

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ 2021

Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΜΑΡΤΙΟΣ 2021

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ 2021

Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΜΑΡΤΙΟΣ 2021

Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2021 - Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy, καθώς και στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/tph.

ISBN: 978-9963-33-053-9

Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, και αποτελεί νέο Σχέδιο, σύμφωνα με το άρθρο 15, εδάφιο (2) του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας τροποποιείται αφότου επανεξετάστηκε από το Πολεοδομικό Συμβούλιο, μετά την ακύρωση του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2015 από το Διοικητικό Δικαστήριο στις 10 Ιανουαρίου 2020, σύμφωνα με τις πρόνοιες των άρθρων 10 και 11 του Νόμου, αφού λήφθηκαν υπόψη μεταξύ άλλων οι απόψεις του Κοινού Συμβουλίου, που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες των άρθρων 12Α και 12Β του Νόμου, οι γραπτές απόψεις και εισηγήσεις από οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα ή αρχή που υποβλήθηκαν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Γ του Νόμου και τα συμπεράσματα από τη Δημόσια Ακρόαση που διενεργήθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Δ του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 18, εδάφια (2) και (3) του Νόμου.

Περιεχόμενα Τοπικού Σχεδίου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1	Γενικά	1
1.2	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	2
1.3	Ιστορική Αναδρομή	3
1.4	Σύντομη Περιγραφή της Διαδικασίας	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	7
2.1	Αναπτυξιακά Προβλήματα	7
2.2	Περιοριστικοί Παράγοντες	8
2.3	Προοπτικές Ανάπτυξης	8
2.4	Αγορά Γης και Ακινήτων	10
2.5	Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	15
3.1	Γενικά	15
3.2	Άξονες Οργάνωσης του Χώρου	15
3.3	Βασικές Επιδιώξεις Τοπικού Σχεδίου	16
3.4	Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Βασικοί Στόχοι	16
3.5	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	21
4.1	Γενικά	21
4.2	Πρόβλεψη	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ	27
5.1	Γενικά	27
5.2	Οδικό Δίκτυο	29
5.3	Γενική Πολιτική για τον Ρόλο και Λειτουργία του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου	32
5.4	Φάσεις Υλοποίησης Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικών Συλλεκτήριων/Συνδετήριων Δρόμων	36
5.5	Χωροθετική Πολιτική σε Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους	36

5.6	Κυκλοφοριακή Διαχείριση	36
5.7	Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς	37
5.8	Στάθμευση	41
5.9	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων	44
5.10	Ειδικές Πρόνοιες	46
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		49
6.1	Γενικά	49
6.2	Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψος Οικοδομών	49
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ		53
7.1	Γενικά	53
7.2	Προβλήματα	54
7.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	55
7.4	Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές	56
7.5	Περιβαλλοντικός Πλούτος	57
7.6	Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές	59
7.7	Σύστημα Ελεύθερων Χώρων	61
7.8	Κρατική Γη	66
7.9	Ειδικές Πρόνοιες	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ		71
8.1	Γενικά	71
8.2	Αρχαιολογική Κληρονομιά	71
8.3	Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά	71
8.4	Βασικοί Στόχοι για τη Διατήρηση της Πολιτιστικής Κληρονομιάς	73
8.5	Μέτρα Πολιτικής για τη Διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομιάς	74
8.6	Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες	76
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9 ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ		79
9.1	Γενικά	79
9.2	Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)	79

9.3	Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ)	80
9.4	Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων	81
9.5	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου	82
9.6	Ειδικές Πρόνοιες	83
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ		85
10.1	Γενικά	85
10.2	Προβλήματα	85
10.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	86
10.4	Βασικοί Στόχοι	86
10.5	Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική	87
10.6	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης – Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη	88
10.7	Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη	92
10.8	Κοινωνική Στέγη	94
10.9	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	96
10.10	Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	97
10.11	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	98
10.12	Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Πολεοδομικών Προβλημάτων	98
10.13	Ειδικές Πρόνοιες	99
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ		101
11.1	Γενικά	101
11.2	Προβλήματα	101
11.3	Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	102
11.4	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	102
11.5	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	103
11.6	Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας	106
11.7	Γενική Χωροθετική Πολιτική	108
11.8	Ειδική Πρόνοια	116
11.9	Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Πολυκαταστήματα,	117

	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορική και Ψυχαγωγική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου	
11.10	Εξέταση Αίτησης για Υπερκαταστήματα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών	118
11.11	Άλλες Πρόνοιες	119
11.12	Αξιολόγηση Αιτήσεων –Γενικά Κριτήρια	123
11.13	Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλοεπικαλύψεων	124
11.14	Περιοχές Χωροθέτησης Εμπορικής και Γραφειακής Ανάπτυξης	124
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12	ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ	129
12.1	Γενικά	129
12.2	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	129
12.3	Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών	130
12.4	Βασικές Προϋποθέσεις	130
12.5	Άλλες Πρόνοιες	131
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	133
13.1	Γενικά	133
13.2	Προβλήματα	134
13.3	Ειδική Στρατηγική	134
13.4	Βασικοί Στόχοι	134
13.5	Κατηγορίες Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	135
13.6	Γενική Χωροθετική Πολιτική	137
13.7	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	138
13.8	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ	138
13.9	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	138
13.10	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β	138
13.11	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	139
13.12	Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας	140
13.13	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	140
13.14	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	140

13.15	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	141
13.16	Ειδικές Πρόνοιες	142
13.17	Ειδική Πρόνοια για την Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α Ιδαλίου	143
13.18	Άλλες Πρόνοιες	145
13.19	Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων	146
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	149
14.1	Γενικά	149
14.2	Προβλήματα	149
14.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	150
14.4	Βασικοί Στόχοι	150
14.5	Χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων	151
14.6	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία	156
14.7	Ειδικές Σχολές	158
14.8	Συντελεστής Δόμησης	158
14.9	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	160
14.10	Βασικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	161
14.11	Αποδέσμευση Καθορισμένων Χώρων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων	161
14.12	Εφαρμογή	162
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	163
15.1	Γενικά	163
15.2	Προβλήματα	163
15.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	164
15.4	Βασικοί Στόχοι	164
15.5	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα και Ιατρεία	165
15.6	Χωροθετική Πολιτική για Μικρά Ιδιωτικά Ιατρεία	167
15.7	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών	168
15.8	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	169
15.9	Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί	169
15.10	Πρόσθετα Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	170

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	171
16.1	Γενικά	171
16.2	Προβλήματα	171
16.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	172
16.4	Βασικοί Στόχοι	172
16.5	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις	173
16.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	175
16.7	Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόπτες Κλειστές Αθλητικές Εγκαταστάσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	177
16.8	Βασικές Προϋποθέσεις	178
16.9	Άλλες Πρόνοιες	179
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17	ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ/ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	181
17.1	Γενικά	181
17.2	Προβλήματα	181
17.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	181
17.4	Βασικοί Στόχοι	182
17.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	182
17.6	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	184
17.7	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	184
17.8	Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	185
17.9	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	186
17.10	Χωροθετική Πολιτική για Σύνοπτες Εξειδικευμένες Αναπτύξεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	187
17.11	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	190
17.12	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	191
17.13	Ειδικές Πρόνοιες	191
17.14	Βασικές Προϋποθέσεις	192

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	195
18.1	Γενικά	195
18.2	Προβλήματα	196
18.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	196
18.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	196
18.5	Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή	197
18.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους	198
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	199
19.1	Γενικά	199
19.2	Προβλήματα	199
19.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	200
19.4	Βασικοί Στόχοι	200
19.5	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	200
19.6	Συντελεστές Ανάπτυξης – Μικρές Τουριστικές Μονάδες	201
19.7	Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών	202
19.8	Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα	202
19.9	Προσθήκες – Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις	204
19.10	Τουρισμός Υγείας	206
19.11	Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	206
19.12	Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	207
19.14	Άλλες Πρόνοιες	208
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ	211
20.1	Γενικά	211
20.2	Προβλήματα	211
20.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	212
20.4	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	212
20.5	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	213
20.6	Βασικές Παράμετροι	214
20.7	Βασικές Προϋποθέσεις	219
20.8	Άλλες Πρόνοιες	221

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ – ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	223
21.1	Γενικά	223
21.2	Χωροθετική Πολιτική	223
21.3	Μεταλλευτική/Λατομική Ανάπτυξη	224
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22	ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΟΙ Ή / ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	227
22.1	Χωροθετική Πολιτική	227
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23	ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ	229
23.1	Γενικά	229
23.2	Προβλήματα	229
23.3	Βασικοί Στόχοι	229
23.4	Χωροθετική Πολιτική	229
23.5	Άλλες Πρόνοιες	230
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24	ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ	231
24.1	Γεωργία	231
24.2	Κτηνοτροφία	231
24.3	Ειδικές πρόνοιες ή ιδιαίτερες αναφορές	233
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25	Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	235
25.1	Γενικά	235
25.2	Προβλήματα	235
25.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	236
25.4	Χωροθετική Πολιτική	236
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 26	ΥΠΟΔΟΜΕΣ	237
26.1	Γενικά	237
26.2	Καθορισμός των Έργων Υποδομής	237
26.3	Προβλήματα σε σχέση με Υποδομές	237
26.4	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος	238
26.5	Χωροθετική Πολιτική	239
26.6	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	240

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27	ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	243
27.1	Γενικά	243
27.2	Σχέδια Περιοχής	243
27.3	Ρυθμιστικά Σχέδια	244
27.4	Άλλες Θεματικές Ενότητες	245
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 28	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	247
28.1	Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις	247
28.2	Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	247
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 29	ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	249
29.1	Γενικά	249
29.2	Βασική Πολιτική	249
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30	ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	251
30.1	Γενικά	251
30.2	Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ2 στην Αλάμπρα	251
30.3	Περιοχή Ειδικής Πολιτικής ποταμού Γιαλιά	252
30.4	Βασικές Προϋποθέσεις	252
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31	ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ	255
31.1	Γενικά	255
31.2	Προβλήματα	255
31.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι	256
31.4	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής	256
31.5	Γενικές Πρόνοιες	257
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 32	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	259
32.1	Γενικά	259
32.2	Προβλήματα	260
31.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	261

32.4	Χωροθετική Πολιτική και άλλες προϋποθέσεις	263
32.5	Συμπληρωματικές Χρήσεις	266
32.6	Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια	269
32.7	Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης	270
32.8	Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης	273
32.9	Άλλες Πρόνοιες	275
32.10	Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης	275

Παραρτήματα Τοπικού Σχεδίου

Ως Παραρτήματα του παρόντος Τοπικού Σχεδίου θεωρούνται τα αντίστοιχα Παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων», το οποίο δημοσιεύτηκε το 2011 και οριστικοποιήθηκε το 2012 και φέρει την ένδειξη «ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ», ή όπως αυτά θα τροποποιηθούν κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Σχεδίου.

Όπου στα Παραρτήματα γίνεται αναφορά στην «πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου», ή και στην ημερομηνία «1/12/1990», για το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας εφαρμόζεται η ημερομηνία της πρώτης του δημοσίευσης (29/11/2013).

Ένθετα Σχέδια Τοπικού Σχεδίου

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
2. Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου και Περιβαλλουσών Περιοχών
3. Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
4. Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων
5. Περιβαλλοντικός Πλούτος
6. Ζώνες Προστασίας
7. Κοινοτικές και άλλες Δημόσιες Χρήσεις
8. Αποτύπωση Ορυκτών Πόρων
9. Τοπογραφία
10. Περιοχές Επικινδυνότητας
11. Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, Ζώνες Ειδικών Χρήσεων και Άλλες Πολιτικές
12. Πολεοδομικές Ζώνες
13. Χρήση Γης

Άλλα Σχέδια Τοπικού Σχεδίου

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (σε κλίμακα 1:25.000), καθώς και τα λεπτομερή κτηματολογικά/χωρομετρικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων για δρόμους πρωταρχικής σημασίας, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

Τα πιο πάνω διατίθενται για επιθεώρηση στα Γραφεία των Τοπικών Αρχών, της Επαρχιακής Διοίκησης Λευκωσίας και στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Τομέας Ελέγχου Κεντρικών Γραφείων και Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας).

Πίνακες Τοπικού Σχεδίου

1. Πίνακας 1.1 Έκταση Γης Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
2. Πίνακας 4.1 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 1982-2011 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2021, 2023 και 2028
3. Πίνακας 4.2 Μεταβολές Πληθυσμού Δεκαετιών Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας και Πρόβλεψη για την κατανομή του Πληθυσμού για το 2021 και 2028
4. Πίνακας 7.1 Τύποι Τοπικών Πάρκων
5. Πίνακας 8.1 Κηρυγμένα Αρχαία Μνημεία εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
6. Πίνακας 9.1 Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας,
7. Πίνακας 10.2 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων
8. Πίνακας 11.1 Ενδεικτικός Κατάλογος Εκθεσιακών Χώρων
9. Πίνακας 11.2 Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
10. Πίνακας 13.1 Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων
11. Πίνακας 13.2 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
12. Πίνακας 31.1: Ενδεικτικές Αποστάσεις που Καθορίζουν την Περιοχή Διαβούλευσης της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

- 1.1.1** Η δημοσίευση Σχεδίων Ανάπτυξης για καθορισμό και προγραμματισμό στόχων αναπτυξιακής πολιτικής, καθώς και μέτρων και προνοιών για την υλοποίησή τους, αποτελούν τη βάση για την ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη και ευημερία. Η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία στην Κύπρο, ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος, θεσπίστηκε το 1972, και τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή την 1/12/1990, με στόχο τη διασφάλιση ορθολογικής οργάνωσης και προγραμματισμού της ανάπτυξης και επαρκή προστασία του περιβάλλοντος και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς
- 1.1.2** Για την ευρύτερη περιοχή της επαρχίας Λευκωσίας που βρίσκεται νοτίως της πρωτεύουσας, στην οποία εμπίπτουν οι διοικητικές περιοχές του Δήμου Ιδαίου και των Κοινοτικών Συμβουλίων Αγίας Βαρβάρας, Πέρα Χωρίου-Νήσου, Αλάμπρας και Λυμπιών, όπως και όλες οι περιοχές της Υπαίθρου, τέθηκε σε εφαρμογή από το 1990 η Δήλωση Πολιτικής για την Ύπαιθρο. Η εκπόνηση Τοπικού Σχεδίου για τη σημαντική αυτή περιοχή της υπαίθρου, κρίθηκε απαραίτητη από τις αρχές της δεκαετίας του 2000, εφόσον η Δήλωση Πολιτικής δεν ήταν πλέον δυνατόν να ανταποκρίνεται στα ιδιαίτερα δεδομένα της ταχέως αναπτυσσόμενης περιοχής, που βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την πρωτεύουσα, και σε στρατηγικό σημείο στη συμβολή των δύο κυριότερων αυτοκινητόδρομων του νησιού.
- 1.1.3** Βασικός στόχος της εκπόνησης του Τοπικού Σχεδίου είναι η παροχή ορθολογικού πλαισίου για προστασία και διαχείριση του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της περιοχής στα πλαίσια της αειφορίας, η οικονομική και κοινωνική της ανάπτυξη, και η ικανοποίηση των αναγκών του πληθυσμού για στέγαση, εργασία και επαρκείς υποστηρικτικές υπηρεσίες, σε ένα ποιοτικό περιβάλλον. Παράλληλα, το Τοπικό Σχέδιο, ο χρονικός ορίζοντας του οποίου είναι το έτος 2023, θα περιέχει εξειδικευμένες αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ρυθμίζεται και ελέγχεται η ανάπτυξη στις πέντε κοινότητες.
- 1.1.4** Η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας (ΤΣΝΛ) ήταν σύνθετη, με βασικό στόχο την ενσωμάτωση πλείστων προτάσεων, απόψεων και εισηγήσεων Τοπικών Αρχών, υπηρεσιών, σωμάτων ή προσώπων, καθώς και των κατευθύνσεων και διαδικασιών που προωθούνται στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ώστε το Σχέδιο να αποτελεί ένα σύγχρονο και ευέλικτο πλαίσιο πολιτικής προσαρμοσμένο στα δεδομένα της περιοχής και τις σύγχρονες ανάγκες.

- 1.1.5** Στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη, πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής, και ορθότερη σύζευξη με τις περιοχές της πρωτεύουσας.
- 1.1.6** Στόχος του κειμένου του Τοπικού Σχεδίου είναι να αποτελεί εύχρηστο εγχειρίδιο για επαγγελματίες, να συμβάλει στην κατανόηση του πολεοδομικού πλαισίου, και να διευκολύνει την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη. Στο κείμενο δίδεται σημασία στην απόδοση των γενικών και ειδικών προνοιών πολιτικής και του χωροθετικού πλαισίου, ώστε να συνάδουν με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά και τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Προσφέρεται επίσης ευελιξία επιλογών αναφορικά με νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς, ενώ, παράλληλα, καθορίζεται το ευρύτερο πλαίσιο υλοποίησης έργων του Δημοσίου, δικτύων εξυπηρέτησης και απαραίτητων υποδομών.
- 1.1.7** 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 γης, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας).

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

- 1.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται οι περιοχές του Δήμου Ιδαλίου και οι περιοχές των Κοινοτικών Συμβουλίων Αγίας Βαρβάρας, Πέρα Χωρίου-Νήσου, Αλάμπρας και Λυμπιών, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 1: Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή. Η έκταση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανέρχεται σε 11.391 εκτάρια, όπως φαίνεται στον Πίνακα 1.1 που ακολουθεί. Η περιοχή βρίσκεται στο κέντρο περίπου της Κύπρου και εφάπτεται των νότιων παρυφών του αστικού συμπλέγματος της Λευκωσίας, ενώ στα ανατολικά και νότια εφάπτεται των διοικητικών ορίων της Επαρχίας Λάρνακας. Στα δυτικά η περιοχή συνορεύει με τις κοινότητες Τσερίου, Κοτσιάτη και Μαθιάτη, ενώ στα νότια με τις κοινότητες Μοσφιλωτής, Ψευδά και Σιας.
- 1.2.2** Οι κοινότητες που εμπίπτουν στα όρια του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζουν πολυάριθμα κοινά χαρακτηριστικά και αντιμετωπίζουν παρόμοια προβλήματα, ενώ παράλληλα έχουν ταυτόσημες προοπτικές, που προδιαγράφουν κοινό μέλλον. Θέματα όπως η όδευση ενός επαρκούς και λειτουργικού σύγχρονου περιφερειακού οδικού δικτύου, η χωροθέτηση οικονομικών δραστηριοτήτων όπως Βιομηχανικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες, καθώς και λειτουργιών κοινωνικής υποδομής όπως εκπαιδευτήρια, διευκολύνσεις άθλησης και αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, η προστασία του περιβάλλοντος και η διαφύλαξη

της καλής γεωργικής γης, κ.ά., ρυθμίζονται πλέον αποτελεσματικά μέσω της εκπόνησης του περιφερειακού αυτού Τοπικού Σχεδίου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1: ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΣΝΛ	
ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Ha)
Δήμος Ιδαλίου	3.102
Κοινοτικό Συμβούλιο Νήσου-Πέρα Χωρίου	1.824
Κοινοτικό Συμβούλιο Αγίας Βαρβάρας	2.419
Κοινοτικό Συμβούλιο Αλάμπρας	1.653
Κοινοτικό Συμβούλιο Λυμπιών	2.393
ΣΥΝΟΛΟ	11.391

1.2.3 Σύμφωνα με την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας *Απογραφή Πληθυσμού 2011-Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα*, ο πληθυσμός στα όρια του Σχεδίου κατά το έτος 2011 ήταν 21.677 άτομα. Με βάση εκτίμηση της Στατιστικής Υπηρεσίας, το 2021 ο πληθυσμός θα ανέρχεται σε περίπου 35.544 άτομα.

1.2.4 Το όριο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θεωρείται προσωρινό στις περιπτώσεις που αυτό εφάπτεται με τη Νεκρή Ζώνη, και δεν ακολουθεί τα διοικητικά όρια των περιοχών που αναφέρονται πιο πάνω.

1.3 Ιστορική Αναδρομή

1.3.1 Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου κατοικείται από τα Προϊστορικά χρόνια και βρίσκεται κτισμένη στο κέντρο περίπου της Μεσαορίας, που εκτείνεται κατά μήκος των δύο οροσειρών της Κύπρου, από τον κόλπο της Αμμοχώστου στα ανατολικά μέχρι τον κόλπο της Μόρφου στα δυτικά. Η περιοχή γειτνιάζει άμεσα με την πόλη της Λευκωσίας, την πρωτεύουσα της Κύπρου, που από τα Μεσαιωνικά χρόνια αποτελεί το διοικητικό κέντρο του νησιού. Η περιοχή επίσης εφάπτεται με τα όρια του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και συγκεκριμένα με το Δήμο Λατσιών και Γερίου στα βόρεια της, καθώς επίσης και με σημαντικό αριθμό κοινοτήτων, όπως τον Άγιο Σωζόμενο, την Ποταμιά και τη Λουρουτζίνα στα ανατολικά της, τον Μαθιάτη, τη Σια, τη Μοσφιλωτή, τον Ψευδά και την

Κόση στα νότια της και το Τσέρι, το Μαρκί, τον Κοτσιάτη, τον Αναλιόντα και τον Καταλιόντα στα δυτικά της.

- 1.3.2** Η κεντρικότητα της γεωγραφικής θέσης της περιοχής, σε συνδυασμό με τη γειτνίαση με την πόλη της Λευκωσίας και τα εύφορα εδάφη της πεδιάδας της Μεσαορίας και του ποταμού Γιαλιά, υπήρξαν οι σημαντικότεροι παράγοντες εγκατάστασης πληθυσμού και ανάπτυξης της. Κατά την πρώτη επίσημη απογραφή πληθυσμού του 1881, το σύνολο του πληθυσμού στην περιοχή ήταν 1828 άτομα, και γνώρισε σημαντικές πληθυσμιακές μεταβολές, ιδιαίτερα μετά την τουρκική εισβολή του 1974, με την αύξηση του συνολικού πληθυσμού εκεί κατά 300% περίπου, μεταξύ των ετών 1973 και 1976. Αύξηση του συνολικού πληθυσμού κατά 150% περίπου παρατηρήθηκε μεταξύ των ετών 2001 και 2011, που συνδέεται κυρίως με την ανάπτυξη της νέας οικιστικής περιοχής στα Βόρεια του Δήμου Ιδαίου.
- 1.3.3** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι ιδιαίτερα πλούσια σε αρχαιολογικά ευρήματα. Οι πρώτες ιστορικές μαρτυρίες ανάγονται στη Νεολιθική Εποχή, αλλά τα αρχαιολογικά ευρήματα καλύπτουν σχεδόν όλες τις ιστορικές περιόδους από την αρχαϊκή εποχή μέχρι τη Ρωμαϊκή. Επίσης, διάφορα μνημεία και εκκλησίες στην περιοχή αποτελούν αντιπροσωπευτικά στοιχεία της Πρωτοχριστιανικής, Βυζαντινής, Φράγκικης και Ενετικής περιόδου. Η πλούσια ιστορία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί σημαντικό παράγοντα στη διαμόρφωση της Γενικής Στρατηγικής και των ειδικών προνοιών του Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη διαφύλαξη, προβολή και αξιοποίηση των μνημείων, ιστορικών στοιχείων και αρχαιολογικών χώρων, για διατήρηση της τοπικής ταυτότητας και της ορθολογικής ανάπτυξης της περιοχής.
- 1.3.4** Σήμερα η περιοχή αναπτύσσεται στηριζόμενη σε σημαντικό βαθμό στον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα, με την αξιοποίηση του γεωργικού και βιομηχανικού της δυναμικού, καθώς και ως δορυφόρος του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας, από το οποίο εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό όσον αφορά την απασχόληση και τις υπηρεσίες. Η αστικοποιημένη περιοχή επεκτάθηκε κατά τα τελευταία χρόνια κοντά στα σύνορα με την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, ενώ το εμπόριο και οι υπηρεσίες συγκεντρώνονται κυρίως στις παλαιές Οικιστικές Ζώνες.
- 1.3.5** Βασική επιδίωξη του πολεοδομικού σχεδιασμού στη συγκεκριμένη περίπτωση ήταν η ολοκληρωμένη αντιμετώπιση της περιοχής ως συμπλέγματος κοινοτήτων, αναδεικνύοντας και αξιοποιώντας τα δικά του χαρακτηριστικά μέσα από τοπικές συνέργειες, και ενισχύοντας το βαθμό αυτοτέλειας του. Παράλληλη επιδίωξη ήταν και η διασφάλιση μιας υγιούς σχέσης με το αστικό συγκρότημα Λευκωσίας, μειώνοντας αφ' ενός τον βαθμό εξάρτησης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου από τη Λευκωσία και ενδυναμώνοντας αφ' ετέρου το ρόλο της ως χώρου αστικών χρήσεων μεγάλης κλίμακας για εξυπηρέτηση τόσο της πόλης όσο και της ευρύτερης περιφέρειας.

1.4 Σύντομη Περιγραφή της Διαδικασίας

1.4.1 Για εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου λήφθηκαν υπόψη μεταξύ άλλων τα ακόλουθα, με βασικό γνώμονα την ορθολογική και ισόρροπη ανάπτυξη σύμφωνα με τις σύγχρονες ευρωπαϊκές πολεοδομικές αντιλήψεις:

- i. Οι προτάσεις των Τοπικών Αρχών που υποβλήθηκαν στα πλαίσια των εργασιών του Κοινού Συμβουλίου.
- ii. Οι απόψεις και εισηγήσεις που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 12Γ του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, οι παραστάσεις που παρουσιάστηκαν κατά τη Δημόσια Ακρόαση που έγινε με βάση το άρθρο 12Δ.
- iii. Οι απόψεις των αρμόδιων Υπηρεσιών και Τμημάτων.
- iv. Η Έκθεση Εργασιών του Κοινού Συμβουλίου.

1.4.2 Με τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου ακολουθεί περίοδος υποβολής ενστάσεων, και στη συνέχεια η έγκριση του Τοπικού Σχεδίου. Η έναρξη της διαδικασίας αναθεώρησης του Τοπικού Σχεδίου προβλέπεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο. Στόχος της τακτής αναθεώρησης και τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου είναι η επαναξιολόγηση των δεδομένων και εισαγωγή προνοιών και ρυθμίσεων εκεί όπου χρειάζεται, για ριζική αντιμετώπιση των αδυναμιών, επίλυση των προβλημάτων και προώθηση σημαντικών προοπτικών ορθολογικής ανάπτυξης για το σύνολο της περιοχής.

2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

2.1 Αναπτυξιακά Προβλήματα

- 2.1.1** Το βασικό αναπτυξιακό πρόβλημα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι η αποσπασματική ανάπτυξη κάθε ενός από τους πέντε οικισμούς, χωρίς ενοποιημένο και ολοκληρωμένο σχεδιασμό, που να αξιοποιεί αθροιστικά τα πλεονεκτήματα και τις συνέργειες του. Τα γενικότερα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, οι μηχανισμοί της αγοράς γης και οι διάφορες κοινωνικές αντιλήψεις, συντέιναν ώστε οι οικισμοί να αναπτύσσονται χωρίς συνοχή, κοινές προοπτικές και στόχους.
- 2.1.2** Η απουσία πολεοδομικής νομοθεσίας πριν το 1990, καθώς και ενός ολοκληρωμένου συστήματος ελέγχου της ανάπτυξης, επέτρεψε την ανάμειξη μη συμβατών χρήσεων και δραστηριοτήτων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και δημιούργησε προϋποθέσεις που σε ορισμένες περιπτώσεις υποβαθμίζουν σημαντικά την ποιότητα ζωής του πληθυσμού.
- 2.1.3** Η χωροδιάταξη αναπτύξεων όπου στεγάζονται οι διάφοροι τομείς οικονομικής δραστηριότητας εξακολουθεί να παρουσιάζει αρκετά προβλήματα. Εργαστήρια, καταστήματα και γραφεία είναι διεσπαρμένα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, με αποτέλεσμα τη σύγκρουση λειτουργικών αναγκών, και τη δημιουργία κυκλοφοριακών προβλημάτων και υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων του κοινού, ιδίως σε περιοχές κατοικίας.
- 2.1.4** Το υφιστάμενο οδικό δίκτυο και οι δημόσιες συγκοινωνίες δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τις αναγκαίες περιφερειακές συνδέσεις και την εσωτερική διακίνηση στην περιοχή, ενώ υπάρχει έλλειψη πεζοδρομίων, πεζοδρόμων – ποδηλατοδρόμων και χώρων στάθμευσης.
- 2.1.5** Παρά το αξιόλογο φυσικό περιβάλλον της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι για παθητική ή/και ενεργό ψυχαγωγία δεν επαρκούν, τόσο σε έκταση όσο και σε οργάνωση και διαχείριση. Παράλληλα, τμήματα της κοίτης του ποταμού Γιαλιά που θα μπορούσαν να αναπτυχθούν για σκοπούς ψυχαγωγίας και άθλησης, με στόχο τη δημιουργία ενός γραμμικού πνεύμονα πρασίνου ουσιαστικού μεγέθους προσβάσιμου από το σύνολο του πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου προς όφελος όλης της περιοχής, παραμένουν αναξιοποίητα.

2.2 Περιοριστικοί Παράγοντες

2.2.1 Διάφοροι παράγοντες δυσχεραίνουν την αναδιοργάνωση του συμπλέγματος του Τοπικού Σχεδίου, και επηρεάζουν μερικώς το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης και μέτρα πολεοδομικής παρέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί είναι οι ακόλουθοι:

- (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, έχει προκαλέσει αριθμό προβλημάτων και αρνητικών δεδομένων.
- (β) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει τις σημαντικές ατέλειες της ελεύθερης αγοράς, όπως είναι η κερδοσκοπία και η κατακράτηση της ιδιοκτησίας, που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση και τη συνεκτικότητα της δομής των οικισμών.
- (γ) Το υψηλό οικονομικό κόστος που αναμένεται ότι θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις σε ατομικές ιδιοκτησίες αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα, που αποθαρρύνει τον ορθολογικό προγραμματισμό και την εφαρμογή μέτρων πολεοδομικής πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών.
- (δ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευτεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις σε ότι αφορά τη δομή και τις δυνατότητες της ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων γης και το οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν και περιορίζουν τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής.
- (ε) Οι υψηλές τιμές και το σύστημα διακατοχής της γης, που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του κλήρου και την πολυϊδιοκτησία, σε συνδυασμό με τη μακρόχρονη κατακράτηση γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης και τη σημαντική έκταση Τουρκοκυπριακών ιδιοκτησιών, υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση συμπαγών και ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.

2.3 Προοπτικές Ανάπτυξης

2.3.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή κατάλληλου πολεοδομικού και χωροταξικού προγραμματισμού.

2.3.2 Με στόχο την αναβάθμιση των συνθηκών και τη βελτίωση των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που υφίστανται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, απαιτείται η εισαγωγή μέτρων για επίτευξη των πιο κάτω:

- (α) Αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους, όπως και της προγραμματισμένης χωροδιάταξης διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.
- (β) Ανετότερες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας, εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες.
- (γ) Προσαρμογή της λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής προσφοράς και ζήτησης.
- (δ) Ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών.
- (ε) Προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της στρατηγικής της βιώσιμης ανάπτυξης.

2.3.3 Στις παραδοσιακές γειτονιές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης στοχεύει στα ακόλουθα:

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

2.3.4 Προοπτικές για σημαντικές βελτιώσεις συνεχίζουν να υπάρχουν και στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές σε ορθές πυκνότητες, και με ισόρροπη ανάπτυξη και σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου, αναμένεται ότι θα επιτευχθεί οικονομικότερη και πιο ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, και οι επιμέρους περιοχές θα αποκτήσουν σταδιακά βελτιωμένη φυσιογνωμία.

2.4 Αγορά Γης και Ακινήτων

2.4.1 Η κυπριακή αγορά γης και ακινήτων, πέραν του κύριου ρόλου που καλείται να διαδραματίζει στη στέγαση των διαφόρων ανθρώπινων δραστηριοτήτων και πρωτίστως για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των πολιτών, αποτελεί παράλληλα την παραδοσιακή μορφή επένδυσης, η οποία φαίνεται μέχρι σήμερα να αποδίδει σημαντική αύξηση του κεφαλαίου που επενδύεται.

2.4.2 Μέχρι πρόσφατα, πριν την παγκόσμια οικονομική κρίση, που συνέβαλε στη σταθεροποίηση των τιμών των ακινήτων, είχε παρατηρηθεί σημαντική αύξηση της αξίας της γης. Πρόσφατα παρατηρούνται τάσεις μείωσης εξαιτίας της παρατεινόμενης κρίσης και των χρηματοπιστωτικών προβλημάτων.

2.4.3 Για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται ότι απαιτείται η εφαρμογή ενός πολυδιάστατου πλαισίου πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων, το οποίο θα πρέπει να στοχεύει στην αύξηση της προσφοράς ευκαιριών στέγασης και να περιλαμβάνει:

- (α) Χωροθετική πολιτική με θετικά κίνητρα για την προώθηση της οικιστικής ανάπτυξης εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και ταυτόχρονα εφαρμογή αποθαρρυντικής πολιτικής με αντικίνητρα για ανάπτυξη εκτός Ορίου Ανάπτυξης, ώστε να αυξηθεί η πραγματική διάθεση κατάλληλης γης.
- (β) Εισαγωγή μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης, στοχεύοντας στην απελευθέρωση και ενεργοποίηση αποθεμάτων αδρανούς γης εντός του Ορίου Ανάπτυξης, με την, μεταξύ άλλων:
 - (i) Προώθηση δέσμης κινήτρων ώστε να αποτρέπεται η κατακράτηση αδρανούς γης, κυρίως όσον αφορά τις αστικές και περιαστικές περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και ευαισθησίες της Κυπριακής κοινωνίας, περιλαμβανομένης και της κατάλληλης διαχείρισης των πυκνοτήτων ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
 - (ii) Προώθηση σχεδιασμού ή/και μέτρων κατασκευής οδικού δικτύου σε περίκλειστες περιοχές εντός του Ορίου Ανάπτυξης.
 - (iii) Προώθηση της διαδικασίας αστικού αναδασμού, που θα τεθεί σε εφαρμογή με σχετική νομοθεσία.
- (γ) Προώθηση του μηχανισμού Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων, που θα τεθεί σε εφαρμογή με σχετική νομοθεσία.

- (δ) Ενίσχυση και διεύρυνση των διαφόρων δραστηριοτήτων που αποσκοπούν στην εξασφάλιση προσιτής στέγης από στοχευμένες ομάδες του πληθυσμού.
- (ε) Προώθηση λεπτομερέστερου σχεδιασμού προς αναζωογόνηση των παραδοσιακών κεντρικών οικιστικών περιοχών.

2.5 Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης

- 2.5.1** Η ένταξη νέων εκτάσεων γης σε Περιοχές Ανάπτυξης, η αναβάθμιση ήδη καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης σε ιδιοκτησίες εντός Περιοχών Ανάπτυξης και η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, στα πλαίσια της εκπόνησης ή τροποποίησης Τοπικού Σχεδίου που γίνεται με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, υλοποιούνται με αποφάσεις της διοίκησης, που κατά κανόνα απολήγουν σε αύξηση των αξιών της γης, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις είναι ιδιαίτερα σημαντική. Με τις εν λόγω αποφάσεις, ωστόσο, είναι δυνατόν να προκύψει και αρνητικός επηρεασμός των αξιών γης, κυρίως σε περιπτώσεις όπου ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται σε Ζώνες Προστασίας που δεν έχουν προσωρινό χαρακτήρα.
- 2.5.2** Ταυτόχρονα, με τις αποφάσεις αυτές, δημιουργούνται υποχρεώσεις για το Κράτος σε ότι αφορά την παροχή ή την ενίσχυση ενός ευρύτατου φάσματος υποδομών και υπηρεσιών, ώστε η ιδιωτική ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία αυτόματα μετά τη λήψη της διοικητικής απόφασης για την τροποποίηση Σχεδίου Ανάπτυξης, να είναι δυνατό να αξιοποιηθεί σύμφωνα με τις αναπτυξιακές δυνατότητες που αποδίδονται σε αυτή. Προκύπτουν επίσης ανάγκες για θετικές ενέργειες για έργα βελτίωσης, ανάπλασης ή δημιουργίας ζωτικών χώρων, οι οποίες υλοποιούν βασικές πτυχές των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.
- 2.5.3** Για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης των ανωτέρω υποχρεώσεων, το Κράτος δαπανά σημαντικά κονδύλια ετήσια, ενώ τόσο από τις αποφάσεις αναφορικά με τις πολεοδομικές ρυθμίσεις, όσο και από τις επενδύσεις κρατικών πόρων σε υποδομές και υπηρεσίες, επωφελείται συνολικά και αποκλειστικά μέχρι σήμερα ο ιδιώτης ιδιοκτήτης. Κατά συνέπεια, το δημόσιο νομιμοποιείται να επιδιώξει την επιστροφή ορισμένου μέρους της υπεραξίας που το ίδιο δημιουργεί με αποφάσεις του προς όφελος ιδιωτικών ιδιοκτησιών.
- 2.5.4** Το σύστημα που πρέπει να διαμορφωθεί για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού θα πρέπει να είναι κοινωνικά δίκαιο, αλλά ταυτόχρονα λειτουργικό και αποτελεσματικό, ώστε η επιστροφή μέρους των υπεραξιών υπό μορφή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) να επιτυγχάνεται με διαδικασίες σχετικά απλές και σύντομες. Η προοπτική αυτή έχει συζητηθεί κατ'επανάληψη, χωρίς ουσιαστικό αποτέλεσμα μέχρι σήμερα, αλλά επανέρχεται

στην επικαιρότητα σε χρονικές στιγμές που η απόδοση αυτών των υπεραξιών σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες είναι περισσότερο εμφανής.

2.5.5 Για την επιβολή του ΤΠΑ, το οποίο θα συσχετίζεται με ποσοστό των δημιουργούμενων από αποφάσεις που συναρτούνται με την τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου υπεραξιών, χρειάζεται να σχεδιαστούν διαδικασίες, μηχανισμοί, αρμόδια όργανα και πιθανές εξαιρέσεις και ελαφρύνσεις, που θα συμβάλλουν στον ταχύ, απλό και χωρίς ιδιαίτερες περιπλοκές υπολογισμό του ΤΠΑ που θα καταβληθεί στο δημόσιο, έναντι του οφέλους από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις.

2.5.6 Μεταξύ των σημαντικότερων θεμάτων που πρέπει να αποφασιστούν και υιοθετηθούν μέσω της ψήφισης ειδικής Νομοθεσίας, μπορούν να περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα:

- (α) Ο προσδιορισμός του ποσοστού της υπεραξίας που αποδίδεται σε ιδιοκτησίες μέσω των αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα επιβαρύνει κάθε επωφελούμενη ιδιοκτησία ως Τέλος Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ). Το ποσοστό αυτό πρέπει να είναι επαρκές και αποδοτικό για τα δημόσια ταμεία, ώστε να συμβάλλει ουσιαστικά στη χρηματοδότηση έργων υποδομής και παροχής υπηρεσιών, χωρίς να αφαιρεί από την ιδιώτη ιδιοκτήτη το κίνητρο για ανάληψη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας. Το ποσοστό αυτό της υπεραξίας μπορεί να υπολογίζεται κατά γενικό τρόπο, κατά καθοριζόμενη Πολεοδομική Ζώνη και κατά χρήση.
- (β) Η εισαγωγή του ΤΠΑ μπορεί να αποκτήσει πρόσθετη δυναμική και πολεοδομική χρησιμότητα, εφόσον συνδυαστεί με την παροχή κινήτρων, υπό τη μορφή μειώσεων του ΤΠΑ, που θα υπολογίζεται με βάση την ανωτέρω προσέγγιση, ανάλογα με την ταχύτητα με την οποία θα αξιοποιείται η ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία λόγω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού.
- (γ) Το σύστημα καθορισμού και καταβολής του ΤΠΑ πρέπει να είναι απλό και αποτελεσματικό και να μην επιδέχεται αμφισβητήσεις.
- (δ) Ο καθορισμός του χρόνου καταβολής του ΤΠΑ ενέχει ιδιαίτερη σημασία, γιατί δεν πρέπει να επιτρέπεται η διαιώνιση των οφειλών ιδιοκτητών, αλλά ούτε και η οικονομική επιβάρυνση των ιδιοκτητών, προτού πραγματικά επωφεληθούν της αναβάθμισης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων μέσω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού. Εκτιμάται ότι το ΤΠΑ είναι δικαιολογημένο να καταβάλλεται συνολικά είτε κατά την πώληση της ιδιοκτησίας ή μέρους της είτε κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής για την αξιοποίηση του συνόλου των αναπτυξιακών δυνατοτήτων ή, εναλλακτικά, να καταβάλλεται εν μέρει, ανάλογα με το

ποσοστό των αναπτυξιακών δυνατοτήτων που αξιοποιούνται σε κάθε επενδυτική φάση.

- (ε) Το σύστημα καταβολής του ΤΠΑ είναι δυνατόν να προνοεί συγκεκριμένα, αλλά με απλό τρόπο, τις ρυθμίσεις που θα εφαρμόζονται σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών.
- (στ) Στην ανωτέρω προσέγγιση του θέματος μπορούν να αξιολογηθούν πιθανές εξαιρέσεις από την υποχρέωση καταβολής ΤΠΑ (π.χ. ιδιοκατοίκηση ιδιοκτήτη).
- (ζ) Το ΤΠΑ είναι σκόπιμο να καταβάλλεται εφάπαξ, σύμφωνα με τις ανωτέρω αρχές. Σε περιπτώσεις περαιτέρω διαδοχικών αναβαθμίσεων των αναπτυξιακών προοπτικών, θα υπολογίζεται και το αναλογούν πρόσθετο ΤΠΑ.
- (η) Ενόψει των σημαντικών επεκτάσεων των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, της αναβάθμισης αναπτυξιακών δυνατοτήτων που δημοσιεύονται με την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου και το μέγεθος της προκύπτουσας οικονομικής επιβάρυνσης για το δημόσιο, θεωρείται σκόπιμο οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση να προνοεί για την καταβολή ΤΠΑ και για τις υπεραξίες που θα δημιουργηθούν από την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου.

