυρίως της τεχνητής ζήτησης γης για επενδυτικούς βασικά σκοπούς. Το γεγονός αυτό έρχεται σε αντίθεση με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Σχεδίου διότι συντηρεί το φαινόμενο της διασκορπισμένης ανάπτυξης.
- 29.3** Για την απάβλυνση των ανωτέρω προβλημάτων και για να γίνει εφικτή η εφαρμογή της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Σχεδίου είναι αναγκαίο όπως οι δημόσιοι φορείς οικονομικής, κοινωνικής και στεγαστικής πολιτικής μελετήσουν σε βάθος και σε συνεργασία με τη νομοθετική εξουσία και τις παραγωγικές τάξεις, σειρά από διορθωτικά μέτρα που αναμένεται ότι θα λειτουργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (π.χ. μέτρα για μείωση της τεχνητής ζήτησης γης και την προσφορά κινήτρων σε άλλους τομείς της οικονομίας, μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, μέτρα αστικού αναδασμού και όπου χρειάζεται, υιοθέτηση πιο ενεργητικού ρόλου από το δημόσιο τομέα σε σχέση με την παροχή κατοικίας και οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, δέσμη φορολογικών κινήτρων και αντικινήτρων, κ.ο.κ.). Στο Κεφάλαιο 30 περιέχονται ενδείξεις για την προτεραιότητα μελέτης των αναφερομένων μέτρων πολιτικής.
- 29.4** Λόγω των θεσμικών ανεπαρειών που υπήρχαν πριν το 1990, ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα σε περιοχές εκτός του Ορίου Υδατοπρομήθειας, δημιούργησε εξαιρετικά αρνητικά από πολεοδομική άποψη δεδομένα, όπως οι διάσπαρτοι και αντιοικονομικοί στη διαχείριση τους διαχωρισμοί εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης, που στερούνταν συνήθως οποιονδήποτε στοιχείων λειτουργικού εξοπλισμού, η καταστροφή ή η αδρανοποίηση σημαντικών εκτάσεων καλής και

παραγωγικής γεωργικής γης/ ο δυσμενής επηρεασμός των φυσικών πόρων και η καταστροφή ευαίσθητων περιοχών του φυσικού περιβάλλοντος.

- 29.5** Για τους πιο πάνω λόγους είναι απόλυτα αναγκαίο να ρυθμίζεται και ελέγχεται αποτελεσματικά ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα, έτσι ώστε η ανάπτυξη των οικιστικών ή άλλων αστικών περιοχών και των πολλαπλών χρήσεων που τους συνοδεύουν, να γίνεται με προγραμματισμένο και συστηματικό τρόπο.
- 29.6** Ανάπτυξη που αφορά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα για χρήσεις που προνοούνται από τις πρόνοιες του Σχεδίου, επιτρέπεται εφόσον το εμβαδόν των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.

30. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

- 30.1** Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί εργαλείο ελέγχου και, ρύθμισης της ανάπτυξης από σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Πάφου και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται, σε ολόκληρη την περιοχή. Στην έκταση του Τοπικού Σχεδίου, εντούτοις, υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαία η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής.
- 30.2** Η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής δεν επιλύει από μόνη της οποιαδήποτε αστικά προβλήματα, αλλά αποτελεί την αφετηρία για τη δημιουργία ενός συστηματικά μελετημένου πλαισίου προώθησης συγκεκριμένων ενεργειών και πρωτοβουλιών από τους φορείς που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στη διαδικασία της ανάπτυξης.
- 30.3** Οι πρόνοιες Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου πρέπει να στηρίζονται και να σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες Στρατηγικής Σημασίας του Τοπικού Σχεδίου. Ως πρόνοιες αυτού του επιπέδου θεωρούνται για παράδειγμα η δομή και οργάνωση του κύριου αστικού οδικού δικτύου, ο καθορισμός χώρων για τη στέγαση δημόσιων σχολείων, τα στοιχεία που καθορίζουν το σχετικό ρόλο κάθε επιμέρους περιοχής στο σύνολο της πόλης, κ.ο.κ.