2.5.7 Οι ανωτέρω αρχές περιγράφουν με γενικό τρόπο την προσέγγιση που μπορεί να υιοθετηθεί σε σχέση με το Τέλος Πολεοδομικής Αναβάθμισης και δεν είναι δεσμευτικές για οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση του θέματος.

3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Γενικά

3.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής μέχρι το 2023, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντα του Τοπικού Σχεδίου αλλά και πέραν αυτού.

3.1.2 Όραμα του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας είναι όπως στην επόμενη δεκαετία οι πέντε επιμέρους οικισμοί να θεωρούνται ως συνοικίες ενός ευρύτερου περιαστικού / αστικοαγροτικού συμπλέγματος, με κοινό μέλλον, προοπτικές και στόχους, με αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του κάθε επιμέρους οικισμού προς όφελος του συνόλου.

3.2 Άξονες Οργάνωσης του Χώρου

3.2.1 Η εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου βασίστηκε στους ακόλουθους βασικούς άξονες οργάνωσης του χώρου, οι οποίοι και καθορίζουν το πλαίσιο ανάπτυξης της περιοχής, για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου:

(α) Πρώτος Άξονας: Καθορισμός Ζωνών Προστασίας / Προστατευόμενων Περιοχών, που προκύπτει από βασικά δεδομένα ή και χαρακτηριστικά της περιοχής, για ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών δεδομένων στη φάση καθορισμού των βασικών στόχων του Τοπικού Σχεδίου

(β) Δεύτερος Άξονας: Ολοκλήρωση Οικιστικών Ζωνών, όπως προκύπτει από την ετοιμασία Σχεδίου Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου σε συνδυασμό με τον καθορισμό Ζωνών και Περιοχών Προστασίας, καθώς και επαναξιολόγηση συντελεστών ανάπτυξης για ενίσχυση περιοχών και προσαρμογή στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου. Παράλληλα, καθορισμός/ολοκλήρωση Εμπορικών Ζωνών/Περιοχών, για ισόρροπη κατανομή εμπορικών και άλλων συναφών διευκολύνσεων στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

(γ) Τρίτος Άξονας: Ολοκλήρωση Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών για ενίσχυση της οικονομικής βάσης της περιοχής, και μείωση της έκτασης των

καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών, έχοντας υπόψη τις πραγματικές ανάγκες και προοπτικές της περιοχής

- (δ) Τέταρτος Άξονας: Καθορισμός Ειδικών Ζωνών και Εξειδικευμένων Περιοχών (Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Γυαλιά, κ.ά.), για προσαρμογή στα ιδιαίτερα φυσικά ή άλλα χαρακτηριστικά του κάθε χώρου, καθώς και για επίτευξη του βασικού στόχου ενίσχυσης της οικονομικής βάσης και παροχής ευκαιριών για χωροθέτηση σύνθετων αναπτύξεων μεγάλης ή/και περιφερειακής σημασίας

3.3 Βασικές Επιδιώξεις Τοπικού Σχεδίου

3.3.1 Βάση των πιο πάνω Αξόνων Οργάνωσης του Χώρου καθορίστηκαν τρεις βασικές επιδιώξεις μέσα από την ανάγκη προώθησης της αειφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, καθώς και για να αποτελέσουν την ορθότερη επιλογή για τη σταδιακή αναδιοργάνωση και προγραμματισμό της ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Οι βασικές αυτές επιδιώξεις, οι οποίες διέπουν τόσο την κοινή Ευρωπαϊκή πολιτική, αλλά και τις πολιτικές σε εθνικό επίπεδο, εμπλουτισμένες με τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι οι ακόλουθες:

- (α) Διασφάλιση των προϋποθέσεων για οικονομική και κοινωνική συνοχή, με έμφαση στη λήψη μέτρων για την αναβάθμιση/στήριξη περιοχών που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υποβάθμισης και υστέρησης, και προσέλκυση νέων μορφών αναπτύξεων και επενδυτικών πρωτοβουλιών.
- (β) Συνετή διαχείριση, προστασία και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, και προβολή και ανάδειξη των συγκριτικών γεωγραφικών, φυσικών, παραγωγικών και πολιτιστικών πλεονεκτημάτων.
- (γ) Ισόρροπη ανταγωνιστική ανάπτυξη, στα πλαίσια ενός πολυκεντρικού συστήματος οικισμών.

3.4 Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Βασικοί Στόχοι

3.4.1 Για διαμόρφωση της κεντρικής φιλοσοφίας του πολεοδομικού σχεδιασμού και των επιμέρους προνοιών και μέτρων πολιτικής, θα συνεκτιμηθούν και οι ακόλουθοι βασικοί στόχοι, σε συνάρτηση με τον προσδιορισμό του ρόλου και ταυτότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου στην ευρύτερη περιφέρεια:

- (α) Η διαμόρφωση μακροπρόθεσμης πολεοδομικής στρατηγικής και πλαισίου ανάπτυξης, που θα υποβοηθήσουν στη διατήρηση της δυναμικότητας της περιοχής και στην αναβάθμιση της σημασίας της.

- (β) Ο καθορισμός του διακριτού ρόλου και της ταυτότητας της περιοχής στην ευρύτερη περιφέρεια των οικισμών της υπαίθρου, η αξιοποίηση των συγκριτικών της πλεονεκτημάτων, της προνομιακής γεωγραφικής της θέσης και των άριστων συνθηκών σύνδεσης της με τα τρία κύρια αστικά κέντρα (Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας), για διεύρυνση της οικονομικής της βάσης και προσέλκυση σύγχρονων μορφών επιχειρηματικής δραστηριότητας
- (γ) Η πλήρης και προγραμματισμένη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου έναντι άλλων οικισμών και των πλησιέστερων αστικών κέντρων, έτσι ώστε η περιοχή να ενταχθεί ορθολογικά στο σύστημα οικισμών της ευρύτερης περιφέρειας.
- (δ) Η προστασία και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και η αξιοποίηση των ευκαιριών που προσφέρει προς όφελος της ποιότητας ζωής του συνόλου των κατοίκων και της διασφάλισης της ισορροπίας των οικοσυστημάτων.
- (ε) Η διατήρηση και προβολή της αξιόλογης φυσιογνωμίας και της ιδιαίτερης ταυτότητας της περιοχής, που πηγάζουν από το ιστορικό παρελθόν, το φυσικό περιβάλλον, και την παράδοση.
- (στ) Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων στέγασης πληθυσμού στις περιοχές κατοικίας, και η οργάνωση των οικιστικών περιοχών, καθώς και η διατήρηση και αναβάθμιση της ελκυστικότητας της περιοχής ως περιοχής εναλλακτικού χώρου διαμονής, σε σύγκριση με αντίστοιχες περιοχές της ευρύτερης αστικής Λευκωσίας
- (ζ) Η ικανοποιητική σύνδεση των οικισμών μέσω ενός ολοκληρωμένου περιφερειακού οδικού δικτύου και η ανάπτυξη ενός σύγχρονου, αποδοτικού και αποτελεσματικού κυκλοφοριακού συστήματος που θα εξυπηρετεί λειτουργικά τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες της περιοχής και όλα τα μέσα διακίνησης. Το δίκτυο αυτό θα πρέπει να είναι συμβατό με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, μέσω της διασφάλισης κατάλληλων υπερτοπικών συνδέσεων και της ορθής κατανομής της εσωτερικής τροχαίας κυκλοφορίας σε συνάρτηση με τη χωροθέτηση των διαφόρων χρήσεων γης.
- (η) Η εφαρμογή μέτρων που θα αναβαθμίσουν την ποιότητα και την ένταση των δραστηριοτήτων στα κέντρα των πέντε οικισμών, καθώς και η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών και άλλων διευκολύνσεων σε στρατηγικά σημεία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

- (θ) Η ενίσχυση των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών, με στόχο την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής, και ειδικότερα των παραπλήσιων περιοχών της Λευκωσίας, αλλά και για σκοπούς παγκύπριας εξυπηρέτησης
- (ι) Η επαναξιολόγηση της έκτασης των Κτηνοτροφικών Ζωνών με βάση τα ευρύτερα αναπτυξιακά δεδομένα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και γενικότερα, η οργάνωση της κτηνοτροφικής ανάπτυξης

3.5 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

3.5.1 Για την επίτευξη των ανωτέρω βασικών στόχων και επιδιώξεων, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, επιλέγηκε η ακόλουθη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής, με γνώμονα την ουσιαστική οργάνωση και ενοποίηση της ανάπτυξης του κάθε ενός από τους πέντε οικισμούς, με συνδυαστικό στοιχείο τους το εξαιρετο φυσικό τοπίο, που θα διασφαλίζει τον αστικοαγροτικό χαρακτήρα του συνόλου της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και η αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών που θα συμβάλουν στη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου και αυτόνομου περιβάλλοντος για κατοικία, εργασία και αναψυχή. Η Στρατηγική αυτή είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των περιστατικών συγκροτημάτων.

3.5.2 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα, την ορθολογική οργάνωση και τη λειτουργία του αστικού περιβάλλοντος, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Στη Στρατηγική αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους τομείς ανάπτυξης και θεματικές ενότητες, όπως για παράδειγμα η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, η κυκλοφοριακή πολιτική, κ.ά.

3.5.3 Βασικοί σκοποί της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η επίτευξη της «αιεφόρου ανάπτυξης», που μέσα στην πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά το δυνατόν συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της «αιεφόρου ανάπτυξης» είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατό να υποστηρίξουν τις μέλλουσες γενιές.
- (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις κοινότητες του Τοπικού Σχεδίου, μέσω ολοκληρωμένης προσέγγισης για επαναξιολόγηση των χωροθετικών πολιτικών και άλλων επιμέρους πολιτικών του Τοπικού Σχεδίου.

- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, για προώθηση και ενθάρρυνση εναλλακτικών μορφών ανάπτυξης από τον ιδιωτικό τομέα, και για περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου τομέα μέσω ρυθμιστικών μέτρων στη διαδικασία παροχής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων.
- (δ) Η προγραμματισμένη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, έτσι ώστε να αποκτήσει υπερτοπικό περιφερειακό ρόλο στο σύστημα οικισμών της ευρύτερης περιοχής.
- (ε) Η διατήρηση και προβολή του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος και του πολιτιστικού τοπίου, με έμφαση στην ιδιαίτερη ταυτότητα των οικισμών, την παραδοσιακή φυσιογνωμία τους και στον ιστορικό τους χαρακτήρα.

3.5.4 Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές, της σταδιακής οργάνωσης του αστικού συγκροτήματος, της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού, και του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες. Η εφαρμογή της πιο πάνω Στρατηγικής εκφράζεται μέσα από τη συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της αστικής ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2023 εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, και από την ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις Περιοχές αυτές με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων και κινήτρων/αντικινήτρων για ανάπτυξη της αδρανούς γης και την αποφυγή των φαινομένων διασποράς.

3.5.5 Σημειώνεται ότι πλείστες περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν ουσιαστικά τα στρατηγικά αποθέματα γης που θα χρησιμοποιούνται μακροπρόθεσμα για τις κατά φάσεις πιθανές αστικές επεκτάσεις, ανάλογα με την εξέλιξη των σχετικών αναγκών και τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, πάνω σε συστηματική, οργανωμένη και ορθολογική βάση.

4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

4.1 Γενικά

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

4.1.2 Με βάση την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας *Απογραφή Πληθυσμού (Οκτώβριος 2011)-Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα*, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανερχόταν το 2011 σε 21.677 άτομα. Σύμφωνα με τα δεδομένα αυτά και την πρόβλεψη της Στατιστικής Υπηρεσίας (υψηλό σενάριο), αναμένεται ότι ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θα ανέλθει σε 35.544 άτομα περίπου το έτος 2021. Το 2023 ο πληθυσμός εκτιμάται ότι θα προσεγγίσει περίπου τα 38.316 άτομα

4.1.3 Σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού στις επιμέρους διοικητικές περιοχές, οι εξελίξεις κατά τη δεκαετίες 1982-2011, όπως φαίνονται στον Πίνακα 4.1 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 1982–2011 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2021 και 2023 και στον Πίνακα 4.2 Μεταβολές Πληθυσμού Δεκαετιών Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας και Πρόβλεψη για την κατανομή του Πληθυσμού για το 2021 στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και οι εξελίξεις κατά τη δεκαετία 2001-2011 στις συνορεύοντες κοινότητες Τσέρι, Κοτσιάτη, Μαθιάτη, Ψευδά, κ.ο.κ., οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:

(α) Ο μόνιμος πληθυσμός των διοικητικών περιοχών δεν παρουσιάζει μείωση, αλλά αρκετή σχετική αύξηση.

(β) Ο πληθυσμός των επιμέρους διοικητικών περιοχών του Τοπικού Σχεδίου συνεχίζει να αυξάνεται σήμερα με ρυθμό μεγαλύτερο των προηγούμενων δεκαετιών, με εξαίρεση τον Δήμο Ιδαίου όπου σήμερα ο ρυθμός αυτός φαίνεται να παρουσιάζει μείωση.

(γ) Μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού διαμένει στις κεντρικές περιοχές των πυρήνων των οικισμών, παρόλο που η τάση αυτή σταδιακά διαφοροποιείται προς όφελος νεότερων οικιστικών περιοχών γύρω από τους πυρήνες.

(δ) Παρά τη σχετική πλέον σταθεροποίηση του πληθυσμού στα όρια του Τοπικού Σχεδίου, φαίνεται πως μεγάλος αριθμός ατόμων διακινείται καθημερινά προς τις περιοχές των μεγάλων πόλεων κυρίως του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας.

4.1.4 Οι προβλέψεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για το έτος 2023 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.

4.2 Πρόβλεψη

4.2.1 Οι προβλέψεις πληθυσμού που παρατίθενται στον πιο κάτω πίνακα, πραγματοποιήθηκαν ως υψηλό σενάριο από την Στατιστική Υπηρεσία και στηρίχθηκαν σε διάφορα δεδομένα, όπως ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού που προκύπτει από τις Απογραφές Πληθυσμού 1982, 1992, 2001 και 2011, ο ρυθμός αύξησης των οικιστικών μονάδων, κ.ο.κ.

4.2.2 Για την πρόβλεψη του πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου στον Πίνακα 4.2, υιοθετείται η εκτίμηση ότι για την περίοδο 2011–2021, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θα παρουσιάζει μέση ετήσια αύξηση δεκαετίας 1,77%. Στον Πίνακα 4.1 παρουσιάζονται αναλυτικά οι προβλέψεις στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το 2023 και κατά επιμέρους διοικητική περιοχή.

4.2.3 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκεται να επηρεάσουν τις τάσεις χωροταξικής κατανομής του πληθυσμού, ικανοποιώντας ταυτόχρονα τους ακόλουθους στόχους:

(α) Μόνιμη διαμονή του μεγαλύτερου ποσοστού του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

(β) Έμφαση στη Διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής εκεί όπου παρατηρούνται ιδιαίτερα αυξημένες αναπτυξιακές τάσεις (χώροι για δημόσια σχολεία διαφόρων βαθμίδων, κύριο αστικό οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.).

- (γ) Δημιουργία προϋποθέσεων προσέλκυσης πληθυσμού σε σχετικά υποβαθμισμένες οικιστικές περιοχές ή σε περιοχές που παραμένουν στάσιμες (π.χ. δημιουργία προσβάσεων και διασφάλιση κοινοτικής υποδομής).

Πίνακας 4.1: Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 1982–2011 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2021, 2023 και 2028

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1982	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1992	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2011	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2021	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2023	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2028
Δήμος Ιδαίου	3877	4757	5834	10574	14585	15387	17393
Κοινοτικό Συμβούλιο Αγίας Βαρβάρας	1027	1304	1417	2204	3542	3809	4479
Κοινοτικό Συμβούλιο Αλάμπρας	726	994	1140	1560	2850	3108	3753
Κοινοτικό Συμβούλιο Λυμπιών	1723	2030	2268	2694	5670	6265	7753
Κοινοτικό Συμβούλιο Πέρα Χωρίου - Νήσου	2482	3109	3559	4645	8897	9747	11873
ΣΥΝΟΛΟ	9835	12194	14218	21677	35544	38316	45251

Σημειώσεις:

1. Τα στοιχεία πληθυσμού 1982 έως 2011 προέρχονται από τις Απογραφές Πληθυσμού (Στατιστική Υπηρεσία)
2. Τα στοιχεία πληθυσμού για το 2021 αφορούν πρόγνωση της Στατιστικής Υπηρεσίας (υψηλό σενάριο)
3. Τα στοιχεία πληθυσμού για το 2023 και 2028 αποτελούν εκτίμηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με βάση τα πιο πάνω στοιχεία.

Πίνακας 4.2: Μεταβολές Πληθυσμού Δεκαετιών Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας και Πρόβλεψη για την κατανομή του Πληθυσμού για το 2021 και 2028

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1982-1992	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1992-2001	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001-2011	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2011-2021	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2021 και 2028		
					ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2021	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2028
Δήμος Ιδαλίου	22,70%	22,64%	81,25%	37,93%	1,38%	14585	17393
Κοινοτικό Συμβούλιο Αγίας Βαρβάρας	26,97%	8,67%	55,54%	60,71%	1,61%	3542	4479
Κοινοτικό Συμβούλιο Αλάμπρας	36,92%	14,69%	36,84%	82,69%	1,83%	2850	3753
Κοινοτικό Συμβούλιο Λυμπιών	17,82%	11,72%	18,78%	110,47%	2,10%	5670	7753
Κοινοτικό Συμβούλιο Πέρα Χωρίου - Νήσου	25,26%	14,47%	30,51%	91,54%	1,92%	8897	11873
ΣΥΝΟΛΟ	23,99%	16,60%	44,59%	76,67%	1,77%	35544	45251

Σημείωση:

1. Τα στοιχεία πληθυσμού για το 2021 αφορούν πρόγνωση της Στατιστικής Υπηρεσίας (υψηλό σενάριο).
2. Τα στοιχεία πληθυσμού για το 2023 και 2028 αποτελούν εκτίμηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με βάση την ίδια μεταβολή της Στατιστικής Υπηρεσίας για το 2011-2021.

5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ

5.1 Γενικά

- 5.1.1** Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο η οποία σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού. Με δεδομένο ότι η Περιοχή Νότια της Λευκωσίας βρίσκεται σε άμεση γειννίαση με την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιώδη στόχο, μεταξύ άλλων, τη μείωση της ανισότητας μεταξύ αστικών περιοχών του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας που πλεονεκτούν από άποψη συνθηκών προσπέλασης και εκείνων της υπαίθρου που μειονεκτούν σημαντικά.
- 5.1.2** Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές περιοχών στέγασης, απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής, αλλά και των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης από και προς τους αυτοκινητόδρομους που οδηγούν στα τρία μεγάλα αστικά κέντρα Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας. Για τον λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 5.1.3** Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα 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 συγκοινωνιακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τις επενδύσεις δημόσιων πόρων και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όσο είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου ή η κυκλοφοριακή επιβάρυνση των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Τα πιο πάνω συμβαδίζουν με την σύγχρονη ευρωπαϊκή φιλοσοφία επίτευξης συνθηκών *βιώσιμης κινητικότητας* στις αστικές περιοχές, η οποία όπως κάθε παρέμβαση

στον τομέα των αστικών συγκοινωνιών/κυκλοφορίας βασίζεται στις αρχές της αποδοτικότητας, ασφάλειας, περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, κοινωνικής ισότητας και ανθρωποκεντρισμού.

5.1.4 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, για τη διαμόρφωση της οποίας λήφθηκαν υπόψη κυκλοφοριακές αξιολογήσεις/μελέτες και άλλα τοπικά δεδομένα, περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής και πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους που αποτελούν ίσης σημασίας συστατικά στοιχεία ενός ενιαίου συνόλου:

- (α) Αποθάρρυνση της χρήσης ιδιωτικού οχήματος για μετακινήσεις, εντός των κεντρικών περιοχών των επιμέρους οικισμών του Τοπικού Σχεδίου και ιδιαίτερα εντός των ιστορικών πυρήνων.
- (β) Ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των μέσων μαζικής μεταφοράς.
- (γ) Διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο, και η πεζοκίνηση.
- (δ) Εναρμόνιση της αστικής κυκλοφοριακής πολιτικής με την Εθνική Στρατηγική για τις Μεταφορές, το Πρόγραμμα Ενίσχυσης των Δημοσίων Μεταφορών και σε ευρύτερο πλαίσιο, με την Πράσινη Βίβλο: «*Διαμόρφωση νέας Ευρωπαϊκής Κουλτούρας Αστικής Κινητικότητας*» και γενικότερα με την Ευρωπαϊκή Πολιτική Μεταφορών μετά το 2010.
- (ε) Οργάνωση ενός λειτουργικά ιεραρχημένου, σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων, δευτερευόντων και τριτευόντων δρόμων, με στόχο τη διασφάλιση της άνετης και ασφαλούς διακίνησης του πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου καθώς και της ευρύτερης περιφέρειας, όπως επίσης και τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για τον αποτελεσματικότερο και αποδοτικότερο έλεγχο της παράδοιας ανάπτυξης και τον σταδιακό καθορισμό ποιοτικών προτύπων οδικού σχεδιασμού και διαχείρισης για κάθε κατηγορία οδών.
- (στ) Αποτελεσματικότερη σύνδεση/συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής των χρήσεων γης και της υποδομής μεταφορών, ώστε ο συγκοινωνιακός σχεδιασμός να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού και αντίστροφα. Ειδικότερα, την ουσιαστική και εξαρχής συσχέτιση του κύριου και βασικού δευτερευόντος οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο

τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στον βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.

- (ζ) Αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε κεντρικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου μέσω της υιοθέτησης μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, με έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- (η) Διαχείριση της ζήτησης για στάθμευση, ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές/άξονες δραστηριότητας, κύριους δρόμους και περιοχές κατοικίας.
- (θ) Σχεδιασμό και υλοποίηση ολόκληρης της συγκοινωνιακής υποδομής του Τοπικού Σχεδίου λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση της διακίνησης των ατόμων με ειδικές ανάγκες.

5.2 Οδικό Δίκτυο

- 5.2.1** Το Οδικό Δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου, και ιδιαίτερα αυτό που εμπίπτει εντός των ορίων ανάπτυξης, αποτελείται από μια σειρά λειτουργικά ιεραρχημένων κατηγοριών οδών που βασίζεται στο διεθνώς αποδεκτό σύστημα ιεράρχησης οδών, όπως καταγράφεται στη σύγχρονη σχετική βιβλιογραφία και σε διεθνή τεχνικά εγχειρίδια συγκοινωνιακού σχεδιασμού, έχοντας ως βασικό γνώμονα την καθορισμένη/επιθυμητή βασική λειτουργία (πρόσβαση ή/και προσπέλαση) της εκάστοτε οδού.
- 5.2.2** Η *Ιεράρχηση/Κατηγοριοποίηση του Οδικού Δικτύου* λαμβάνει επίσης υπόψη το υφιστάμενο σύστημα ιεράρχησης που ακολουθείται στο ισχύον Εγχειρίδιο/Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού Αστικών Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του Οδικού Δικτύου θα βασίζονται γενικά στο πιο πάνω Εγχειρίδιο, καθώς και στις εκάστοτε δεσμεύσεις που προκύπτουν από την επιτόπου κατάσταση.
- 5.2.3** Βάσει του συστήματος *Ιεράρχησης/Κατηγοριοποίησης του Οδικού Δικτύου*, στα αντίστοιχα κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται σχετικά κριτήρια σε σχέση με παρόδιες χρήσεις και λειτουργίες για κάθε κατηγορία οδών (π.χ. χωροθετική πολιτική χρήσεων, πολεοδομικές ζώνες, χωροταξική διάταξη των αναπτύξεων-αποστάσεις κτιρίων από όριο δρόμου, χωροθέτηση στάθμευσης κ.λπ.). Ειδικότερα, στο παρόν κεφάλαιο καθορίζονται, μεταξύ άλλων, κατευθυντήριες γραμμές και αρχές σε σχέση με τη βασική οδική λειτουργία ανά κατηγορία οδού.

5.2.4 Λειτουργική Ιεράρχηση/Κατηγοριοποίηση

Το σύστημα *Ιεράρχησης/Κατηγοριοποίησης του Οδικού Δικτύου* θα διέπεται από το ακόλουθο μοντέλο και σχετικές συνοδευτικές κατευθυντήριες γραμμές.

5.2.4.1 Εθνικοί και Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι

Δρόμοι εθνικής ή περιφερειακής σημασίας, ταχείας κυκλοφορίας/μεγάλων αποστάσεων με κυρίως ανισόπεδους κόμβους ελεγχόμενης πυκνότητας. Οι *Εθνικοί Αυτοκινητόδρομοι* διασχίζουν περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που βρίσκονται ως επί το πλείστον εκτός Ορίου Ανάπτυξης ή σε απόσταση από αυτό. Οι *Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι*, συνήθως αποτελούν τη φυσική συνέχεια των Εθνικών Αυτοκινητοδρόμων εντός ορίου ανάπτυξης ή αποτελούν Περιφερειακούς Αστικούς Δακτυλίους. Η βασική τεχνική διαφοροποίηση των *Εθνικών* και *Αστικών* αυτοκινητόδρομων εντοπίζεται στο εύρος του ορίου ταχύτητας, η οποία καθορίζει τον βαθμό προσπέλασης/πρόσβασης και τα αντίστοιχα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, όπως π.χ. ελάχιστες αποστάσεις μεταξύ ανισόπεδων κόμβων. Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου βρίσκεται στη διασταύρωση του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας – Λεμεσού και Λευκωσίας – Λάρνακας, και ως εκ τούτου συνδέεται άμεσα με τα τρία βασικότερα αστικά κέντρα των ελεύθερων περιοχών της Κύπρου, συνιστώντας οδικό κομβικό σημείο εθνικής σημασίας. Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει επίσης και τμήμα του προγραμματιζόμενου Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας.

5.2.4.1.1 Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας: Αποτελεί αυτοκινητόδρομο αστικού τύπου, περιφερειακής σημασίας, με ισόπεδους και ανισόπεδους κόμβους, που εκτείνεται νότια και περιμετρικά του πολεοδομικού συγκροτήματος Λευκωσίας. Τμήμα του εμπίπτει στα όρια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, διασχίζοντας περιοχές που βρίσκονται κοντά σε ζώνες ανάπτυξης. Αναμένεται να εξυπηρετεί υπεραστικές και περιφερειακές κινήσεις ταχείας κυκλοφορίας/μεγάλων αποστάσεων προς και από τις περιοχές του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας και Τσερίου και τους αυτοκινητόδρομους Λευκωσίας-Λεμεσού (ανατολικά) και Λευκωσίας-Κοκκινοτριμιθιάς-Τροόδους (δυτικά).

5.2.4.2 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

Πρωτεύουσες οδικές αρτηρίες: Κύριοι δρόμοι, κατά κύριο λόγο τεσσάρων λωρίδων κυκλοφορίας με φυσικό διαχωρισμό των κατευθύνσεων κυκλοφορίας, ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων (ή και ανισόπεδων) συμβολών και πολύ περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες αναπτύξεις, οι οποίοι διασχίζουν/συνδέουν ή παρακάμπτουν επιμέρους δήμους ή κοινότητες. Παραδείγματα τέτοιων δρόμων αποτελούν ο Παρακαμπτήριος Περιμετρικός Δρόμος Ιδαλίου-Νήσου, η Λεωφόρος Ιδαλίου (νότια προέκταση

ακτινωτού δρόμου πρωταρχικής σημασίας Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας) και τμήματα του παλαιού δρόμου Λευκωσίας-Λεμεσού.

Δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες: Κύριοι δρόμοι, κατά κύριο λόγο δύο έως τριών λωρίδων κυκλοφορίας (η τρίτη λωρίδα προορίζεται για δεξιόστροφες κινήσεις) χωρίς φυσικό διαχωρισμό των κατευθύνσεων κυκλοφορίας, με ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων συμβολών και περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες αναπτύξεις, οι οποίοι διασχίζουν, συνδέουν ή παρακάμπτουν επιμέρους δήμους ή κοινότητες και αναμένεται να εξυπηρετούν χαμηλότερο κυκλοφοριακό φόρτο σε σχέση με τις πρωτεύουσες οδικές αρτηρίες. Παραδείγματα τέτοιων δρόμων αποτελούν ο άξονας Μακαρίου-Χαλκάνωρος-Γιάννη Γρούτα-Αδώνιδος, ο Παρακαμπτήριος Δρόμος Αγίας Βαρβάρας και τμήματα του παλαιού δρόμου Λευκωσίας-Λάρνακας (π.χ. Λεωφόρος Λευκωσίας και ο άξονας Λάρνακος/Ελευθερίας που συνδέει το Δάλι με τα Λύμπια).

5.2.4.3 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο (Συλλεκτήριοι Δρόμοι)

Βασικοί συλλεκτήριοι ή συνδετήριοι δρόμοι: Δρόμοι δύο έως τριών λωρίδων κυκλοφορίας (η τρίτη λωρίδα προορίζεται για δεξιόστροφες κινήσεις) που εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο τοπικές αλλά και διαμπερείς κινήσεις, οι οποίοι συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία από το υπόλοιπο οδικό δίκτυο σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας ή παρέχουν δευτερεύουσες οδικές συνδέσεις μεταξύ των επιμέρους οικισμών/ περιοχών του Τοπικού Σχεδίου.

Δευτερεύοντες συλλεκτήριοι δρόμοι: Δρόμοι κατά κύριο λόγο τοπικής σημασίας που συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία σε βασικούς συλλεκτήριους/συνδετήριους δρόμους ή δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

5.2.4.4 Τοπικό Οδικό Δίκτυο

Αμιγώς τοπικοί δρόμοι/οδοί πρόσβασης ήπιας κυκλοφορίας, οι οποίοι συνδέουν επιμέρους αναπτύξεις με το δευτερεύον οδικό δίκτυο, έχουν συνήθως μικρό μήκος και είναι επιθυμητό να έχουν τη μορφή βρόγχων ή να απολήγουν σε αδιέξοδα. Για σκοπούς επίτευξης συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας/μειωμένων ταχυτήτων και άνετης/ασφαλούς διακίνησης πεζών, το πλάτος των λωρίδων οχηματικής κυκλοφορίας ή και τα τόξα στροφής σε συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους θα μειώνονται σε σχέση με τα αντίστοιχα που εφαρμόζονται σε δρόμους του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου (δρόμοι πρωταρχικής σημασίας και βασικοί συλλεκτήριοι/συνδετήριοι δρόμοι, αντίστοιχα).

5.2.4.5 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων, Πεζοδρόμων και Πεζοδρομίων

Ποδηλατοδρόμοι: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (ως επί το πλείστον πρωταρχικής σημασίας ή και βασικών συλλεκτήριων) με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας, ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες.

Ποδηλατολωρίδες: Ειδικά διαμορφωμένες λωρίδες κατά μήκος οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον βασικού συλλεκτήριου) για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες.

Πεζόδρομοι-Πεζοδρόμια: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (ανεξαρτήτως κατηγορίας) με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας, ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από πεζούς.

Ποδηλατοδιάδρομοι: Ειδικά διαμορφωμένες (με οριζόντια σήμανση) λωρίδες οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον δευτερεύοντος ή και βασικού συλλεκτήριου) για κοινή χρήση από ποδηλάτες και μηχανοκίνητα οχήματα.

Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (ως επί το πλείστον πρωταρχικής σημασίας ή και βασικών συλλεκτήριων), με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας, ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική, συνδυασμένη ή μεικτή χρήση από ποδηλάτες και πεζούς. Είναι επιθυμητό οι κινήσεις πεζών/ποδηλατών να διαχωρίζονται με διαφοροποίηση στο υλικό στρώσης ή ελαφριά υψομετρική διαφορά και κατάλληλη κάθετη και οριζόντια σήμανση.

5.3 Γενική Πολιτική για τον Ρόλο και Λειτουργία του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου

- 5.3.1 Το κύριο και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου όπως φαίνεται στο Σχέδιο 3, απαρτίζεται από τους Αυτοκινητόδρομους, τους Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και τους Βασικούς Συλλεκτήριους/Συνδετήριους Δρόμους, και αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και ταυτόχρονα θα διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία των δημόσιων αστικών συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατό να αποτελεί τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιώδη ρόλο, και σε περιπτώσεις μη έγκαιρης υλοποίησης τμημάτων του οδικού δικτύου η λειτουργία του συνόλου της περιοχής επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό.

5.3.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται εκτός των άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Η κατασκευή ή αναβάθμιση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας με διαπλάτυνσεις, ευθυγραμμίσεις και βελτιώσεις.
- (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της χωρητικότητας και ασφάλειας των κυκλοφοριακών κόμβων του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας.
- (γ) Η κατασκευή ή αναβάθμιση βασικών συλλεκτήριων δρόμων με έμφαση στην ενσωμάτωση υποστηρικτικής υποδομής για φιλικά προς το περιβάλλον μέσα (π.χ. ανάπλαση/διαπλάτυνση πεζοδρομίων, πυκνή χωροθέτηση διαβάσεων πεζών, εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, εφαρμογή ήπιων μέτρων κυκλοφορικής ύφεσης, ενσωμάτωση πεζοδρόμων ή και ποδηλατοδρόμων, όπου είναι εφικτό κ.λπ.).

5.3.3 Εθνικοί και Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι

Οι αυτοκινητόδρομοι διασφαλίζουν την κυκλοφοριακή διακίνηση εθνικής και περιφερειακής σημασίας από και προς την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και τις διακινήσεις μεταξύ επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου.

5.3.4 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

5.3.4.1 Το δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας (κύριο οδικό δίκτυο) του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για διακινήσεις εντός και μεταξύ των περιοχών ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, τόσο σε τοπικό όσο και σε υπερτοπικό επίπεδο. Τμήματα του δικτύου ενδέχεται να μην προωθηθούν ως έργα άμεσης προτεραιότητας κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Εντούτοις, η διασφάλιση των οδεύσεων τους κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι οι οδεύσεις δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστικές και καθιστούν αναγκαίο τον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό.

5.3.4.2 Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς κυκλοφορίας οχημάτων, λεωφορείων, πεζών και ποδηλατών (όπου είναι πρακτικά εφικτό) στο δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας και στους βασικούς συλλεκτήριους δρόμους, κατά προτεραιότητα. Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου, στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται, κατά το δυνατό, οι συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους, όπως και οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις, έτσι ώστε να διαφυλάσσεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δικτύου και η απρόσκοπτη συνέχεια πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

- 5.3.4.3** Στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας, όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδων ιδιοκτησιών εντός Οικιστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, λωρίδας προστασίας επαρκούς πλάτους, περιορισμού των συμβολών με δευτερεύοντες δρόμους όπως και των προσβάσεων σε επιμέρους αναπτύξεις, καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις. Βασικοί στόχοι είναι η απάμβλυνση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τις ιδιοκτησίες και αναπτύξεις κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και παράλληλα, η διαφύλαξη της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας του ίδιου του δρόμου. Όπου είναι δυνατό, το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16,00 μέτρων. Αναμένεται ότι η πολιτική αυτή θα συμβάλει στον περιορισμό των οδικών ατυχημάτων και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των κύριων δρόμων, ιδιαίτερα των πρωτεύουσών οδικών αρτηριών, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει ουσιαστικά στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα, καθώς και στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στις εκατέρωθεν οικιστικές περιοχές.
- 5.3.4.4** Ειδικές αναφορές που στοχεύουν στη διαφύλαξη και διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας και οδικής ασφάλειας του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας, μέσω χωροθετικών πολιτικών, γίνονται και σε σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.
- 5.3.4.5** Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα διασφαλίζεται με την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες ή με απαλλοτρίωση, σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- 5.3.4.6** Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, ιδιαίτερα στις κεντρικότερες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία για διασφάλιση της ενιαίας λειτουργίας των περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου συστήματος πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ.
- 5.3.4.7** Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας οι οποίοι είτε διασχίζουν περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που είναι ήδη ανεπτυγμένες, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενδέχεται να προκύπτουν, είτε περιοχές με περιβαλλοντική αξία, θα λαμβάνονται όλα τα μέτρα που θεωρούνται αναγκαία για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή των δρόμων. Κατά τον σχεδιασμό και την κατασκευή τμημάτων του κύριου οδικού

δικτύου θα θεωρείται ως αναπόσπαστο μέρος του έργου η έγκαιρη και κατάλληλη τοπιοτέχνηση και ο πλήρης οδικός και άλλος εξοπλισμός κατά τρόπο ώστε τα έργα αυτά να μην μεταβάλλονται σε αρνητικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

5.3.4.8 Στον προγραμματισμό του κύριου οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων που θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο καθορίζεται μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων.

5.3.4.9 Ζώνη Προστασίας Κατά Μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας

5.3.4.9.1 Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών, οι οποίες εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε Οικιστική Ζώνη, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 6,00 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, όπου, κατά κανόνα, θα αποφεύγονται απευθείας οχηματικές προσβάσεις, ενώ θα παρέχεται η δυνατότητα χρησιμοποίησης της Ζώνης Προστασίας για σκοπούς δημιουργίας υπηρεσιακού δρόμου.

5.3.4.9.2 Κατά μήκος της Λεωφόρου Ιδαλίου, στα όρια της διοικητικής περιοχής του Δήμου Ιδαλίου, στο ύψος της Ηλιούπολης και στα όρια του με τη Βιομηχανική Ζώνη Βα3, καθορίζεται κατά μήκος του δρόμου αυτού, στα ανατολικά του, Ζώνη Προστασίας πλάτους τουλάχιστον 30 μέτρων η οποία θα λογίζεται ως ο απαιτούμενος δημόσιος χώρος πρασίνου κατά τον διαχωρισμό των οικοπέδων της Βιομηχανικής Ζώνης, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, για περιορισμό τυχόν οχλήσεων στην απέναντι Οικιστική Ζώνη.

5.3.4.9.3 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και μέρος σε Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη διασφάλιση λωρίδας προστασίας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου υπερισχύουν των προνοιών της παραγράφου 3.8 του Παραρτήματος Β.

5.3.5 Βασικοί Συλλεκτήριοι ή Συνδετήριοι Δρόμοι

Οι *Βασικοί Συλλεκτήριοι/Συνδετήριοι Δρόμοι* αποτελούν σημαντικούς δρόμους, οι οποίοι διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση ιδιωτικών οχημάτων

ή/και Μέσων Μαζικής Μεταφοράς στο εσωτερικό των επιμέρους λειτουργικών και χωροδομικών ενοτήτων του Τοπικού Σχεδίου. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτών των δρόμων θα καθορίζονται ως συνάρτηση του αναμενόμενου ρόλου τους και των χρήσεων γης που θα εξυπηρετούν. Γενικά και αναλόγως των ειδικών κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών του εκάστοτε οδικού άξονα, οι βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι θα διαθέτουν δυο λωρίδες κυκλοφορίας και πρόσθετη λωρίδα για δεξιόστροφες κινήσεις. Σε αντίθεση με τους δευτερεύοντες συλλεκτήριοι, οι βασικοί συλλεκτήριοι, κατά κανόνα, έχουν μεγαλύτερο μήκος και αναβαθμισμένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και συνδέουν αρτηρίες μεταξύ τους, εξυπηρετώντας μεγαλύτερο όγκο διακινήσεων.

5.4 Φάσεις Υλοποίησης Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικών Συλλεκτήριων/Συνδετήριων Δρόμων

Δρόμοι πρωταρχικής σημασίας ή και βασικοί συλλεκτήριοι/συνδετήριοι δρόμοι, οι οποίοι προγραμματίζεται να υλοποιηθούν κατά το δυνατό, μέχρι το έτος ορίζοντα του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου, είναι μεταξύ άλλων ο Παρακαμπτήριος δρόμος Αγίας Βαρβάρας και ο Τοπικός Παρακαμπτήριος δρόμος Λυμπίων.

Ο Παρακαμπτήριος δρόμος Ιδαλίου – Νήσου αποτελεί μακροπρόθεσμη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου και η υλοποίηση του δεν αποτελεί προτεραιότητα στο παρόν στάδιο. Τόσο η όδευση του – ειδικότερα το δυτικότερο τμήμα – όσο και η διατομή του ενδέχεται να επανεξεταστούν ή και τροποποιηθούν κατά τις επόμενες αναθεωρήσεις του Τοπικού Σχεδίου, αναλόγως των μελλοντικών δεδομένων, αναγκών και τάσεων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

5.5 Χωροθετική Πολιτική σε Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικούς Συλλεκτήριοις Δρόμους

Επιπρόσθετα των χωροθετικών και άλλων παρεμφερών πολιτικών του παρόντος κεφαλαίου, οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας και οι βασικοί και άλλοι συλλεκτήριοι δρόμοι συνδέονται με χωροθετικές πολιτικές επιμέρους Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου και δείχνονται στο Σχέδιο 3 Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο.

5.6 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

- 5.6.1** Στις κεντρικότερες περιοχές και στους ιστορικούς ή/και λειτουργικούς πυρήνες άλλων ευρύτερων περιοχών του Σχεδίου, η κυκλοφοριακή πολιτική εδράζεται στη βελτίωση της λειτουργίας του οδικού δικτύου μέσω της εφαρμογής μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές, θα εφαρμόζονται μέτρα

κυκλοφοριακής ύφεσης, όπου κρίνεται αναγκαίο, για τη διατήρηση ή/και τη βελτίωση της τοπικής φυσιογνωμίας.