30.4 Σχέδια Περιοχής

Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου, είναι σκόπιμο να προωθηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής/Ρυθμιστικών Σχεδίων, ανάλογα με την περίπτωση, για τις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Το Αστικό Κέντρο της Πάφου το οποίο περιλαμβάνει την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, τις αξιόλογες παραδοσιακές γειτονιές του Μουσουλλά και του Μούτταλου, καθώς και τα σημαντικότερα κτίρια της πόλης όπως σχολεία, μουσεία, εκκλησίες και άλλα δημόσια κτίρια.
- (β) Την Περιοχή Κάτω Πάφου στην οποία σημαντικότερες αρχαιότητες, που συγκαταλέγονται στους πίνακες προστασίας της "Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς" και προστατεύονται από την UNESCO, βρίσκονται διάσπαρτες ανάμεσα σε κέντρα αναψυχής-ψυχαγωγίας αμφίβολης αισθητικής και μεγάλης περιβαλλοντικής όχλησης.

- (γ) **Τις καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα** που αποτελούν περιοχές με συσσωρευμένα στοιχεία που χρειάζεται να προστατευθούν με συστηματικό και συνολικό τρόπο, ώστε να επιλυθούν τα προβλήματα και να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες ορθολογικής ανάπτυξης.
- (δ) **Παραδοσιακοί Πυρήνες Κοινοτήτων** που αποτελούν περιοχές με αξιόλογα στοιχεία κοινωνικού και πολιτιστικού πλούτου.

30.5 Η πιο πάνω απαρίθμηση περιοχών για την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής δεν είναι εξαντλητική και αποτελεί ένδειξη των προτεραιοτήτων που τίθενται. Μικρότερης κλίμακας Σχέδια Περιοχής είναι δυνατό να εκπονηθούν και για άλλες αστικές περιοχές όπου δικαιολογούνται, όπως για παράδειγμα για τον παραλιακό δρόμο όπου άρχισαν να παρουσιάζονται προβλήματα λόγω της υπερσυγκέντρωση αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας. Ταυτόχρονα επισημαίνεται η χρησιμότητα ετοιμασίας Ρυθμιστικών Σχεδίων για άλλες περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος όπως είναι τα Εμπορικά Κέντρα, ώστε να παρασχεθεί συγκεκριμένη καθοδήγηση σε Τοπικές Αρχές ή σε ιδιώτες ιδιοκτήτες για το βέλτιστο τρόπο ανάπτυξης τους.

30.6 Μέτρα Πολιτικής και άλλες Θεματικές Ενότητες

Πέραν των πιο πάνω Σχεδίων Περιοχής ή των Σχεδίων άλλου τύπου, για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου θεωρείται απαραίτητη η μελέτη και εισαγωγή μέτρων πολιτικής σε σχέση με τις ακόλουθες ευρείες θεματικές ενότητες:

- (α) **Πολιτική διαχείρισης της αστικής γης:** Το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται ιδιαίτερα στην εισαγωγή των κατάλληλων και απαραίτητα αναγκαίων μέτρων για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης γης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση της στην αγορά των περιοχών που εντάσσονται εντός του Ορίου Ανάπτυξης. Επιπρόσθετος στόχος είναι η καταπολέμηση του κατακερματισμού της γης και η ενθάρρυνση συνοριακών αναπροσαρμογών και αναδιανομής της γης με βάση το υφιστάμενο καθεστώς, προς αμοιβαίο όφελος των ιδιοκτητών της γης αλλά και της πολεοδόμησης της αντίστοιχης περιοχής. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδημάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της αστικής γης. Κρίσιμης σημασίας είναι η διεξαγωγή ειδικής μελέτης για αξιοποίηση της αδρανούς γης.
- (β) **Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης:** Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα δεδομένου ότι θα δημιουργήσει

δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

- (γ) **Αστικός Αναδασμός:** Η προώθηση των αναγκαίων νομοθετικών ρυθμίσεων για εφαρμογή του Αστικού Αναδασμού ως εργαλείου πολεοδομικού σχεδιασμού για απεγκλωβισμό περικλειστων περιοχών, για προώθηση οικιστικών, βιομηχανικών και άλλων αναπτύξεων, για δημιουργία των αναγκαίων έργων υποδομής για λειτουργία διαφόρων περιοχών, και γενικά για οργανωμένη και ενιαία ανάπτυξη των Περιοχών Ανάπτυξης. Η επεξεργασία των μηχανισμών προώθησης του Αστικού Αναδασμού θα συμβάλει στην πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων που εκτιμάται ότι θα προκύπτουν από την οργανωμένη και ενιαία ανάπτυξη των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (δ) **Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία:** Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων ανέγερσης δημοσίων σχολείων διαφόρων βαθμίδων, είναι αναγκαίο να καθορισθούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής με το κόστος που προκύπτει για το δημόσιο τομέα.
- (ε) Εντοπισμός, αξιολόγηση και κήρυξη (με βάση το άρθρο 39 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας και τους σχετικούς κανονισμούς) των **αξιολογότερων δέντρων, ομάδων δέντρων και δασών** στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ως προστατευομένων, με στόχο την διατήρηση, προστασία, προβολή και αξιοποίηση τους.
- (στ) Συμπλήρωση της καταγραφής του υφιστάμενου **οικολογικού πλούτου** καθώς και των ζημιών ή καταστροφών που αυτό έχει υποστεί. Καταρτισμός προγραμμάτων για αποκατάσταση ή μετριασμό των αρνητικών αυτών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, με βάση εξειδικευμένα σχέδια και διαχειριστικά μέτρα προστασίας.

31. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

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

32. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

32.1 Γενικά

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

32.2 Βασική Πολιτική

32.2.1 Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Πάφου όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η απαγόρευση τους κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητόδρομων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζεται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης νόμιμης επιχείρησης που βρίσκεται σε λειτουργία.

32.2.2 Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής συναίνεσης για πινακίδα, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι ο τύπος, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής, ο τρόπος φωτισμού και τοποθέτησης, καθώς και ο χώρος που αυτή θα τοποθετηθεί, δεν θα δημιουργούν οποιαδήποτε προβλήματα στις συνθήκες οδικής ασφάλειας και στην αισθητική της ευρύτερης περιοχής.

32.2.3 Ανάπτυξη που αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση Πινακίδων Διαφημίσεων δεν θα επιτρέπεται σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας ή σε Περιοχή Αρχαίων Μνημείων, για διασφάλιση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

32.2.4 Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το πάχος της πλάκας της οροφής του ισόγειου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του επιπέδου του γείσου του ισόγειου.

33. **ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ**

33.1 **Γενικά**

- 33.1.1** Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης καθιστούν αναγκαία και δικαιολογημένη τη μελέτη σχετικής αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης με τη άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας. Η άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας αποδίδει ευελιξία και δυναμισμό στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης.
- 33.1.2** Κατά την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας θα αποδίδεται πρωτεύουσα βαρύτητα στη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής της ανάπτυξης και των χρηστών γειτονικών αναπτύξεων και ιδιοκτησιών, όπως και στην προστασία της ποιότητας του περιβάλλοντος και του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 33.1.3** Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας και στις Ζώνες Προστασίας με κωδικό Δα.

33.2 **Περιπτώσεις Άσκησης Ειδικής Διακριτικής Ευχέρειας**

- 33.2.1** Λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων της προηγούμενης παραγράφου 33.1.3, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις.
- 33.2.2** **Συντελεστής δόμησης σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών:** Προς επίτευξη της αναβίωσης και ενίσχυσης του μόνιμου πληθυσμού των πυκνοκατοικημένων πυρήνων των οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει 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 τη δημοσίευση της τροποποίησης των Τοπικών Σχεδίων, στις 12/5/2000.

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

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

33.2.4 Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης: Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(η)(ι) του Παραρτήματος Β, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 30% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου 20%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Οι προϋποθέσεις (ii) και (iii) της ίδιας πρόνοιας θα συνεχίσουν να ισχύουν.