5.6.2 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελούν στρατηγική επιλογή και θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην αναβάθμιση της ελκυστικότητας ορισμένων περιοχών και στην αναπροσαρμογή των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί). Πιθανά μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης περιλαμβάνουν συστήματα μονοδρόμησης, μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης και μέτρα που αποσκοπούν στην αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας διαμέσου αμιγώς οικιστικών περιοχών (π.χ. κατάλληλη οριζόντια/κάθετη σήμανση, μείωση πλάτους οδοστρώματος, τοπικές προεξοχές πεζοδρομίου ή τοπικές νησίδες για δημιουργία στένωσης οδοστρώματος, κυρτώματα οδοστρώματος, υπερυψωμένες συμβολές, υπερυψωμένες διαβάσεις πεζών, κ.λπ.), λωρίδες για την αποκλειστική κυκλοφορία Μέσων Μαζικής Μεταφοράς σε κύριους ή και βασικούς δευτερεύοντες αστικούς δρόμους, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., και πρέπει να υιοθετούνται μετά από ειδικές κυκλοφοριακές μελέτες.

5.6.3 Οι κεντρικές περιοχές και οι περιοχές των ιστορικών πυρήνων των επιμέρους Τοπικών Αρχών, αποτελούν τους κατ' εξοχήν χώρους για μελέτη και εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης.

5.6.4 Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων θα πρέπει επίσης να δημιουργηθούν επαρκείς και κατάλληλα χωροθετημένοι χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση, στα κέντρα των Τοπικών Αρχών και ειδικότερα στις περιφέρειες τους, μέσω των σχετικών κινήτρων, καθώς και με την υλοποίηση σχετικών έργων από την Τοπική Αρχή, με τη χρήση του Ειδικού Ταμείου για την Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης, ή και μέσω άλλων μηχανισμών (B.O.T, αυτοχρηματοδότηση, συγχρηματοδότηση από ευρωπαϊκά ταμεία).

5.7 Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς

5.7.1 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (MMM)

5.7.1.1 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό, ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στην ουσιαστική βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά, υπεραστικά και αγροτικά λεωφορεία). Εκτιμάται ότι οι δημόσιες συγκοινωνίες θα υποβοηθήσουν στη σταδιακή απάμβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, που θα τείνουν να διογκώνονται διαχρονικά σε περίπτωση που δεν υιοθετηθεί ενεργότερη πολιτική για τις δημόσιες συγκοινωνίες. Για τον λόγο αυτό,

αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των μέσων δημόσιας συγκοινωνίας από το κοινό.

5.7.1.2 Στο Τοπικό Σχέδιο, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των ΜΜΜ. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο τα ΜΜΜ να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

5.7.1.3 Η δομή του δικτύου των διαδρομών των ΜΜΜ πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του πληθυσμού. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τα ΜΜΜ κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών. Ο δημόσιος τομέας πρέπει να λαμβάνει εξίσου σοβαρά υπόψη αυτή την παράμετρο για τη χωροθέτηση διαφόρων δημόσιων χρήσεων και άλλων αναπτύξεων.

5.7.1.4 Μελέτη για τον Σχεδιασμό Συστήματος Υπεραστικών Συγκοινωνιών

Η μελέτη που αφορά ανάλυση και προτάσεις σε επίπεδο στρατηγικού σχεδιασμού σε σχέση με τη διαμόρφωση συστήματος υπεραστικών δημόσιων συγκοινωνιών στο διευρωπαϊκό οδικό δίκτυο της Κύπρου, περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, τη δημιουργία Ενδιάμεσου Σταθμού Μετεπιβίβασης Λεωφορείων στην Αλάμπρα (συμπεριλαμβάνει πλατφόρμες-στάσεις, στέγαστρα, υποδομή «park and ride» και διευκολύνσεις). Αυτά, σε συνδυασμό με αντίστοιχο σταθμό στη Σκαρίνου, θα εξυπηρετούν την απρόσκοπτη σύνδεση των κύριων υπεραστικών λεωφορειακών γραμμών με τις τροφοδοτικές τους γραμμές, παρέχοντας άμεσες συνδέσεις μεταξύ των πέντε μεγάλων αστικών κέντρων (Λευκωσία, Λεμεσός, Λάρνακα, Πάφος και Ελεύθερη Περιοχή Αμμοχώστου) συμπεριλαμβανομένων των αεροδρομίων και λιμανιών της χώρας. Ο σταθμός Αλάμπρας χωροθετείται σε στρατηγικό/ κομβικό σημεία του υπεραστικού οδικού δικτύου (σύνδεση αυτοκινητοδρόμων Λευκωσίας-Λεμεσού με Λευκωσίας-Λάρνακας), σε κρατικό τεμάχιο εντός του λειτουργικού χώρου του ανισόπεδου κόμβου Αλάμπρας. Ο πιο πάνω χώρος σημειώνεται στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης.

5.7.2 Δίκτυο Πεζοδρομίων, Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων

5.7.2.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου κρίνεται απόλυτα αναγκαίο όπως υιοθετηθούν συγκεκριμένα μέτρα που θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού

με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, ιδιαίτερα για μικρές και μεσαίες αποστάσεις. Η πολιτική αυτή μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα πολύ σημαντικά αποτελέσματα, ιδιαίτερα όταν στοχεύει σε πληθυσμιακές ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο ή να κυκλοφορήσουν πεζή με σχετική ευχέρεια.

5.7.2.2 Κρίσιμης σημασίας θεωρείται η συμπλήρωση, αποκατάσταση, συντήρηση, διαχείριση αλλά και αστυνόμευση ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, δεδομένου ότι αποτελεί το πρώτο μέσο μεταφοράς στην ιεραρχία των μέσων. Πρώτο από άποψη κλίμακας επένδυσης (κοστίζει συγκριτικά λιγότερο από την κατασκευή δρόμων ή τη δημιουργία συστημάτων μαζικής μεταφοράς), αλλά και πρώτο από άποψη λειτουργικής σημασίας, δεδομένου ότι αποτελεί τον συνδετικό κρίκο αλλά και την προϋπόθεση για την λειτουργία όλων των υπόλοιπων μέσων μεταφοράς, αφού, ανεξαρτήτως του μέσου μεταφοράς, η διεκπεραίωση ενός ταξιδιού προϋποθέτει κάποια απόσταση με τα πόδια στην αρχή και στο τέλος, ενδεχομένως και στο ενδιάμεσο του ταξιδιού.

5.7.2.3 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλατών προνοούνται, γενικά, τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

(α) Η μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων, πεζοδρομίων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα βασικά κέντρα δραστηριότητας, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα και το σύστημα των δημόσιων χώρων πρασίνου, καθώς και ενός ολοκληρωμένου δικτύου στα ιστορικά κέντρα.

Τα πεζοδρόμια και οι πεζόδρομοι αποτελούν προτεραιότητα δεδομένου ότι 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.

(β) Οι ανάγκες διακίνησης πεζών και ποδηλατών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στον σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης. Αυτό ισχύει κυρίως για περιοχές εμπορικών δραστηριοτήτων και κατοικίας αλλά εφαρμόζεται και σε άλλες μεγάλες αναπτύξεις που σχετίζονται με τη βιομηχανία, την εκπαίδευση, την αναψυχή και τη ψυχαγωγία.

(γ) Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, στο πλαίσιο έργων αναβάθμισης του κύριου οδικού δικτύου ή δρόμων που καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας. Προτεραιότητα θα δοθεί στην κατασκευή ποδηλατοδρόμων κατά μήκος γραμμικών πάρκων ή άλλων γραμμικών περιοχών πρασίνου.

- (δ) Ο καθορισμός περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα στα Κέντρα των επιμέρους οικισμών του Τοπικού Σχεδίου και στους ιστορικούς πυρήνες.
- (ε) Η ορθολογιστική και αποδοτική σήμανση (οριζόντια και κάθετη) ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, ώστε να εξυπηρετεί αποτελεσματικά τις ανάγκες διακίνησης και εξεύρεσης πορείας όλων των χρηστών του δικτύου.

5.7.3 Ποδηλατόδρομοι/Ποδηλατολωρίδες

5.7.3.1 Στρατηγικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η μακροπρόθεσμη και σταδιακή ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου, συνεκτικού και ασφαλούς δικτύου βασικής ποδηλατικής υποδομής για το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, με σκοπό:

- Τη σύνδεση περιοχών κατοικίας με βασικές δημόσιες και άλλες αστικές χρήσεις, όπως σχολεία, πολιτιστικές λειτουργίες, αθλητικά κέντρα, περιοχές εμπορικών δραστηριοτήτων και χώρους πρασίνου/ πάρκα.
- Την ποδηλατική σύνδεση των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου μεταξύ τους και με γειτνιάζοντα πολεοδομικά συγκροτήματα/ ευρύτερες αστικές περιοχές (π.χ. Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας).
- Τη δημιουργία των βάσεων και προϋποθέσεων για ανάπτυξη «ποδηλατικής συνείδησης» μεταξύ του συνόλου των χρηστών της οδικής υποδομής της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, με απώτερο στόχο την καθιέρωση του ποδηλάτη ως ισότιμου χρήστη ανάμεσα στα υπόλοιπα συμβατικά μέσα μεταφοράς.

Το κύριο δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται ενδεικτικά στο Σχέδιο 4 Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων και μπορεί να αφορά ποδηλατόδρομο (εκτός οδοστρώματος), ποδήλατολωρίδα ή πορεία κοινής χρήσης από ποδηλάτες και οχήματα ή από ποδηλάτες και πεζούς, ανάλογα με την περίπτωση (τοπικές ανάγκες, επιτόπου κατάσταση, χαρακτήρας δρόμου/παρόδια χρήση, δεσμεύσεις που έχουν επιβληθεί από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή κοκ). Η διαμόρφωση του κύριου δικτύου ποδηλατοδρόμων, το οποίο χωροθετείται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων/ συνδετήριων δρόμων, βασίζεται:

- (α) Στην υφιστάμενη και προγραμματιζόμενη κατανομή των χρήσεων γης.
- (β) Σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

- 5.7.3.2** Το Σχέδιο αυτό θα αποτελέσει την καθοδηγητική βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό (σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πρότυπα/προδιαγραφές όπως αυτές καθορίζονται στο «*Τεχνικό Εγχειρίδιο Σχεδιασμού Ποδηλατοδρόμων*» που έχει ετοιμαστεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα πλαίσια του ευρωπαϊκού προγράμματος *LIFE*).
- 5.7.3.3** Η υλοποίηση του ποδηλατικού δικτύου που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο θα γίνεται στα πλαίσια:
- (α) υλοποίησης οδικών και άλλων πολεοδομικών έργων
 - (β) κυκλοφοριακής διαχείρισης ή και αναπροσαρμογής της διατομής υφιστάμενων οδών, και
 - (γ) άσκησης πολεοδομικού ελέγχου (όπου είναι εφικτό), ανάλογα με την περίπτωση.
- 5.7.3.4** Γενικά, η ετοιμασία των σχετικών ρυθμιστικών και κατασκευαστικών σχεδίων των ποδηλατοδρόμων όπως και η διαδικασία κατασκευής της σχετικής ποδηλατικής υποδομής αποτελεί προϊόν συνεργασίας της Τοπικής Αρχής και των Τμημάτων Πολεοδομίας και Οικήσεως και Δημοσίων Έργων.

5.8 **Στάθμευση**

- 5.8.1** Το σοβαρό πρόβλημα στάθμευσης που αντιμετωπίζουν οι αστικές και περιαστικές περιοχές της Κύπρου είναι πλέον ιδιαίτερα εμφανές, ενώ επιδεινώνεται με ρυθμούς που συμβαδίζουν με τον ρυθμό αστικοποίησης των περιοχών αυτών και αύξησης του δείκτη ιδιοκτησίας ιδιωτικών οχημάτων. Το πρόβλημα είναι πολύπλοκο και οφείλεται σε πολλαπλούς λόγους, όπως στην ανεπάρκεια των εναλλακτικών μέσων μεταφοράς, στη δυσανάλογα υψηλή ζήτηση στάθμευσης λόγω της σχεδόν πλήρους εξάρτησης των μετακινήσεων από το ιδιωτικό όχημα, στο χαμηλό ποσοστό πληρότητας των ιδιωτικών οχημάτων, στην ανεπάρκεια ελέγχου/αστυνόμευσης καθώς και στην αδυναμία εξισορρόπησης του ισοζυγίου προσφοράς-ζήτησης στάθμευσης, τόσο σε τοπική κλίμακα (επίπεδο χρήσης), όσο και σε υπερτοπική κλίμακα (επίπεδο περιοχής/πόλης).
- 5.8.2** Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα αισθητό εντός των κεντρικών εμπορικών κέντρων, κατά μήκος αξόνων εμπορικής δραστηριότητας αλλά και σε Οικιστικές Ζώνες που γειτνιάζουν με εμπορικές περιοχές και θα μπορούσε να επικεντρωθεί στην ανεξέλεγκτη στάθμευση σε μη καθορισμένους χώρους λόγω μειωμένης προσφοράς στάθμευσης, ανεπαρκούς ελέγχου/αστυνόμευσης, ή και από συνδυασμό των πιο πάνω.

5.8.3 Οι επιπτώσεις του προβλήματος στην κυκλοφορία, στην οδική ασφάλεια, στο περιβάλλον, στην αισθητική, στη λειτουργικότητα και κατ' επέκταση στην οικονομία είναι σημαντικές και ιδιαίτερα επιζήμιες στη βιωσιμότητα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Μερικές από τις πιο σημαντικές επιπτώσεις/επακόλουθα της ανεξέλεγκτης στάθμευσης σχετίζονται με:

- (α) Τη σοβαρή μείωση της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου από την κατάληψη ζωτικού οδικού χώρου και της πρόσθετης διακίνησης που σχετίζεται με τη στάθμευση.
- (β) Τη δημιουργία συνθηκών όχλησης και κατ' επέκταση υποβάθμισης της ποιότητας ζωής σε γειτονίες/περιοχές κατοικίας, ως επακόλουθο της ανεξέλεγκτης στάθμευσης οχημάτων σε τοπικούς/συνοικιακούς δρόμους αλλά και της διαμπερούς κυκλοφορίας που προκαλείται από τη μειωμένη ικανότητα του κύριου/δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
- (γ) Την επιδείνωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και τη γενικότερη αύξηση του μήκους των διαδρομών/διανυόμενης απόστασης, ως αποτέλεσμα του αυξημένου επιπέδου διακίνησης για εξεύρεση χώρου στάθμευσης.
- (δ) Τη σοβαρή μείωση του επιπέδου οδικής ασφάλειας, ιδιαίτερα σε συμβολές, ως αποτέλεσμα της μειωμένης ορατότητας από παράνομα σταθμευμένα οχήματα επί του φυσικού και λειτουργικού χώρου των συμβολών.
- (ε) Την κατάληψη ζωτικού δημόσιου χώρου διακίνησης πεζών και ποδηλατών, ως αποτέλεσμα της παράνομης οχηματικής κατάληψης πεζοδρομίων, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και κατ' επέκταση την αποθάρρυνση χρήσης εναλλακτικών μέσων μεταφοράς.
- (στ) Τη δυσκολία διακίνησης του λεωφορείου και εφαρμογής μέτρων προώθησης του και απόδοσης προτεραιότητας στα μέσα μαζικής μεταφοράς.

5.8.4 Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στις κεντρικές περιοχές των επιμέρους οικισμών του Τοπικού Σχεδίου όσο και σε άλλες Περιοχές Ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.

- (β) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περιπτώσεις όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.
- (γ) Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του κύριου οδικού δικτύου και των σημαντικότερων κόμβων του, θα ελέγχεται και θα ρυθμίζεται ορθολογικά και θα επιτρέπεται μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαίο.
- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε ειδικά καθορισμένους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους παρά την οδό, ή σε οργανωμένους χώρους εκτός οδού.
- (ε) Αγορά ή απαλλοτρίωση τεμαχίων από την αρμόδια Τοπική Αρχή για την κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία των Κεντρικών Περιοχών των Κοινοτήτων.
- (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 άλλα μέσα φιλικά προς το περιβάλλον.
- (ζ) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

5.8.5 Για τους ιστορικούς πυρήνες θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που θα περιλαμβάνει μέτρα, κίνητρα και μηχανισμούς που θα καθορισθούν σε εξειδικευμένες μελέτες και σχέδια. Στις ανωτέρω περιοχές οι δυνατότητες διασφάλισης χώρων στάθμευσης είναι περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους. Στις περιπτώσεις που αντιμετωπίζεται αντικειμενική λειτουργική αδυναμία ενσωμάτωσης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, θα εφαρμόζεται ο μηχανισμός εξαγοράς χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με την ισχύουσα Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

5.8.6 Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης

5.8.6.1 Σε σχέση με τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει κατάλληλα πρότυπα για παροχή και διαμόρφωση χώρων στάθμευσης για οχήματα, που θα προνοούν τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό χώρων στάθμευσης για κάθε είδος ανάπτυξης καθώς και τα λειτουργικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά των χώρων στάθμευσης και της πρόσβασης/διόδου προς αυτούς. Τα πιο πάνω πρότυπα καθορίζονται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, την οποία εκδίδει, αφού λάβει υπόψη τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλους σχετικούς με το θέμα φορείς.

5.8.6.2 Η εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων αποσκοπεί στην, κατά τα το δυνατό, ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των επιμέρους αναπτύξεων και στη διασφάλιση της αποτροπής της παράνομης στάθμευσης οχημάτων επί του οδοστρώματος, εκτός στις περιπτώσεις όπου προβλέπεται ειδικά από σχετικές κυκλοφοριακές ρυθμίσεις (καθορισμένες θέσεις παρόδιας στάθμευσης), και θα συνάδει με τη δεδηλωμένη κυβερνητική πολιτική ενθάρρυνσης/προώθησης της χρήσης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και άλλων εναλλακτικών μέσων διακίνησης (ποδήλατο, περπάτημα).

5.8.6.3 Σε ειδικές περιπτώσεις όπως αυτές καθορίζονται στην πιο πάνω Εντολή ή/και σε σχετικές πρόνοιες του εκάστοτε Τοπικού Σχεδίου, καθώς και σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών ανά μονάδα επιφάνειας, η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής, είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στα πρότυπα, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη.

5.8.6.4 Σε κατάλληλες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει λιγότερους χώρους στάθμευσης από αυτούς που προκύπτουν σύμφωνα με τα ανωτέρω πρότυπα ή καθόλου χώρους στάθμευσης σε περιπτώσεις που σχετίζονται με προσθήκη σε νόμιμη οικοδομή, με τροποποίηση ή προσθήκη σε διατηρητέα ή παραδοσιακή οικοδομή, με αλλαγή χρήσης της οικοδομής, με περιορισμένου μεγέθους αναπτύξεις που ανεγείρονται σε πυκνοκατοικημένες κεντρικές ή πεζοδρομημένες περιοχές ή περιοχές όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση των οχημάτων ή/και σε άλλες κατάλληλες ή ειδικές περιπτώσεις. Όλες οι πιο πάνω περιπτώσεις περιλαμβάνονται στην προαναφερόμενη Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

5.8.6.5 Όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για ικανοποίηση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης αναφορικά με συγκεκριμένη ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αποδεχθεί όπως χρησιμοποιείται άλλο τεμάχιο πλησίον για σκοπούς στάθμευσης σε σχέση με την ανάπτυξη, εφόσον κρίνει ότι αυτό είναι κατάλληλο από πολεοδομική άποψη. Νοείται ότι η χρησιμοποίηση του πιο πάνω άλλου τεμαχίου σε σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη πρέπει να κατοχυρώνεται και διασφαλίζεται νομικά με κατάλληλους όρους, ώστε να υλοποιείται σε καθορισμένο χρονικό διάστημα και πριν την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

5.9 Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων

5.9.1 Λόγω της φύσης, του όγκου και των ιδιοτεροτήτων τους, ορισμένες κατηγορίες χρήσεων γης/αναπτύξεων προσελκύουν μεγάλο όγκο κυκλοφορίας,

δημιουργώντας αρνητικές επιπτώσεις στο οδικό δίκτυο και γενικότερα στις συνθήκες κυκλοφορίας της περιοχής στην οποία εντάσσονται. Οι επιπτώσεις αυτές μπορούν να διαχωριστούν σε τρεις βασικές κατηγορίες:

- (α) Στην προστιθέμενη οχηματική κυκλοφορία που αναμένεται να προσελκύσει η νέα ανάπτυξη, ιδιαίτερα σε ώρες κυκλοφοριακής αιχμής.
- (β) Στον επηρεασμό του ισοζυγίου προσφοράς-ζήτησης στάθμευσης της περιβάλλουσας περιοχής, λόγω της προστιθέμενης ζήτησης στάθμευσης από τη νέα ανάπτυξη.
- (γ) Στον ενδεχόμενο επηρεασμό των συνθηκών οδικής ασφάλειας της περιβάλλουσας περιοχής από την προσθήκη της νέας ανάπτυξης.

5.9.2 Οι πιο πάνω επιπτώσεις έχουν και περιβαλλοντικές παραμέτρους που σχετίζονται με την υποβάθμιση της ποιότητας του αέρα από την εκπομπή οχηματικών ρύπων, καθώς και τη δημιουργία συνθηκών ηχορύπανσης και γενικότερα όχλησης στην περιβάλλουσα περιοχή. Σημαντικές είναι και οι έμμεσες οικονομικές επιπτώσεις από νέες αναπτύξεις, που σχετίζονται με τη διαχρονική ανάγκη που προκύπτει για τη συνεχή αναβάθμιση, διεύρυνση και επέκταση του δημόσιου οδικού δικτύου, με κόστος, το οποίο τις πλείστες φορές επωμίζεται το ίδιο το κράτος.

5.9.3 Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και ασφάλειας του Οδικού Δικτύου (ιδιαίτερα του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου), αλλά κατ' επέκταση και για τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ποιότητας ζωής των κατοίκων/εργαζομένων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή, στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 5.9.7 θα απαιτεί την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* (ΜΚΕ) από τον αιτητή, η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.

5.9.4 Τα πορίσματα/εισηγήσεις της ΜΚΕ καθώς και οι σχετικές παρατηρήσεις/σχόλια του αρμόδιου Τμήματος Δημοσίων Έργων, τα οποία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εισηγήσεις για αναβάθμιση των κυκλοφοριακών δεδομένων της προτεινόμενης ανάπτυξης (σημεία και μορφή οχηματικών προσβάσεων, απαιτούμενος επιπρόσθετος αριθμός χώρων στάθμευσης, πρόνοιες για σήμανση/σηματοδότηση κ.λπ.), θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδεις παράγοντες κατά την εξέταση της αίτησης και λήψη απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή και, όπου ενδείκνυται, θα περιλαμβάνονται οι απαιτούμενοι σχετικοί όροι κατά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.

5.9.5 Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει, μέσω της συμπερίληψης σχετικών όρων ή και στα πλαίσια συμφωνίας με βάση το άρθρο

43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, αντισταθμιστικά μέτρα, όπως, συμπλήρωση ή αναβάθμιση του γύρω οδικού δικτύου, για την αντιμετώπιση τυχόν σοβαρών ή μη αναστρέψιμων προβλημάτων λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας που αναμένεται ότι θα προκληθούν στο οδικό δίκτυο της περιοχής από την προτεινόμενη ανάπτυξη.

5.9.6 Τυχόν εξειδικευμένες απαιτήσεις καθώς και το ακριβές περιεχόμενο της εκάστοτε Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (ΜΚΕ) θα προσδιορίζονται από το Τμήμα Δημοσίων Έργων.

5.9.7 Για μεγάλης κλίμακας ή/ και έντασης αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί, κατά την κρίση της, την υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

(β) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο.

(γ) Στα πλαίσια εφαρμογής διακριτικής ευχέρειας όσον αφορά τη χωροθέτηση της ανάπτυξης.

(δ) Σε ειδικές περιπτώσεις όπως προνοούνται σε σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

5.9.8 Ανεξάρτητα των προνοιών των παραγράφων 5.9.6 και 5.9.7, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την υποβολή ΜΚΕ (ή οποιασδήποτε άλλης πληροφορίας) για οποιαδήποτε ανάπτυξη, με βάση τον Κανονισμό 55 του 1990, σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

5.10 Ειδικές Πρόνοιες

5.10.1 Οι ανάγκες διακίνησης πεζών θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στον σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης.

5.10.2 Εξαιρετική σημασία θα αποδίδεται στη διασφάλιση και διαμόρφωση/ κατασκευή επαρκών και κατάλληλων προσβάσεων του κοινού, προς και κατά μήκος της κοίτης των ποταμών του Τοπικού Σχεδίου.

5.10.3 Οι ανάγκες διακίνησης ατόμων με ειδικές ανάγκες θα λαμβάνονται υπόψη τόσο στον σχεδιασμό Περιοχών Ανάπτυξης, όσο και στον σχεδιασμό ιδιωτικών αναπτύξεων.

- 5.10.4** Κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και υλοποίηση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και άλλων βασικών δρόμων, σύμφωνα και με την Γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη η πράσινη υποδομή, όπως για παράδειγμα η κατάλληλη φύτευση, η ανάγκη διακίνησης της πανίδας της περιοχής αφήνοντας τα κατάλληλα περάσματα κ.ά.
- 5.10.5** Ειδικότερα σε σχέση με τους προτεινόμενους ποδηλατοδρόμους που χωροθετούνται κατά μήκος δρόμων που συνδέουν τους επιμέρους οικισμούς του Τοπικού Σχεδίου μεταξύ τους και έχουν υπερτοπικό χαρακτήρα (Βασικοί Συνδετήριοι Δρόμοι) χωρίς, ωστόσο, να διαθέτουν το απαιτούμενο ρυμοτομικό πλάτος, η Πολεοδομική Αρχή, συνυπολογίζοντας την υφιστάμενη κατάσταση και τυχόν δεσμεύσεις/ περιορισμούς που προκύπτουν στα πλαίσια του έλεγχου της ανάπτυξης ή προγραμματιζόμενων οδικών έργων, θα εφαρμόζει, όπου είναι εφικτό, ανάλογες διευρύνσεις ώστε η σχετική ποδηλατική υποδομή να τοποθετείται εκτός οδοστρώματος για λόγους ασφάλειας.

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

6.1 Γενικά

6.1.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικοδομικής ανάπτυξης αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για τη συνολική οργάνωση της δομής του Τοπικού Σχεδίου, και εργαλεία για τη διατήρηση ή και την επίτευξη της κατάλληλης και επιλεγείσας εικόνας και χαρακτήρα για το περιαστικό συγκρότημα. Ο όγκος και η πυκνότητα ανάπτυξης ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων, καθώς και τα ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων.

6.1.2 Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τον συντελεστή δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού αστικού περιβάλλοντος για κάθε περιοχή, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη, και στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής, υπηρεσιών και δημόσιων διευκολύνσεων.

6.2 Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψος Οικοδομών

6.2.1 Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο ανώτερος αριθμός ορόφων και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου, και αναλύονται περαιτέρω, εμπλουτίζονται ή/και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής.

6.2.2 Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με κατά κανόνα τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του κάθε οικισμού, σε επιμέρους Εμπορικά Κέντρα και Άξονες, και άλλες περιοχές, και με σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές του κέντρου. Ο προσδιορισμός της ταυτότητας της κάθε περιοχής είναι έμμεσα συναρτημένος με τον καθορισμό των συντελεστών ανάπτυξης, του αριθμού ορόφων και του ύψους, σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους που αφορούν την κάθε περιοχή.

6.2.3 Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες 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 δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς,

καθώς και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο *Κατοικία και Στέγαση*.

6.2.4 Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφεται πιο πάνω, και εδράζονται στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και κατά το δυνατόν ενοποιημένη ανάπτυξη. 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, εκτός των περιπτώσεων επιθυμητών χρήσεων στις περιοχές αυτές.
- (β) Ο καθορισμός ψηλότερου συντελεστή δόμησης και επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στα κέντρα των οικισμών, στους κύριους Άξονες Δραστηριότητας, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε αρκετά Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας, καθώς και στους κύριους οδικούς άξονες και κομβικά σημεία, για ενίσχυση της αστικής εικόνας και της δυνατότητας αποτελεσματικής δημιουργίας δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στις επιτρεπόμενες χρήσεις, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης, με σκοπό τη διατήρηση και ενίσχυση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της κάθε περιοχής.
- (δ) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε Περιοχές ή Ζώνες Προστασίας με περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης.

6.2.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν αυτού που καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου σε περιπτώσεις που αφορούν:

- (α) Μεταφορά του συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο.
- (β) Αύξηση που προκύπτει από οποιοδήποτε Σχέδιο Παροχής Κινήτρων βρίσκεται σε ισχύ κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Αύξηση που προκύπτει από οποιαδήποτε πρόνοια ή πολιτική αποσκοπεί στην ενθάρρυνση επιθυμητών αναπτύξεων ή στην επίτευξη στόχων αστικού σχεδιασμού.

(δ) Μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σε περίπτωση που η σχετική νομοθεσία εγκριθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

6.2.6 Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, επιτρέπει τη χωροθέτηση ανάπτυξης άλλης από αυτή που καθορίζεται ως η επικρατούσα στη συγκεκριμένη Ζώνη Ανάπτυξης, και εφόσον δεν καθορίζεται συγκεκριμένα συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση με άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου, τότε θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης ίσος με το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση.

6.2.7 Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας και κατά μήκος των Αυτοκινητόδρομων Λευκωσίας – Λεμεσού και Λευκωσίας - Λάρνακας

6.2.7.1 Στις πιο πάνω Οικιστικές Ζώνες για όλες τις μη οικιστικές αναπτύξεις που επιτρέπονται με βάση τις πρόνοιες των επιμέρους κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου, ο συντελεστής δόμησης δύναται να αυξάνεται κατά 0,20:1 του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης, κάτω από προϋποθέσεις.

7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

7.1 Γενικά

7.1.1 Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του πληθυσμού. Η προστασία και η συνετή διαχείριση ή και διατήρηση σε κατάλληλες περιπτώσεις των συστατικών στοιχείων του περιβάλλοντος, έχει αποκτήσει ιδιαίτερη σημασία μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, αφού μαζί με την οικονομία και την κοινωνική συνοχή, αποτελούν τους τρεις βασικούς άξονες της ευρωπαϊκής πολιτικής.

7.1.2 Βασικά συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος αποτελούν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

(α) Η χλωρίδα, η πανίδα και η βιοποικιλότητα.

(β) Το έδαφος, τα νερά, η ατμόσφαιρα και το κλίμα.

(γ) Η πολιτιστική κληρονομιά και τα υπόλοιπα υλικά αγαθά.

(δ) Το φυσικό, ιστορικό και πολιτιστικό τοπίο.

(ε) Ο ανθρώπινος πληθυσμός, η ανθρώπινη υγεία και η ασφάλεια.

7.1.3 Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Η έκταση και η ένταση χρήσης των διάφορων περιοχών ανάπτυξης και ο τρόπος οργάνωσής τους, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης κλίμακας αστικών λειτουργιών και χρήσεων, σε συνδυασμό με τον βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, αποτελούν αντικείμενα που καθορίζουν την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού πληθυσμού και των χρηστών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, ή και γειτονικών περιοχών.

7.1.4 Στρατηγικής σημασίας στόχος της εφαρμογής του Τοπικού Σχεδίου είναι η λελογισμένη ανάπτυξη στα πλαίσια της αρχής της αειφορίας, που αφορά μεταξύ άλλων, τη χρησιμοποίηση των φυσικών πόρων με μέτρο ώστε να μπορέσουν να χρησιμοποιηθούν και από τις επόμενες γενιές. Μέσα στο πλαίσιο αυτό, η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης καθώς και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού

Σχεδίου, δημιουργούν συνθήκες και προϋποθέσεις που είναι καθοριστικές για την ποιότητα και διαχείριση του περιβάλλοντος.

7.1.5 Το περιβάλλον αποτελεί πολυτομεακή ενότητα, η οποία συναρτάται οριζόντια με όλους τους τομείς ανάπτυξης. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να περιοριστεί στο παρόν Κεφάλαιο, που κατά κύριο λόγο αφορά τη διαχείριση του αστικού πρασίνου, του ανοικτού δημόσιου χώρου και του τοπίου. Οι επιμέρους πτυχές του περιβάλλοντος αποτελούν παραμέτρους οι οποίες επηρεάζονται από μεγάλο αριθμό πολιτικών, όπως οι πολιτικές που αφορούν τις μεταφορές, τη διάσπαρτη ανάπτυξη, τη βιομηχανία και μεταποίηση, κ.ο.κ.

7.2 Προβλήματα

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

- (α) Η καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος, η μη αποτελεσματική προστασία ορισμένων χαρακτηριστικών και περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών από πλευράς χλωρίδας και πανίδας, καθώς και η υποβάθμιση της πολιτιστικής κληρονομιάς και ορισμένων αξιόλογων τμημάτων του πολεοδομικού ιστού.
- (β) Η μη επαρκής προστασία του εδάφους και των υδάτων και η μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Οι τάσεις διασποράς της οικιστικής ανάπτυξης και εξάπλωσης σε αντίθεση με τα πρότυπα της αειφόρου και συμπαγούς οικισμού, οι οποίες, μεταξύ άλλων υποβαθμίζουν την ποιότητα του περιβάλλοντος.
- (δ) Η ρύπανση της ατμόσφαιρας που οξύνεται από τις εκπομπές αέριων ρύπων, κυρίως από οχήματα.
- (ε) Η υφιστάμενη, σε ορισμένες περιπτώσεις, γεινίαση ασύμβατων χρήσεων και λειτουργιών, με αποτέλεσμα την πιθανή όχληση γειτονικών περιοχών.
- (στ) Η έλλειψη ανοικτών διαμορφωμένων, τοπιοτεχνημένων και άλλων ιεραρχημένων ελεύθερων δημόσιων χώρων ή χώρων πρασίνου, ιδιαίτερα στους πυκνοκατοικημένους πυρήνες και σε αρκετές άλλες κεντρικές περιοχές, καθώς και προβλήματα συντήρησης και διαχείρισης των υφιστάμενων χώρων, που συντελούν στην υποβάθμιση των ανέσεων ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.

(ζ) Η έλλειψη προσπελασιμότητας, αξιοποίησης και καλής διαχείρισης αξιόλογων περιοχών, μεταξύ άλλων, από πλευράς περιβάλλοντος και τοπίου.

7.2.2 Σοβαρό κίνδυνο αποτελούν οι πλημμύρες στις γύρω περιοχές εκατέρωθεν των ποταμών καθώς και οι επιφανειακές καταβόθρες στα διοικητικά όρια του Πέρα Χωρίου Νήσου, που εντοπίζονται σε μικρή περιοχή επαπτόμενη του ποταμού Γιαλιά, ως αποτέλεσμα της διαλυτότητας της γύψου. Επιπλέον κίνδυνο συνιστά και η ενδεχόμενη μόλυνση των περιοχών Natura 2000, για τις οποίες η Περιβαλλοντική Αρχή ετοιμάζει Διαχειριστικά Σχέδια. Ένα από αυτά είναι το Διαχειριστικό Σχέδιο της περιοχής «Αλυκός Ποταμός-Άγιος Σωζόμενος», όπου προτείνεται η οριοθέτηση ρυθμιστικής ζώνης συγκεκριμένου πλάτους εκατέρωθεν της κοίτης του ποταμού, για περιορισμό της χρήσης αγροχημικών και για αποφυγή τοποθέτησης συμπαγών φρακτών στις όχθες του ποταμού.

7.2.3 Σχετικό με τις απειλές και τους κινδύνους από φυσικά φαινόμενα που περιγράφονται στην πιο πάνω παράγραφο είναι το Σχέδιο 10 Περιοχές Επικινδυνότητας.

7.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

7.3.1 Βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου, είναι η διαφύλαξη του περιβαλλοντικού πλούτου της περιοχής που αυτό καλύπτει και η εφαρμογή της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης. Η ανάπτυξη προωθείται με σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον, για να επιτευχθεί διαφύλαξη του και στο μέλλον, παράλληλα με τις πολιτικές που αφορούν την ανάπτυξη σε κοινωνικούς και οικονομικούς τομείς, καθώς και την ισόρροπη εδαφική ανάπτυξη.

7.3.2 Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας αποτελεί το θεσμικό πλαίσιο μέσα από τις πρόνοιες του οποίου επιδιώκεται να επιτευχθεί με ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο η προστασία και η βελτίωση του περιβάλλοντος.

7.3.3 Το φυσικό περιβάλλον της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι ιδιαίτερα αξιόλογο, κυρίως λόγω της τοπογραφίας του εδάφους και του εναλλασσόμενου τοπίου, με τις ημιπεδινές εκτάσεις, τις πλατιές κοιλάδες και τις συνεχείς ή διακοπτόμενες τοπογραφικές εξάρσεις. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την ύπαρξη άλλων αξιόλογων στοιχείων, όπως τα κρατικά δάση, οι περιοχές αναδάσωσης, η κρατική γη, οι κοίτες των ποταμών και των τοπικών χειμάρρων που καταλήγουν σε τρία μεγάλα ποτάμια δίκτυα κ.ά., παρέχουν σημαντικές δυνατότητες για ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του τοπικού περιβάλλοντος, της εικόνας και της αισθητικής της περιοχής. Σημαντικά στοιχεία της περιοχής είναι η κοίτη του ποταμού Γιαλιά, ο υδατοφράκτης Λυμπιών, και οι λοφοσειρές που τη διασχίζουν προς διάφορες κατευθύνσεις, όπως φαίνεται στα Σχέδια 5 και 9 Περιβαλλοντικός Πλούτος - Τοπογραφία.

7.3.4 Κύρια φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, που καταβάλλεται προσπάθεια να προστατευθούν μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, είναι τα ακόλουθα:

- Η εύφορη γεωργική γη κατά μήκος του ποταμού Γιαλιά και η κοιλάδα νότια των Λυμπιών.
- Οι χείμαρροι Γιαλιάς, Τρέμιθος, Αλμυρός και Αλυκός, οι οποίοι διασχίζουν την περιοχή από δυτικά προς ανατολικά.
- Οι ήπιοι και σχεδόν γυμνοί αποστρογγυλωμένοι ασβεστολιθικοί λόφοι βόρεια του οικισμού των Λυμπιών.
- Οι λοφοσειρές βόρεια της Αγίας Βαρβάρας και βόρεια της Αλάμπρας, που εκτείνονται μέχρι το Δάλι διασχίζοντας κεντρικά την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

7.3.5 Βασικός σκοπός του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα του περιβάλλοντος είναι η αποτελεσματική προστασία, αναβάθμιση και διαχείριση των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

7.3.6 Το τοπίο αναγνωρίζεται ως βασικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, ως έκφραση της ποικιλότητας της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, και ως βάση της ταυτότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

7.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές

7.4.1 Μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε συνάρτηση με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης, το περιβάλλον και το τοπίο αντιμετωπίζονται ως πρωταρχικοί συντελεστές της ποιότητας της ζωής στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και ως κοινόί πόροι, αναδεικνύοντας την προοπτική τους σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα.

7.4.2 Μέσω της εφαρμογής των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκονται οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Η αποφυγή ουσιώδους δυσμενούς επηρεασμού του φυσικού περιβάλλοντος. Σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία του συνόλου της περιοχής, θα πρέπει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων επηρεάζονται αναπόφευκτα, στον βαθμό που είναι εφικτό.

- (β) Η προστασία και η αναβάθμιση της ποιότητας και η ενίσχυση αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και του τοπίου, ιδιαίτερα του πολιτιστικού, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού. Ως αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου θα μπορούσαν να θεωρηθούν τα τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, περιοχές του Δικτύου Natura 2000, δάση, υδατορέματα (κοίτες ποταμών, χειμάρρων, αργάκια, λεκάνες απορροής όμβριων υδάτων) καθώς και περιοχές, όπως αυτές γίνονται αντιληπτές από τον λαό, των οποίων ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών ή/και ανθρώπινων παραγόντων. Τα κυριότερα από τα προαναφερόμενα στοιχεία παρουσιάζονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 5 Περιβαλλοντικός Πλούτος (βλέπε ειδική πρόνοια παραγράφου 17.13).
- (γ) Η διασφάλιση ικανοποιητικών δημόσιων ανοικτών χώρων από άποψης αριθμού, χωροθέτησης, μεγέθους, και ποιότητας περιβάλλοντος, με κατάλληλες διευκολύνσεις για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/αναψυχή, με ποικιλία τύπων που θα κατανέμονται ισόρροπα στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και τη διασύνδεση τους με μέσα διακίνησης φιλικά προς το περιβάλλον. Η διεύρυνση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας στοχεύει επιπρόσθετα στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στην αύξηση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας παιδιών και νέων.
- (δ) Η αποτροπή πιέσεων στις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές και στις περιοχές αξιόλογου τοπίου, και ο περιορισμός, ή ακόμη ο αποκλεισμός, οχληρών αναπτύξεων σε σημεία που θα επηρεάσουν ουσιωδώς τα συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (ε) Η αποθάρρυνση άσκοπων μετακινήσεων με το ιδιωτικό όχημα, μέσω των κατάλληλων χωροθετικών πολιτικών, και η ενθάρρυνση μέσων διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον καθώς και η ενθάρρυνση χρήσης μέσων μαζικής μεταφοράς.