33.2.5 Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική: Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(ιστ) του Παραρτήματος Β, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στο συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή και το μεσοπάτωμα χρησιμοποιείται για χρήσεις βοηθητικές της κύριας οικιστικής χρήσης.

33.2.6 Αποστάσεις κύριας οικοδομής από οδικό σύνορο και τα άλλα όρια του οικοπέδου ή τεμαχίου: Επιπρόσθετα προς τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 10.4 του Παραρτήματος Β, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται, σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής και θα διαφυλάσσεται η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου και των χώρων στάθμευσης της ανάπτυξης.

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

33.2.7 Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης: Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1(στ) του Παραρτήματος Β, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες από τις καθοριζόμενες στην αναφερόμενη πρόνοια, νοουμένου ότι θα διαφυλάσσονται οι ανέσεις της ίδιας της ανάπτυξης, των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση θα αποδίδεται σε ουσιώδεις παράγοντες, όπως στην επάρκεια φωτισμού, ηλιασμού και αερισμού, και τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών πυρασφάλειας.

33.2.8 Βοηθητικές οικοδομές που εφάπτονται των ορίων οικοπέδου ή τεμαχίου: Σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να

επιτρέπει περιορισμένη υπέρβαση του ποσοστού που περιγράφει τη σχέση της βοηθητικής προς την κύρια οικοδομή και του ποσοστού του τεμαχίου της ανάπτυξης που καλύπτει η βοηθητική οικοδομή (παράγραφος 10.9(β) του Παραρτήματος Β) ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται/ονται βοηθητική/ές οικοδομή/ές (παράγραφος 10.9(δ) και (ε) του Παραρτήματος Β).

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(ε) του Παραρτήματος Β, σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την 1/12/90, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.

- 33.2.9 Βοηθητικός χώρος για στάθμευση οχημάτων:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(θ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση ισόγειου στεγασμένου χώρου που εφάπτεται μέρους πλευρικού συνόρου και της κύριας οικοδομής κατοικίας, ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να 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 όρο σε πολεοδομική άδεια.
- 33.2.10 Εσωτερικό ύψος κατοικήσιμων χώρων:** Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν κατοικήσιμα δωμάτια με εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2,60 μ., εφόσον τα δωμάτια αυτά δεν έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο από 20 τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα.
- 33.2.11 Χώροι στάθμευσης:** Σε περίπτωση οριζόντιας επέκτασης παραδοσιακής κατοικίας, η οποία θεωρείται αναγκαία από λειτουργική άποψη για εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών στέγασης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί τη διασφάλιση χώρου στάθμευσης, όταν αυτό κρίνεται αντικειμενικά δύσκολο, λόγω του μεγέθους του τεμαχίου/οικοπέδου ή των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του οδικού δικτύου μέσω του οποίου διασφαλίζεται η προσπέλαση στην οικοδομή.
- 33.2.12 Αύξηση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης:** Για ορισμένες αναπτύξεις η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, να απαιτεί ουσιαστικά αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από τον καθοριζόμενο για τον τύπο της ανάπτυξης στο Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά και άλλα χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής.

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

33.2.14 Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή άλλες ειδικές περιοχές: Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 22 του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου, για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων οικοδομών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε πεζοδρομημένες περιοχές, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε ιστορικούς/παραδοσιακούς πυρήνες οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί χώρους στάθμευσης λιγότερους από τους καθοριζόμενους, όταν η χρήση και η μορφή της νέας ανάπτυξης είναι πολεοδομικά επιθυμητές και συμβάλλουν στην υλοποίηση των στόχων του Σχεδίου Ανάπτυξης για τη συγκεκριμένη περιοχή, ως ακολούθως:

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

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην απαιτεί χώρους στάθμευσης για οικιστική ανάπτυξη μέχρι δύο κατοικίες, σε περιπτώσεις όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση οχημάτων και νοουμένου ότι παρέχεται η δυνατότητα στάθμευσης σε δημόσιους χώρους σε λογικά αποδεκτή απόσταση από την ανάπτυξη.