7.5 Περιβαλλοντικός Πλούτος

- 7.5.1** Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποιητού περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό πλούτο» της περιοχής (βλέπε Σχέδιο 5 Περιβαλλοντικός Πλούτος). Στο «ανθρωποποιητό περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, οι σημαντικότερες εκκλησίες, καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο «φυσικό περιβάλλον» καταγράφονται περιοχές με ιδιάζοντα

οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας όπως οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000, η δασική γη, τα υδατορέματα κ.λ.π.

Άλλα στοιχεία όπως ο ορυκτός πλούτος και τα σημαντικά υψώματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτυπώνονται στα Σχέδια 8 και 9, Ορυκτοί Πόροι και Κρατική Γη - Τοπογραφία.

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

7.5.3 Σχετικά με τη χωροδιάταξη και ένταξη νέων οικοδομών σε χώρους που δυνατό να επηρεάσουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

(α) Για τη χωροδιάταξη νέου κτίσματος στο χώρο του τεμαχίου λαμβάνονται υπόψη:

(i) οι πορείες κίνησης και στάσης των περιπατητών,

(ii) οι οπτικές φυγές από δημόσιους χώρους προς χαρακτηριστικά στοιχεία,

(iii) η δημιουργία κλειστών, ημιυπαίθριων και ανοικτών χώρων και η κατανομή των «σκληρών» επιφανειών και των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου, και

(iv) οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.

(β) Για την ορθή ένταξη ενός νέου κτίσματος σε μια ευαίσθητη περιοχή θα επιδιώκεται, με τον κατάλληλο χειρισμό των χαρακτηριστικών του, η διαμόρφωση μιας αρμονικής επικοινωνίας και συνύπαρξης του κτίσματος με την περιοχή, έτσι ώστε αυτό αφενός να μην προκαλεί ή προσβάλλει και αφετέρου να αφομοιώνει, να υιοθετεί ή να συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων.

7.5.4 Στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται τόσο ο Αλυκός Ποταμός που πηγάζει από την περιοχή Λιθόσωρους και διέρχεται από τις περιοχές Αγίας Βαρβάρας, Πέρα Χωρίου Νήσου και Ιδαίου, όσο και μεγάλη περιοχή των Λυμπιών, νότια του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας – Λάρνακας οι οποίες εντάσσονται στο Δίκτυο Natura 2000, και πιο συγκεκριμένα στους «Τόπους Κοινοτικής Σημασίας - ΤΚΣ» (*Sites of Community Importance-SCI*), όπως

ορίζονται στο Νόμο 153(Ι)/2003 (περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής).

7.6 Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές

7.6.1 Γενική Πολιτική για τη Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος

7.6.1.1 Με κύριο στόχο τη διαφύλαξη των περιοχών του Τοπικού Σχεδίου που χαρακτηρίζονται από μεγάλη οικολογική και πολιτιστική αξία, καθώς και για λελογισμένη διαχείριση των φυσικών πόρων της περιοχής, προνοούνται τα ακόλουθα, υπό την προϋπόθεση ότι κάθε είδους επιτρεπόμενες εργασίες θα πρέπει να εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, και ότι δεν θα προκαλείται οποιαδήποτε ουσιώδης βλάβη στο περιβάλλον και στην οικολογία της περιοχής, ή το φυσικό ή και πολιτιστικό τοπίο:

(α) Σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες θα επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες αναπτύξεις:

- i. Εκτέλεση παραδοσιακών εργασιών στον τομέα της γεωργίας και δασοπονίας.
- ii. Εκτέλεση εργασιών για μικρής κλίμακας αναπτύξεις που αποσκοπούν στην προστασία, διατήρηση και προβολή των χαρακτηριστικών της περιοχής.
- iii. Δημιουργία μονοπατιών της φύσης ή άλλων τύπων προσπέλασης, και μικρής κλίμακας αναπτύξεων που θα παρέχουν στο κοινό δυνατότητες για περιβαλλοντική εκπαίδευση και φυσιολατρικές δραστηριότητες.
- iv. Εκτέλεση αναγκαίων έργων υποδομής, με περιβαλλοντική ένταξη των έργων αυτών.
- v. Εκτέλεση εργασιών που διεξάγονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε αρχαιολογικούς χώρους και αρχαία μνημεία που βρίσκονται στις περιοχές αυτές, καθώς και εκτέλεση των απαραίτητων εργασιών από το Τμήμα Δασών, όπως δασικοί δρόμοι, πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών, κ.λπ.
- vi. Μικρής κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό και εξειδικευμένες αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με την εκπαίδευση για το περιβάλλον και το τοπίο.

Οι αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι θα εντάσσονται στο περιβάλλον, θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις της. Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,005:1.

- (β) Στις Περιοχές Προστασίας του Ευρωπαϊκού Δικτύου *Natura 2000*, οι οποίες δείχνονται στο Σχέδιο 5 Περιβαλλοντικός Πλούτος, και καθορίζονται επίσης με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες, θα επιδιώκεται γενικά η διατήρηση της βιοποικιλότητας μέσα από την κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιαιτημάτων. Στις Περιοχές αυτές θα επιτρέπονται οι αναπτύξεις που αναφέρονται στην παράγραφο (α) πιο πάνω, μόνο αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος ή και του Ταμείου Θήρας, ανάλογα με την περίπτωση, στα πλαίσια των όσων προβλέπονται στις αντίστοιχες σχετικές νομοθεσίες.

Νοείται ότι σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία, η οποία θα συμπεριλαμβάνεται σε ρυθμιστική ή άλλη ζώνη που θα καθορίζεται σε Διάταγμα Διαχείρισης για οποιονδήποτε από τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας – ΤΚΣ (Site of Community Importance – SCI), του Ευρωπαϊκού Δικτύου *Natura 2000*, που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις σχετικές πρόνοιες του Διατάγματος Διαχείρισης όταν αυτό τεθεί σε ισχύ.

- (γ) Σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες με τον κωδικό Δα2 και αφορούν Ζώνη Προστασίας κατά μήκος αυτοκινητόδρομου και δρόμων πρωταρχικής σημασίας, κοιμητηρίων και πάρκων, καθώς και σε Ζώνες με τον κωδικό Δα3 στην περίμετρο Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών ή Κτηνοτροφικών Ζωνών, θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής.
- (δ) Η προστασία των απότομων υψομετρικών αλλαγών, κοιτών χειμάρρων ή αργακιών ή απορροής επιφανειακών νερών, κορυφογραμμών λόφων και άλλων παρόμοιων ιδιομορφιών που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκεται με την εξασφάλιση των ανάλογων λωρίδων πρασίνου. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει κατάλληλους όρους κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος, (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από το όριο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας). Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η

Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή λεπτομερέστερων τοπογραφικών σχεδίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.

- (ε) Η προστασία αξιόλογων δέντρων και συστάδων δέντρων σε ιδιωτική γη επιδιώκεται με την έκδοση Διαταγμάτων Προστασίας Δένδρων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ή και με τον εντοπισμό και την καταγραφή τους σε χάρτη περιβαλλοντικού πλούτου. Στις περιπτώσεις αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να επιδεικνύει την ανάλογη ευαισθησία κατά τη λήψη των σχετικών πολεοδομικών αποφάσεων, έστω και αν δεν έχουν εκδοθεί σχετικά Διατάγματα.
- (στ) Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη την ανάγκη διασφάλισης των απορροών των όμβριων υδάτων σε όσες περιπτώσεις αυτό δικαιολογείται.
- (ζ) Στη Ζώνη Προστασίας που καθορίζεται με τον κωδικό Δα4α* που περιλαμβάνει τόσο τη λωρίδα κατάληψης όσο και την εκατέρωθεν Ζώνη Προστασίας του περιμετρικού αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας, στα διοικητικά όρια του Δήμου Ιδαίου και των Κοινοτικών Συμβουλίων Πέρα Χωρίου – Νήσου και Αγίας Βαρβάρας, δε θα επιτρέπεται οποιανδήποτε ανάπτυξη μέχρι την οριστικοποίηση της όδευσης του δρόμου.

7.6.1.2 Νοείται ότι κάθε είδους επιτρεπόμενες εργασίες θα πρέπει να εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον χωρίς δυσμενείς επιπτώσεις στην οικολογία της περιοχής, με σεβασμό στο φυσικό ή/και πολιτιστικό τοπίο.

7.6.1.3 Πέρα από τα πιο πάνω, κατά τη μελέτη και εκτέλεση έργων που επιτρέπονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον, καθώς και για την αποκατάσταση του στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών.

7.7 Σύστημα Ελεύθερων Χώρων

7.7.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προνοείται η σταδιακή συγκρότηση ενός συστήματος ελεύθερων χώρων, που αποτελούν βασικά συνδεδεμένα στοιχεία του χαρακτήρα και της δομής του περιαστικού συγκροτήματος και ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον πληθυσμό για ενεργό και παθητική αναψυχή. Το σύστημα αυτό στοχεύει, εκτός των άλλων, στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες και τη βελτίωση του μικροκλίματος και της εικόνας επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Το σύστημα αυτό απευθύνεται σε όλο το φάσμα ηλικιών των πολιτών, τόσο στο

σύνολο του περιαστικού συγκροτήματος και των γειτονικών περιοχών του, όσο και σε μικρότερα σύνολα οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

7.7.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η ακόλουθη ιεράρχηση των ελεύθερων χώρων:

(α) **Περιφερειακά Πάρκα:** Ως σύστημα εξυπηρετούν το σύνολο της περιαστικής περιοχής, καθώς και περιφερειακές ανάγκες. Τα περιφερειακά πάρκα, ως υπερτοπικοί πόλοι αναψυχής, 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 κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστεί στην απόλυτα αναγκαία για τη λειτουργία των Περιφερειακών Πάρκων. Η ανέγερση οικοδομών θα περιοριστεί στις αναγκαίες για τους σκοπούς διαχείρισης και λειτουργίας του πάρκου ή για την περιβαλλοντική εκπαίδευση και την διευκόλυνση φυσιολατρικών δραστηριοτήτων. Περιφερειακό Πάρκο αποτελεί η περιοχή κατά μήκος του ποταμού Γιαλιά, ενώ άλλα περιφερειακά πάρκα θα μπορούσαν να προγραμματιστούν στο μέλλον, σε περιοχές κρατικών δασών, υψωμάτων και ποτάμιων σχηματισμών.

Περιφερειακό Πάρκο Γιαλιά:

Η κοίτη του ποταμού Γιαλιά αποτελεί ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όπου με βάση ένα λεπτομερέστερο σχεδιασμό, θα επιδιωχθεί η συνετή διαχείρισή της μαζί με την εκατέρωθεν Ζώνη Προστασίας, και η αξιοποίηση του ποταμίου μετώπου σε *ανοικτό χώρο αναψυχής* και περιπάτου. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην αξιοποίηση των τμημάτων της κοίτης του ποταμού Γιαλιά που προσφέρονται για τη δημιουργία ενός γραμμικού πνεύμονα πρασίνου ουσιαστικού μεγέθους, προσβάσιμου από το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού της περιοχής. Ο ποταμός συντείνει επίσης στην αναγνωσιμότητα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, και για το σκοπό αυτό θα επιδιωχθεί η αποκατάσταση της οπτικής και λειτουργικής σχέσης των οικισμών με τον Γιαλιά, ώστε αυτός να αποτελέσει ένα συνεκτικό στοιχείο οργάνωσης του συνόλου της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

Για σκοπούς εξωραϊσμού και σωστού προγραμματισμού της ανάπτυξης του περιφερειακού πάρκου, πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι:

- i. η ακριβής καταγραφή και κατάργηση όλων των αυθαίρετων επεμβάσεων στην κοίτη του ποταμού Γιαλιά,
- ii. η απαγόρευση χρήσης της κοίτης για δημιουργία διαφόρων μη

συμβατών χρήσεων και εγκαταστάσεων, και

- iii. η εξασφάλιση γης σε στρατηγικά σημεία για επίτευξη της λειτουργικής, οπτικής και φυσικής σχέσης του ποταμού με τις εκατέρωθεν περιαστικές περιοχές.

Κύριος στόχος της διαμόρφωσης του Περιφερειακού Πάρκου είναι η διατήρηση και αναζωογόνηση των τοπικών οικοσυστημάτων και η διαφύλαξη της ανεμπόδιστης απορροής των ομβρίων υδάτων. Η διαμόρφωση θα περιλαμβάνει και διευκολύνσεις περιπάτου, ψυχαγωγίας, και ξεκούρασης, ενώ ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην ολοκλήρωση κατασκευής συνεχούς πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου για σύνδεση των περιοχών κατοικίας εκατέρωθεν της κοίτης με άλλες σημαντικές χρήσεις και περιοχές.

- (β) **Τοπικά Πάρκα και Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις επιμέρους γειτονίες, συνιστούν τους τοπικούς περιβαλλοντικούς πνεύμονες και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

Η γη για τοπικά πάρκα διασφαλίζεται συνήθως με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, όπου κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη για τη δημιουργία δημόσιων ανοικτών χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων των περιοχών κατοικίας, καθώς και άλλων επιμέρους περιοχών.

Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των τοπικών πάρκων και δημόσιων χώρων πρασίνου, ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού, όπου κάτι τέτοιο είναι εφικτό. Τα τοπικά πάρκα πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με τις περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση για πεζούς, ποδηλάτες και οχήματα, ενώ θα εξασφαλίζεται η προσπελασιμότητα και ο εξοπλισμός τους για άτομα με ειδικές ανάγκες.

Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον Πίνακα 7.1.

Πίνακας 7.1: Τύποι Τοπικών Πάρκων		
ΤΥΠΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΕΚΤΑΣΗ
Μεγάλο Πάρκο	Οι χώροι αυτοί αφορούν σύνθετες δραστηριότητες. Το ποσοστό του πρασίνου εξαρτάται από το είδος των λειτουργιών του χώρου και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό και ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις, περίπτερο (δομημένου εμβαδού ίσου ή μικρότερου των 8 τ.μ. και μέγιστη κάλυψη με στεγασμένο χώρο μικρότερη των 16 τ.μ., η θέση του οποίου θα καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή), και άλλες συμπληρωματικές χρήσεις (χώροι υγιεινής)	4.000 τ.μ. και άνω
Πάρκο Γειτονιάς	Λόγω έκτασης και χρήσης οι χώροι μπορούν να έχουν περισσότερο ελεύθερη μορφή και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό	2.000-4.000 τ.μ.
Μικρό Πάρκο	Ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους οι χώροι αυτοί διαμορφώνονται σε μικρούς κήπους, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους παιχνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένου των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών	300-2.000 τ.μ.

- (γ) **Κοίτες υδατορεμάτων:** Πέραν της περιοχής κατά μήκος του ποταμού Γιαλιά που προβλέπεται, οι κοίτες υδατορεμάτων είναι δυνατό να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζοδρόμους και δίκτυα ποδηλατοδρόμων. Κατ' ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να διαφυλαχθούν και να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Τοπικού Σχεδίου.
- (δ) **Παρόδιοι χώροι πρασίνου:** Οι χώροι αυτοί καταλαμβάνουν μικρές λωρίδες γης κατά μήκος οδικών αξόνων, οι οποίες θα δενδροφυτεύονται και τοπιοτεχνούνται, ανάλογα με την περίπτωση.

(ε) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εκτός Ορίου Ανάπτυξης, και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη και ανεξέλεγκτη αστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων. Οι χώροι αυτοί χρησιμεύουν ως χώροι προστασίας και απομόνωσης οχληρών χρήσεων καθώς και εμπλουτισμού του πρασίνου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αποτελεσματικό μέσο συντήρησης και προστασίας του πρασίνου αποτελεί η δυνατότητα έκδοσης Διατάγματος Προστασίας δένδρων, ομάδων δένδρων και δασών, σύμφωνα με το άρθρο 39 του Νόμου.

7.7.3 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους ελεύθερους χώρους που θα πρέπει να παραχωρηθούν στο δημόσιο, με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. Οι χώροι αυτοί θα καθορίζονται δίδοντας προτεραιότητα στην προστασία των αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος και κατόπιν, στην εξασφάλιση ελεύθερων χώρων οι οποίοι θα επιδιώκεται κατά το δυνατό να μην είναι μικρότεροι από χώρους με εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ.

7.7.4 Κατά κανόνα, σε περιπτώσεις όπου κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας παραχωρείται προς το δημόσιο, γη για δημιουργία ελεύθερων χώρων έκτασης μικρότερης των 500 τ.μ., οι χώροι αυτοί θα χωροθετούνται κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, ως παρόδιοι χώροι πρασίνου. Η εξαγορά χώρων πρασίνου θα αποτελεί τελευταία επιλογή και θα παρέχεται μόνο στις περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση των παρόδιων χώρων πρασίνου.

7.7.5 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 ουσιαστών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού δημόσιων χώρων πρασίνου. Διαπιστώνεται παράλληλα ότι ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμων χώρων, υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια επίσπευσης και διεύρυνσης των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων.

7.8 Κρατική Γη

- 7.8.1** Οι κρατικές ιδιοκτησίες, αποτελούν στρατηγικό απόθεμα γης εντός του περιαστικού συμπλέγματος και διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 7.8.2** Οι κρατικές ιδιοκτησίες και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, ή σε περιοχές με ιδιαίζουσα τοπογραφία, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς προστασίας του ανάγλυφου του εδάφους, δενδροφύτευσης και δημιουργίας πάρκων διαφόρων κατηγοριών. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περικόκιστα και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο, τα οποία μπορούν να αποκτηθούν σταδιακά από το Κράτος.

7.9 Ειδικές Πρόνοιες

- 7.9.1** Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται διάφορες Ζώνες Προστασίας, όπως αυτές του δικτύου NATURA 2000, των κρατικών δασών, των υδατορεμάτων και άλλων περιβαλλοντικά ευαίσθητων στοιχείων, των κοιμητηρίων, των γεωτρήσεων και των χώρων γύρω από Βιομηχανικές, Κτηνοτροφικές Ζώνες, κατά μήκος των αυτοκινητόδρομων, των Αρχαιολογικών Χώρων (ΔαΑΜ). Οι πιο πάνω χώροι καθορίζονται ως Ζώνες Δα1, Δα2, Δα3, Δα6, Δα4* στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες και ως Ζώνες Προστασίας ή λωρίδες προστασίας στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης, οι οποίες θα προστατευτούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη.

7.9.2 Ζώνες Προστασίας εκατέρωθεν του Εθνικού Οδικού Δικτύου (Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας – Λεμεσού και Λευκωσίας – Λάρνακας)

- 7.9.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία λωρίδων προστασίας εκατέρωθεν των αυτοκινητοδρόμων καθώς και στις περιοχές των ανισόπεδων κόμβων αυτοκινητοδρόμων, πλάτους της τάξης των 30,00 μέτρων. Οι λωρίδες αυτές καθορίζονται ως Ζώνες Προστασίας Δα2 στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες και ως Ζώνες Προστασίας Αυτοκινητόδρομου στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης, και σε αυτές θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής.
- 7.9.2.2** Τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στις εν λόγω Ζώνες Προστασίας, θα μπορεί να μεταφέρονται ως ο ΣΔ της παρακείμενης Ζώνης στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτών. Για τις ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εξ' ολοκλήρου εντός των συγκεκριμένων Ζωνών Προστασίας θα ισχύουν οι πρόνοιες τις παραγράφου 7.9.11.2.

7.9.3 Ζώνες Προστασίας εκατέρωθεν του Νότιου Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας

7.9.3.1 Το εύρος κατάληψης του Νότιου Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας καθορίζεται ως Ζώνη κατάληψης/διασφάλισης Αυτοκινητόδρομου (από Γεωργική Ζώνη Γ3 (0,10:1) σε Ζώνη Προστασίας Δα4* (0,10:1)). Εκατέρωθεν του εύρους κατάληψης/διασφάλισης καθορίζεται επιπρόσθετη Ζώνη Προστασίας Δα4* της τάξης των 30 μέτρων για σκοπούς προστασίας από τις οχλήσεις του δρόμου και αντίστροφα από ενδεχόμενους επηρεασμούς από τις εκατέρωθεν αναπτύξεις. Στις Ζώνες αυτές δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.

7.9.3.2 Τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στις Ζώνες Προστασίας του Νότιου Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτών. Για τις ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εξ' ολοκλήρου εντός των συγκεκριμένων Ζωνών Προστασίας θα ισχύουν οι πρόνοιες τις παραγράφου 7.9.11.2.

7.9.3.3 Σε καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου, που συνορεύουν με τον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο, όπως είναι η Βιομηχανική Ζώνη Ιδαλίου, αντί Ζώνη Προστασίας Δα4* δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή λωρίδα πλάτους της τάξης των 30 μέτρων στα Σχέδια 12 και 13 Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης. Στην περίπτωση αυτή τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στην εν λόγω λωρίδα θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτής, και θα υπολογίζονται με βάση το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης.

7.9.4 Ζώνες Προστασίας εκατέρωθεν Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας

7.9.4.1 Στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ορίζονται Ζώνες Προστασίας Δα2, πλάτους 6,00 μέτρων, (Ζώνες Προστασίας και στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης), σε περιπτώσεις ένταξης των εφαιπτόμενων ιδιοκτησιών σε Οικιστική Ζώνη με την παρούσα δημοσίευση. Στις Ζώνες αυτές που αποτελούν λωρίδες προστασίας δρόμων πρωταρχικής σημασίας δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, παρά μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία, την ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής και θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 5.3.4.9.

7.9.4.2 Τα αναπτυξιακά δικαιώματα των τμημάτων των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στις εν λόγω Ζώνες Προστασίας θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτών ως ο συντελεστής δόμησης της παρακείμενης Οικιστικής Ζώνης.

7.9.6 Ζώνες Προστασίας υδατορεμάτων

7.9.6.1 Σε σημαντικά υδατορέματα (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών) καθορίζεται στα Σχέδια 12 και 13 Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης, Ζώνη Προστασίας (κωδικός Δα1 στο Σχέδιο 12), στην οποία θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας, ενώ θα αποφεύγεται η επιχωμάτωση ή και η εκσκαφή που ενδέχεται να αλλοιώσει το διαμορφωμένο ανάγλυφο του εδάφους, εκτός και αν οι εργασίες αυτές, με ανάλογες κατασκευές, κριθούν αναγκαίες προς αποφυγή διάβρωσης του εδάφους, κατόπιν σχετικής έγκρισης του Τμήματος Αναπτύξεων Υδάτων.

7.9.6.2 Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό ομβρίων υδάτων, ή κανάλι υδροδότησης, ή νερού από επιφανειακές καταβόθρες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει ειδικούς όρους για διασφάλιση της λειτουργίας του, ή και να εγκρίνει τη μετατόπιση του αργακιού ή οχετού όμβριων υδάτων, μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, εφόσον διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του αργακιού και η απορροή των ομβρίων υδάτων, καθώς και η οικολογική ισορροπία της περιοχής.

7.9.6.3 Για τη διασφάλιση της πορείας των υδατορεμάτων σε ισχύουσες πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου αλλά και σε νέες Ζώνες Ανάπτυξης, προνοούνται τα ακόλουθα:

(α) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης, και όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας θα διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του υδατορέματος, ενώ το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται κατά μήκος της κοίτης του.

(β) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που τμήμα τους εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας Δα1 υδατορέματος, το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται, ως επί το πλείστον, εντός της Ζώνης αυτής.

7.9.6.4 Η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος κοιτών υδατορεμάτων και να αποτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρανούς της κοίτης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κύρια λειτουργία τέτοιων στοιχείων θα είναι η άνετη, απρόσκοπτη και ταχεία απορροή των όμβριων υδάτων και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωσή τους ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει τη φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.

7.9.6.5 Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου από αυτό που προβλέπεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

7.9.7 Ζώνες Προστασίας στη Βιομηχανική Ζώνη βορειοανατολικά της Λεωφόρου Ιδαίου

7.9.7.1 Στη Βιομηχανική Ζώνη Ιδαίου (βορειοανατολικά των διοικητικών ορίων του Δήμου), ανατολικά της Λεωφόρου Ιδαίου, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα2 στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες και στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης, πλάτους 30 μέτρων, για να μειωθεί η πιθανότητα έκθεσης των κατοίκων των παρακείμενων Οικιστικών Ζωνών σε θόρυβο και αέριους ρύπους. Η Ζώνη Προστασίας θα τοπιοτεχνείται με πυκνή δενδροφύτευση για σκοπούς απομόνωσης και διασφάλισης των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

7.9.7.2 Τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στη Ζώνη Προστασίας της Βιομηχανικής Ζώνης θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτής. Για τις ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εξ' ολοκλήρου εντός της συγκεκριμένης Ζώνης Προστασίας θα ισχύουν οι πρόνοιες τις παραγράφου 7.9.11.2.

7.9.7.3 Σε τμήματα της Βιομηχανικής Ζώνης Ιδαίου, ανατολικά της Λεωφόρου Ιδαίου, όπου δεν έχει καθοριστεί Ζώνη Προστασίας Δα2, δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή λωρίδα πλάτους της τάξης των 30 μέτρων στα Σχέδια 12 και 13 Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης. Στην περίπτωση αυτή τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στην εν λόγω λωρίδα θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτής, και θα υπολογίζονται με βάση το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης.

7.9.8 Ζώνες Προστασίας άλλων περιπτώσεων (Ζώνες Κοιμητηρίων, Γεωτρήσεων, απομονωτικών λωρίδων κτηνοτροφικών Ζωνών κ.ά.)

Στις Ζώνες αυτές θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της καθορισμένης Ζώνης Προστασίας.

7.9.9 Ζώνες Προστασίας Αρχαίων Μνημείων

Τα Αρχαία Μνημεία Α' και Β' Πίνακα καθορίζονται ως Ζώνη Προστασίας Αρχαίων Μνημείων με τον κωδικό ΔαΑΜ στα Σχέδια 12 και 13 Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης.

7.9.10 Αιωνόβια Δένδρα

Στην περιοχή υφίστανται δύο αιωνόβια δέντρα τα οποία έχουν καθοριστεί ως διατηρητέα καθώς και άλλα αιωνόβια δέντρα, όπως ευκάλυπτοι κατά μήκος των ποταμών, αιωνόβιες ελιές, τα οποία θα πρέπει να διατηρηθούν και να ληφθούν υπόψη σε μελλοντικούς διαχωρισμούς οικοπέδων και άλλες μορφές ανάπτυξης, έτσι ώστε να συνεχίσουν ν' αποτελούν συνθετικό στοιχείο του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τόσο στην περιοχή αυτή όσο και αλλού, θα επιδιωχθεί να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Έκδοση Διατάγματος Προστασίας Δένδρων).

7.9.11 Άλλες Πρόνοιες

7.9.11.1 Σε περιπτώσεις αιτήσεων χορήγησης πολεοδομικής άδειας για διαχωρισμό γης, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει όρους με σκοπό την σύνδεση των οικισμών καθώς και χρήσεων κοινοτικής υποδομής (σχολείων, δημόσιων κτηρίων, αρχαιολογικών χώρων, κ.ά.), μέσω δικτύων πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και ανοικτών χώρων που αξιοποιούν τα περιβαλλοντικά στοιχεία (ποταμούς, αργάκια, κρατικές ιδιοκτησίες, υψώματα, κ.ο.κ.), με βάση το Σχέδιο 5 Περιβαλλοντικός Πλούτος.

7.9.11.2 Στα πλαίσια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου προβλέπεται όπως, σύμφωνα με την εκάστοτε αντίστοιχη ισχύουσα νομοθεσία, θα είναι δυνατή η θεσμική μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων από περιοχές δότες (για παράδειγμα ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές) σε περιοχές δέκτες (περιοχές σε ζώνες ανάπτυξης που μπορούν λόγω επαρκούς υποδομής να δεχτούν πρόσθετο συντελεστή δόμησης).

7.9.11.3 Σε Γεωργικές Ζώνες που παρουσιάζουν κάποια περιβαλλοντική ευαισθησία (Γα4*) λόγω υψωμάτων και έντονο ανάγλυφο του εδάφους, θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 10.6.3 για σκοπούς καλύτερης ένταξης της ανάπτυξης στο περιβάλλον και προσαρμογής της στη φυσική κλίση του εδάφους.

7.9.12 Διαβούλευση με Υπουργείο Άμυνας

7.9.12.1 Οποιαδήποτε ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες, οι οποίες εμπίπτουν στις Γεωργικές Ζώνες Γα4, Γα4* και στη Ζώνη Προστασίας Δα1 και βρίσκονται εντός της περιοχής που δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή με πράσινο χρώμα στα Σχέδια Χρήσεις Γης και Πολεοδομικών Ζωνών, ουδόλως συνίσταται.

8. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

8.1. Γενικά

8.1.1 Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου, ο όρος «Πολιτιστική Κληρονομιά» αφορά το σύνολο των υλικών ενδείξεων οι οποίες κληροδοτήθηκαν από το παρελθόν, αποτελούν το απόθεμα της ανθρώπινης εμπειρίας και δίδουν σε κάθε τόπο την ταυτότητα του.

8.1.2 Η πολιτιστική κληρονομιά εντός των ορίων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό πλούτο» της περιοχής. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς τα αρχαιολογικά κατάλοιπα, οι ιστορικές/παραδοσιακές οικοδομές, τα ιστορικά στοιχεία, οι χώροι λατρείας, καθώς και άλλα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι που καθορίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι, αρχαία μνημεία και Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).

8.1.3 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η συνετή διαχείριση, η προστασία και η διατήρηση/αποκατάσταση, καθώς και η ανάδειξη και η προβολή της πολιτιστικής, περιβαλλοντικής, αρχαιολογικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής, κοινωνικής, τεχνικής κ.λπ. αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων.

8.2 Αρχαιολογική Κληρονομιά

8.2.1 Τα Αρχαία Μνημεία αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για την Αρχαιολογική Κληρονομιά περιγράφεται στην παράγραφο 8.6, καθώς και στο Παράρτημα Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου.

8.3 Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά

8.3.1 Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος, ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα

(ΠΕΧ). Ως ΠΕΧ καθορίζονται οι ιστορικοί πυρήνες των Τοπικών Αρχών Ιδαίου, Αγίας Βαρβάρας, Αλάμπρας, Λυμπιών και Πέρα Χωρίου – Νήσου.

- 8.3.2** Στόχος του Τοπικού Σχεδίου για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα είναι η διατήρηση του αυθεντικού χαρακτήρα και της ενότητας του χώρου, μέσα από μια ολοκληρωμένη και συντονισμένη προσπάθεια διατήρησης και ορθής αρχιτεκτονικής ένταξης των νεότερων κατασκευών, ανεξάρτητα από τις επεμβάσεις, τις νεότερες προσθήκες και τη φθορά που έχουν συσσωρευθεί σταδιακά.
- 8.3.3** Οι παλιοί πυρήνες των κοινοτήτων έχουν έντονο ιστορικό/ παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών αξιόλογης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής, τεχνολογικής και περιβαλλοντικής αξίας. Κάποιες από τις οικοδομές αυτές έχουν κηρυχτεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ως διατηρητέες και ορισμένες έχουν κριθεί ως αξιόλογες οικοδομές προς διατήρηση.
- 8.3.4** Στην περιφέρεια των ιστορικών πυρήνων, οι μεμονωμένες οικοδομές/ μνημεία που καταγράφονται και στο Σχέδιο 5 Περιβαλλοντικός Πλούτος, όπως η εκκλησία Αγίων Αποστόλων στο Πέρα Χωρίον, η εκκλησία του Αγίου Μάμα στο Δάλι κ.ά. και το άμεσό τους περιβάλλον, αποτελούν πολύτιμο κομμάτι της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής, που πρέπει να προστατευτεί και να ενταχθεί οργανικά στον σύγχρονο πολεοδομικό ιστό των οικισμών.
- 8.3.5** Στο παρελθόν, τα βασικά προβλήματα που αντιμετώπιζονταν στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/ περιοχών προέκυπταν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό, τεχνικό και οικονομικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις. Παρόλο που τα τελευταία χρόνια, μετά τη συνεχόμενη ενίσχυση της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών, διαπιστώθηκε σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, εντούτοις κάποια από τα προβλήματα, όπως το κυκλοφοριακό, η χωροθέτηση χώρων στάθμευσης, η συνύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων αλλά και οι αλλαγές στις κοινωνικές δομές, απαιτούν προσοχή στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η συστηματική προσπάθεια που γίνεται για πληρέστερη ενημέρωση του κοινού έχει ήδη αποφέρει θετικά αποτελέσματα. Επιπλέον, με την επιλογή διατηρητέων οικοδομών για τη στέγαση δημοσίων, πολιτιστικών και εκπαιδευτικών ιδρυμάτων (π.χ. Κοινοτικό Συμβούλιο Πέρα Χωρίου - Νήσου), έχει δημιουργηθεί σημαντική δυναμική προς αποκατάσταση ή και επανάχρηση των διατηρητέων οικοδομών, αναβάθμιση του ιστορικού δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και την αναβίωση των ιστορικών πυρήνων της περιοχής.

8.4 Βασικοί Στόχοι για τη Διατήρηση της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

8.4.1 Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ανεξάρτητα από την ιστορική περίοδο και αρχιτεκτονικό τρόπο έκφρασης στον οποίο ανάγονται και τη μορφή προστασίας που τα καλύπτει (διατηρητέα/αρχαία μνημεία/προστασία μέσω πολεοδομικών ρυθμίσεων).
- (β) Η προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των αξιόλογων πολεοδομικών συνόλων και των αξιών που εμπεριέχουν, και οι οποίες συνοψίζονται στα πιο κάτω:
 - (i) πολεοδομικός ιστός όπως διαμορφώνεται από τα τεμάχια και τους δρόμους,
 - (ii) σχέσεις μεταξύ κτιρίων και ανοικτών χώρων, καθώς και χαρακτηριστικές οπτικές φυγές και θέες,
 - (iii) τυπολογία και μορφολογία, κλίμακα, κατασκευή, υλικά, χρώμα και διακόσμησης των κτιρίων,
 - (iv) σχέση μεταξύ του ιστορικού πυρήνα και του περιβάλλοντα χώρου, τόσο φυσικού όσο και ανθρωποποίητου, και
 - (v) διάφορες λειτουργίες που ο ιστορικός πυρήνας απέκτησε κατά την πάροδο του χρόνου.
- (γ) Η βελτίωση και αναβάθμιση του δομημένου και ελεύθερου περιβάλλοντος καθώς και των υποδομών στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές για προσέλκυση κατοίκων όλων των κοινωνικοοικονομικών στρωμάτων, αλλά και για προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτισμό των ευκαιριών εργοδότησης.
- (δ) Η αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα με την εισαγωγή νέων εμπλουτιστικών πολιτιστικών/κοινωνικών χρήσεων, σε αρμονική σχέση με την κατοικία.
- (ε) Η αναγνώριση, προστασία, διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς όλων των εθνικών, θρησκευτικών, κοινωνικών ή άλλων κοινοτήτων που προϋπήρχαν ή συνυπάρχουν στην περιοχή.

- (στ) Η τήρηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης, της αειφορίας και της προστασίας της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως αυτές διατυπώνονται στις διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές νομοθετικές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις.
- (ζ) Η αναβίωση των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης, σε τρία επίπεδα: αναβάθμιση του περιβάλλοντος, οικονομική ανάπτυξη και κοινωνική ευρωστία.
- (η) Η ανάδειξη των Αρχαίων Μνημείων και αρχαιολογικών χώρων και η απόδοση σε αυτούς του εκπαιδευτικού, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού τους ρόλου στη σύγχρονη κοινωνία, μέσω της δημιουργίας αρχαιολογικών πάρκων, κέντρων ενημέρωσης και σημάνσεων.

8.5 Μέτρα Πολιτικής για τη Διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

8.5.1 Για την επίτευξη των βασικών στόχων της πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και την αναβίωση των ιστορικών περιοχών, προνοούνται τα ακόλουθα μέτρα και δράσεις:

- (α) Η νομική προστασία και η εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχαιολογική, αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή τεχνολογική αξία, μέσω της κήρυξης Αρχαίων Μνημείων ή της έκδοσης Διαταγμάτων Διατήρησης, (η νομική προστασία θα επεκταθεί και σε αξιόλογες οικοδομές του μοντέρνου κινήματος), ως εξής:
- (i) Η κήρυξη Αρχαίων Μνημείων γίνεται από τον Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων με βάση των περί Αρχαιοτήτων Νόμο.
- (ii) Η κήρυξη Διατηρητέων Οικοδομών γίνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών για οικοδομές με ειδικό αρχιτεκτονικό, ιστορικό, κοινωνικό ή άλλο ειδικό ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Για αξιολόγηση της οικοδομής λαμβάνονται υπόψη η τυπολογία, η μορφολογία και τα υλικά κατασκευής της οικοδομής, καθώς και τυχόν ιστορικά/κοινωνικά γεγονότα που σχετίζονται με αυτή, καθώς και η θέση της στον πολεοδομικό ιστό.
- (β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης επιτυγχάνεται με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων, για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων, αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των υποδομών, κοινωνικο-οικονομικά μέτρα στήριξης

των κατοίκων, υπόδειξη συγκεκριμένων έργων για υλοποίηση, κ.λπ. Για επίτευξη της ολοκληρωμένης διατήρησης απαιτείται τόσο η εμπλοκή των Τοπικών Αρχών όσο και η ενεργός εμπλοκή των πολιτών, ενώ μεγάλης σημασίας είναι και η προώθηση μεθόδων, τεχνικών και δεξιοτήτων για σωστή συντήρηση και αποκατάσταση.

- (γ) Ο έλεγχος στις μετατροπές ή/και προσθήκες σε Διατηρητέες Οικοδομές διασφαλίζει ώστε αυτές να αποσκοπούν στη συντήρηση/αποκατάσταση τους, καθώς και στην επαναχρησιμοποίηση τους, και στις ορθές επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για το λειτουργικό εκσυγχρονισμό ή και την εισαγωγή νέας χρήσης, χωρίς να επιφέρουν αρνητικές επιπτώσεις στη συνολική εικόνα και αξία της οικοδομής, στη φυσιογνωμία της περιοχής ή στις ανέσεις των κατοίκων της περιοχής. Σημειώνεται ότι για οποιαδήποτε επέμβαση σε Αρχαίο Μνημείο απαιτείται η Έγκριση του Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων, ενώ σε Διατηρητέα Οικοδομή απαιτείται η παραχώρηση Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών, που εκδίδεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Σημειώνεται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να εξετάζει με προτεραιότητα τις αιτήσεις που αφορούν Αρχαία Μνημεία/ Διατηρητέες Οικοδομές.

- (δ) Η εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων οικοδομών και αρχαίων μνημείων. Αναμένεται ότι οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και αποκατάσταση των αρχαίων μνημείων/ διατηρητέων οικοδομών τους, ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν επενδύσεις διαφόρων ιδιωτικών και δημόσιων επιχειρήσεων σε τέτοιες περιοχές για συγκεκριμένες χρήσεις (πολιτιστικές, αναψυχής, εμπορικές, διοικητικές, τουριστικές, παραδοσιακές βιοτεχνίες, κ.ά.). Τα κίνητρα που παρέχονται και περιγράφονται αναλυτικότερα στη συνέχεια, αφορούν επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης/ αποκατάστασης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη και τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων (στην περίπτωση των Διατηρητέων Οικοδομών):
- (i) Δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα παρέχεται από το Κράτος μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων και αφορούν χρηματοδοτικά και φορολογικά κίνητρα.
- (ii) Δέσμη οικονομικών κινήτρων για τις διατηρητέες οικοδομές παρέχεται από το Κράτος μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και χωρίζεται σε τρεις κατηγορίες:

- **Χρηματοδοτικά κίνητρα:** πρόκειται για την απευθείας χορηγία που δίνεται από το Κράτος στον ιδιοκτήτη για την ολοκληρωμένη συντήρηση της διατηρητέας του οικοδομής.
- **Μεταφορά συντελεστή δόμησης:** πρόκειται για την αξιοποίηση αναπτυξιακών δικαιωμάτων που δεν χρησιμοποιούνται στο διατηρητέο τεμάχιο, με πώληση υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, και η εξασφάλιση πρόσθετης χορηγίας στο κόστος συντήρησης με πώληση χαρισμένου συντελεστή δόμησης.
- **Φορολογικά κίνητρα:** πρόκειται για διάφορες φοροαπαλλαγές και απαλλαγές από τέλη, τα οποία μπορεί να πάρει ο ιδιοκτήτης μιας διατηρητέας οικοδομής που την έχει συντηρήσει σύμφωνα με τις αρχές διατήρησης.

Τα πιο πάνω οικονομικά κίνητρα τυγχάνουν ενδεδειγμένης αξιολόγησης και αναθεώρησης επί συστηματικής βάσης κατά τη διάρκεια ισχύος του Τοπικού Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου.

- (ε) Ο περαιτέρω εμπλουτισμός και ψηφιοποίηση λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που αφορά στην αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την πολιτιστική κληρονομιά καθώς και την αξιολόγηση της κατάστασης στην οποία βρίσκονται.

8.6 Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες

8.6.1 Γενικά

8.6.1.1 Ανάπτυξη που αφορά τη διατήρηση, ανασύλωση και ανάπτυξη σε Αρχαία Μνημεία ή στην περιοχή γύρω από αυτά, διέπεται από τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία περιλαμβάνονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα (κρατική ιδιοκτησία) και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (ιδιωτική ιδιοκτησία).

8.6.1.2 Όλα τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν καθορισθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, περιλαμβάνονται στον Πίνακα 8.1 του Τοπικού Σχεδίου και στο Σχέδιο 5 Περιβαλλοντικός Πλούτος.