- 33.2.15 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αριθμός ορόφων και ποσοστό κάλυψης:** Σε πολύ έκτακτες και απολύτως αιτιολογημένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του αριθμού των ορόφων οικοδομής κατά έναν πέραν του καθοριζόμενου στην Πολεοδομική Ζώνη, εφόσον δεν επηρεάζεται ουσιαστικά η κλίμακα της περιοχής και η προσθήκη αυτού του ορόφου βελτιώνει σημαντικά την εικόνα της περιοχής και συμβάλλει στην ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος στο τεμάχιο της ανάπτυξης ή στον εγγύς χώρο. Σε τέτοια περίπτωση η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής.
- 28.2.16 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 5,00 μέτρων. Νοείται ότι οποιοδήποτε μήκος επαφής πέραν των 5,00 μέτρων θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.
- 33.2.17 Αστεγάστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης οικοδομής:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 5.3 του Παραρτήματος Β, το εμβαδόν των αστεγάστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο των 1,50 μέτρων που δεν υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης θα αυξάνεται μέχρι και 50% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής, νοουμένου ότι αυτό δικαιολογείται από τη μεγάλη κλίση του εδάφους και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Νοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια υπερύψωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.
- 33.2.18 Ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων:** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο οικείο Κεφάλαιο του Σχεδίου Ανάπτυξης.
- 33.2.19 Δικαίωμα διόδου για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 2.5 της Εντολής του Υπουργού με αρ. 1/1994, σε πολύ εξαιρετικές και πλήρως αιτιολογημένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ως ικανοποιητική προσπέλαση, για σκοπούς ανέγερσης της πρώτης κατοικίας σε τεμάχιο το οποίο εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ανάπτυξης, δικαίωμα διόδου με μήκος μέχρι της τάξης των 230 μέτρων, υπό την προϋπόθεση ότι τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (πλάτος, όδευση, γωνίες στροφής, κλπ.) και η κλίση της διόδου επιτρέπουν την άνετη και ασφαλή χρήση της από συνήθη οχήματα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζεται, όπου αυτό κριθεί

αναγκαίο από την Πολεοδομική Αρχή, η υποδομή που αφορά το τεμάχιο της ανάπτυξης.

- 33.2.20 Χωροθέτηση ήπιων τύπων αναπτύξεων ψυχαγωγίας και αναψυχής εκτός των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής ανάπτυξης:** Ήπιοι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τους καθορισμένους άξονες και περιοχές εμπορικής ανάπτυξης, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένο άξονα/περιοχή εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια τα κριτήρια (α), (β) και (γ) της παραγράφου 15.8 του Τοπικού Σχεδίου, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται στο Παράρτημα Γ, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.
- 33.2.21 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε περιοχές καθορισμένων αθλητικών κέντρων:** Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα προς τις αθλητικές διευκολύνσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, συναφών προς τον αθλητισμό, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπονομεύσουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του καθορισμού της περιοχής ως αθλητικού κέντρου.
- 33.2.22 Παραχώρηση προς το δημόσιο ποσοστού γης για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, κ.ο.κ.):** Σε περιπτώσεις που πρόκειται για συνιδιοκτήτο τεμάχιο με πολλούς συνιδιοκτήτες οι οποίοι κατέστησαν συγκύριοι πριν την 1/12/90, ανεξάρτητα αν τα μερίδια μεταβιβάστηκαν σε άλλα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή αν επιμέρους μερίδιο μεταβιβάστηκε σε περισσότερα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή όχι, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μειωμένη παραχώρηση ή/και καθόλου, ανάλογα με τα ειδικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης και εφόσον, μια τέτοια παραχώρηση θα ήταν αντικειμενικά δύσκολη ή/και επουσιώδης.
- 33.2.23 Βελτίωση κτηνοτροφικών αναπτύξεων:** Στις περιπτώσεις υφισταμένων κτηνοτροφικών αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση οικοδομών ή/και την εγκατάσταση τεχνολογικού εξοπλισμού που θα αφορούν βελτίωση των συνθηκών λειτουργίας και τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων άσχετα αν στο τεμάχιο υφίστανται αναπτύξεις που μερικώς δεν καλύπτονται με άδεια, ή/και υφιστάμενη χρήση συγκρούεται με την επιτρεπόμενη χρήση και δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 7 του Παραρτήματος Β.
- 33.2.24 Συντελεστής δόμησης για σκοπούς προσθηκών για κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας:** Σε περίπτωση προσθήκης κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να το εξαιρεί μερικώς ή εξ'ολοκλήρου.