8.6.1.3 Η σημαντικότερη από αρχαιολογική άποψη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι εκείνη της αρχαίας πόλης του Ιδαίου, που ανάγεται σύμφωνα με τα όσα έχουν αποκαλυφθεί, από την Αρχαϊκή περίοδο μέχρι το τέλος των Ρωμαϊκών Χρόνων. Το Ιδάιον είναι το μυθικό κτίσμα του ήρωα του Τρωικού πολέμου Χαλκάνορος

και ένα από τα έντεκα αρχαία κυπριακά βασίλεια, το οποίο πολιορκήθηκε και υποτάχτηκε στο βασίλειο του Κιτίου με τη βοήθεια των Μύδων γύρω στο 470 π.Χ. Ωστόσο και μετά την υποταγή της στο Κίτιον η πόλη του Ιδαλίου συνέχισε την οικονομική ακμή και την πολιτιστική της παράδοση, κάτω από ειδικό δημοκρατικό καθεστώς, σε ολόκληρη τη διάρκεια των Κυπρο-Κλασσικών, Ελληνιστικών και Ρωμαϊκών χρόνων μέχρι το 400 περίπου π.Χ. Η περιοχή που βρισκόταν μέσα από το τείχος της πόλης μαζί με το χώρο της δυτικής ακρόπολης υπολογίζεται ότι κάλυπτε μια έκταση 100 στρεμμάτων. Οι εκατέρωθεν του περιοχές, που περιλαμβάνουν αρκετά τεμάχια κηρυγμένα ως Αρχαία Μνημεία Πίνακα Β' και άλλους χώρους αρχαιολογικής ή περιβαλλοντικής σημασίας, βρίσκονται και δεσπόζουν του χώρου του αρχαίου Ιδαλίου.

8.6.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής και Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης

8.6.2.1 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διατήρηση, ανασύλωση και προβολή των Αρχαίων Μνημείων στον ευρύτερο χώρο, καθώς και η διαφύλαξη του περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ώστε να προβληθούν και ενταχθούν με τον πρέποντα τρόπο.

8.6.2.2 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή υπάρχει σχετική ειδοποίηση προς την Πολεοδομική Αρχή για πρόθεση καθορισμού του ως τέτοιο από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με το αναφερόμενο Τμήμα και θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του ως ουσιώδη παράγοντα.

8.6.2.3 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που δεν εμπίπτει σε Αρχαιολογικό Χώρο και γειτνιάζει με Αρχαίο Μνημείο, και είτε το Τμήμα Αρχαιοτήτων έχει ειδοποιήσει σχετικά την Πολεοδομική Αρχή είτε η ίδια η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι θα επηρεασθεί σχετικά το Αρχαίο Μνημείο, κατά την εξέταση της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι το Αρχαίο Μνημείο προβάλλεται και αναδεικνύεται, ότι ο ευρύτερος χώρος προστατεύεται, και ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, και αφού διαβουλευθεί με το Τμήμα Αρχαιοτήτων θα λάβει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.

Πίνακας 8.1: Κηρυγμένα Αρχαία Μνημεία εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας

	ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΝΑΚΑ ΚΥΡΗΓΜΕΝΟΥ ΜΝΗΜΕΙΟΥ
	ΔΗΜΟΣ ΙΔΑΛΙΟΥ	
1.	Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης του Ιδαλίου	Α΄ ΚΑΙ Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
2.	Το Ιερό στην Ακρόπολη του Ιδαλίου	Α΄ ΠΙΝΑΚΑ
3.	Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού της Μέσης Εποχής του Χαλκού στην τοποθεσία «Ουζούμ Τεπέ»	Α΄ ΚΑΙ Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
4.	Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού της Μέσης Εποχής του Χαλκού στην τοποθεσία «Ουζούμ Τεπέ» και «Νικολίδες»	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
5.	Εκκλησία Αγίου Δημητρίου Αγριδιώτη	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
6.	Εκκλησία Αγίου Μάμα	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
7.	Λαξευτό ναυδρίο Αγίου Θεοδώρου	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
8.	Δεξαμενή και νερόμυλος	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
	ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ	
9.	Σύμπλεγμα πρωτοβιομηχανικών μηχανών	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
	ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΛΑΜΠΡΑΣ	
10.	Ο χώρος και τα κατάλοιπα του οικισμού της Μέσης Εποχής του Χαλκού στην τοποθεσία «Μούπτες»	Α΄ ΚΑΙ Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
	ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΕΡΑ ΧΩΡΙΟΥ - ΝΗΣΟΥ	
11.	Εκκλησία Αγίων Αποστόλων	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
12.	Οικία λαϊκής αρχιτεκτονικής	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ

9. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

9.1 Γενικά

9.1.1 Στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προνοείται η ρύθμιση της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή, με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, σε συνάρτηση με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος*.

9.1.2 Νοείται ότι για την υποβοήθηση του αισθητικού ελέγχου σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή σε ορισμένες περιπτώσεις θα συμβουλευέται Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου που περιγράφεται στην παράγραφο 3 του Παραρτήματος Γ. Η σύνθεση και λειτουργία της Επιτροπής καθορίζονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

9.2 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)

9.2.1 Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος, ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Ως ΠΕΧ καθορίζονται οι ιστορικοί πυρήνες των οικισμών Ιδαίου, Αλάμπρας, Πέρα Χωρίου, Νήσου, Αγίας Βαρβάρας και Λυμπιών, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης.

9.2.2 **Βασικοί Στόχοι και Μέτρα**

9.2.2.1 Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

(α) Η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ο καθορισμός του ρόλου των ΠΕΧ, για ενίσχυση και αναβίωση ευρύτερων περιοχών μέσα στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.

(β) Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου. Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου που να

διασφαλίζει ότι στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα που εμπίπτουν σε Οικιστική, Εμπορική ή άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, καθώς και στις Ελεγχόμενες Περιοχές, θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου. Επίσης, θα διασφαλίζει ώστε η ένταξη νέων οικοδομών και οι μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας (εφόσον αυτός είναι αξιόλογος) ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσον αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.

(γ) Η λήψη μέτρων για αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτιστικών χρήσεων μέσω της προώθησης, όπου είναι επιθυμητό των ακόλουθων:

- (i) Σχεδίων Περιοχής, που θα περιλαμβάνουν συγκεκριμένη στρατηγική ανάπτυξης, πολιτικές, προτεινόμενα μέτρα και έργα, κ.λπ.
- (ii) Σχεδίων πεζοδρόμησης και κυκλοφοριακής διαχείρισης, μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Ρυθμιστικών Σχεδίων.
- (iii) Σχεδίων αποκατάστασης όψεων των δρόμων.
- (iv) Έργων σε δημόσιους χώρους (πλατείες, χώροι συνάθροισης και κοινωνικών δραστηριοτήτων, πολιτιστικοί χώροι).

9.3 Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ)

9.3.1 Η πολιτική αυτή εφαρμόζεται σε περιοχές που γειτνιάζουν με τις ΠΕΧ ή είναι ανεξάρτητες και περιλαμβάνουν αξιόλογα κτίσματα ή χαρακτηρίζονται από αξιόλογο πολεοδομικό ιστό και σύστημα δόμησης, στις οποίες ωστόσο έχει αλλοιωθεί ο αυθεντικός χαρακτήρας. Στις περιοχές αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την αποκατάσταση (όπου είναι δυνατόν) του αρχικού αυθεντικού χαρακτήρα ή και την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας ή και βελτίωση του περιβάλλοντος. Στις Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ) όπως ονομάζονται, θα ισχύουν πιο απλουστευμένες πρόνοιες ελέγχου από ότι στις ΠΕΧ. Σε αυτές τις περιοχές εμπίπτουν και τα τεμάχια που έχουν εξαιρεθεί από τις ΠΕΧ που ίσχυαν προηγουμένως (με το καθεστώς της Δήλωσης Πολιτικής), αλλά

περιλαμβάνονται στα χωρομετρικά σχέδια κλίμακας 1:1250 του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Οι ΠΑΙΑΝ αποτελούν βασικά μεταβατικές περιοχές γύρω από τους ιστορικούς πυρήνες (κλίμακα κτηματικού σχεδίου 1:1.250) που δεν καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως ΠΕΧ, όπου θα προωθείται η παραδοσιακή δόμηση με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου που ακολουθεί.

9.3.2 Οι εν λόγω πρόνοιες ελέγχου αφορούν κυρίως τα πιο κάτω:

- (α) Την ορθή χωροδιάταξη των νέων οικοδομών για την οποία θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να ληφθούν υπόψη οι επικρατούσες αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές αξίες της περιοχής, η συνολική ή τμηματική εικόνα των σχετικών αστικών μετώπων, η ογκοπλαστική του οικοδομήματος, οι πορείες κίνησης και στάσης, οι οπτικές φυγές προς χαρακτηριστικά κτίσματα της περιοχής, η κατανομή των «σκληρών» και «μαλακών» επιφανειών, των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου και οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.
- (β) Την ένταξη των νέων οικοδομών, που σχετίζεται με τον κατάλληλο χειρισμό των διαφόρων μεταβλητών της προτεινόμενης ανάπτυξης (μορφολογία, αισθητική, λειτουργία, κλπ) με στόχο την αρμονική επικοινωνία και συνύπαρξη του νέου με την περιοχή προστασίας, έτσι ώστε η νέα οικοδομή από τη μια να μην προκαλεί και προσβάλλει και από την άλλη να αφομοιώνει, υιοθετεί και συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων ή ακόμα και να αποτελεί κάποιου είδους φυσική προέκταση. Στα πλαίσια αυτά θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να προσεχθούν ιδιαίτερα η ένταξη μηχανολογικών και άλλων εγκαταστάσεων στις οροφές των οικοδομών, οι αναλογίες πλήρων/κενών και οι χαράξεις, η απλότητα στη χρήση υλικών και χρωμάτων, η διαμόρφωση εκσκαφών/ επιχώσεων/ τοίχων αντιστήριξης κλπ.

9.4 Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων

Πρόσθετα με τις πιο πάνω περιοχές ΠΕΧ και ΠΑΙΑΝ, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί κατά την κρίση της να επιβάλει την άσκηση αισθητικού και ποιοτικού ελέγχου στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε τεμάχια με μεμονωμένα Αρχαία Μνημεία και Διατηρητέες Οικοδομές ή άλλες κατασκευές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, επιβάλλοντας όρους που σχετίζονται με επιμέρους πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου. Οι περιοχές αυτές δεν υποδεικνύονται, λόγω της φύσης τους, σε σχέδια. Τα κυριότερα αξιολογικά κτίσματα που αποτελούν τα επίκεντρα των περιοχών αυτών καταγράφονται

στον Πίνακα 9.1 Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας, τον οποίο συνοδεύουν τα Σχέδια 5, 6 και 7 Περιβαλλοντικός Πλούτος, Ζώνες Προστασίας και Κοινοτικές και Άλλες Δημόσιες Χρήσεις.

9.5 Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου

Για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος στις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επικαλείται κατά την κρίση της, τις πρόνοιες της παραγράφου 5.2 (καθώς και το Συμπλήρωμα που ακολουθεί) του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος). Ο βασικός στόχος για τις περιοχές αυτές είναι η αποτροπή των αισθητικών ακροτήτων, η ορθολογική ένταξη των νέων οικοδομών στον χώρο, ο ποιοτικός σχεδιασμός, και η διασφάλιση ελευθερίας στην αρχιτεκτονική έκφραση.

Πίνακα 9.1: Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας	
1.	Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Δάλι, Αγία Βαρβάρα, Αλάμπρα, Πέρα Χωρίον, Νήσου και Λύμπια)
2.	Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα
3.	Εκκλησίες/Τεμένη
4.	Ποταμοί/Υδατορέματα
5.	Κρατικά Δάση/Δασοκαλυμμένες Περιοχές
6.	Διατηρητέα Δέντρα
7.	Περιοχές Δικτύου Natura 2000 Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (Sites of Community Importance) (α) CY2000002 (β) CY6000003

9.6 Ειδικές Πρόνοιες

9.6.1 Ζώνες με Συντελεστή Δόμησης Μικρότερο ή ίσο του 0,60:1

9.6.1.1 Σε περίπτωση Ζωνών με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,60:1, η Πολεοδομική Αρχή, στο πλαίσιο άσκησης της διακριτικής της ευχέρειας, είναι δυνατό να μην επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα, όταν κρίνει ότι αυτό δικαιολογείται, λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της φιλοξενούσας περιοχής.

10. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

10.1 Γενικά

- 10.1.1** Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη αποτελούν ουσιώδη συστατικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, και έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής Νότια της Λευκωσίας.
- 10.1.2** Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, και καθορίσθηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 10.1.3** Στα πλαίσια της ενθάρρυνσης του πολυλειτουργικού χαρακτήρα των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου, αυτές εμπλουτίζονται με διάφορες συμβατές και απαραίτητες χρήσεις και λειτουργίες καθημερινής ανάγκης σε επίπεδο γειτονιάς ή ευρύτερης εξυπηρέτησης σε επίπεδο οικισμού ή συγκροτήματος, σύμφωνα με τις πρόνοιες των Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

10.2 Προβλήματα

- 10.2.1** Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης, είναι οι ψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, η σχετική έλλειψη έργων υποδομής (δικτύων και υπηρεσιών) στις καθορισμένες οικιστικές περιοχές, η απροθυμία των ιδιοκτητών γης για ανάπτυξη και οι περιορισμοί για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων.
- 10.2.2** Τα προβλήματα αυτά, που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών κυρίως και των μεσαίων εισοδηματικών ομάδων να στεγαστούν μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Έτσι συνεχίζουν να ενισχύονται έμμεσα οι πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζεται η ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και η δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

10.2.3 Η πολιτική που υιοθετείται αναφορικά με την έκταση των καθορισμένων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την εφαρμοζόμενη κυκλοφοριακή πολιτική, όπου επιδιώκεται η μείωση της εξάρτησης του πληθυσμού από τα ιδιωτικά αυτοκίνητα, η επέκταση των οικιστικών περιοχών περιμετρικά των οικισμών και η οριοθέτηση πλείστων Περιοχών Ανάπτυξης με τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας που τους περιβάλλουν.

10.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τα εξειδικευμένα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται στον τομέα της στέγασης αποσκοπούν στην κατά το δυνατό συμπαγή και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, τη συγκράτηση και διατήρηση του πληθυσμού στις υποβαθμισμένες παραδοσιακές περιοχές κατοικίας, και τη διασφάλιση των δυνατοτήτων επιλογής και στέγασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

10.4 Βασικοί Στόχοι

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης, είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η συγκέντρωση του κύριου όγκου της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, για αξιοποίηση στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό της δυναμικότητας των καθορισμένων περιοχών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις, και παράλληλα για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Ο στόχος αυτός πρέπει να υιοθετηθεί και από τους φορείς εφαρμογής της στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στον μελλοντικό τους προγραμματισμό.
- (β) Η αποθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή αυστηρής πολιτικής συστηματικής αποθάρρυνσης ανέγερσης μεμονωμένων κατοικιών εκτός Ορίου Ανάπτυξης.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, που να καθοδηγούν και ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης, πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα και την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημοσίου στη διαδικασία της παραγωγής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσω εισοδημάτων, μέσω ρυθμιστικών μέτρων και παροχής πολεοδομικών κινήτρων.

- (δ) Η ενθάρρυνση στέγασης μόνιμου πληθυσμού σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπτυξης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί επωφελώς το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια.
- (ε) Η εισαγωγή μέτρων και κινήτρων για συγκράτηση και αύξηση του πληθυσμού στις οικιστικές περιοχές που εφάπτονται στη Νεκρή Ζώνη, και η αναβάθμιση του περιβάλλοντος των περιοχών αυτών με την εφαρμογή διαφόρων Σχεδίων.

10.5 Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα και Πα.
- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και Αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων (Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών), νοουμένου ότι δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου, όταν αυτή είναι πολεοδομικά επιθυμητή.
- (γ) Στη Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1 περιοχή Αλάμπρας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου.
- (δ) Σε οποιαδήποτε περίπτωση γίνεται αναφορά για ανέγερση κατοικίας στα άλλα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης υπό προϋποθέσεις.

10.5.2 Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα, και σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Περιοχή ή Ζώνη, εκτός και αν πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 10.6.2 για ανέγερση κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη.

10.6 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης – Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη

10.6.1 Σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα, σε άλλη περιοχή εκτός του Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο αυτό ανήκει σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, τα οποία έγιναν συγκύριοι του τεμαχίου πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση και δεύτερης κατοικίας, νοουμένου ότι θα αναλογεί εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά συγκύριο και ένας συγκύριος ανά μονάδα κατοικίας. Η επιφύλαξη αυτή ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, σε άλλους συγκύριους μεταγενέστερα, νοουμένου ότι τα μερίδια αυτά θα παραμείνουν τα ίδια.

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

Σε περίπτωση προσπέλασης από δικαίωμα διόδου, κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την υποβολή προς έγκριση σχεδίου οδικού δικτύου που αφορά την ευρύτερη

περιοχή της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, στο οποίο θα συμπεριλαμβάνεται και ο ανοικτός δημόσιος χώρος, ώστε να διασφαλίζεται ότι το δικαίωμα διόδου και η χωροθέτηση της κατοικίας και του ανοικτού δημόσιου χώρου θα λειτουργούν ορθολογικά σε συνάρτηση με το μελλοντικό οδικό δίκτυο της περιοχής.

- (γ) **Συντελεστές ανάπτυξης:** Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου 12 Πολεοδομικές Ζώνες, υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου (στ), πιο κάτω.
- (δ) **Επηρεασμός από οδικό δίκτυο:** Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) **Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου και κοινοτικού εξοπλισμού:** Θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου και κοινοτικού εξοπλισμού σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (στ) **Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας:** Στην περίπτωση ανέγερσης μιας κατοικίας, το μέγιστο συνολικό εμβαδόν είναι τα 280 τ.μ. Σε περίπτωση ανέγερσης δυο κατοικιών υπό τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 10.6.1(α), το μέγιστο συνολικό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/χρήσεις.
- (ζ) **Αποστάσεις μεμονωμένης κατοικίας από τα όρια του τεμαχίου:** Κατ' εξαίρεση των προνοιών της παραγράφου 11.1(ε) του Παραρτήματος Β, όλες οι οικοδομές, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, θα απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από όλα τα σύνορα του τεμαχίου. Για την παρούσα περίπτωση δεν θα έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες της παραγράφου 11.6 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (η) **Ποιότητα ανάπτυξης:** Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (θ) **Υδατοπρομήθεια:** Ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 1(δ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, για σκοπούς ανέγερσης πέραν της μίας κατοικίας.

- (i) **Στρατηγική Ανάπτυξης και βασικοί στόχοι Κεφαλαίου:** Τηρούνται οι πρόνοιες της Στρατηγικής Ανάπτυξης και του Τοπικού Σχεδίου και οι βασικοί στόχοι του παρόντος κεφαλαίου.

10.6.2 Για κοινωνικούς λόγους, και με στόχο την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών μελών οργανικής οικογένειας, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση δεύτερης κατοικίας σε τεμάχιο εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ. Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν το τεμάχιο έχει εγγραφεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.

Νοείται ότι και η δεύτερη κατοικία δεν θα μεταβιβαστεί για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 10 ετών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, εξαιρουμένης της περίπτωσης μεταβίβασης μεταξύ συγγενών μέχρι δευτέρου βαθμού, και ότι θα τηρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων 10.6.1(β) μέχρι (θ).

Οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου θα ισχύουν μόνο μια φορά για κάθε οργανική οικογένεια.

10.6.3 Στις Γεωργικές Ζώνες με κωδικό Γα4* που αποτελούν υψώματα ή έχουν έντονο ανάγλυφο εδάφους (λόφοι, εξάρσεις, μεγάλες κλίσεις του εδάφους), θα ισχύουν και οι ακόλουθες προϋποθέσεις, πέραν εκείνων που αναφέρονται στην παράγραφο 10.6.1:

(α) **Λεπτομερής υψομετρική αποτύπωση:** Κατά την υποβολή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί επίσημη υψομετρική αποτύπωση από χωρομέτρη - τοπογράφο μηχανικό, όπου θα αποτυπώνονται οι υψομετρικές καμπύλες του τεμαχίου και τα αντίστοιχα υψόμετρα, με στόχο τη διαπίστωση ότι η οικοδομή έτυχε της καλύτερης περιβαλλοντικής χωροθέτησης στην τοπογραφία του χώρου.

(β) **Μη ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε κορυφογραμμές/πλατώματα υψωμάτων:** Για σκοπούς ένταξης της ανάπτυξης στο περιβάλλον η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την αυστηρή τήρηση των προνοιών της παραγράφου 5.1.3(γ) του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος*.

(γ) **Προσαρμογή στο έδαφος:** Κάθε οικοδομή θα εντάσσεται στη φυσική κλίση του εδάφους, με στόχο να περιορίζεται ουσιαστικά η οποιαδήποτε διαφοροποίηση της φυσικής τοπογραφίας με εκσκαφή, επιχωμάτωση ή ισοπέδωση του εδάφους. Επίσης, για σκοπούς προσαρμογής στο έδαφος

η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την αυστηρή τήρηση των προνοιών της παραγράφου 5.1.4 του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος*.

- (δ) **Ανώτατος αριθμός ορόφων ένας:** Η οικοδομή θα είναι ισόγεια.
- (ε) **Φύτευση/Τοπιοτέχνηση:** Κατά την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την κατάθεση σχεδίου τοπιοτέχνησης όπου θα μπορεί να επιβάλει όρους για την υποχρεωτική φύτευση/τοπιοτέχνηση με σκοπό την απόκρυψη οικοδομών ή και τη συνέχιση του πρασίνου. Θα απαιτείται η φύτευση των κατάλληλων τοπικών ειδών, ενώ οι σκληρές επιφάνειες σε κάθε ανάπτυξη θα περιορίζονται στο ελάχιστο αναγκαίο εμβαδόν.
- (στ) **Κατασκευή δρόμου προσπέλασης:** Ο δρόμος προσπέλασης προς την ιδιοκτησία ή εντός του τεμαχίου θα κατασκευάζεται με το ελάχιστο δυνατό πλάτος και τα κατάλληλα τοπικά υλικά, φιλικά προς το άμεσο περιβάλλον.
- (ζ) **Απόσταση από τον οικισμό:** Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν θα απέχει απόσταση μεγαλύτερη των 300 μέτρων από το εξωτερικό όριο καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης ή Όριο Ανάπτυξης.

Νοείται επίσης ότι σε περίπτωση φυσικών εμποδίων εντός της απόστασης αυτής (π.χ. κρατικά δάση), και τεχνητών εμποδίων (π.χ αυτοκινητόδρομος, φράγμα) η απόσταση της μεμονωμένης κατοικίας δυνατό να μειωθεί ανάλογα.

- (η) **Δικαιούχοι:** Η κατοικία θα εξυπηρετεί τις πραγματικές ανάγκες στέγασης του ιδιοκτήτη/αιτητή, οι οποίες δεν αφορούν παραθεριστική κατοικία αλλά τη μόνιμη διαμονή του, νοουμένου ότι ο αιτητής και τα μέλη της οργανικής οικογένειας του δεν έχουν εγγεγραμμένο στο όνομα τους ακίνητο εντός καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης της κοινότητας στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη, ή σε συνορεύουσα κοινότητα ή Δήμο, το οποίο λόγω έκτασης, προσπέλασης και καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης, μπορεί να αξιοποιηθεί για ανέγερση κατοικίας επαρκούς εμβαδού σε σύγκριση με τη σύνθεση της οικογένειας του ιδιοκτήτη.

10.6.4 Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση του προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία, και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. [οι

πρόνοιες της υποπαραγράφου 10.6.1(στ), δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση]. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μια μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για τη χορήγηση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., και να πληρούνται οι πρόνοιες της πρώτης παραγράφου της προϋπόθεσης 10.6.1(β) και η προϋπόθεση 10.6.1(γ). Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

10.6.5 Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εντός Αγροτικής Ζώνης και σε απόσταση μικρότερη των 200μ. από Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή ή Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α ουδόλως συνίσταται.

10.7 Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη

10.7.1 Σκοπός των σχετικών προνοιών είναι αφενός η προώθηση της υλοποίησης των στόχων της στεγαστικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου, μέσα από την ενεργοποίηση της αδρανούς οικιστικής γης, και αφετέρου η ενίσχυση της ενεργειακής πολιτικής του κράτους. Η παροχή των κινήτρων έχει ως στόχο την προώθηση της οργανωμένης δόμησης, την προσφορά εναλλακτικού τύπου κατοικίας εντός των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών αλλά και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

10.7.2 Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων παρέχονται τα ακόλουθα κίνητρα, υπό προϋποθέσεις:

(α) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα (δηλαδή αμιγή οικιστική ανάπτυξη υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης που έχει ενιαία σύνθεση, προσαρμόζεται λειτουργικά στον χώρο, και διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης, καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους) σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού μεγέθους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%, σε περίπτωση που ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.7.3.

(β) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ανάπτυξη με παροχή κοινωνικής στέγης προς τους αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς, σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού μεγέθους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, σε ποσοστό της τάξης του 25%. Όσον αφορά αναπτύξεις του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης, το ποσοστό αυτό θα αυξάνεται επίσης σε 25%, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.7.5.

- (γ) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ανάπτυξη που περιλαμβάνει συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, το οποίο θα καθοριστεί με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%.

Νοείται ότι τα πιο πάνω κίνητρα θα μπορούν να εφαρμοστούν μεμονωμένα ή και αθροιστικά στις περιπτώσεις (α) και (γ) ή (β) και (γ).

Νοείται επίσης ότι τα πιο πάνω κίνητρα δεν εφαρμόζονται σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).

10.7.3 Για την εφαρμογή των πιο πάνω κινήτρων θα πρέπει να ισχύουν απαραίτητα οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Όσον αφορά τα κίνητρα που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 10.7.2(α) και (β), το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε τέσσερα (4) οικόπεδα κανονικού μεγέθους, στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (β) Στην περίπτωση εφαρμογής κινήτρων για την υλοποίηση ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος με ή χωρίς την παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα απαιτείται όπως η ανάπτυξη αποδίδει ένα ελάχιστο αριθμό οικιστικών μονάδων. Ο αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

$$(Εμβαδόν οικοπέδου) \times (υφιστάμενος συντελεστής δόμησης) \times [1 + (\% \text{ αύξηση})] / 150$$

Νοείται ότι αν προκύπτει δεκαδικό αποτέλεσμα, οι Πολεοδομικές Αρχές θα τον μετατρέπουν στον πλησιέστερο ακέραιο.

Για παράδειγμα, σε περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη σε οικόπεδο με εμβαδόν 2.100 τ.μ. που εμπίπτει στη Ζώνη Κα8 και η οποία προτείνει ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα πρέπει η αίτηση να αφορά την ανέγερση τουλάχιστον:

$$(2.100) \times (0,60) \times 1,25 / 150 = 10,5 \text{ ή } 11 \text{ οικιστικών μονάδων.}$$

- (γ) Σε περίπτωση αίτησης που αφορά το κίνητρο που περιγράφεται στην υποπαραγράφο 10.7.2(α), η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως το βασικό οδικό δίκτυο εξυπηρέτησης της ανάπτυξης εγγράφεται ως δημόσιο, με τα

ανάλογα για την κάθε περίπτωση γεωμετρικά χαρακτηριστικά, καθώς και τις αναγκαίες διευθετήσεις για υποδομή, όπως αποχετεύσεις, ηλεκτροδότηση, χώρο σκυβάλων κλπ.

- (δ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αναπροσαρμόζει τον ανώτατο αριθμό ορόφων της Ζώνης σε ακόμη ένα, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και ότι θα μειώνεται ανάλογα, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- (ε) Στην περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα το οποίο περιλαμβάνει πέραν των δέκα (10) οικιστικών μονάδων, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (pilotis), με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής.

Νοείται ότι σε οικιστικές περιοχές όπου γίνεται χρήση των πιο πάνω κινήτρων ή άλλων, η μέγιστη αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 30% του ήδη καθοριζόμενου από την Πολεοδομική Ζώνη.

10.7.4 Τα πιο πάνω κίνητρα, όπως αναφέρονται στις υποπαραγράφους 10.7.2(α), (β) και (γ), θα έχουν εφαρμογή στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης και στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα και Πα.

10.7.5 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά τα πιο πάνω κίνητρα σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη Κα/Πα και περιλαμβάνει πέραν της οικιστικής χρήσης και άλλες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.9, τότε τα κίνητρα θα εφαρμόζονται μόνο για το οικιστικό μέρος της ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 10.7.2 και 10.7.3.

10.8 Κοινωνική Στέγη

10.8.1 Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνεται η δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση και άλλων φορέων, πέραν του ευρύτερου δημοσίου τομέα, στην παραγωγή κοινωνικής κατοικίας.

10.8.2 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, να διασφαλίσει τη διάθεση ενός ποσοστού των οικιστικών μονάδων για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, σε αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς όπως ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης, με την υπογραφή συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και μέσω της εφαρμογής ανάλογων πολεοδομικών κινήτρων και υπό προϋποθέσεις.

10.8.3 Κατά κανόνα, η πρόνοια θα αφορά όλες τις οικιστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου και σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία οικιστικής ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25%, εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η αίτηση αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού, ανάλογα με την περιοχή, εμβαδού, ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, κατά προτίμηση σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφαιπτόμενη με Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.
- (β) Θα διασφαλίζεται ο απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης, ο οποίος προβλέπεται στα σχετικά πρότυπα.
- (γ) Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες θα διατίθενται εντός της συγκεκριμένης ανάπτυξης ώστε να επιτυγχάνεται ανάμειξη του τύπου των οικιστικών μονάδων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες θα πρέπει να τεκμηριωθούν, είναι δυνατή η διάθεση των οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων εκτός της συγκεκριμένης ανάπτυξης, σε άλλο τεμάχιο που θα υποδειχθεί εντός της ίδιας ή γειτονικής περιοχής.
- (δ) Θα συναφθεί αμοιβαία αποδεκτή συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Το περιεχόμενο και οι όροι της συμφωνίας θα είναι διαπραγματεύσιμοι ώστε να υπάρχει αμοιβαίο όφελος, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η βιωσιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης, οι πραγματικές ανάγκες στέγασης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και της ευρύτερης περιοχής, κ.λπ.

Νοείται ότι η ανωτέρω πολιτική θα ισχύει όταν αποδίδεται ένας ελάχιστος αριθμός μονάδων, ο οποίος θα υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 10.7.3.

10.8.4 Επιπρόσθετα, θα επιδιώκεται όπως οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες ενσωματώνονται στην ανάπτυξη οργανικά και αρμονικά και να μην διαφέρουν, εξωτερικά τουλάχιστον, από τις υπόλοιπες οικιστικές μονάδες από πλευράς σχεδιασμού, ποιότητας κατασκευής και υλικών.

10.8.5 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ενιαίο οικιστικό συγκρότημα από τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου από την Πολεοδομική Ζώνη συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25%.

10.8.6 Ο Υπουργός Εσωτερικών, αφού λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων, δυνατόν να εκδίδει καθοδηγητικές Εντολές για τη λειτουργία του θεσμού της κοινωνικής στέγης.

10.9 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

10.9.1 Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες. Ωστόσο, στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι:

- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών, ή και άλλων ευρύτερων αναγκών κατά περίπτωση.
- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
- (δ) Ικανοποιούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει περισσότερους χώρους στάθμευσης στην προς ανάπτυξη ιδιοκτησία, ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

10.9.2 Ειδικότερα σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη και βρίσκονται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή των αυτοκινητοδρόμων Λευκωσίας – Λεμεσού και Λευκωσίας Λάρνακας, ή σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, θα επιτρέπονται και άλλες χρήσεις πέραν της οικιστικής χρήσης (π.χ. γραφεία, υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, γυμναστήρια, ιατρεία, φροντιστήρια/ινστιτούτα, Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, μικρά καταστήματα και εκθεσιακοί χώροι) σύμφωνα με τις πρόνοιες και τις βασικές προϋποθέσεις που περιγράφονται στα οικεία κεφάλαια.

10.10 Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων

- 10.10.1** Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας κατοίκησης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον Πίνακα 10.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης. Τα πιο κάτω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, ή οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές, ή σε περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης. Επίσης τα πιο κάτω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας.
- 10.10.2** Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατόν να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις (4) οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας, όπως και στις περιπτώσεις μονάδων που θα διατεθούν ως κοινωνική στέγη, με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 10.7 και 10.8.
- 10.10.3** Στο ωφέλιμο εμβαδόν οικιστικών μονάδων δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακωσίων, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών. Σημειώνεται ότι ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση τον χώρο εισόδου/υποδοχής, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.
- 10.10.4** 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 στον Πίνακα 10.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

Πίνακας 10.1: Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων		
Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Ιστορικός Πυρήνας	Άλλες Περιοχές
	Εμβαδόν (τ.μ.)	
Στούντιο	30	35
Ενός δωματίου	45	50
Δύο δωματίων	65	75
Τριών δωματίων	85	95

10.10.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει τη λειτουργία διαφορετικών τύπων οικιστικών μονάδων, προκειμένου να ενισχυθεί η κοινωνική ανάμειξη και να διασφαλισθεί η μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης πέραν των πέντε οικιστικών μονάδων δεν θα ξεπερνά το 25%. Η πρόνοια αυτή είναι δυνατόν να μην εφαρμόζεται στις ιδιοκτησίες που εφάπτονται άμεσα στη Νεκρή Ζώνη.

10.11 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων

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

10.12 Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Πολεοδομικών Προβλημάτων

Για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται ότι απαιτείται η εφαρμογή ενός πολυδιάστατου πλαισίου πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων, το οποίο θα πρέπει να στοχεύει στην αύξηση της προσφοράς κατοικιών και να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων τον

μηχανισμό μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων, την εφαρμογή του Αστικού Αναδάσμου και την προώθηση σχεδιασμού ή/και μέτρων κατασκευής βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου σε περικλειστές περιοχές εντός Περιοχών Ανάπτυξης. Το Κεφάλαιο *Γενικά Προβλήματα και Προοπτικές Ανάπτυξης-Αγορά Γης* είναι σχετικό.

10.13 Ειδικές Πρόνοιες

- 10.13.1** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας σε ιδιοκτησίες οι οποίες εμπίπτουν στις Οικιστικές Ζώνες Κα6, Κα8, στην Κτηνοτροφική Ζώνη Γγ1 και στη Ζώνη Δημοσίων Χρήσεων Αα1 (αθλητικό κέντρο), οι οποίες βρίσκονται εντός της περιοχής που δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή με πράσινο χρώμα στα Σχέδια Χρήσεις Γης και Πολεοδομικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τις απόψεις του Υπουργείου Άμυνας.

11. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

11.1 Γενικά

11.1.1 Τα θέματα που αναφέρονται στην εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη έχουν εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου. Μέσω της εφαρμογής της εμπορικής πολιτικής αναμένεται η προώθηση ενός από τους βασικούς άξονες ανάπτυξης της κοινής Ευρωπαϊκής επιδίωξης, αλλά και των επιδιώξεων σε εθνικό επίπεδο, αυτού της διασφάλισης αειφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, και της παράλληλης προσέλευσης νέων μορφών αναπτύξεων και επενδυτικών πρωτοβουλιών, σε ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο οικονομικής και κοινωνικής συνοχής.

11.1.2 Οι περιοχές εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης μεταξύ άλλων συμβάλλουν καθοριστικά στη δημιουργία ταυτότητας στα κέντρα των οικισμών και σε άλλες κεντρικές περιοχές, εφόσον οι περιοχές αυτές είτε αποτελούν τους παραδοσιακούς χώρους συγκέντρωσης εμπορικών δραστηριοτήτων, είτε εξελίσσονται σταδιακά σε σημεία αναφοράς και αναγνωσιμότητας του χώρου, και λειτουργούν ως πόλοι και καταλύτες που διευκολύνουν τη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, ενώ ταυτόχρονα δημιουργούν και σημαντικές οικονομίες κλίμακας.

11.2 Προβλήματα

11.2.1 Τα βασικότερα προβλήματα που εντοπίζονται στον τομέα της εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης είναι:

(α) Η υποβάθμιση του ρόλου των ιστορικών πυρήνων των οικισμών ως κατ'εξοχήν κέντρων σημαντικών εμπορικών και γραφειακών δραστηριοτήτων, λόγω σοβαρών κυκλοφοριακών προβλημάτων, έλλειψης χώρων στάθμευσης, και κατάλληλων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, έλλειψης ενδιαφέροντος για τον εκσυγχρονισμό ή και ανακαίνιση των παραδοσιακών οικοδομών.

(β) Οι επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης που προκύπτουν κυρίως τόσο από την έλλειψη ικανοποιητικών μέσων μαζικής μεταφοράς, όσο και από τον τρόπο λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων, και συγκεκριμένα από την προσέλευση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συχνές φορτοεκφορτώσεις, και τις αυξημένες ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.

- (γ) Ο αριθμός υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών, ιδιαίτερα στις παλαιότερες περιοχές, σημαντικό ποσοστό των οποίων παραμένει αχρησιμοποίητο για μακρά χρονικά διαστήματα, ή χρησιμοποιείται για τη στέγαση άλλων ασύμβατων χρήσεων (αποθήκες, βιοτεχνίες, κ.ο.κ.), με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

11.3 Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη

11.3.1 Η Στρατηγική στον τομέα αυτό αφορά τη χωροθέτηση της εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης κατά κανόνα σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, καθώς και την αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς της εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Κριτήριο είναι η βέλτιστη εξυπηρέτηση του πληθυσμού της περιοχής και της ευρύτερης περιφέρειας της, για επίτευξη της ενοποιημένης και συμπαγούς ανάπτυξης που αποτελεί και τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξη του Τοπικού Σχεδίου.

11.3.2 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στα κέντρα των οικισμών, καθώς και την ενθάρρυνση τέτοιων αναπτύξεων σε επιλεγμένους δρόμους πρόσβασης σε αυτά και σε άλλα στρατηγικά σημεία, ώστε να αποτελέσουν αφενός το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας και συγκέντρωσης των σημαντικότερων σε κλίμακα και γόητρο εμπορικών και γραφειακών χρήσεων (περιλαμβανομένης και της δημόσιας διοίκησης), και αφετέρου να καταστούν ιεραρχημένοι δυναμικοί πόλοι και επίκεντρα κοινωνικοοικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος για όλες τις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.

11.4 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις

11.4.1 Για ουσιαστική αναβάθμιση του τομέα της εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης και των παρεχόμενων υπηρεσιών, καθώς επίσης και για ενσωμάτωση στο Τοπικό Σχέδιο των νέων τάσεων και σύγχρονων προοπτικών, καθορίζονται οι πιο κάτω βασικοί στόχοι:

- (α) Η διασφάλιση όλων των αναγκαίων χώρων για χωροθέτηση της γραφειακής δραστηριότητας τόσο των κεντρικών λειτουργιών της δημόσιας διοίκησης όσο και άλλων βασικών γραφειακών επιχειρήσεων.
- (β) Η εντατικοποίηση της εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας στις κεντρικές περιοχές των οικισμών, με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών χώρων υψηλής ποιότητας, και η ισορροπημένη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών με την κατοικία στο χώρο.
- (γ) Η ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης στο σύνολο του Τοπικού Σχεδίου και η παροχή

επαρκών δυνατοτήτων στέγασης διαφόρων τύπων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου.

- (δ) Η επαρκής και αποδοτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, με περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις.
- (ε) Η εξισορροπημένη κατανομή υλοποίησης εναλλακτικών κατηγοριών εμπορικής ανάπτυξης, που προκύπτουν από σύγχρονες τάσεις και ανάγκες του πληθυσμού, και εξειδικευμένων αναπτύξεων στις κατάλληλες περιοχές, καθώς και η ενθάρρυνση αναπτύξεων που σχετίζονται με την έρευνα και την καινοτομία.
- (ζ) Η ενίσχυση των κατάλληλων εμπορικών και γραφειακών χρήσεων και λειτουργιών, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κύριου δευτερεύοντος οδικού δικτύου, σε περιοχές σημαντικών κυκλοφοριακών κόμβων, καθώς και σε άλλες επιλεγμένες περιοχές, με στόχο μεταξύ άλλων τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του δικτύου μαζικών μεταφορών.

11.5 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων

- 11.5.1** Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακα τους, και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των πιο πάνω στόχων.
- 11.5.2** Όσον αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη, στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αναγνωρίζονται ως οι χώροι στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιοτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.
- 11.5.3** Οι ακόλουθοι ορισμοί, πέραν των ορισμών «Κατάστημα» και «Γραφείο», που περιέχονται στο Παράρτημα Α Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο, αποτελούν βασική καθοδήγηση για τον καθορισμό του τύπου και κατηγορίας εμπορικής δραστηριότητας, και συνεπώς τον καθορισμό ανάλογης χωροθετικής πολιτικής.
- 11.5.3.1** Κατάστημα: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο.

- 11.5.3.2** Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ινστιτούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο – χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο, υποκατάστημα και περίπτερο), με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.
- 11.5.3.3** Υπερκατάστημα θεωρείται το κατάστημα με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο από 750 τ.μ. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνεται και το Υπερκατάστημα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών τύπου *DIY*, που αφορά ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη υπερκατάστημα, στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται προϊόντα με εξειδίκευση στα είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών για συναρμολόγηση από τον αγοραστή.
- 11.5.3.4** Εκθεσιακός Χώρος: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών που δεν είναι απαραίτητα για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και όπου ο συνολικός αριθμός οχημάτων και η συχνότητα των διακινήσεων που προσελκύει η ανάπτυξη, ιδιαίτερα συγκριτικά με την εμπορική επιφάνεια, είναι σχετικά περιορισμένος. Η επιχείρηση είναι δυνατόν να αφορά αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, ποδηλάτων, μοτοσικλετών και σκαφών, γεωργικών οχημάτων και μηχανικού εξοπλισμού, εκθέσεις επίπλων, ειδών υγιεινής και κεραμικών, κουρτινών και χαλιών, φωτιστικών, ειδών οικιακού εξοπλισμού, κ.ά., σύμφωνα με τον Πίνακα 11.1. Σημειώνεται ότι ο πίνακας είναι ενδεικτικός, και δεν δεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

Πίνακας 11.1: Ενδεικτικός Κατάλογος Εκθεσιακών Χώρων

Μηχανοκίνητα οχήματα

Εξαρτήματα μηχανοκίνητων οχημάτων

Ηλεκτρονικοί υπολογιστές

Τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός

Εξοπλισμός ήχου και εικόνας

Ηλεκτρικές οικιακές συσκευές και άλλος οικιακός εξοπλισμός

Σιδηρικά, χρώματα, τζάμια, κλειδαριές, εργαλεία, καθρέπτες

Είδη υγιεινής και επενδύσεις δαπέδου και τοίχου

Ξυλεία και άλλα οικοδομικά υλικά

Χαλιά, κουρτίνες, ταπετσαρίες και επενδύσεις δαπέδου

Οικιακά και γραφειακά έπιπλα

Φωτιστικά είδη

Μουσικά όργανα

Ιατρικά και ορθοπεδικά είδη

Εμπόριο ζώων και πουλιών συντροφιάς

- 11.5.3.5** Πολυκατάστημα: σημαίνει το ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη υπερκατάστημα στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Σε πολυκατάστημα είναι δυνατή η χωροθέτηση υπεραγοράς, νοουμένου ότι το εμβαδόν του χώρου πωλήσεων δεν υπερβαίνει τα 1.500 τ.μ.

- 11.5.3.6** Υπεραγορά: σημαίνει τη λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, με δυνατότητα συνδυασμού με περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής και με αριθμό βοηθητικών καταστημάτων της κύριας χρήσης.
- 11.5.3.7** Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο: σημαίνει κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού και του μεγέθους τους, ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, και στο οποίο είναι δυνατόν να στεγάζεται και υπερκατάστημα, υπεραγορά ή πολυκατάστημα, καθώς και περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, (καφετερίες, εστιατόρια, κ.ο.κ) καθώς και κινηματογράφοι.
- 11.5.3.8** Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου: σημαίνει εμπορική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, που συντίθενται από επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και από μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, η οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνει οργανωμένο εμπορικό κέντρο, υπεραγορά, πολυκατάστημα, καθώς και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας.
- 11.5.3.9** Γραφείο: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο.
- 11.5.3.10** Επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για εργασία σε σχέση με σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων, ή επιχείρηση στοιχημάτων.

11.6 **Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας**

Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στην εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη αποσκοπούν στη συγκέντρωση των εμπορικών δραστηριοτήτων και των γραφείων σε διάφορες περιοχές, ανάλογα με την κλίμακα και την εξυπηρέτηση που παρέχουν. Οι περιοχές εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας (καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες) ιεραρχούνται ως ακολούθως, ξεκινώντας από την ανώτατη βαθμίδα τους, όπου επιτρέπεται ένα ευρύτερο φάσμα και μέγεθος αναπτύξεων (Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I) και καταλήγοντας σε εκείνες με πιο περιορισμένο φάσμα και μεγέθη επιτρεπόμενων αναπτύξεων (Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους πυρήνες των οικισμών καθώς και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III).

11.6.1 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι

11.6.1.1 Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων καθορισμένων βασικών δρόμων. Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι είναι η εμπορική, γραφειακή και άλλου τύπου εξυπηρέτηση ευρέων περιοχών, και σε αυτούς επιτρέπεται η χωροθέτηση μεγάλου φάσματος τύπων καταστημάτων και άλλων χρήσεων, για παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων, όπως περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

11.6.1.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται μόνο ένας Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι (Λεωφόρος Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ΄ και Χαλκάνωρος, και γωνία Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ΄ με Λεωφόρο Λεμεσού). Ο Άξονας αυτός, που ενώνει το Πέρα Χωρίο – Νήσου με το Δάλι, λειτουργεί ως ο βασικός χώρος συγκέντρωσης αναπτύξεων ευρύτερης σημασίας για το περιαστικό συγκρότημα.

11.6.2 Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ) και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών (Πολοδομική Ζώνη Πα8β)

11.6.2.1 Τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ) αποτελούν συνήθως συμπαγείς πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων, και έχουν ως ρόλο την επαρκή εξυπηρέτηση επιμέρους οικιστικών περιοχών. Ορισμένα ΤΕΚ συμπίπτουν με χώρους που καθορίστηκαν για τον σκοπό αυτό σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας, καθώς και με εμπορικά κέντρα Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης Εκτοπισθέντων και Συνοικισμών Αυτοστέγασης.

11.6.2.2 Ως Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θεωρούνται και τα τμήματα των πυρήνων των οικισμών που καθορίζονται ως εμπορικές περιοχές, και σε αυτά θα επιτρέπονται αναπτύξεις ανάλογες με εκείνες που προβλέπονται στα ΤΕΚ.

11.6.2.3 Στα ΤΕΚ και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών επιτρέπονται καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ. (αυτά σε περίπτωση καταστήματος τροφίμων μπορούν να συνδυαστούν με προϊόντα οικιακής και προσωπικής χρήσης αυξάνοντας το εμβαδόν του εμπορικού χώρου όπως περιγράφεται στην παράγραφο 11.7.1.2), γραφεία τοπικής εμβέλειας μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 200 τ.μ., καθώς και μικρής κλίμακας άλλες χρήσεις, για καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών. Σε ΤΕΚ δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες περιοχές, επιβαρύνοντας τις ανέσεις των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

11.6.2.4 Κατά την εξέταση πολεοδομικής αίτησης για διαχωρισμό μεγάλης ιδιοκτησίας σε οικιστικά οικόπεδα, και σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από τις καθορισμένες περιοχές/άξονες εμπορικής εξυπηρέτησης, είναι δυνατόν να καθορίσει χώρους οι οποίοι να προορίζονται ως πρόσθετοι από τα πιο πάνω Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και να επιβάλει κατάλληλους όρους για την εύρυθμη λειτουργία τους.

11.6.3 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

11.6.3.1 Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (βασικοί συλλεκτήριοι/συνδετήριοι δρόμοι), όπου επιτρέπονται χρήσεις και διευκολύνσεις όπως στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ), εξαιρουμένων των προνοιών της παραγράφου 11.7.1.2.2.

11.6.3.2 Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III συγκεκριμένοι δρόμοι που οδηγούν στα κέντρα των οικισμών ή και κάποια τμήματα δρόμων που έχουν αποκτήσει διαχρονικά εμπορικό χαρακτήρα ή προσφέρονται για το σκοπό αυτό.

11.7 Γενική Χωροθετική Πολιτική

Λεπτομερέστερη χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο και κατηγορία εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφεται στη συνέχεια, και αφορά τόσο τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες όσο και τις Οικιστικές Ζώνες. Στον Πίνακα 11.2 στο τέλος του παρόντος κεφαλαίου καθορίζεται ενδεικτικά η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση του κάθε τύπου και κατηγορίας εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, ενώ οι βασικές προϋποθέσεις και απαιτήσεις, πέραν των σχετικών στο Παράρτημα Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής και στα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, περιλαμβάνονται στην παράγραφο 11.9.

Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα

11.7.1 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα στις Καθορισμένες Εμπορικές Περιοχές/Άξονες

Η χωροθέτηση Καταστημάτων επιτρέπεται σε όλες τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες, δηλαδή στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών.

Η χωροθετική πολιτική διαφοροποιείται για την κάθε καθορισμένη Περιοχή/Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας ως ακολούθως.

Καθορισμένες Εμπορικές Περιοχές/Άξονες και τύποι καταστημάτων που επιτρέπονται

11.7.1.1 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I επιτρέπεται ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης, λαμβανομένων υπόψη των ειδικών περιορισμών που τίθενται στο παρόν κεφάλαιο.

11.7.1.2 Καταστήματα σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών

11.7.1.2.1 Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνον, και αφορούν απαραίτητα αγαθά ή υπηρεσίες για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

11.7.1.2.2 Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση καταστήματος τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης, μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 350 τ.μ., το οποίο θα είναι δυνατόν να λειτουργεί υπό ενιαία διαχείριση σε συνάρτηση με κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.

11.7.1.3 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνον, και αφορούν απαραίτητα αγαθά ή υπηρεσίες για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

Τύποι καταστημάτων και η χωροθέτηση τους στις Καθορισμένες Εμπορικές Περιοχές/Άξονες

11.7.1.4 Χωροθετική πολιτική για Υπερκαταστήματα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου DIY, είναι δυνατή σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.500 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.9.

11.7.1.5 Χωροθετική Πολιτική για Εκθεσιακούς Χώρους

Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων επιτρέπεται στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι του Τοπικού Σχεδίου.

11.7.1.6 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα

Η χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων επιτρέπεται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.9.

11.7.1.7 Χωροθετική Πολιτική για Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα

Η χωροθέτηση Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων επιτρέπεται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.500 τ.μ. Σε Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα είναι δυνατή η χωροθέτηση περιορισμένης κλίμακας χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας για υποστήριξη της κύριας χρήσης, όπως μικρές καφετερίες και εστιατόρια, το εμβαδόν των οποίων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.9.

11.7.1.8 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές

11.7.1.8.1 Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι του Τοπικού Σχεδίου, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.500 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.9.

11.7.1.8.2 Σε Υπεραγορά είναι δυνατή η συμπερίληψη περιορισμένου αριθμού καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, βιβλιοπωλείο/χαρτοπωλείο, φαρμακείο), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς, και εφόσον το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων.

11.7.1.8.3 Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ. δεν επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα ανάπτυξης δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

11.7.1.9 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου

Η χωροθέτηση Εμπορικής Ανάπτυξης Σύνθετου Τύπου αξιολογείται ανάλογα με τα συγκεκριμένα συστατικά της στοιχεία. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.9.

11.7.2 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα σε Οικιστικές Ζώνες

11.7.2.1 Εκθεσιακοί Χώροι σε Οικιστικές Ζώνες

Η χωροθέτηση Εκθεσιακού Χώρου σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατή νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητόδρομου και εφόσον το εμβαδόν της ιδιοκτησίας έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ.. Σε τέτοια περίπτωση η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στην Οικιστική Ζώνη και τον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά ένα, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα *Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης*.

Νοείται ότι η πολιτική αυτή θα εφαρμόζεται εφόσον υφίσταται υπηρεσιακός δρόμος που παρέχει άμεση πρόσβαση στην ανάπτυξη, χωρίς δυσμενείς επηρεασμούς στους περιοίκους και στο οδικό δίκτυο της υπόλοιπης οικιστικής περιοχής.

11.7.2.2 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστικές Ζώνες

11.7.2.2.1 Η χωροθέτηση Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατή εφόσον έχει μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., και νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου/συνδετήριου δρόμου του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

Τέτοιο κατάστημα είναι δυνατό να επιτραπεί και σε ανάπτυξη που βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητόδρομου εφόσον έχει ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., οπότε και η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει το συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στην Οικιστική Ζώνη, και τον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά ένα, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα *Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης*.

Νοείται ότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης και του αριθμού ορόφων θα παραχωρείται όταν από τα δεδομένα της ανάπτυξης διαπιστωθεί ότι αυτή δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων και το οδικό δίκτυο της υπόλοιπης οικιστικής περιοχής.

11.7.2.2.2 Στις πιο πάνω περιπτώσεις η ανάπτυξη πρέπει να βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή/άξονα εμπορικής δραστηριότητας, ή σε μικρότερη απόσταση, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή εκτιμήσει ότι η κατανομή των εμπορικών περιοχών/ αξόνων, ή/και η κατανομή των επιμέρους αναπτύξεων στις περιοχές αυτές, δημιουργεί ελλείψεις στην επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

11.7.2.2 Μικρά Περίπτερα σε Οικιστικές Ζώνες

Σε ότι αφορά την ειδική κατηγορία Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης, αυτή των μικρών περιπτέρων, η χωροθέτηση μικρού περιπτέρου σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατόν να επιτραπεί ανεξάρτητα από την απόσταση από καθορισμένη περιοχή/άξονα εμπορικής δραστηριότητας, αφού ληφθεί υπόψη η αναγκαιότητα της λειτουργίας του για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, και εφόσον η ανάπτυξη έχει μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων και των υγειονομικών διευκολύνσεων), και νοουμένου ότι αφορά την πώληση ειδών πρώτης ανάγκης μόνον.

Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία

11.7.3 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία στις Καθορισμένες Εμπορικές Περιοχές/Άξονες

11.7.3.1 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι

11.7.3.1.1 Πέραν των συνήθων γραφειακών αναπτύξεων, γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο ή στις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου ή και στην περιφέρεια του, θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

11.7.3.1.2 Για παροχή κινήτρων για πλήρη ανάπτυξη της ιδιοκτησίας με γραφειακή χρήση, εξαιρουμένου του ισογείου που είναι δυνατόν να αναπτυχθεί εμπορικά, σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, και σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων ώστε η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.000 τ.μ., ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται κατά 10% του ισχύοντος, για το μέρος της ιδιοκτησίας ή των ενοποιημένων τεμαχίων που εμπíπτουν στον Άξονα, και εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η αύξηση αυτή δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων.

11.7.3.2 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III ή σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και σε Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, εφόσον αφορούν γραφεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., και τέτοιας φύσης ώστε να καλύπτουν ανάγκες που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών. Σε αυτές τις περιπτώσεις τα γραφεία θα πρέπει να αποτελούν μέρος μεικτής ανάπτυξης, στην οποία θα περιλαμβάνονται οικιστικές χρήσεις, το συνολικό εμβαδόν των οποίων θα πρέπει να ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον 30% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, ώστε ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III ή το ΤΕΚ να συνεχίζει να λειτουργεί ως αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.

11.7.4 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες

11.7.4.1 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων/συνδετήριων δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου

Με στόχο την αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες, καθώς και για τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου/συνδετήριου δρόμου δευτερεύοντος οδικού δικτύου, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικών, λογιστικών ή αρχιτεκτονικών γραφείων, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

11.7.4.2 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας ή Αυτοκινητοδρόμου

11.7.4.2.1 Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη, και κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητόδρομου, τα προαναφερόμενα γραφεία είναι δυνατό να έχουν μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 200 τ.μ., χωρίς τον περιορισμό για συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου.

11.7.4.2.2 Σε περίπτωση ιδιοκτησίας εμβαδού της τάξης των 1000 τ.μ. και μεγαλύτερου, η οποία βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμου είναι δυνατή η ανέγερση γραφείων μεγαλύτερου μικτού εμβαδού των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της Οικιστικής Ζώνης, και ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων θα αυξάνεται κατά ένα.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητόδρομου και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής κατοικίας, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης για το χώρο των γραφείων (σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης) θα αυξάνεται κατά 30%, ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ώστε ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.
- (γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται με τρόπο ώστε να αποτελεί λωρίδα απομόνωσης της ανάπτυξης από την παρακείμενη οικιστική περιοχή.
- (δ) Οι όροι που θα επιβληθούν είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα που να αφορούν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

11.7.5 Γραφεία σε Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή

Γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με συγκεκριμένη επιχείρηση είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Βιομηχανική Ζώνη ή Περιοχή, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης.

11.7.6 Γραφεία στην Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1.

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στην Ζώνη Ειδικών Χρήσεων υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 30 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων.

Χωροθετική Πολιτική για Άλλες Υπηρεσίες/Λειτουργίες

11.7.7 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών

Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να χωροθετείται στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες (Άξονες Δραστηριότητας, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών), εξαιρουμένων των περιπτώσεων που η καθορισμένη εμπορική περιοχή/άξονας βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας που αποτελεί πρωτεύουσα οδική αρτηρία. Νοείται ότι κατάλληλο τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας θα διαμορφωθεί σε χώρο στάθμευσης οχημάτων, είτε για ολιγόχρονη στάθμευση, είτε για στάθμευση των οχημάτων προς ενοικίαση, των οχημάτων μεταφοράς δεμάτων, κ.ο.κ.

11.7.8 Χωροθετική Πολιτική για Άλλες Κεντρικές Λειτουργίες Ευρύτερης Εξυπηρέτησης και Υπηρεσίες Δημόσιας Ωφέλειας και Δημοτικής/Κοινοτικής Εμβέλειας

11.7.8.1 Οι λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας και δημοτικής εμβέλειας που παρέχονται από το Κράτος και τις Τοπικές Αρχές πρέπει να χωροθετούνται, κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες, με έμφαση στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, ώστε οι διευκολύνσεις αυτές να είναι εύκολα προσιτές από το κοινό που θα τις χρησιμοποιεί.

11.7.8.2 Για σκοπούς ενθάρρυνσης αναπτύξεων με τέτοιες λειτουργίες, αυτές μπορούν να επιτραπούν και σε άλλους κατάλληλους χώρους εντός Περιοχών Ανάπτυξης πέραν των καθορισμένων εμπορικών περιοχών/αξόνων. Σε περιπτώσεις όπου συγκεκριμένες λειτουργίες χρειάζονται μεγάλη έκταση γης (στάδια/γήπεδα, νοσοκομεία, αστυνομικοί σταθμοί, κ.ά.), αυτές μπορούν να επιτραπούν κατ'εξάιρεση και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε εύκολα προσπελάσιμη περιοχή. Και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 11.7.8.3.

11.7.8.3 Σε περίπτωση που λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας που παρέχονται από το Κράτος και δημοτικής/κοινοτικής

εμβέλειας που παρέχονται από την Τοπική Αρχή χωροθετούνται σε κατάλληλους χώρους εκτός των καθορισμένων εμπορικών περιοχών/αξόνων εμπορικής δραστηριότητας, τόσο εντός όσο και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 6.2.8 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης).

- 11.7.8.4** Σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε Οικιστική Ζώνη και κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης μέχρι 0,20:1 και τον ανώτατο αριθμό ορόφων κατά ένα, ενώ ο αριθμός των χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα *Πρότυπα Παροχής και Διαμόρφωσης Χώρων Στάθμευσης*.

Νοείται ότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης και του αριθμού ορόφων θα παραχωρείται όταν από τα δεδομένα της ανάπτυξης διαπιστωθεί ότι αυτή δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων και το οδικό δίκτυο της υπόλοιπης οικιστικής περιοχής.

- 11.7.8.5** Σε περίπτωση που λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης που παρέχονται από το Κράτος και δημοτικής/κοινοτικής εμβέλειας που παρέχονται από την Τοπική Αρχή, χωροθετούνται σε Οικιστικές Ζώνες σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.7.8.4, καθώς και σε Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Κοινοτικών Χρήσεων (Αα), θα καταβάλλεται προσπάθεια ώστε το ποσοστό κάλυψης περιορίζεται στο 0,40:1, για σκοπούς δημιουργίας άνετων ανοικτών χώρων και κατάλληλη τοπιοτέχνηση τους.

11.8 Ειδική Πρόνοια

11.8.1 Ενεργοποίηση Τοπικών Εμπορικών Κέντρων (Εβ6*)

Για σκοπούς ενεργοποίησης των καθορισμένων Εμπορικών Κέντρων (Εβ6*) η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 σε περιπτώσεις εμπορικής, γραφειακής ή άλλης σύνθετης και οργανωμένης επιτρεπόμενης ανάπτυξης σε ιδιοκτησίες εμβαδού τουλάχιστον 2.000 τ.μ. σε ΤΕΚ. Σε περίπτωση που η ενοποίηση και η υποβολή αίτησης για πολεοδομική άδεια γίνουν εντός τριών ετών από τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου, στο ΤΕΚ θα είναι δυνατή η χωροθέτηση και άλλων χρήσεων, όπως υπεραγορά εμβαδού μέχρι 1.500 τ.μ., με απαραίτητη προϋπόθεση τη δημιουργία ανοικτού πλατειακού χώρου εμβαδού 25% της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, για ελεύθερη πρόσβαση του κοινού.

11.9 Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορική και Ψυχαγωγική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου

11.9.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για τις πιο πάνω αναπτύξεις, ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα, τα οποία θα αξιολογούνται με βάση ειδικές μελέτες *Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων*, όπως εξειδικεύεται συγκεκριμένα στη συνέχεια, που θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση.

- (α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να δημιουργήσει η ανάπτυξη στη βιωσιμότητα των Ιστορικών Πυρήνων, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.500 τ.μ., θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Εμπορικών Επιπτώσεων*.

- (β) Ο επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται η χωροθέτηση της ανάπτυξης, όπου θα ζητείται η αξιολόγηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σχετικής Νομοθεσίας.

- (γ) Η προσπελασιμότητα της ανάπτυξης με ιδιωτικά οχήματα, αλλά και με τις δημόσιες συγκοινωνίες, και η λειτουργική και χωροδομική σχέση της ανάπτυξης 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 ανάπτυξης από τις δημόσιες συγκοινωνίες θα θεωρείται ως πλεονέκτημα, εφόσον σε τέτοια περίπτωση διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων με τα μέσα μαζικής μεταφοράς.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτή επιφάνεια μεγαλύτερη των 1.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων*.

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

11.9.2 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Υπεραγορά, Υπερκατάστημα, Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο, Πολυκατάστημα, ή Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία την οποία αφορά η αίτηση, 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 ανάπτυξης, ή την απάμβλυνση προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση της πρόσβασης προς την ιδιοκτησία και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της ανάπτυξης.

11.10 **Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών**

11.10.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση Υπερκαταστήματος με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 2.000 τ.μ. (μέγιστο εμβαδό χώρου πωλήσεων 2.500 σε περίπτωση υπεραγοράς), σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες ως επιτρεπόμενες, αλλά οπωσδήποτε εντός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και εφόσον η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας. Κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της αίτησης θα εξασφαλισθούν οι θετικές απόψεις του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, και του Γραφείου Προγραμματισμού, του Τμήματος Δημοσίων Έργων, και του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

11.10.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις των πιο πάνω όσον αφορά την εκτίμηση της αναγκαιότητας για πρόσθετη επιφάνεια για εμπορική ανάπτυξη, πέραν των προσφερόμενων δυνατοτήτων στις καθορισμένες περιοχές, καθώς και των υφιστάμενων τέτοιων αναπτύξεων, καθώς και σε αξιολόγηση του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης, και αφού ληφθούν υπόψη ποσοτικές και ποιοτικές παράμετροι (τα όρια, την ιεράρχηση, το μέγεθος, τον ρόλο, την περιοχή εξυπηρέτησης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των καθορισμένων εμπορικών περιοχών).

11.10.3 Η Πολεοδομική Αρχή θα προβαίνει επίσης σε εκτίμηση των επιπτώσεων του τύπου της συγκεκριμένης ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη:

(α) Τα όρια, την ιεραρχία, το μέγεθος, τον ρόλο, την περιοχή εξυπηρέτησης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε στοιχείου του υφιστάμενου εμπορικού δικτύου στην αντίστοιχη και την ευρύτερη περιοχή εξυπηρέτησης.

(β) Τη δυνατότητα και χωρητικότητα του κάθε στοιχείου του υφιστάμενου εμπορικού δικτύου να ικανοποιήσει την πίεση για αύξηση (ή μείωση) της

εμπορικής δραστηριότητας, καθώς και τη δυνατότητα ποιοτικής διαφοροποίησης της εμπορικής δραστηριότητας.

11.10.4 Τα πιο πάνω θα πρέπει να αξιολογηθούν με βάση τόσο ποσοτικές παραμέτρους (π.χ. τα προβλεπόμενα επίπεδα πληθυσμών, την υφιστάμενη προσφορά και τύπο εμπορικών χρήσεων), όσο και ποιοτικές παραμέτρους (π.χ. την επάρκεια και δυνατότητες παροχής χώρων στάθμευσης, διακίνησης πεζών, προσβασιμότητας, τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις και την αύξηση των διακινήσεων του πληθυσμού και τις επιπτώσεις στις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων).

11.10.5 Σε περίπτωση που με βάση την πλήρη ανάλυση των πιο πάνω σχετικών εκτιμήσεων και αξιολογήσεων, αποδειχθεί η ανάγκη για υλοποίηση του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων περιοχών, για ολοκλήρωση της αξιολόγησης της αίτησης, με βάση τα σχετικά στοιχεία που θα υποβληθούν, θα ακολουθηθεί η μέθοδος της διαδοχικής προσέγγισης, εξετάζοντας τις δυνατότητες χωροθέτησης της συγκεκριμένης ανάπτυξης, ως ακολούθως:

- (α) Χωροθέτηση σε κατάλληλες περιοχές/άξονες εμπορικής δραστηριότητας.
- (β) Χωροθέτηση σε χώρους που δυνατόν να προκύψουν ως επέκταση κατάλληλων υφιστάμενων περιοχών/αξόνων εμπορικής δραστηριότητας.
- (γ) Χωροθέτηση σε χώρους κοντά σε υφιστάμενες περιοχές/άξονες εμπορικής δραστηριότητας.
- (δ) Χωροθέτηση σε άλλες κατάλληλες περιοχές, και ιδιαίτερα σε περιοχές που εξυπηρετούνται ή μπορούν να εξυπηρετηθούν με εναλλακτικά μέσα μεταφοράς πέραν του ιδιωτικού οχήματος.

11.11 Άλλες Πρόνοιες

11.11.1 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

11.11.1.1 Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ενιαίας εμπορικής ή/ και γραφειακής 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.

11.11.1.2 Η πολιτική αυτή είναι δυνατόν να εφαρμοστεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης.
- (β) Σε τεμάχια που πρόκειται να ενοποιηθούν, και ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω Εμπορικές Ζώνες, ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σε αυτές.

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

- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατόν να επεκταθεί σε τμήμα ιδιοκτησίας κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος της ιδιοκτησίας που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης της ιδιοκτησίας που βρίσκεται στην Εμπορική Ζώνη.
- (β) Η μέγιστη δομημένη επιφάνεια για το σύνολο της ανάπτυξης θα υπολογίζεται με βάση τον μέσο συντελεστή δόμησης, υπό την προϋπόθεση ότι για τη μη Εμπορική Ζώνη ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης θα είναι μέχρι 70% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για κατοικία ή για την πρωτεύουσα χρήση, οποιοσδήποτε από τους δυο είναι μικρότερος.
- (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείσδυση της εμπορικής ανάπτυξης θα ισούται με το 30% περίπου του βάθους της ιδιοκτησίας όπου εφαρμόζεται η πολιτική της διείσδυσης. Σε αυτό το τμήμα της ιδιοκτησίας θα προβλέπεται τοπιοτέχνηση, σύμφωνα με όρους που θα θέτει η Πολεοδομική Αρχή, με στόχο την προστασία των ανέσεων της συνορεύουσας μη εμπορικής χρήσης και τη δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σε κατάλληλες περιπτώσεις, ρύθμιση όσον αφορά αύξηση των επιτρεπόμενων αποστάσεων και τοπιοτέχνησης είναι δυνατό να επιβληθεί και στα πλάγια όρια της ιδιοκτησίας όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.
- (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της εμπορικής χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει τη δημιουργία αριθμού χώρων στάθμευσης κατά 30% μεγαλύτερου από τον απαιτούμενο με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, όσον αφορά το μέρος όπου γίνεται η διείσδυση της εμπορικής ή γραφειακής ανάπτυξης.

(ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών ιδιοκτησιών, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

11.11.1.4 Για διευκόλυνση αρχιτεκτονικά/κτιριολογικά ενιαίας γραφειακής αξιοποίησης τεμαχίων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ο μη δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των περιοίκων από τη διείσδυση της γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, και χωρίς να εφαρμόζεται η προϋπόθεση της υποπαραγράφου 11.12.(β).

11.11.1.5 Η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να μην εφαρμόζει την πολιτική της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών και λειτουργικών χαρακτηριστικών κάθε επιμέρους περιοχής.

11.11.2 Εμπορική Ανάπτυξη που αφορά τη Διάθεση Γεωργικών Προϊόντων

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει εμπορική ανάπτυξη περιορισμένης κλίμακας εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, εφόσον αυτή σχετίζεται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Νοείται ότι η ανάπτυξη αφορά ελαφριά κατασκευή και η λειτουργία της δεν δημιουργεί αρνητικές κυκλοφοριακές επιπτώσεις και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής.

11.11.3 Εμπορική Ανάπτυξη μεταξύ Υφιστάμενων Εμπορικών Οικοδομών

Ανάπτυξη που αφορά Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 100 τ.μ., είναι δυνατόν να επιτραπεί σε ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής, που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου, και νοουμένου ότι τα όρια των τεμαχίων των αναπτύξεων αυτών απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Ανάπτυξη τέτοιου τύπου είναι επίσης δυνατόν να επιτραπεί σε ιδιοκτησία που βρίσκεται σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις, σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη των 50 μέτρων μεταξύ τους.

11.11.4 Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιοτεχνική ή Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει εμπορική ανάπτυξη η οποία είναι αναγκαία και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής, με στόχο την εξυπηρέτηση των εργαζομένων.

11.11.5 Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας που Επηρεάζονται από Διεύρυνση Οδικού Δικτύου

Σε περίπτωση διεύρυνσης του οδικού δικτύου με την οποία επηρεάζονται ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένο Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας, θα υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησης πρόσθετου εμβαδού γης για εμπορική χρήση που θα ισούται με εκείνο του επηρεασμού από τη διεύρυνση.

11.11.6 Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας

Γενικά, σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας που εφάπτονται άμεσα σε Δρόμο Πρωταρχικής Σημασίας, και με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου αυτού 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., εκτός αν στην ανάπτυξη προβλέπονται επαρκείς και ικανοποιητικές ρυθμίσεις προσωρινής στάθμευσης κατά μήκος του δρόμου και εκτός του οδοστρώματος κυκλοφορίας.

11.11.7 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών

11.11.7.1 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών δεν επιτρέπονται κοντά σε εκκλησίες ή άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας, καθώς και κοντά σε εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμία περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων από τέτοιους χώρους. Επιπλέον, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών δεν επιτρέπονται σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυώροφες οικοδομές των οποίων οι όροφοι πέραν του ισογείου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς.

11.11.7.2 Καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοά πολυκαταστήματος και όχι σε περίοπτη θέση, δεν διαθέτουν εξωτερικές διαφημίσεις, φωτογραφίες, κ.λπ., και μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου παρεμβάλλεται προθάλαμος για σκοπούς οπτικής απομόνωσης.

11.11.7.3 Ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για τη δημιουργία καταστημάτων πώλησης ερωτικών ειδών θα απαιτείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

11.11.8 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Παρασκευής σε συνδυασμό με Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών

Η Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες (Άξονες Δραστηριότητας, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών), νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφού λάβει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής. Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, τα εργαστήρια παρασκευής έτοιμου φαγητού είναι δυνατόν να έχουν μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ., ενώ στις υπόλοιπες περιοχές μέχρι 30 τ.μ.

11.12 Αξιολόγηση Αιτήσεων – Γενικά Κριτήρια

Γενικά κατά την αξιολόγηση αιτήσεων για χωροθέτηση εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Οι ανάγκες της τοπικής κοινότητας ή της προς εξυπηρέτηση, κατά περίπτωση, περιοχής, και η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από αυτή.
- (β) Το ενδεχόμενο υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης, δυσχερειών στην κυκλοφορία και παρακώληση της κυκλοφορίας λόγω στάθμευσης επί του οδοστρώματος. Θα παρέχεται γενικά η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή για απαίτηση αριθμού χώρων στάθμευσης μεγαλύτερου από τον απαιτούμενο με βάση τα σχετικά πρότυπα, και ειδικών διευθετήσεων για στάθμευση κατά μήκος του οδικού δικτύου σε κολπίσκους ή άλλες ανάλογες διευθετήσεις.
- (γ) Ο μη επηρεασμός των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας, η δυνατότητα εκτεταμένης τοπιοτέχνησης της ιδιοκτησίας, η διασφάλιση μεγαλύτερων αποστάσεων από τα όρια, κ.ο.κ., για περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στους περιοίκους.
- (δ) Η διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης και διακίνησης για πεζούς και οχήματα, καθώς και διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.

- (ε) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού, και η ορθολογική ένταξη στον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της περιοχής.
- (στ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης της ανάπτυξης.
- (ζ) Η συμπερίληψη στην ανάπτυξη των απαραίτητων για τη λειτουργία αποθηκευτικών χώρων, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δεν θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης, και δεν θα δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις.
- (η) Τα πορίσματα Κυκλοφοριακής Μελέτης, όπου η εκπόνηση της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια, ή η Πολεοδομική Αρχή κρίνει απαραίτητη για αξιολόγηση των επιπτώσεων της ανάπτυξης και επίλυση ενδεχόμενων κυκλοφοριακών προβλημάτων.
- (θ) Τα πορίσματα Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, με βάση τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.
- (ι) Τα πορίσματα Μελέτης Εμπορικών Επιπτώσεων, όπου η εκπόνηση της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια.

11.13 Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλοεπικαλύψεων

11.13.1 Σε περίπτωση όπου δρόμοι πρωταρχικής σημασίας ή βασικοί συλλεκτήριοι/συνδετήριοι δρόμοι του δευτερεύοντος οδικού δικτύου συμπίπτουν με καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες, θα ισχύουν οι χωροθετικές πρόνοιες και των δύο πιο πάνω περιπτώσεων.

11.13.2 Σε περίπτωση άσκησης διακριτικής ευχέρειας για χωροθέτηση συγκεκριμένης χρήσης, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για τις καθοριζόμενες από την Πολεοδομική Ζώνη χρήσεις.

11.14 Περιοχές Χωροθέτησης Εμπορικής και Γραφειακής Ανάπτυξης

Οι περιοχές χωροθέτησης εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης σημειώνονται στον Πίνακα 11.2 που ακολουθεί.

Πίνακας 11.2: Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Κατάστημα	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ. Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης, ως πιο πάνω, σε συνδυασμό ενιαίας επιχείρησης με κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης, μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 350 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.
	Οικιστικές Ζώνες	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 100 τ.μ., σε τουλάχιστον κύριον δευτερεύον οδικό δίκτυο (υπό προϋπόθεση για απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη εμπορική περιοχή) Μικρό περίπτερο μικτού εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.

Πίνακας 11.2: Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Εκθεσιακός Χώρος	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητόδρομου	Προϋποθέσεις στην παράγραφο 11.7.2.1
Πολυκατάστημα	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Ανεξαρτήτως εμβαδού
Υπεραγορά	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο εμβαδό 1.500 τ.μ.
	Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ. δεν επιτρέπεται - πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου	
Υπερκατάστημα	Στις καθορισμένες περιοχές ανάλογα με την κατηγορία του Υπερκαταστήματος	Σε περίπτωση χωροθέτησης εκτός των επιτρεπόμενων περιοχών, με τη διαδικασία της παραγράφου 11.9
Υπερκατάστημα Ειδών Κατοικίας, Κήπου και άλλων συναφών ειδών	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.500 τ.μ.
Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο συνολικό εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.500 τ.μ.
Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου		Ανάλογα με τα συνθετικά της στοιχεία και την οικεία πολιτική Προϋποθέσεις στην παράγραφο 11.9

Πίνακας 11.2: Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Γραφείο	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές των Ιστορικών Πυρήνων των Οικισμών	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων/συνδετήριων δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμου	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. Μεγαλύτερης κλίμακας, σε ιδιοκτησίες εμβαδού 1.000 τ.μ.
	Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή	Αποκλειστικά ως μέρος της επιχείρησης (μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού)
	Ζώνες Ειδικών Χρήσεων EX1 και EX2	Προϋποθέσεις στο Κεφάλαιο 30
Επιχείρηση (Γραφείο) Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	Εξαιρουμένων Κέντρων/ Αξόνων που είναι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας
	Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Νοούμενου ότι κατάλληλο τμήμα σημαντικού εμβαδού διαμορφώνεται για στάθμευση οχημάτων
	Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III	

Πίνακας 11.2: Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Κατάστημα Πώλησης Ερωτικών Ειδών	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Προϋποθέσεις στην παράγραφο 11.11.7
Εργαστήριο παρασκευής έτοιμων φαγητών μαζί με κατάστημα πώλησης τέτοιων ειδών	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	Μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	Μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30 τ.μ.

12. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

12.1 Γενικά

12.1.2 Τα πρατήρια πετρελαιοειδών αποτελούν αναπτύξεις που εξυπηρετούν βασικά διερχομένους και καλύπτουν τις ανάγκες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ως εκ τούτου, βασική επιδίωξη του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι η σωστή τους κατανομή και η αποφυγή οποιωνδήποτε ενδεχόμενων επιβαρύνσεων στη φιλοξενούσα περιοχή.

12.1.2 Ειδικότερα, πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τις αναπτύξεις αυτές, αφορά τη σωστή καθοδήγηση για τη χωροθέτησή τους, τον μη επηρεασμό των ανέσεων περιοχών κατοικίας και άλλων ευαίσθητων χρήσεων, τις αποστάσεις μεταξύ τους και τη δυνατότητα συμπερίληψης σε αυτές άλλων συμπληρωματικών χρήσεων.

12.2 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

12.2.1 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή ότι η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης των οχημάτων και με τέτοιο τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται τυχόν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών χρήσεων και του περιβάλλοντος της περιοχής γενικότερα.

12.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εγκατάσταση και λειτουργία πρατηρίου πετρελαιοειδών, υπό προϋποθέσεις, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, οι οποίες εμπίπτουν ολοκλήρου ή μερικώς σε Άξονα Δραστηριότητας .

(β) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας που συνδέει κοινότητες, οι οποίες εμπίπτουν σε Γεωργική Ζώνη (π.χ. δρόμος Αγίας Βαρβάρας-Μαθιάτη, δρόμος που συνδέει Δάλι και Λύμπια, δρόμος που συνδέει Τσέρι κα Πέρα Χωρίο-κοιμητήρια, κ.ά.)

(γ) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις σε ιδιοκτησίες κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων που συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι κριθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από άλλα πρατήρια πετρελαιοειδών.

(δ) Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην Περιοχή Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1.

Νοείται ότι στις πιο πάνω περιπτώσεις, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, δεν δύνανται να τοποθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 2.000 μ. μεταξύ τους.

12.3 Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών

12.3.1 Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι αποκλειστικά αυτές οι οποίες προβλέπονται στον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Νοείται ότι οποιαδήποτε χρήση, η οποία ταυτόχρονα εμπίπτει στον ορισμό της Βιοτεχνικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Γ, θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

12.3.2 Νοείται επίσης ότι η άλλη χρήση είναι δυνατόν να επιτρέπεται εφόσον δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, δεν δημιουργεί οχλήσεις, και δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών.

12.4 Βασικές Προϋποθέσεις

12.4.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών, μαζί με τις βοηθητικές για τη λειτουργία του χρήσεις, σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 12.2.2, νοουμένου ότι:

(α) Η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής.

(β) Δεν δημιουργούνται κίνδυνοι στην οδική ασφάλεια ή ουσιώδεις δυσλειτουργίες στην οδική κυκλοφορία.

(γ) Δεν δημιουργείται όχληση και επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων.

(δ) Η χωροδιάταξη της ανάπτυξης, ο τρόπος λειτουργίας και η εγκατάσταση συμπληρωματικών χρήσεων, θα είναι τέτοια ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ή γειτονικών οικιστικών αναπτύξεων, άλλων ευαίσθητων αναπτύξεων, ή και ιδιοκτησιών.

(ε) Η ανάπτυξη δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

(στ) Η απόσταση μεταξύ του πλησιέστερου σημείου του κρίσιμου χώρου της οικοδομής (του κέντρου της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καυσίμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως) και υφιστάμενων αναπτύξεων οι οποίες λειτουργούν ως χώροι λατρείας, νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, ξενοδοχεία, κινηματογράφοι, ή άλλοι παρόμοιοι χώροι συνάθροισης πληθυσμού, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φροντιστηρίων), θα είναι ίση ή μεγαλύτερη των 200 μέτρων.

Νοείται ότι δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οποιασδήποτε από τις αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω, σε περίπτωση στην οποία αυτή προτείνεται να χωροθετηθεί σε απόσταση μικρότερη των 200 μ. (υπολογιζόμενη ως αναφέρεται πιο πάνω) από υφιστάμενο πρατήριο πετρελαιοειδών.

12.4.2 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και των παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων, ιδιαίτερα όταν πρατήρια πετρελαιοειδών χωροθετούνται σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, καθώς και σε δρόμους όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία δεν συμπίπτει με Άξονα Δραστηριότητας, στο σύνολο της ή μερικώς. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, μεγαλύτερες από τις απαιτούμενες αποστάσεις από τα σύνορα, κ.ο.κ.

12.4.3 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε ιδιοκτησία που γεινιάζει με Οικιστική Ζώνη, οποιαδήποτε δραστηριότητα σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και σε απόσταση τουλάχιστον 8,00 μ. από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη, θα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου. Ο χώρος θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα με δενδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να μην επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών, άλλων χρήσεων, έστω και αν αυτές προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

12.5 Άλλες Πρόνοιες

12.5.1 Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών, ή/και για την βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και εάν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της προηγούμενης παραγράφου. Σε περιπτώσεις, ωστόσο, που αίτηση αφορά την αύξηση της

χωρητικότητας υφιστάμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών, ή την προσθήκη νέων διευκολύνσεων (π.χ. πλυντήριο ή λιπαντήριο), η πρόνοια αυτή θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής.