- 33.2.25 Τροποποιήσεις σε υφιστάμενες αναπτύξεις:** Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση τον περί Οδών και Οικοδομών Νόμο και έχουν υλοποιηθεί διαρκούσης αδείας με τροποποιήσεις/διαφοροποιήσεις, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν νέα δεδομένα του υφιστάμενου νέου πολεοδομικού καθεστώτος, νοουμένου ότι το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό εγκρίθηκε με την άδεια οικοδομής δεν αυξάνεται, η χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιωδώς ή σε περίπτωση διαφοροποιημένης χρήσης αυτή είναι πολεοδομικά πιο επιθυμητή, και τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης. Η πρόνοια αυτή δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.
- 33.2.26 Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών:** Σε περιπτώσεις, στις οποίες προτείνεται ανέγερση νέας μονάδας κατοικίας, σε τεμάχιο το οποίο βρίσκεται εντός Περιοχών Ανάπτυξης και το οποίο κατά την ημερομηνία μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης ανήκε και εξακολουθεί να ανήκει με τα ίδια μερίδια σε πέραν του ενός ιδιοκτήτες και σ' αυτό υφίστανται οικοδομές εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας ή για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής, με βάση προηγούμενο καθεστώς όπου προβλέπονταν ψηλότεροι συντελεστές ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να υπολογίσει τους συντελεστές ανάπτυξης της νέας μονάδας κατοικίας στο αντίστοιχο εμβαδόν του μεριδίου, μη λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες οικοδομές άλλων συνιδιοκτητών, νοουμένου ότι η νέα μονάδα θα προορίζεται για ιδιοκατοίκηση του συνιδιοκτήτη ή μελών της οικογένειάς του. Η πρόνοια αυτή δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.
- 33.2.27 Αλλαγή χρήσης:** Πρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 6 του Παραρτήματος Β και σε περιπτώσεις όπου υπάρχει υπέρβαση στο συντελεστή δόμησης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αλλαγή χρήσης, νοουμένου ότι:
- (α) δεν θα υπάρχουν άλλες επεκτάσεις που αυξάνουν το συντελεστή δόμησης,
 - (β) η νέα αυτή χρήση κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμη ή πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκριμένη χρήση,
 - (γ) θα τηρούνται όλες οι άλλες προϋποθέσεις της παραγράφου 6 του Παραρτήματος Β, και
 - (δ) θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΑΦΟΥ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΑΦΟΥ
Οικιστική Ζώνη Κα, Πα, Πκ	Κατοικία	7.3
	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	8.11
	Μικρά Γραφεία	8.18.7
	Μικρές Κλινικές και Ιατρεία	12.6/12.5.1
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.7
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.3
	Νηπιαγωγεία/Βρεφοκομικοί Σταθμοί	11.5
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.21
	Δημοτικά Σχολεία	11.6
	Γυμνάσια/Λύκεια	11.6
	Φροντιστήρια/Ινστιτούτα	11.8
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.7
	Τουριστικές Επαύλεις	10.7
	Ήπιοι Τύποι Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3
	Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου	22.1
	Αναπτύξεις ΑΗΚ και ΑΤΗΚ	28.2
Κεντρική Εμπορική Περιοχή (Κ.Ε.Π.)	Πολυκαταστήματα	8.13
	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	8.13
	Υπεραγορές	8.15
	Γραφεία	8.18
	Κλινικές/Ιατρεία	12.5/12.6
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.7
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.7
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.8
	Αστικά Ξενοδοχεία	10.4.2(ε)
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16
	Κατοικία	7.3
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.8
Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.21	