- 12.5.2** Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

13. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

13.1 Γενικά

- 13.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει μεταξύ άλλων στρατηγικούς στόχους οι οποίοι σχετίζονται με τον τομέα της μεταποίησης και της αποθήκευσης προϊόντων. Οι στόχοι αυτοί αφορούν την ενίσχυση της οικονομίας, τη βελτίωση της παραγωγικότητας με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας, την ενίσχυση της παραγωγικής καινοτομίας, της έρευνας και της ανάπτυξης, καθώς και την προώθηση της διάχυσης νέων τεχνολογιών. Παράλληλα, επιδιώκεται η προστασία του περιβάλλοντος και η βελτίωση της ποιότητας ζωής.
- 13.1.2** Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων καθορίζονται διάφοροι άξονες ανάπτυξης, όπου μεταξύ άλλων, επιδιώκεται η βελτίωση της επιχειρηματικότητας και του όλου επιχειρηματικού κλίματος για την προσέλκυση επενδύσεων.
- 13.1.3** Παρά τα γενικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται τα τελευταία χρόνια, στην εξαγωγική βιομηχανία και τη συνεχή μείωση της συγκριτικής συνεισφοράς του τομέα της μεταποίησης στην οικονομία της Κύπρου, ο τομέας αυτός παραμένει σημαντικός τόσο σε τοπικό όσο και σε εθνικό επίπεδο. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ο παραγωγικός τομέας της βιομηχανίας και βιοτεχνίας βρίσκεται σε ανοδική πορεία και με βάση τα σχετικά στατιστικά στοιχεία αποτελεί σημαντική οικονομική δραστηριότητα αφού παρέχει εργασία σε μεγάλο αριθμό ατόμων. Αυτό σε συνδυασμό με την κεντρική γεωγραφική θέση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και την ύπαρξη εκεί μεγάλων εκτάσεων Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών προσδίδει στην περιοχή υπερτοπικό ρόλο στους τομείς που εξετάζονται.
- 13.1.4** Με βάση τα πιο πάνω, η παραπέρα ανάπτυξη του ευρύτερου Βιομηχανικού τομέα, αποτελεί βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου. Ουσιώδης του στόχος είναι η διασφάλιση των χωροταξικών και λειτουργικών προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν την απρόσκοπτη συνέχιση και τη διασφάλιση της ισορροπημένης μελλοντικής συμβολής του τομέα στην τοπική και εθνική οικονομία. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται και στην ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας, για δημιουργία ευκαιριών παροχής υπηρεσιών και ουσιαστικό εκσυγχρονισμό του βιομηχανικού τομέα.

13.2 Προβλήματα

Τα προβλήματα στον τομέα της Βιομηχανίας, Βιοτεχνίας και αποθηκών είναι τα ακόλουθα:

- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, αλλά κατά κύριο λόγο βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να είναι διασκορπισμένες σε πολλές περιοχές των οικισμών, επιβαρύνοντας τις γειτονικές χρήσεις.
- (β) Η υφιστάμενη διασπορά τέτοιων αναπτύξεων έχει σοβαρές συνέπειες, κυρίως στο περιβάλλον και σε περιοχές κατοικίας.
- (γ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζονται κατά κανόνα προβλήματα πολεοδομικής οργάνωσης, υποδομών και λειτουργικής/φυσικής απομόνωσης από συνορεύουσες χρήσεις εκεί όπου χρειάζεται.
- (δ) Η σχετικά μειωμένη προσφορά γης για βιομηχανικούς σκοπούς εξαιτίας της μη έγκαιρης παροχής δικτύων υποδομής, του τρόπου διακατοχής, καθώς και των τιμών της γης.
- (ε) Η απουσία σύγχρονου τεχνολογικού εξοπλισμού από αρκετές τέτοιες επιχειρήσεις, σε επίπεδο αποτελεσματικότητας της παραγωγής και προστασίας του περιβάλλοντος.

13.3 Ειδική Στρατηγική

Η Ειδική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου για τον τομέα της μεταποίησης είναι η κατά το δυνατό συγκέντρωση των μονάδων, οι οποίες προκαλούν οχληρία, δεν σχετίζονται με συχνότητα ανάγκης εξυπηρέτησης των πολιτών και προκαλούν τις μεγαλύτερες αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και τις ανέσεις της περιοχής, σε καθορισμένες ειδικά για τον σκοπό αυτό Πολεοδομικές Ζώνες. Παράλληλα, εκτός των καθορισμένων Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών μπορούν να χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές βιοτεχνίες/εργαστήρια και μικρές αποθήκες, οι οποίες σχετίζονται με την εξυπηρέτηση των πολιτών, δεν προκαλούν καταπόνηση στο περιβάλλον και τις ανέσεις της περιοχής και εντάσσονται στον πολεοδομικό ιστό στα πλαίσια ενός πολυλειτουργικού συστήματος ανάπτυξης.

13.4 Βασικοί Στόχοι

Οι βασικοί στόχοι των μέτρων πολιτικής που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο 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 παροχή κινήτρων για διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές, στις καθορισμένες Ζώνες.
- (γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της εικόνας των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων, 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 εντατικοποίηση της ενεργούς παρέμβασης του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης της προς ανάπτυξη γης σε Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής (π.χ. βασικό οδικό δίκτυο, υπηρεσίες, κ.ο.κ.).
- (ε) Η εισαγωγή κατάλληλου πλαισίου πολιτικής για ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας.
- (στ) Η ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον και στις ανέσεις της περιοχής.

13.5 Κατηγορίες Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών

13.5.1 Γενικά, διακρίνονται οι ακόλουθες Κατηγορίες βιομηχανικών, αποθηκευτικών και βιοτεχνικών αναπτύξεων:

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

Στο Παράρτημα Α Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται οι τύποι αναπτύξεων που εμπίπτουν στις πιο πάνω κατηγορίες.

13.5.2 Η σχέση της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης με άλλες γειτνιάζουσες ή εφαπτόμενες χρήσεις, αλλά και με το περιβάλλον γενικότερα και τη δημόσια υγεία, οφείλεται κυρίως στον τρόπο λειτουργίας, τη φύση των πρώτων και άλλων υλών που χρησιμοποιούνται, παράγονται και αποβάλλονται, των διεργασιών που λαμβάνουν χώρα και του εξοπλισμού.

13.5.3 Ορισμένοι τύποι βιομηχανικών, βιοτεχνικών, ακόμη και αποθηκευτικών αναπτύξεων, προκαλούν επιπτώσεις διαφόρων επιπέδων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον, ακόμα και όταν χρησιμοποιηθεί η σύγχρονη τεχνολογία για τον περιορισμό τους (π.χ. θόρυβος, δονήσεις, αέρια, υγρά και στερεά απόβλητα). Με κριτήριο την ένταση και τον τύπο αυτών των επιβαρύνσεων, μεμονωμένα ή αθροιστικά, καθορίζονται τα ακόλουθα τρία επίπεδα επηρεασμού του περιβάλλοντος:

(α) Αυξημένος ή πολύ αυξημένος βαθμός δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές, βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α.

(β) Συνήθης βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος, μεταξύ των επιπέδων που περιγράφονται στις υποπαραγράφους (α) και (γ) της παρούσας παραγράφου, που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές, βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β.

(γ) Περιορισμένος βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ.

13.5.4 Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ότι συγκεκριμένη βιομηχανική, βιοτεχνική ή αποθηκευτική ανάπτυξη ανήκει, αντί της Κατηγορίας η οποία ορίζεται στο Παράρτημα Α, σε ηπιότερη Κατηγορία, εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι τέτοιο επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα επίπεδα επηρεασμού που καθορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο. Για εφαρμογή της παρούσας πρόνοιας, είναι αναγκαία τα ακόλουθα:

(α) Ο αιτητής να υποβάλει πλήρως αιτιολογημένη σχετική μελέτη.

(β) Η Πολεοδομική Αρχή να διαβουλευθεί με το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, τα Τμήματα Περιβάλλοντος και Επιθεώρησης Εργασίας, καθώς και (όταν κρίνεται αναγκαίο) με τον Διευθυντή της Ηλεκτρομηχανολογικής Υπηρεσίας, σε περιπτώσεις όπου αυτό απαιτείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

13.6 Γενική Χωροθετική Πολιτική

- 13.6.1** Οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Β και Γ, και οι αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, θα χωροθετούνται στις καθορισμένες Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Ζώνες της αντίστοιχης Κατηγορίας, και όπου αλλού καθορίζεται από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.
- 13.6.2** Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες 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.
- 13.6.3** Σε περίπτωση αίτησης σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Α που αφορά βιομηχανική ή βιοτεχνική ανάπτυξη ή αποθηκευτική ανάπτυξη Κατηγορίας Α των τύπων που περιγράφονται στις ακόλουθες υποκατηγορίες του σχετικού Καταλόγου Βιομηχανιών Κατηγορίας Α, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απορρίψει την αίτηση, 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 ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης, νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος.

Οι υποκατηγορίες είναι οι ακόλουθες:

- (α) Θερμικές Επεξεργασίες Παντός Είδους Ύλης
- (β) Διύλιση Πετρελαίου, Καθαρισμός Φυσικού Αερίου, Παραγωγική Επεξεργασία Άνθρακα
- (γ) Διεργασίες Συντήρησης, Επισκευής, Καθαρισμού παντός είδους
- (δ) Διεργασίες Παραγωγής Οικοδομικών Υλικών
- (ε) Διεργασίες Επεξεργασίας Αποβλήτων
- (στ) Μορφοποίηση και Φυσική-Μηχανική Επιφανειακή Επεξεργασία Μετάλλων και Πλαστικών
- (ζ) Επεξεργασία-Κατεργασία Δέρματος, Γούνας, Κλωστοϋφαντουργία

13.7 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

Οι βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α θα μπορούν να χωροθετηθούν αποκλειστικά στις Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Α του Τοπικού Σχεδίου. Αιτήσεις για βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ιδιαίτερα ενδελεχή πολεοδομικό έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

13.8 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ, ανεξαρτήτως εμβαδού, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

13.9 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α θα επιτρέπονται, κατά κανόνα, σε Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Α.

13.10 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

13.10.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

(α) Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β.

(β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β.

(γ) Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει συνολικό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία στην περιοχή και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β στις περιοχές που περιγράφονται πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των παραγόμενων προϊόντων, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

13.10.2 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.λπ., είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών.

13.10.3 Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 13.10.1, και σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 12 Πρατήρια Πετρελαιοειδών.

13.11 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ

13.11.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β και Γ. Οι προαναφερόμενες αναπτύξεις είναι δυνατόν να επιτραπούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 13.10.1(γ), με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.

13.11.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ όπως ζαχαροπλασטיών, αρτοποιείων, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντοτεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος, αργυροχοείων, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρομοίων βιοτεχνιών, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί ταυτόχρονα και ως πρατήριο λιανικής πώλησης, και διαθέτει προθήκη έκθεσης των παραγόμενων προϊόντων.

13.11.3 Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει επίσης τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, καθώς και ιδιωτικών κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Μ.Ο.Τ.), 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 εσωτερικών χώρων.

13.11.4 Στόχος των ανωτέρω προνοιών είναι η μείωση των αποστάσεων και του κόστους διακίνησης προς χώρους εργασίας και εξυπηρέτησης του κοινού, στον βαθμό που είναι δυνατό και δικαιολογημένο από τον τύπο της προτεινόμενης βιοτεχνίας.

13.12 Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας είναι δυνατό να χωροθετούνται σε όλες τις Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος κεφαλαίου, καθώς και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου. Εκκολαπτήρια επιχειρήσεων είναι δυνατό να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές και άξονες εμπορικής δραστηριότητας, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται αρνητικά οι ανέσεις των περιοίκων.

13.13 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

13.13.1 Αποθηκευτικές αναπτύξεις θα επιτρέπονται γενικά σε Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Α και Β, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτουν.

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

(α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.

(β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι θα έχουν μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

(γ) Σε γεωργικές περιοχές για την υποστήριξη της γεωργικής ανάπτυξης η οποία διεξάγεται στην ίδια ακίνητη ιδιοκτησία.

13.13.3 Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δεν θα προκαλούν όχληση (θόρυβο, σκόνη, οσμές, κραδασμούς, κ.ο.κ.), δεν θα είναι εύφλεκτα, και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στη γύρω περιοχή από άποψη, πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης, και συνθηκών για φορτοεκφορτώσεις, και δεν υποβαθμίζουν το περιβάλλον.

13.14 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια

Κατά την εξέταση αιτήσεων για βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθήκες ανεξάρτητα από την Κατηγορία, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια:

(α) Τις συνθήκες πρόσβασης και προσπέλασης.

- (β) Τις ανέσεις γειτονικών περιοχών σε σχέση με διάφορες μορφές ρύπανσης και όχλησης.
- (γ) Τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης.
- (δ) Τις επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε συγκεκριμένες περιοχές.

13.15 Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων

- 13.15.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της όχλησης που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση των Ζωνών αυτών και η γενική βελτίωση της εικόνας τους, ιδιαίτερα όταν αυτές εμπίπτουν σε αναπτυγμένες περιοχές.
- 13.15.2** Για περιορισμό της όχλησης και αναβάθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης, καθορίζονται στην περίμετρο των Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών, όπου είναι εφικτό, λωρίδες πρασίνου (Ζώνη Προστασίας). Σε περίπτωση απουσίας Ζώνης Προστασίας στην περίμετρο Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών ή σε περίπτωση καθορισμένης τέτοιας Ζώνης Προστασίας μειωμένου πλάτους, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να χωροθετήσει κατά την κρίση της το αναγκαίο ποσοστό ανοικτού δημόσιου χώρου που παραχωρείται από εκατέρωθεν αναπτύξεις στο κοινό σύνορο, για σκοπούς προστασίας των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.
- 13.15.3** Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη 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 από την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.
- 13.15.4** Για ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας των Βιομηχανικών Ζωνών και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:
 - (α) Να επιβάλλει όρους για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων, ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης και γενικά της Βιομηχανικής Ζώνης.

(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 δυο, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.

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

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

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

13.15.7 Σε περίπτωση ανάπτυξης σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη η οποία εφάπτεται με Οικιστική Ζώνη, ο απαιτούμενος ανοικτός δημόσιος χώρος θα χωροθετείται στο σύνορο με την Οικιστική Ζώνη, και θα τοπιοτεχνείται με πυκνή δενδροφύτευση για σκοπούς απομόνωσης και διασφάλισης των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

13.16 **Ειδικές Πρόνοιες**

13.16.1 Ειδικά για τις Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Α και Β θα μπορούν να ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

(α) Αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 5% σε όσα τεμάχια έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 2.500 τ.μ. Επιπλέον αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης θα δίνεται όταν ικανοποιείται μέρος των ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

(β) Αύξηση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα, νοουμένου ότι ο τρίτος όροφος θα χρησιμοποιείται μόνο για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως βιομηχανικός χώρος.

13.16.2 Σε περίπτωση που αδειούχες οχληρές βιομηχανικές αναπτύξεις (π.χ. εργοστάσια παραγωγής χημικών ουσιών), που εμπίπτουν σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, μεταστεγαστούν σε κατάλληλες Βιομηχανικές Ζώνες εντός τριών ετών από τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου, τότε η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης των ιδιοκτησιών που ελευθερώνονται κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στη Ζώνη, ως κίνητρο για τη μεταστέγαση τους.

13.16.3 Στη Βιομηχανική Ζώνη Ιδαλίου (βορειοανατολικά των διοικητικών ορίων του Δήμου), παρά τη Λεωφόρο Ιδαλίου καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 30 μέτρων, και ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 7.9.7.

13.16.4 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη, όπου είτε με τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου καταργείται περιμετρική Ζώνη Προστασίας, είτε δεν υφίσταται καθορισμένη Ζώνη Προστασίας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στην περίμετρο, ή τη δημιουργία ιδιωτικού τοπιοτεχνημένου χώρου πρασίνου, για δημιουργία απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους για διαφύλαξη των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

Νοείται ότι, οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου υπερισχύουν των προνοιών της παραγράφου 3.8 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.

13.16.5 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της Παραγράφου 8.1.(γ) του Παραρτήματος Β *Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής*, στην περίπτωση του υφιστάμενου εργοστάσιου που βρίσκεται στα τεμάχια 5, 6 και 1824, Φ/Σχ.: 2-234-383 και σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη, η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που θα γίνουν μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα υπερβαίνει το 20% της κυβικής χωρητικότητας την οποία η οικοδομή αυτή είχε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας, εκτός αν το πιο πάνω ποσοστό εξαντλήθηκε προηγουμένως.

13.17 Ειδική Πρόνοια για την Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α Ιδαλίου

13.17.1 Στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α Ιδαλίου (βόρειο και νότιο τμήμα), επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που καταγράφονται στα εγκεκριμένα Παραρτήματα των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και

Πάφου 2012 ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α, με εξαίρεση τις ακόλουθες χρήσεις:

- (α) Από την κατηγορία 2 ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ εξαιρούνται οι χρήσεις των υποπαραγράφων 2.1 και 2.2 [(Σφαγεία παντός είδους, Διεργασίες αξιοποίησης παραπροϊόντων – υποπροϊόντων σφαγής (λίπος, οστά, μη εδώδιμα μέρη)].
- (β) Από την κατηγορία 5 ΔΙΥΛΙΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΑΝΘΡΑΚΑ εξαιρούνται όλες οι χρήσεις των υποπαραγράφων 5.1 έως και 5.5.
- (γ) Από την κατηγορία 7 ΧΗΜΙΚΕΣ ΔΙΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ – ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ – ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΚΩΝ ΧΗΜΙΚΩΝ ΟΥΣΙΩΝ - ΥΛΙΚΩΝ εξαιρούνται οι χρήσεις της υποπαραγράφου 7.3 [(Διεργασίες παραγωγής και διαμόρφωσης παρασκευασμάτων βαφής και επιφανειακής επικάλυψης με χρήση σαν βασικό φορέα οργανική χημική ρητίνη παντός είδους, αραιωμένης με οργανικούς διαλύτες (παντός είδους για ρύθμιση ιξώδους και χρησιμοποίηση χρωστικών μάζας ή επιφάνειας παντός είδους (συμπεριλαμβάνεται και η περίπτωση που γίνεται και χημική αντίδραση παντός είδους μεταξύ των χρησιμοποιούμενων συστατικών)].
- (δ) Από την κατηγορία 10 ΘΕΡΜΙΚΕΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΑΝΤΟΣ ΕΙΔΟΥΣ ΥΛΗΣ εξαιρούνται οι χρήσεις των υποπαραγράφων 10.1 έως και 10.12 και 10.15 και επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις των υποπαραγράφων 10.13 και 10.14 [(Εγκαταστάσεις αποτέφρωσης και συναποτέφρωσης αποβλήτων, Διεργασίες κατασκευής ειδικών κοπτικών, προϊόντων τριβής και εργαλείων (τροχοί, υλικά λείανσης πάσης χρήσης)].
- (ε) Από την κατηγορία 13 ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΛΑΙΩΝ, ΛΙΠΑΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΥΓΡΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΠΑΝΤΟΣ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΙ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ εξαιρούνται οι χρήσεις της υποπαραγράφου 13.3 [(Διεργασίες παραγωγής, διαμόρφωσης, καθαρισμού υγρών καυσίμων παντός είδους (εργαστήρια παραγωγής βιοντίζελ με όριο παραγωγής 500 λίτρα/ημέρα και μηχανολογικό εξοπλισμό μέχρι 16HP κατατάσσονται στην Κατηγορία Β)].
- (στ) Από την κατηγορία 18 ΔΙΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΗ ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ ΑΝΘΡΩΠΩΝ ΚΑΙ ΖΩΩΝ εξαιρούνται όλες οι χρήσεις των υποπαραγράφων 18.1 έως και 18.2.
- (ζ) Από την κατηγορία 19 ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ εξαιρούνται οι χρήσεις των υποπαραγράφων 19.6 έως και 19.8 [(Διεργασίες χημικής εξουδετέρωσης και τελικής διάθεσης στερεών

αποβλήτων πυρόλυσης υλικών που περιέχουν τοξικές ουσίες, Διεργασίες χημικής εξουδετέρωσης ή τελικής διάθεσης στερεών αποβλήτων από ρευστοποιημένες κλίνες καύσης και ενεργού άνθρακα προσροφήσεως τοξικών, από εγκαταστάσεις παραγωγών και καυστήρες ρευστοποιημένης κλίνης, Διεργασίες επεξεργασίας και εξουδετέρωσης υγρών αποβλήτων, προερχόμενα από φυσικοχημικές επιφανειακές επεξεργασίες μετάλλων και μεταλλικών αντικειμένων (αποκυάνωση – εξουδετέρωση – ιζηματοποίηση περιεχομένων βαρέων μετάλλων)], οι χρήσεις των υποπαραγράφων 19.13 έως και 19.17 [(Διεργασίες επεξεργασίας υάλωσης εγκιβωτισμού στερεών αποβλήτων τέφρας στερεών ραδιενεργών καταλοίπων, στερεών αποβλήτων καυσαερίων, Διεργασίες αερόβιας επεξεργασίας μη τοξικών στερεών αποβλήτων ή λασπών, π.χ. λυματολάσπη αστικών χώρων, Διεργασίες καύσης και αερόβιας επεξεργασίας μη τοξικών υγρών, Διεργασίες καύσης επεξεργασίας στερεών αποβλήτων και λασπών, με τοξικά συστατικά και ουσίες, Διεργασίες αναερόβιας επεξεργασίας υγρών αποβλήτων και στραγγισμάτων χώρων διάθεσης υπολειμμάτων], και οι χρήσεις της υποπαραγράφου 19.24 (Διεργασίες επεξεργασίας – εξυγίανσης υπόγειων υδάτων, επιφανειακών υδάτινων φορέων από ειδικά επικίνδυνα υλικά).

- (η) Από την κατηγορία 20 ΔΙΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ (ΓΕΝΙΚΑ) εξαιρούνται οι χρήσεις της υποπαραγράφου 20.15 (Διεργασίες επεξεργασίας για εξουδετέρωση κυτταροτοξικών και κυτταροστατικών φαρμάκων, φαρμάκων που περιέχουν εθιστικές, ναρκωτικές ουσίες, παρασκευάσματα ραδιοϊσοτόπων, κ.λπ.) και οι χρήσεις των υποπαραγράφων 20.20 έως και 20.23 [Διεργασίες αποκομιδής, επεξεργασίας (χώνευσης) καύσης και τελικής διάθεσης υλικών προερχομένων από εκταφή νεκρών ανθρώπων και ζώων, κ.ά., Διεργασίες συμπίεσης, επεξεργασίας, τελικής διάθεσης μικτών επιμολυσμένων δημοτικών και οικιακών στερεών αποβλήτων με απόβλητα βιομηχανίας, Διεργασίες επεξεργασίας, εξουδετέρωσης, τελικής εναπόθεσης λασπών και λοιπών στερεών αποβλήτων προερχόμενα από εσχαρισμό υγρών λυμάτων σε εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού αστικών λυμάτων, Διεργασίες επεξεργασίας, εξουδετέρωσης, τελικής διάθεσης λασπών – ιζημάτων από βιολογικούς καθαρισμούς υγρών λυμάτων από βιομηχανικές εγκαταστάσεις].

13.18 Άλλες Πρόνοιες

- 13.18.1** Ανεξάρτητα από τις πιο πάνω πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και την ερμηνεία όρων στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου, βιοτεχνικές και βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων, είναι δυνατό να χωροθετηθούν σε καθορισμένη Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, ή σε περιοχή της υπαίθρου, ειδικά στον περίγυρο νόμιμα υφιστάμενου Χώρου Διαχείρισης Αστικών Αποβλήτων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο

Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, το Τμήμα Περιβάλλοντος και την Τοπική Αρχή, διαπιστώσει ότι η λειτουργία της ανάπτυξης, τα ανακυκλούμενα υλικά και οι μέθοδοι/ διαδικασίες ανακύκλωσης, δεν επηρεάζουν ουσιωδώς γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διασφαλίσει ότι τέτοιες αναπτύξεις δεν θα επηρεάζουν, εκτός από τις γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις, και τις δυνητικές περιοχές επέκτασης των Ζωνών Ανάπτυξης.

- 13.18.2** Σε Βιομηχανική Ζώνη είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφείων αποκλειστικά σε σχέση με συγκεκριμένη επιχείρηση, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.7.7.3 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία).
- 13.18.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει θετικά αιτήσεις για ανέγερση αποθηκών σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοούμενου ότι αυτές ανεγείρονται σε γήπεδο κτηνοτροφικής μονάδας και προορίζονται για την αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού, που είναι αναγκαία για τη λειτουργία της. Επιπρόσθετα, μια τέτοια αποθήκη, δεν πρέπει να δημιουργεί κυκλοφοριακά ή άλλα προβλήματα.
- 13.18.4** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας και μέρος σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας, με στόχο τη διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Το εμβαδόν αυτό θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν διαφορά στις αξίες της γης εντός των δυο Ζωνών.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου υπερισχύουν των προνοιών της παραγράφου 3.8 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.

13.19 **Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων**

Στον Πίνακα 13.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης.

Πίνακας 13.1: Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων		
Τύπος / Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Παρατηρήσεις
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατ. Α	Βιομηχανική Ζώνη Κατ. Α	
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατ. Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατ. Β	
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατ. Γ	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατ. Β	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατ. Α	Βιομηχανική Ζώνη Κατ. Α	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατ. Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατ. Β	
	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατ. Β	
	Άξονας Δραστηριότητας Κατ. Ι	Μέχρι 100 τ.μ.
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατ. Γ	Βιοτεχνική Ζώνη Κατ. Β	
	Άξονας Δραστηριότητας Κατ. Ι	Μέχρι 200 τ.μ.
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	Μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατ. ΙΙΙ	Μέχρι 100 τ.μ.
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατ. Α	Βιομηχανική Ζώνη Κατ. Α	
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατ. Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατ. Β	
	Βιοτεχνική Ζώνη /Περιοχή Κατ. Β	Μέχρι 300 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατ. Ι	Μέχρι 100 τ.μ.
	Γεωργική Ζώνη	Για υποστήριξη της γεωργικής ανάπτυξης

Πίνακας 13.2 : Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας

A/A	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ/ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ/ΖΩΝΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Ha)
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α	
1.	Βιομηχανική Ζώνη Ιδαλίου στα διοικητικά όρια με Γέρι (α) βόρειο τμήμα (β) νότιο τμήμα	6.8 31.9
2.	Βιομηχανική Ζώνη Λυμπιών	5.6
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	
1.	Βιομηχανική Ζώνη Ιδαλίου στα διοικητικά όρια με Γέρι	63.5
2.	Βιομηχανική Ζώνη Πέρα Χωρίου – Νήσου και Ιδαλίου	386.6
3.	Βιομηχανική Ζώνη Αγίας Βαρβάρας	59.6
4.	Βιομηχανική Ζώνη Αλάμπρας	56.0
5.	Βιομηχανική Ζώνη Λυμπιών	15.4
	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	
1.	Βιοτεχνική Ζώνη Ιδαλίου	14.5
2.	Βιοτεχνική Ζώνη Πέρα Χωρίου - Νήσου	13.1
3.	Βιοτεχνική Ζώνη Αγίας Βαρβάρας	7.7
4.	Βιοτεχνική Ζώνη Αλάμπρας	19.7
5.	Βιοτεχνική Ζώνη Λυμπιών	15.6
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΒΑΔΟΥ	696 Ha
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α	44.3
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	581.1
	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	70.6

14. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

14.1 Γενικά

14.1.1 Βασικός στρατηγικός στόχος του Κράτους στον τομέα της εκπαίδευσης είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων της εκπαίδευσης, και η παροχή ίσων ευκαιριών σε όλο τον πληθυσμό. Όσον αφορά την εθνική στρατηγική για την τριτοβάθμια εκπαίδευση, αυτή στοχεύει στην ανάπτυξη του τομέα με τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών, μέσω ενός αυστηρού νομικού πλαισίου το οποίο να διασφαλίζει την παροχή εκπαίδευσης υψηλής ποιότητας, με παράλληλη προώθηση της διά βίου εκπαίδευσης, της επαγγελματικής κατάρτισης και της έρευνας.

14.1.2 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας, αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά τον βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης επιμέρους περιοχών και του συνόλου των οικισμών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Σημαντικός παράγοντας στη διαμόρφωση λειτουργικής χωροθετικής πολιτικής στον τομέα της εκπαίδευσης είναι το δεδομένο ότι τα ιδιωτικά και δημόσια εκπαιδευτήρια λειτουργούν με διαφορετικές ζώνες επιρροής και εξυπηρέτησης.

14.2 Προβλήματα

Παρά τις σημαντικές θετικές εξελίξεις της τελευταίας πενταετίας, στον τομέα της εκπαίδευσης, αντιμετωπίζονται κυρίως τα ακόλουθα προβλήματα από πολεοδομική άποψη:

- (α) Η μη ισόρροπη κατανομή σχολείων στοιχειώδους εκπαίδευσης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι υποχρεωτικές καθημερινές μετακινήσεις οχημάτων.
- (β) Η ανισοσκέλεια στην κατανομή πληθυσμού στις διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που συμβάλλει στη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία διαφόρων βαθμίδων, με αποτέλεσμα κάποια σχολεία να υπολειπονται, ενώ άλλα να ξεπερνούν τη δυναμικότητα τους.
- (γ) Οι χώροι που διατίθενται για άθληση και αναψυχή των μαθητών, ιδίως στα παλαιότερα σχολεία των ιστορικών πυρήνων, είναι ανεπαρκείς.

- (δ) Η αδυναμία στην εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων, λόγω προβλημάτων που προκύπτουν σε σχέση με την εξασφάλιση της γης.
- (ε) Η σταδιακή εξέλιξη των τοπικών σχολείων σε περιφερειακά και οι συχνές τροποποιήσεις των εκπαιδευτικών περιφερειών, που μεταξύ άλλων δημιουργούν την ανάγκη καλύτερης προσιτότητας των σχολείων αυτών από άλλες περιοχές.

14.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

- 14.3.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης, αποτελεί έναν από τους στρατηγικούς στόχους της Κυβέρνησης. Βασικός στόχος είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων της εκπαίδευσης και η δημιουργία ενός σύγχρονου, ανθρώπινου και δημοκρατικού σχολείου, όπου τα παιδιά θα έχουν ίσες ευκαιρίες και θα αναπτύσσουν όλες τις δυνατότητές τους χωρίς διάκριση.
- 14.3.2** Η χωροθετική πολιτική για τα εκπαιδευτικά ιδρύματα και την τριτοβάθμια εκπαίδευση έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου οράματος. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο υιοθετούνται ευέλικτες πολιτικές που καθοδηγούν και ενθαρρύνουν τέτοιες αναπτύξεις, τόσο από το δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα.
- 14.3.3** Επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου είναι η αναβάθμιση της περιοχής του ώστε να καταστεί πλέον βιώσιμη, και μεταξύ άλλων να παρέχει τη δυνατότητα πρόσβασης στους χώρους εργασίας, εκπαίδευσης και εξυπηρέτησης, χωρίς τη χρήση του ιδιωτικού οχήματος, και να παρέχει επαρκή και κατάλληλη γη για ένα ευρύ φάσμα λειτουργιών και δραστηριοτήτων, η οποία να αξιοποιείται κατάλληλα με την επιλογή ευκαιριών εργασίας και κατάρτισης.

14.4 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Η όσο το δυνατό πιο ισόρροπη κατανομή των σχολείων διαφόρων βαθμίδων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και ο κατάλληλος σχεδιασμός των σχολικών χώρων ως βασικών στοιχείων πολεοδομικής οργάνωσης.
- (β) Η έγκαιρη διασφάλιση της γης η οποία είναι αναγκαία για νέα σχολεία, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση

ολοκληρωμένο πρόγραμμα, που συναρτάται με την αναμενόμενη κατανομή του πληθυσμού.

- (γ) Η εφαρμογή των καθορισμένων σύγχρονων και ενιαίων προτύπων έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.
- (δ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.
- (ε) Η ενθάρρυνση, όπου είναι εφικτό, της πολλαπλής χρήσης των δημόσιων σχολικών εγκαταστάσεων, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιοριστούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. 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.

14.5 Χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων

Η χωροθετική πολιτική για εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων, συμπεριλαμβανομένης της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, περιγράφεται στη συνέχεια.

Τα πρότυπα εμβαδά των γηπέδων για ανάπτυξη περιγράφονται στο Παράρτημα Δ Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα του Τοπικού Σχεδίου, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά.

Στην παράγραφο 14.10 του παρόντος Κεφαλαίου, περιλαμβάνονται οι βασικές προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για τη χωροθέτηση εκπαιδευτηρίων όλων των βαθμίδων.

14.5.1 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων

14.5.1.1 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στον μέγιστο βαθμό τα σχετικά πρότυπα που περιγράφονται πιο κάτω, και εφόσον κατά κανόνα ο χώρος διαθέτει προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους/συνδετήριους δρόμους του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

14.5.1.2 Κάθε νηπιαγωγείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 600 ατόμων περίπου. Είναι προτιμητέο

όπως τα νηπιαγωγεία γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διαμορφώνονται συνθήκες άνετης πρόσβασης σε αυτά, να περιορίζονται οι οχηματικές κινήσεις και να διασφαλίζονται υψηλού επιπέδου οικιστικές ανέσεις και ποιότητα περιβάλλοντος.

14.5.1.3 Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες (Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, και Άξονες Δραστηριότητας), ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.

14.5.1.4 Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους [Πίνακες 1α και 1β αντίστοιχα, Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του κεφαλαίου αυτού και του Παραρτήματος Δ είναι δυνατό να μειωθεί με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.

14.5.1.5 Σημειώνεται ότι για Βρεφονηπιακούς και Παιδοκομικούς Σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 15.9 (Κεφάλαιο 15 Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα). Σε περίπτωση ανάπτυξης με νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με τα αντίστοιχα Υπουργεία.

14.5.2 Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης

14.5.2.1 Η ανέγερση σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους χώρους που καθορίζονται για τον σκοπό αυτό στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).

14.5.2.2 Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, και κάθε δημόσιο Δημοτικό Σχολείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 800-1.000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3.000 ατόμων. Όπου είναι εφικτό, τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία είναι σκόπιμο να συνδυάζονται, χωροδομικά με ανοικτούς δημόσιους χώρους και να εξυπηρετούνται από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία θα χωροθετούνται κατά μήκος δευτερεύοντος οδικού δικτύου, ή κατ' εξαίρεση σε δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Τα Δημοτικά Σχολεία θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρομίων και ποδηλατοδρόμων.

- 14.5.2.3** Πέραν των καθορισμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 14.5.2, η ανέγερση δημόσιων Δημοτικών Σχολείων είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι αυτοί χώροι έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, και νοουμένου ότι τηρούνται οι Βασικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως περιγράφονται στην παράγραφο 14.10.
- 14.5.2.4** Τα ιδιωτικά Δημοτικά Σχολεία κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού ή συμπλέγματος οικισμών, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:
- (α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).
 - (β) Κατά μήκος των Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας.
 - (γ) Σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος δευτερευουσών οδικών αρτηριών και του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
 - (δ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.
- 14.5.2.5** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας [Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην περιοχή ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 1 (Δημοτικά Σχολεία) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.
- 14.5.3 Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης**
- 14.5.3.1** Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται κατά κύριο λόγο στους χώρους που καθορίζονται για τον σκοπό αυτό στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).

- 14.5.3.2** Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν, και κάθε δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1.500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5.000 μέχρι 10.000 ατόμων. Οι χώροι που επιλέγονται πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με τα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και ανοικτούς δημόσιους χώρους. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.
- 14.5.3.3** Πέραν των καθορισμένων χώρων, η ανέγερση δημόσιων σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι αυτοί χώροι έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου και νοουμένου ότι τηρούνται οι Βασικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.
- 14.5.3.4** Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού ή συμπλέγματος οικισμών, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:
- (α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).
 - (β) Κατά μήκος των Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας.
 - (γ) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
 - (δ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.
- 14.5.3.5** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας [Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην περιοχή ανάπτυξης

και τις πρόνοιες της παραγράφου 2 (Γυμνάσια, Λύκεια και Τεχνικές Σχολές) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

14.5.4 Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 14.5.4.1** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από τους αυτοκινητόδρομους καθώς και δρόμους πρωταρχικής σημασίας.
- 14.5.4.2** Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με τους αυτοκινητόδρομους, καθώς και δρόμους πρωταρχικής σημασίας, διασφαλίζει το μη ουσιώδη επηρεασμό των ανέσεων των περιοχών κατοικίας.
- 14.5.4.3** Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμων, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.
- 14.5.4.4** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.
- 14.5.4.5** Ο καθορισμός συγκεκριμένων προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους, ανάλογα και με το εκπαιδευτικό τους πρόγραμμα. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ αποτελούν το γενικό πλαίσιο απαιτήσεων για τέτοιες σχολές.
- 14.5.4.6** Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές δυνατόν να μειωθούν για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης σε σχέση με τις δημόσιες, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3 (Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μειώσει περαιτέρω τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.
- 14.5.4.7** Στην περίπτωση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, για σκοπούς ορθολογιστικότερης αξιοποίησης πόρων, δίνεται η δυνατότητα μείωσης των

απαιτούμενων χώρων για αθλοπαιδιές, νοουμένου ότι οι ανάγκες του εκπαιδευτηρίου εξυπηρετούνται από κοινοτικούς χώρους αθλοπαιδιών της ευρύτερης περιοχής. Νοείται ότι οι κοινοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις μπορούν να παραχωρηθούν με συμφωνία χρήσης, βρίσκονται σε κοντινή απόσταση και δεν ανήκουν σε άλλο εκπαιδευτήριο.

14.6 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία

14.6.1 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία θα χωροθετούνται κατά κανόνα στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ. Νοείται ότι οι συγκεκριμένες αναπτύξεις δεν θα επηρεάζουν δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής.

14.6.2 Φροντιστήρια και ινστιτούτα με μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 20 τ.μ. (χώροι διδασκαλίας και βοηθητικοί χώροι) είναι δυνατόν να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας που εξυπηρετούνται επαρκώς από το τοπικό οδικό δίκτυο, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις και οι κυκλοφοριακές συνθήκες της οικιστικής περιοχής και πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία τέτοιων αναπτύξεων.

14.6.3 Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία, με μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατόν να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας, οι οποίες πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, των κυκλοφοριακών δεδομένων καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι σχετικές δυσμενείς επιπτώσεις.

14.6.4 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος αυτοκινητοδρόμων, δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή βασικών συλλεκτήριων/συνδετήριων δρόμων, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας και συμφόρησης.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της παρακείμενης περιοχής.

- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (ε) Ειδικά σε περίπτωση που η ανάπτυξη εμπίπτει σε περιοχή κατοικίας κατά μήκος αυτοκινητοδρόμου ή δρόμου πρωταρχικής σημασίας και έχει μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει το συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στην Οικιστική Ζώνη και τον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά ένα.

14.6.5 Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμων υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.6.4, καθώς και τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ελάχιστον εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα είναι της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1.
- (γ) Τουλάχιστον το 50% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται θα χωροθετείται στον ελεύθερο χώρο της ανάπτυξης ή σε υπόστεγο χώρο στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (δ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την παράγραφο 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, 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.

(στ) 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), τοπιοτέχνηση 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.

14.6.6 Σε περίπτωση δημιουργίας φροντιστηρίου ή ινστιτούτου σε περιοχές κατοικίας σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 14.6.2, 14.6.3, 14.6.4 και 14.6.5, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

14.6.7 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 στην Αλάμπρα σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30.

14.7 Ειδικές Σχολές

14.7.1 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 τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες.

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

14.8 Συντελεστής Δόμησης

14.8.1 Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να ανεγερθεί σχολικό κτίριο οποιασδήποτε βαθμίδας (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας) ή σε τεμάχια γης τα οποία καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης ως χώροι για ανέγερση σχολείων (Ζώνη Αα4), καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύτηκαν ή θα δεσμευτούν 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, πλην εκείνων της Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, 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 (3).

Νοείται ότι στην περίπτωση νέων σχολών Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης που προτείνονται 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 πληροί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

Νοείται επίσης ότι σε περίπτωση όπου ο συντελεστής δόμησης της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης είναι μικρότερος από 0,50:1, θα ισχύει ο μικρότερος αυτός συντελεστής.

- (β) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης δυνατόν να επιτραπούν σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτά πληρούν κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύει η παράγραφος 9.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης, εκτός όταν η ανάπτυξη εμπίπτει σε εμπορική ζώνη, οπότε και θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της ζώνης αυτής.
- (γ) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατόν να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά. 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.

14.8.2 Στις περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 10%, πέραν της δυνατής αύξησης της κυβικής χωρητικότητας της ανάπτυξης που καθορίζεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να δοθεί περαιτέρω δυνατότητα για επεκτάσεις που αφορούν μεταξύ άλλων και μονάδες διαμονής φοιτητών. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια εφαρμόζεται για αναπτύξεις που υφίστανται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

14.8.3 Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι

δυνατό να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που παρέχεται με βάση την παράγραφο 14.8 του Τοπικού Σχεδίου κατά 0,20:1, εφόσον στην ανάπτυξη συμπεριλαμβάνονται διευκολύνσεις για διαμονή για τουλάχιστον 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών.