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΑΦΟΥ
Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (Τ.Ε.Κ.)	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	8.11
	Γραφεία Μικρής Κλίμακας	8.18.7
	Κλινικές / Ιατρεία	12.5/12.6
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.7
	Νηπιαγωγεία	11.5
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.8
	Ήπιες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16
	Κατοικία	7.3
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.12
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.21
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Πολυκαταστήματα	8.13
	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	8.13
	Υπεραγορές	8.15
	Γραφεία	8.18
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.5/12.6
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.7
	Νηπιαγωγεία	11.5
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.7
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.8
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16
	Κατοικία	7.3
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.8
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.21

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΑΦΟΥ
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Εκθεσιακοί Χώροι	8.5
	Γραφεία	8.18
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.5/12.6
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.7
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.7
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.8
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16
	Κατοικία	7.3
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.8
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.21
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	8.11
	Γραφεία	8.18
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.5/12.6
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.7
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.8
	Ήπιες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16
	Κατοικία	7.3
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.21
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	8.11
	Γραφεία	8.18
	Υπεραγορές	8.15
	Κλινικές / Ιατρεία	12.5/12.6
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας	12.7
	Φροντιστήρια / Ινστιτούτα	11.8
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16
	Κατοικία	7.3
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.21

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΑΦΟΥ
Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	9.10
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	9.13
Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.8
	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	9.9
	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.11
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.13
Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Β	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.11
	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	9.12
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.3
Τουριστική Ζώνη	Ξενοδοχεία	10.3.4
	Τουριστικά χωριά	10.3.4
	Τουριστικές Επαύλεις	10.7
	Παραθεριστική Κατοικία	10.4.2(β)
	Κατοικία	7.3
	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	8.11
	Μικρά Γραφεία	8.18.7
	Εστιατόρια/Κέντρα Αναψυχής	10.14
	Παρεμφερή Τουριστικά Έργα	10.15
	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.7
	Αίθουσες Δεξιώσεων	15.2.3
	Πολιτιστική Υποδομή	16

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΑΦΟΥ
Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή	Εκτροφή Ζώων και Πτηνών	17.2.4
	Κατοικία	17.2.3
Περιοχή Προστασίας (Δα)	Διαχείριση Κρατικής Γης/Πάρκα	13.6.2/13.5.3
	Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.1.3
Περιοχή Ιστορικού/ Παραδοσιακού Πυρήνα (ΠΑ)	Κατοικία	7.3

Σημειώσεις:

1. Σε Ζώνες Προστασίας Δα αποθαρρύνεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.
2. Πρατήρια πετρελαιοειδών μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες περιοχές σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 8.21.
3. Πολιτιστικές Διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται και εκτός των καθορισμένων περιοχών, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.2.4.
4. Βιομηχανικές Αναπτύξεις παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος μπορούν να χωροθετούνται και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 9.7.3.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2**ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ
ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΑΦΟΥ****ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ**

1. Τμήματα του χώρου και των καταλοίπων της αρχαίας πόλης Νέας Πάφου (Πόλη).
2. Τμήματα του χώρου και των καταλοίπων του αρχαίου νεκροταφείου γνωστού ως «Τάφοι των Βασιλέων» (Πόλη).
3. Κατακόμβη του Αγίου Λαμπριανού (Πόλη).
4. Ερείπια της εκκλησίας γνωστή ως «Λιμενιώτισσα» (Πόλη).
5. Μεσαιωνική Αψίδα (Πόλη).
6. Μεσαιωνικά Λουτρά (Πόλη).
7. Φρούριο Πάφου (Πόλη).
8. Μεσαιωνικό Φρούριο (Ερείπια) (Πόλη).
9. Αρχαίος λαξευτός τάφος στην Ενορία Αγίου Θεοδώρου (Πόλη).
10. Κτιστός τάφος στην τοποθεσία «Άμμος» (Πόλη).
11. Αρχαίοι Λαξευτοί τάφοι γνωστοί ως Ελληνόσπηλιοι (Αναβαργός).
12. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (Γεροσκήπου).
13. Τα κατάλοιπα αρχαίου συνοικισμού της Ύστερης περιόδου του χαλκού στην τοποθεσία «Παλαιόκαστρο-Μάα» (Πέγεια).

ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

1. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλεως «Νέας Πάφου» (Πόλη).
2. Ο χώρος και τα κατάλοιπα του αρχαίου νεκροταφείου στην τοποθεσία «Τάφοι των Βασιλέων» (Παλαιόκαστρα) (Πόλη).
3. Ο χώρος και τα κατάλοιπα του αρχαίου νεκροταφείου στην τοποθεσία «Γλυκή Νερό» (Πόλη).
4. Ο χώρος και τα κατάλοιπα του αρχαίου νεκροταφείου στην τοποθεσία «Ισκεντέρ» (Πόλη).
5. Τέμενος Αγίας Σοφίας (πρώην Βυζαντινή Εκκλησία) (Πόλη).
6. Η Εκκλησία του Αγίου Αντωνίου (Πόλη).
7. Η Εκκλησία του Αγίου Γεωργίου (Πόλη).
8. Η Εκκλησία της Αγίας Μαρίνας (Πόλη).
9. Η ερειπωμένη Εκκλησία της Γαλαταριώτισσας (Γοτθική Εκκλησία) (Πόλη).
10. Τα Τουρκικά Λουτρά (Πόλη).
11. Ερείπια Εκκλησίας στην τοποθεσία Σύρβαλλος (Πόλη).
12. Ο χώρος και τα κατάλοιπα του αρχαίου νεκροταφείου γνωστό ως «Ελληνόσπηλιοι» (Αναβαργός).
13. Εκκλησία Αγίου Θεοδώρου (Αχέλεια).
14. Εκκλησία Αγίου Λεοντίου (Αχέλεια).
15. Εκκλησία Αγίου Γεωργίου (Αχέλεια).
16. Εκκλησία Αγίας Παρασκευής (Γεροσκήπου).
17. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (Γεροσκήπου).
18. Η σπηλιά και ο χώρος γνωστά σαν Ιερό του Απόλλωνα Υλάτη (Γεροσκήπου).

19. Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίων νεκροταφείων στις τοποθεσίες «Καταραμένη» και «Καφκάλλα» (Γεροσκήπου).
20. Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου νεκροταφείου στην τοποθεσία «Ελληνικά» (Γεροσκήπου).
21. Εκκλησία Παναγίας Χρυσελεύσης (Εμπα).
22. Εκκλησία Αγίου Γεωργίου «Πετρίδια» (Εμπα).
23. Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου συνοικισμού στην τοποθεσία «Μυλούθκια» (Κισσόνεργα).
24. Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου συνοικισμού στην τοποθεσία «Μοσφίλια» (Κισσόνεργα).
25. Εκκλησία Αγίου Γεωργίου (Κοίλη).
26. Ο χώρος και τα κατάλοιπα του αρχαίου συνοικισμού στην τοποθεσία «Λάκκους» (Λέμπα).
27. Τα κατάλοιπα αρχαίου Υδραγωγείου (Λέμπα).
28. Εκκλησία Αγίας Αικατερίνης (Τάλα).
29. Εγκλείστρα Αγίου Νεοφύτου (Τάλα).
30. Μονή και Εκκλησία Αγίου Νεοφύτου (Τάλα).
31. Εκκλησία Αγίας Σοφίας (τέμενος) (Τίμη).
32. Ο χώρος και τα κατάλοιπα του αρχαίου νεκροταφείου γνωστοί σαν «Ελληνόσπηλιοι» στην τοποθεσία «Μωρόζωες» (Χλώρακα).
33. Τα κατάλοιπα του αρχαίου Υδραγωγείου στην τοποθεσία «Βρέξη» (Χλώρακα).
34. Εκκλησία Παναγίας Χρυσελεύσης (Χλώρακα).
35. Εκκλησία Αγίου Νικολάου (Χλώρακα).

Το βιβλίο *Τοπικό Σχέδιο Πάφου - Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής 2003* τυπώθηκε στο Τυπογραφείο Α. Αλωνεύτη τον Μάρτιο του 2003, σε 1.000 αντίτυπα για λογαριασμό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας.