14.8.4 Σε περιπτώσεις που νέα ιδιωτική Σχολή Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στην Οικιστική Ζώνη (με βάση την παράγραφο 14.8 του Τοπικού Σχεδίου) και τον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά ένα, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα *Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης*.

14.8.5 Σε σχέση με ιδιοκτησία που τμήμα της επηρεάζεται από χώρο καθορισμένο ως κατάλληλο για ανέγερση εκπαιδευτηρίου και η πολιτική της Κυβέρνησης είναι η απόκτηση του χώρου για σκοπούς ανέγερσης δημόσιου εκπαιδευτηρίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη μεταφορά ποσοστού του δομήσιμου εμβαδού που αναλογεί στο τμήμα που επηρεάζεται από τον συγκεκριμένο καθορισμό, νοουμένου ότι, κατά την κρίση της, δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης στην περιοχή. Νοείται ότι το μεταφερόμενο δομήσιμο εμβαδόν θα υπολογίζεται από την Πολεοδομική Αρχή κατά περίπτωση και δεν θα υπερβαίνει το 20% του εκάστοτε ισχύοντος συντελεστή δόμησης για κάθε προκύπτον οικόπεδο στο μη επηρεαζόμενο τμήμα της ιδιοκτησίας.

14.9 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων όλων των βαθμίδων (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας), τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία, να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις (εκτός των προτύπων έκτασης), καθώς και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται ως απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής, χωρίς να αυξάνουν τον αριθμό των μαθητών.

(β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.10 [εκτός από την 14.10(α)].

- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια οικοδομής την οποία είχε η οικοδομή κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

14.10 Βασικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Εκπαιδευτήριο οποιασδήποτε βαθμίδας θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου, εκτός όπου προβλέπεται διαφορετικά.
- (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 άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν.
- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων, αλλά ούτε το ίδιο να επηρεάζεται αρνητικά από παρακείμενες χρήσεις.
- (στ) Να πληροί υψηλού επιπέδου αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

14.11 Αποδέσμευση Καθορισμένων Χώρων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων

- 14.11.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για άλλη ανάπτυξη, εκτός του εκπαιδευτηρίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της συνορεύουσας χαμηλότερης Οικιστικής Ζώνης, σε τεμάχιο το οποίο καθορίζεται ως χώρος για ανέγερση εκπαιδευτηρίου, νοουμένου ότι με βάση τον ευρύτερο εκπαιδευτικό προγραμματισμό και μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας επανεξέτασης καθορισμένου χώρου για ανέγερση εκπαιδευτηρίου από ad-hoc επιτροπή, η οποία θα αποτελείται από εκπροσώπους των Γενικών Διευθυντών των Υπουργείων Εσωτερικών, Οικονομικών και Παιδείας και Πολιτισμού, και του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

διαπιστωθεί ότι ο χώρος αυτός δεν είναι αναγκαίος για την ανέγερση δημόσιου εκπαιδευτηρίου.

14.12 **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) Τον σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων.
- (γ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις, νοουμένου ότι στη συγκεκριμένη περιοχή ή πλησίον αυτής προνοείται η δημιουργία χώρου σχολείου. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.
- (δ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για δημόσια σχολεία μέσω της εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού ή/ και της εφαρμογής των προνοιών για μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, εφόσον θεσπιστούν οι αναγκαίες νομοθεσίες.

15. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

15.1 Γενικά

15.1.1 Ο τομέας της υγείας βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα.

15.1.2 Η εισαγωγή του Γενικού Σχεδίου Υγείας (ΓΕΣΥ) αναμένεται να συμβάλει στην αναβάθμιση όλων των υπηρεσιών υγείας, στην αποκέντρωση των υπηρεσιών, ιδιαίτερα όσον αφορά την πρωτοβάθμια φροντίδα, και στη χρήση συγχρόνων μεθόδων ελέγχου των παρεχόμενων υπηρεσιών, καθώς και στην αξιοποίηση και ενίσχυση των υφισταμένων νοσηλευτηρίων και τη δημιουργία πολυδύναμων κέντρων υγείας.

15.1.3 Όσον αφορά τον τομέα της κοινωνικής μέριμνας, και αναγνωρίζοντας τη σημασία της κοινωνικής συνοχής ως αναπόσπαστου μέρους του όλου κοινωνικοοικονομικού μοντέλου, θέτει ως σημαντική προτεραιότητα την προώθηση των αρχών της ισότητας, της μη διάκρισης και της κοινωνικής δικαιοσύνης που παραπέμπουν στην ανάγκη για ειδική φροντίδα ευάλωτων και ειδικών ομάδων και μονάδων του πληθυσμού.

15.1.4 Παρά την πολιτική αποκέντρωσης των υπηρεσιών υγείας και κοινωνικής μέριμνας που υιοθετήθηκε από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς, σε επίπεδο υπηρεσιών υγείας, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από το αστικό συγκρότημα Λευκωσίας που αποτελεί το κέντρο τέτοιων υπηρεσιών παγκύπριας εμβέλειας. Ωστόσο, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προσφέρονται αναπτυξιακές προοπτικές, μέσω της πολιτικής αποκέντρωσης, για ενδυνάμωση των υπηρεσιών υγείας πρωτοβάθμιας φροντίδας, καθώς και δυνατότητες δημιουργίας εξειδικευμένων ιατρικών και ερευνητικών κέντρων, ανεξάρτητων ή συνδεδεμένων με το αστικό συγκρότημα. Στον τομέα της κοινωνικής μέριμνας που αφορά διευκολύνσεις κοντά στον πολίτη, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, διαθέτει μεγάλες αναπτυξιακές προοπτικές.

15.2 Προβλήματα

Τα προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζει ο τομέας της υγείας και της κοινωνικής μέριμνας στο επίπεδο του Τοπικού Σχεδίου συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- (α) Η σημαντική εξάρτηση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της υγείας και κοινωνικής μέριμνας από το αστικό συγκρότημα Λευκωσίας, που ανάμεσα σε άλλα δεν υποβοηθά στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης σε τοπικό επίπεδο.
- (β) Ο πολυκερματισμός του τομέα της υγείας σε μικρά ιδιωτικά ιατρεία και νοσηλευτήρια, με τρόπο ώστε να μην μπορούν να λειτουργούν συνδυασμένα και να προσφέρουν, κατά το δυνατό ολοκληρωμένη περίθαλψη.
- (γ) Προβλήματα επίσης δημιουργούνται σε ορισμένες περιπτώσεις λόγω της λειτουργίας υφιστάμενων ιδιωτικών κλινικών μέσα σε περιοχές κατοικίας, και των επεκτάσεων των εγκαταστάσεών τους, με αποτέλεσμα τον δυσμενή επηρεασμό των περιοίκων (όχληση, αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση κ.ά.).

15.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

15.3.1 Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας, υψηλής προστιθέμενης αξίας, αποτελεί ένα από τους στρατηγικούς στόχους της Κυβέρνησης. Η υλοποίηση του στόχου αυτού θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από την επέκταση και αναβάθμιση των υπηρεσιών υγείας και από τις συνεργασίες που αναμένεται να προκύψουν με αναγνωρισμένα ιατρικά κέντρα του εξωτερικού. Η εξέλιξη αυτή, αν και φαίνεται να έχει μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ήδη διαγράφεται μέσα από το ενδιαφέρον για δημιουργία ιδιωτικών Νοσοκομείων και εξειδικευμένων ιατρικών κέντρων τα οποία προσφέρουν ολοκληρωμένες υπηρεσίες σε ασθενείς.

15.3.2 Η αναγκαιότητα για διασφάλιση πρόσβασης για όλους σε υπηρεσίες υγείας μακροχρόνιας φροντίδας, καθώς και σε άλλες απαραίτητες εγκαταστάσεις που θα διευκολύνουν τη διαβίωση και πλήρη ένταξη στην κοινότητα και στην αγορά εργασίας ιδιαίτερα των ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού, επιβάλλει την εισαγωγή ευέλικτων πολιτικών για ανάπτυξη της αναγκαίας υποδομής κοινωνικής μέριμνας σε κατάλληλες τοποθεσίες.

15.4 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 ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου υπηρεσιών πρωτοβάθμιας φροντίδας και αριθμού νέων Τοπικών Κέντρων Υγείας, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές, κατά το δυνατό σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και

εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.

- (β) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, τόσο για εξυπηρέτηση του πληθυσμού, όσο και για προσέλκυση ξένων, στα πλαίσια ενθάρρυνσης του τουρισμού υγείας, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις.
- (γ) Η παροχή των αναγκαίων διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας γενικά και μακροχρόνιας φροντίδας, και η διευκόλυνση της χωροθέτησης τέτοιων διευκολύνσεων σε κατάλληλα σημεία για το σύνολο του πληθυσμού, ιδιαίτερα όσον αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες όπως οι ηλικιωμένοι, τα άτομα με αναπηρίες, οι μονογονικές οικογένειες, οι οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα προβλήματα, οι μετανάστες, τα άτομα με σοβαρές ασθένειες ή εξαρτήσεις, τα οποία χρειάζονται βοήθεια, και οι νέοι που εγκαταλείπουν πρόωρα το σχολείο ή έχουν χαμηλό μορφωτικό επίπεδο.
- (δ) Η αναβάθμιση της περιοχής του νέου Δημοτικού Νοσοκομείου στο Δάλι, για σκοπούς βελτίωσης της προσπέλασης, της στάθμευσης, της εξυπηρέτησης από Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, και γενικά της εύρυθμης λειτουργίας του Νοσοκομείου.

15.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και άλλα Ιατρικά Κέντρα

- 15.5.1** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα θα επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι ή/και αποτελούν προέκταση τους όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων (παράγραφος 11.11.1).
- 15.5.2** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος αυτοκινητοδρόμων ή δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης των δυο συνήθων κανονικών οικοπέδων της περιοχής, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, όπου η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στην Οικιστική Ζώνη και τον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά ένα, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδό της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (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 τα σχετικά πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%, ενώ το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (ζ) Στις περιπτώσεις ειδικών τύπων κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για επιβολή κατάλληλων όρων για σχετική λειτουργική απομόνωση της ανάπτυξης από την υπόλοιπη οικιστική περιοχή.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων οι οποίες δεν τηρούν το κριτήριο του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να το αναπροσαρμόσει λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό κάλυψης της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης και τη διασφάλιση των ανέσεων της άμεσης περιοχής.

15.5.3 Ιδιωτικές κλινικές μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, καθώς και σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 15.5.2 (β) μέχρι και (ε). Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποφασίζει κατ' αξία για αιτήσεις οι οποίες αφορούν τέτοιες κλινικές και σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, με τις ίδιες πιο πάνω προϋποθέσεις, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η σχετική παράγραφος για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

15.5.4 Εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατό να χωροθετούνται και σε Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις.

- 15.5.5** Εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 στην Αλάμπρα, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30. Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων.
- 15.5.6** Ειδικό τύπο κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), είναι δυνατό να χωροθετηθούν και σε Αγροτικές Ζώνες, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών.
- 15.5.7** Σε περίπτωση δημιουργίας νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού/ιατρικού κέντρου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 15.5.2 και 15.5.3, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδό της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.
- 15.6** **Χωροθετική Πολιτική για Μικρά Ιδιωτικά Ιατρεία**
- 15.6.1** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Για τον λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται, σε όλες τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες (Άξονες Δραστηριότητας, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών) καθώς και σε Οικιστικές Ζώνες.
- 15.6.2** Η χωροθέτηση ιατρείου σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατή εφόσον η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ανοικτούς χώρους πρασίνου, η ανάπτυξη θα αφορά την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, και νοουμένου ότι το μέγιστο μεικτό εμβαδόν του ιατρείου είναι της τάξης των 130 τ.μ. Κατά τη μελέτη της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, τα κυκλοφοριακά δεδομένα, καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι οποιοσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις.
- 15.6.3** Η χωροθέτηση μικρού μεμονωμένου ιατρείου θα επιτρέπεται και σε μισό οικοπέδο, δεδομένου ότι προσφέρονται οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης από άποψη αριθμού και λειτουργίας, το κλιμακοστάσιο δεν είναι κοινόχρηστο, το ιατρείο είναι μεικτού εμβαδού της τάξης των 65 τ.μ. και ανήκει στον ιδιοκτήτη/κάτοικο του οικοπέδου.
- 15.6.4** Μεμονωμένα ιδιωτικά ιατρεία μεγαλύτερου μεγέθους είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος

δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων/συνδετήριων δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (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 τα πρότυπα για χώρους στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Ειδικά σε περίπτωση που το ιατρείο εμπίπτει σε περιοχή κατοικίας κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου/συνδετήριου δρόμου του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, αυτό μπορεί να έχει μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 200 τ.μ., και με ανώτατο συντελεστή δόμησης αυτόν της Οικιστικής Ζώνης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης).

15.6.5 Σε περίπτωση δημιουργίας ιδιωτικού ιατρείου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 15.6.2, 15.6.3, και 15.6.4, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

15.6.6 Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες, χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν. Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., καθώς και σε ΤΕΚ και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, με μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 100 τ.μ.

15.7 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών

Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται σχετικά με το αρμόδιο Υπουργείο Υγείας. Η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης, από άποψη αριθμού και λειτουργίας ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών και οι ανέσεις των περιοίκων.

15.8 Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας

15.8.1 Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται, στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες καθώς και σε περιοχές κατοικίας, κατά προτίμηση σε βασικούς συλλεκτήριους/συνδετήριους δρόμους και κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων, καθώς και σε χώρους που έχουν διασφαλιστεί ειδικά για αυτό το σκοπό. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για αυξημένες αποστάσεις από γειτονικές ιδιοκτησίες, ή/και για σχετική οπτική και ηχητική απομόνωση, με την επιβολή κατάλληλων όρων. Στις περιπτώσεις τέτοιων αναπτύξεων σε περιοχές κατοικίας δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

15.8.2 Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου/συνδετήριου δρόμου του δευτερεύοντος οδικού δικτύου με μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 200 τ.μ. και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της Οικιστικής Ζώνης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης).

15.8.3 Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας με μεικτό εμβαδό μεγαλύτερο των 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν και σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμου, οπότε η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στην Οικιστική Ζώνη, και τον ανώτατο αριθμό ορόφων κατά ένα, ενώ ο αριθμός των χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα Πρότυπα Παροχής και Διαμόρφωσης Χώρων Στάθμευσης.

Νοείται ότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης και του αριθμού ορόφων θα παραχωρείται όταν από τα δεδομένα της ανάπτυξης διαπιστωθεί ότι αυτή δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων και το οδικό δίκτυο της υπόλοιπης οικιστικής περιοχής.

15.9 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί

Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στο Κεφάλαιο 14. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παιδίων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

15.10 Πρόσθετα Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων

Αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο θα εξετάζονται λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα πρόσθετα κριτήρια:

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

16. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

16.1 Γενικά

16.1.1 Η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού σε σχέση με θέματα άθλησης, αναμένεται ότι θα συνεχίσει να δημιουργεί έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές. Παράλληλα, οι τάσεις για νέους τύπους αθλητικών εγκαταστάσεων δημιουργούν την ανάγκη καθορισμού χωροθετικής πολιτικής για αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν με τη χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών σε διάφορες υποπεριοχές του περιαστικού συγκροτήματος, τόσο εντός όσο και εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

16.1.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων αντιμετωπίζονται ήδη από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων. Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται χώροι που κρίνονται χωροθετικά κατάλληλοι για μελλοντική εγκατάσταση τέτοιων διευκολύνσεων.

16.1.3 Επιπλέον, υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης των παρεχόμενων διευκολύνσεων με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα, σε ώρες και περιόδους που τα σχολεία δεν λειτουργούν. Η κατά περίπτωση αξιοποίηση τέτοιων δυνατοτήτων από τους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και κοινοτικούς φορείς θεωρείται αναγκαία.

16.2 Προβλήματα

16.2.1 Κάθε αθλητική διευκόλυνση, ανάλογα με τον τύπο και τον τρόπο λειτουργίας της, πιθανόν να δημιουργεί επιβαρύνσεις διαφορετικής μορφής και έντασης στη φιλοξενούσα περιοχή και ενδέχεται να επηρεάζει τις ανέσεις της.

16.2.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την έλλειψη και την ανεπαρκή παροχή ανοικτών δημόσιων οργανωμένων, ιδιαίτερα μεγάλων σε έκταση, διευκολύνσεων άθλησης, σε διάφορες περιοχές του περιαστικού συγκροτήματος. Υπάρχει επίσης δυσκολία εξεύρεσης γης επαρκούς και ικανοποιητικού μεγέθους για αθλητικές διευκολύνσεις του ιδιωτικού τομέα.

16.2.3 Οι αθλητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στην περιοχή των εκπαιδευτηρίων κρίνονται ικανοποιητικές κυρίως για την εκπαίδευση, παρόλο που χρειάζονται

ορισμένες βελτιώσεις και μερικές επεκτάσεις.

16.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

16.3.1 Η Ειδική Στρατηγική για τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων αποσκοπεί στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές του περιαστικού συγκροτήματος μέσω της παροχής πολλαπλού και διαφορετικού τύπου αθλητικής υποδομής και εγκαταστάσεων. Οι αθλητικές διευκολύνσεις αποτελούν βασικό στοιχείο οργάνωσης όλων των βαθμίδων συγκρότησης του περιαστικού χώρου (γειτονιά, οικισμός, σύμπλεγμα).

16.3.2 Βασική επιδίωξη είναι η αναβάθμιση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ώστε να καταστεί κατά το εφικτό βιώσιμη στον τομέα του αθλητισμού με δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, υποδομές και εγκαταστάσεις ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών για όλες τις κοινωνικές ομάδες, περιλαμβανομένου και του μαζικού αθλητισμού.

16.4 Βασικοί Στόχοι

16.4.1 Σε ότι αφορά τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:

(α) Η εξασφάλιση κατάλληλων διευκολύνσεων άθλησης σε όλες τις βαθμίδες οργάνωσης των οικισμών.

(β) Η επιλογή χώρων για παροχή οργανωμένων διευκολύνσεων άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.

(γ) 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.

16.4.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των κοινοτικών αθλητικών διευκολύνσεων αναμένεται να αντιμετωπίζονται από την Τοπική Αρχή σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού. Υπάρχουν επίσης σημαντικές προοπτικές βελτίωσης των παρεχόμενων διευκολύνσεων, με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα, σε ώρες και περιόδους που τα σχολεία δεν λειτουργούν. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων μέσης κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.

16.5 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις

- 16.5.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους μπορούν να χωροθετούνται κατά κανόνα, ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησης τους, σε όλες τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες (Άξονες Δραστηριότητας, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών).
- 16.5.2** Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός Ορίου Ανάπτυξης που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τον σκοπό αυτό. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή οι κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να συνυπάρχουν με ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις (σχετική είναι η παράγραφος 16.6.2).
- 16.5.3** Μικρής κλίμακας κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ. ανά οικοπέδο, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η περιοχή στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.
 - (β) Η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη/ κάτοικου του οικοπέδου και θα βρίσκεται στο ισόγειο οικοδομής μέχρι και τετρακατοικίας.
 - (γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης ή των γειτονικών ιδιοκτησιών και η ανάπτυξη δεν θα επιβαρύνει το οδικό δίκτυο της περιοχής.
 - (δ) Εξασφαλίζεται άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο γήπεδο και κατάλληλη τοπιοτέχνηση, καθώς και επαρκής αριθμός χώρων στάθμευσης.
- 16.5.4** Κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 250 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή βασικών συλλεκτήριων/συνδετήριων δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, με μέγιστο βάθος της τάξης του συνήθους κανονικού οικοπέδου της περιοχής, και ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα ισχύει η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.3.
- 16.5.5** Κλειστά γυμναστήρια (περιλαμβανομένων των κολυμβητηρίων) με μεικτό εμβαδό μεγαλύτερο των 250 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια

που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος αυτοκινητόδρομων ή δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης των δυο συνήθων κανονικών οικοπέδων της περιοχής, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, όπου η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στην Οικιστική Ζώνη και τον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά ένα, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.3 και την εφαρμογή παράλληλα των ακόλουθων:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.500 τ.μ.
- (β) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου με το δρόμο πρωταρχικής σημασίας, από τον οποίο θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα.
- (γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος ανοικτός χώρος με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται, όπου είναι εφικτό, κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας 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), τοπιοτέχνηση 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.

Νοείται ότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης και του αριθμού ορόφων θα παραχωρείται όταν από τα δεδομένα της ανάπτυξης, διαπιστωθεί ότι αυτή δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων και το οδικό δίκτυο στις υπόλοιπες οικιστικές περιοχές.

16.5.6 Κατά την εξέταση αιτήσεων για κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις των παραγράφων 16.5.4 μέχρι και 16.5.5 θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.

- (γ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (δ) Τουλάχιστον το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (ε) Σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη εμπίπτει ή γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη στην ηχορύπανση (π.χ. Οικιστική ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.

16.5.7 Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται και σε περιοχές εκτός των πιο πάνω, ως παρεμπόμπουσες εγκαταστάσεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.7.

16.5.8 Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται και σε Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις.

16.5.9 Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 στην Αλάμπρα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων

16.5.10 Σε περίπτωση δημιουργίας κλειστών αθλητικών διευκολύνσεων σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 16.5.3, 16.5.4 και 16.5.5, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδό της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

16.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

16.6.1 **Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης Μεγάλης Κλίμακας**

16.6.1.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν ανοικτούς χώρους, ειδικότερα μεγάλης κλίμακας, μπορούν να χωροθετούνται, κατά κανόνα στις καθορισμένες περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις.

16.6.1.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις σε περιοχή εκτός Ορίου Ανάπτυξης, τόσο σε Αγροτική Ζώνη Γα, επιπρόσθετα από τις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, όσο και σε Ζώνη Προστασίας Δα, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 3.000 τ.μ., και ότι κρίνεται ότι η περιοχή δεν παρουσιάζει

μεσοπρόθεσμα προοπτικές επέκτασης των Οικιστικών Ζωνών, ούτε αποτελεί περιοχή κατάλληλη για άλλους τύπους ανάπτυξης. Νοείται ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου και θα εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής.

16.6.1.3 Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης του Ευρύτερου Δημόσιου Τομέα

Ανοικτές διευκολύνσεις άθλησης του ευρύτερου δημόσιου τομέα είναι δυνατόν να χωροθετούνται στους χώρους που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο εντός του Ορίου Ανάπτυξης ειδικά για τον σκοπό αυτό. Η Πολεοδομική Αρχή ωστόσο είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα σε περιοχή εντός Ορίου Ανάπτυξης, πέραν των καθορισμένων χώρων, σε κατάλληλες θέσεις νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και η χωροθέτηση των αθλητικών διευκολύνσεων είναι κεντροβαρική και συγκεντρώνεται στο 50% της έκτασης του τεμαχίου, και με ελάχιστη απόσταση των επιμέρους ανοικτών γηπέδων/αθλητικών διευκολύνσεων από τα σύνορα της τάξης των 20,00 μέτρων. Νοείται ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου.

16.6.2 Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης Μικρής Κλίμακας

16.6.2.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πολεοδομικής άδειας, διάρκειας ισχύος πέντε ετών (με δικαίωμα ανανέωσης εφόσον δεν προκύψουν συνθήκες επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής), σε περιοχή εντός Περιοχών Ανάπτυξης, για την κατασκευή μικρών ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που να αφορούν είτε ένα μίνι γήπεδο ποδοσφαίρου μόνο, ή μέχρι δύο γήπεδα καλαθόσφαιρας, πετόσφαιρας, χειροσφαίρισης ή αντισφαίρισης και παρόμοιων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, και νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις περιοίκων και εφόσον:

- (α) Η ιδιοκτησία θα βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης.
- (γ) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρουμένων όλων των δεσμεύσεων, τουλάχιστον 3.000 τ.μ.
- (δ) Η απόσταση των επιμέρους αθλητικών διευκολύνσεων θα είναι τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

(ε) Η/οι οικοδομή/ές των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, γραφείο/ιατρείο, αποθήκες και μικρό περίπτερο/αναψυκτήριο) θα έχουν συνολικό μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., και θα απέχουν τουλάχιστον 5,00 μ. από τα σύνορα, εκτός το μικρό περίπτερο/αναψυκτήριο, που πρέπει να είναι τουλάχιστον 10,00 μ.

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος τύπος αθλητικής διευκόλυνσης χωροθετείται σε περιοχές όπου δεν αναμένεται να επηρεαστούν οι ανέσεις περιοίκων, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώνει ανάλογα το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν του τεμαχίου και την ελάχιστη απόσταση των διευκολύνσεων και των υποστηρικτικών τους εγκαταστάσεων από τα σύνορα του τεμαχίου.

16.6.2.2 Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου δυνατό να χωροθετηθούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τ.μ. τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις, η ανάπτυξη απέχει τουλάχιστον 10,00 μ. από τα όρια του τεμαχίου, και οι κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) είναι ισόγειες, και το συνολικό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

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

16.7 Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόμπουσες Κλειστές Αθλητικές Εγκαταστάσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε αναπτύξεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων είναι δυνατό να συνυπάρχουν κτιριακές εγκαταστάσεις, νοουμένου ότι οι αθλητικές διευκολύνσεις δεν εμπίπτουν σε Ζώνες Προστασίας Δα, ως ακολούθως:

(α) Υποστηρικτικές χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο), οι οποίες θα είναι ισόγειες με μέγιστο ύψος οικοδομής τα 5,00 μέτρα και το μεικτό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 10% του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού, ή τα 200 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

- (β) Παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις, οι οποίες μαζί με τις υποστηρικτικές χρήσεις δεν θα υπερβαίνουν τους συντελεστές ανάπτυξης της Πολεοδομικής Ζώνης στις περιπτώσεις ανάπτυξης εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Σε περιπτώσεις που η ανοικτή αθλητική διευκόλυνση βρίσκεται εντός Ορίου Ανάπτυξης, τότε ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για τις παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις και τις υποστηρικτικές χρήσεις θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων στην Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,40:1 και 0,25:1, αντίστοιχα.

Νοείται ότι και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις, οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μ. από τα σύνορα.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζονται:

- (α) Σε περιπτώσεις χώρων που καθορίζονται ειδικά στο Τοπικό Σχέδιο για τη δημιουργία αθλητικών διευκολύνσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- (β) Στις περιπτώσεις των ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που περιγράφονται στις παραγράφους 16.6.2.1 και 16.6.2.4, όπου ισχύει ειδική πολιτική.

16.8 Βασικές Προϋποθέσεις

Κατά την εξέταση αιτήσεων για αθλητικές διευκολύνσεις θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα δημιουργεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (γ) Όπου κρίνεται αναγκαίο θα απαιτείται η ηχομόνωση των αθλητικών διευκολύνσεων με ηχοπετάσματα, τα οποία θα απέχουν τουλάχιστον 5,00 μ. από τα σύνορα. Ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη εμπίπτει ή γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη στην ηχορύπανση (π.χ. Οικιστική ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης, και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.

- (δ) Όπου είναι εφικτό η ανάπτυξη θα συνδυάζεται με δημόσιους χώρους πρασίνου ή άλλους δημόσιους ανοικτούς χώρους, καθώς και εκπαιδευτικά ιδρύματα.
- (ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου, ιδιαίτερα στην περίμετρο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπου το ελάχιστο πλάτος περιμετρικής λωρίδας θα είναι 5,00 μ., και θα φυτεύεται με πυκνό και ψηλό πράσινο.
- (στ) Η ανάπτυξη θα ικανοποιεί λειτουργικές ανάγκες της Τοπικής Αρχής μέσα στην οποία θα ενταχθεί και θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.
- (ζ) Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση προς τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.
- (η) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντας τον εν λόγω φωτισμό εφόσον είναι προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης, ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.

16.9 Άλλες Πρόνοιες

Διευκολύνσεις οι οποίες σχετίζονται με τον αθλητισμό είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 17 Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας, του Κεφαλαίου 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις όπως επίσης και σε δημόσιους χώρους πρασίνου με βάση το Κεφάλαιο 7 Περιβάλλον και Αρχαιολογικοί Χώροι.

17. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

17.1 Γενικά

17.1.1 Το φάσμα των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι ευρύ, από της μικρής κλίμακας και απλούστερου τύπου, όπως είναι το καφενείο και το εστιατόριο, μέχρι της μεγαλύτερης κλίμακας σύνθετες αναπτύξεις, όπως είναι το Θεματικό Πάρκο και το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων και άλλων εξειδικευμένων τέτοιων διευκολύνσεων, όπως είναι τα γήπεδα γκολφ και τα υδροπάρκα, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό.

17.1.2 Στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, οι διευκολύνσεις αυτές συγκεντρώνονται κυρίως στα κέντρα των οικισμών, υπό μορφή κέντρων αναψυχής, καθώς και κατά μήκος καθορισμένων εμπορικών αξόνων. Μεγάλης κλίμακας ή σύνθετες τέτοιες αναπτύξεις απουσιάζουν από την περιοχή, όπου θα μπορούσαν να ενθαρρυνθούν και να συνδράμουν στην ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

17.2 Προβλήματα

17.2.1 Κάθε ανάπτυξη αναψυχής και ψυχαγωγίας, είτε αποτελεί ιδιωτική επιχείρηση, είτε αφορά διευκόλυνση που εκτελείται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, ανάλογα με τον τύπο και τον τρόπο λειτουργίας της, πιθανό να δημιουργεί επιβαρύνσεις διαφορετικής μορφής και έντασης στη φιλοξενούσα περιοχή, και ενδέχεται να επηρεάζει τις ανέσεις της. Για τον λόγο αυτό, για κάθε τύπο ανάπτυξης καθορίζεται σχετική χωροθετική πολιτική και προϋποθέσεις.

17.2.2 Παράλληλα, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την ανεπαρκή παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική αναψυχή. Διαπιστώνονται επίσης προβλήματα από την απρογραμμάτιστη χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων στο παρελθόν, με αρνητικές συνέπειες στις ανέσεις και στη σωστή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

17.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

17.3.1 Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης στον τομέα αυτό αποβλέπει στη συμπλήρωση των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε όλες τις βαθμίδες συγκρότησης του χώρου (γειτονιά, οικισμός, σύμπλεγμα και περιφέρεια), για

σκοπούς βελτίωσης της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού και της βιωσιμότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

17.3.2 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση διακριτού ρόλου στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες, ενθαρρύνοντας τον πολυλειτουργικό τους χαρακτήρα και την πολυδιάστατη χρήση των υποδομών και των δυνατοτήτων της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Πρόσθετα, η Ειδική Στρατηγική στοχεύει στην ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων διαφόρων περιοχών από αναπτύξεις οχληρής μορφής.

17.4 Βασικοί Στόχοι

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τον τομέα των διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας είναι:

- (α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ώστε αυτή να αποκτήσει υπερτοπικό ρόλο στον τομέα αυτό.
- (β) Η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων, ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας.
- (γ) Η ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων των φιλοξενουσών περιοχών από αναπτύξεις τέτοιου τύπου.
- (δ) Ο περιορισμός οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές για ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ευαίσθητων περιοχών.

17.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής

17.5.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής, όπως για παράδειγμα καφεενεία, καφετερίες, εστιατόρια και ταβέρνες χωρίς μουσική, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται στις πιο κάτω περιοχές, σύμφωνα με τις βασικές προϋποθέσεις (παραγράφος 17.14):

- (α) Στα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III.

(γ) Στην Ειδική Ζώνη EX1 στην Αλάμπρα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων.

(δ) Στις Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμων ή κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων/συνδετήριων δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.5.3.

17.5.2 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, είναι δυνατό να χωροθετούνται, αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τις πιο πάνω, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένη εμπορική περιοχή/άξονα ή σε χώρους/περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια οι βασικές προϋποθέσεις (παράγραφος 17.14). Σε περιπτώσεις χωροθέτησης τέτοιων αναπτύξεων σε Οικιστικές Ζώνες θα εφαρμόζονται και οι πρόνοιες της παραγράφου 17.5.3.

17.5.3 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής σε Οικιστικές Ζώνες

17.5.3.1 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου/συνδετήριου δρόμου του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της Οικιστικής Ζώνης (δεν θα ισχύει η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης).

17.5.3.2 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής με μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή αυτοκινητοδρόμου, οπότε και η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1 του επιτρεπόμενου στην Οικιστική Ζώνη και του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

17.5.3.3 Νοείται ωστόσο ότι και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και την κυκλοφοριακή ικανότητα του οδικού δικτύου της περιοχής.

17.6 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

17.6.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν εντονότερες επιβαρύνσεις, σε σχέση με τις διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής στη φιλοξενούσα περιοχή, από άποψη επηρεασμού των ανέσεων της (π.χ. προσέλκυση τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση, κ.λπ.), όπως για παράδειγμα οι κινηματογράφοι, οι μπυραρίες, τα εστιατόρια ή οι ταβέρνες με μουσική, είναι δυνατό να χωροθετούνται σύμφωνα με τις βασικές προϋποθέσεις (παράγραφος 17.14), στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

17.7 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής

17.7.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων (π.χ. προσέλκυση έντονης τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση, κ.λπ.), όπως για παράδειγμα οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα κέντρα με ηχητικές ή/και μουσικές εγκαταστάσεις, τα μπαρ και τα καμπαρέ είναι δυνατό να χωροθετούνται, σύμφωνα με τις βασικές προϋποθέσεις (παράγραφος 17.14) στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, όπως για παράδειγμα οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα κλειστού τύπου, τα κέντρα με ηχητικές ή/και μουσικές εγκαταστάσεις, τα μπαρ και τα καμπαρέ.

17.7.2 Σε εξαιρετικές και κατάλληλες περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις αυτού του τύπου, εξαιρουμένων των δισκοθηκών και των μπαρ, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις βασικές προϋποθέσεις (παράγραφος 17.14), και επιπλέον νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον, και θα διαθέτει εκτενείς τοπιοτεχνημένους ανοικτούς χώρους.
- (β) 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.
- (γ) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση σχετικά πρότυπα θα αυξάνονται κατά 50%.

17.8 Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων

17.8.1 Οι αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων αποτελούν ειδικό τύπο ανάπτυξης αναψυχής και ψυχαγωγίας, δεδομένου ότι είναι δυνατόν να δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών όταν αυτές χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, αλλά και αλλού λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/χρηστών που προσελκύνουν. Στην αναφερόμενη κατηγορία δεν περιλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που ενσωματώνονται σε αναπτύξεις που διέπονται από τις πρόνοιες της ισχύουσας σχετικής Νομοθεσίας του Υφυπουργείου Τουρισμού. Νοείται ότι καμιά τέτοιου τύπου ανάπτυξη δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς την εξασφάλιση της αναγκαίας Πολεοδομικής Άδειας.

17.8.2 Η ανέγερση αυτοτελούς Αίθουσας Δεξιώσεων είναι δυνατόν να επιτρέπεται:

- (α) Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν η αίθουσα προορίζεται να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει εμβαδόν ελεύθερο από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ. Θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1, ή ο συντελεστής που καθορίζεται για κατοικία, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερος.
- (β) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1.

17.8.3 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις πρέπει να ικανοποιούνται πέραν των βασικών προϋποθέσεων (παράγραφος 17.14), οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα συσχετίζεται ικανοποιητικά με αυτοκινητόδρομους ή δρόμους πρωταρχικής σημασίας, και θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας της περιοχής.
- (β) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση τα πρότυπα θα είναι ενιαίοι, με ανεξάρτητες εισόδους/εξόδους που θα διασφαλίζουν καλή ορατότητα. Σε περίπτωση ανέγερσης αίθουσας δεξιώσεων στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, τα αναφερόμενα πρότυπα θα αυξάνονται κατά 50%.

- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον, και θα διαθέτει εκτενείς ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους.
- (δ) Στις περιπτώσεις χωροθέτησης της ανάπτυξης στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, η οικοδομή πρέπει να απέχει τουλάχιστον 25,00 μ. από πρωτεύον οδικό δίκτυο, και τουλάχιστον 15,00 μ. από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.

17.9 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

17.9.1 Οι Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων οικιστικών ή άλλων περιοχών του Τοπικού Σχεδίου.

17.9.2 Οι Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας, ανάλογα με την περίπτωση, μπορούν να διακριθούν και να ομαδοποιηθούν σύμφωνα με τον γενικό προσανατολισμό τους, σε εκείνες που έχουν ως επίκεντρο τα πιο κάτω:

- (α) Τη φύση (όπως τα μονοπάτια και παρατηρητήρια μελέτης της φύσης, τα διάφορα είδη πάρκων και οργανωμένων χώρων πρασίνου, κ.ο.κ.).
- (β) Τον πολιτισμό (όπως 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, τις γεωργικές εκθέσεις, κ.ο.κ.).
- (ε) Την ψυχαγωγία (όπως τα υδροπάρκα, τα λούνα παρκ, κ.ο.κ.).
- (στ) Τον 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 γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική χρήση).

17.9.3 Οι πιο πάνω διευκολύνσεις διαφοροποιούνται επίσης ανάλογα με την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, τον χώρο διεξαγωγής τους και τον τρόπο οργάνωσής τους (σε κλειστούς, ανοικτούς ή ημιυπαίθριους χώρους), ή ακόμη

και τον βαθμό όχλησης που δημιουργούν (ηχητικής, κυκλοφοριακής ή ατμοσφαιρικής).

17.9.4 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, γήπεδα μίνι γκολφ, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.). Συγκεκριμένοι τύποι τέτοιων Σύνθετων Διευκολύνσεων (Θεματικά Πάρκα και Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα), καθώς και το πλαίσιο πολιτικής που τους διέπει, περιγράφονται στη συνέχεια. Κατ' ανάλογο τρόπο περιγράφεται και το χωροθετικό πλαίσιο για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

17.9.5 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.

17.10 Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

17.10.1 Θεματικά Πάρκα

17.10.1.1 Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου, ως Θεματικό Πάρκο ορίζεται η οργανωμένη ανάπτυξη, η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και αποσκοπεί ως κεντρική δραστηριότητα στην εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/χρηστών παράλληλα με 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/τοπιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

(β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ.

- (γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού, κατασκευών και τοπιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.
- (δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου.

17.10.1.2 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. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Θεματικό Πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, ταχυφαγεία-take away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία».

17.10.1.3 Για τον σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις του τύπου αυτού 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.

17.10.1.4 Θεματικά πάρκα είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίζει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής, και τηρεί τις βασικές προϋποθέσεις του παρόντος κεφαλαίου. Για Θεματικά Πάρκα θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται για τη συγκεκριμένη χρήση στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.

17.10.1.5 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής.

17.10.1.6 Επειδή οι αναπτύξεις του τύπου αυτού 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.

17.10.1.7 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα πρέπει να τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.14.

17.10.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

17.10.2.1 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 ως κύρια δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα ορίζεται η ανάπτυξη, η οργάνωση της οποίας γίνεται με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως κολυμβητική δεξαμενή, γήπεδα, χειροσφαίρισης, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, μίνι γκολφ, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, σφαίρισης επί δαπέδου, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

17.10.2.2 Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου της ανάπτυξης 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 υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

17.10.2.3 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοούμενου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, ταχυφαγεία-take-away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με "παραδοσιακά στοιχεία".

17.10.2.4 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς στο φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών), και άλλα στοιχεία για λειτουργικό εμπλουτισμό του κέντρου, ώστε να παρέχει κατά το

δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.

- 17.10.2.5** Θεματικά πάρκα είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, και υπό τις βασικές προϋποθέσεις, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής.
- 17.10.2.6** Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 17.8.3, 17.10.1.3, 17.10.1.5 και 17.10.1.6 και 17.14.

17.11 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 17.11.1** Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα μίνι γκολφ, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, *snack bar*), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Σε περίπτωση όπου για τις Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας εφαρμόζονται ή εφαρμοστούν ειδικά κίνητρα ή/και προϋποθέσεις μετά από σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, τότε θα ισχύουν επιπρόσθετα και τα κίνητρα και οι προϋποθέσεις αυτές. Ειδικά για τα γήπεδα γκολφ θα περιλαμβάνονται και όλοι οι τύποι χρήσεων που θα εγκρίνει εκάστοτε το Υπουργικό Συμβούλιο, όπως π.χ. οι κατοικίες, τα ξενοδοχεία, οι χώροι αναψυχής και ψυχαγωγίας κ.λπ., που θα θεωρούνται αναπόσπαστο τμήμα τους και θα εξετάζονται με βάση την παρούσα πολιτική.
- 17.11.2** Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, και σύμφωνα με τις βασικές προϋποθέσεις του παρόντος κεφαλαίου, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής.
- 17.11.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να επιτρέψει, κατ' εξαίρεση, Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας και εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων, όταν κατά την κρίση της η φύση της ανάπτυξης (π.χ. ενυδρείο), σε συνάρτηση με την κλίμακα της, δεν αναμένεται να δημιουργούν

σημαντικές επιπτώσεις στη γύρω περιοχή. Στις περιπτώσεις αυτές προτίμηση θα δίδεται στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουσδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την παραχώρηση απομονωτικών/προστατευτικών λωρίδων στην περίμετρο του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή.

17.11.4 Για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και ψυχαγωγίας σε Περιοχές Ανάπτυξης ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία από την Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,30:1 και 0,20:1, αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα κέντρα σφαίρισης επί δαπέδου – bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς όμως 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 δυο και το ύψος 10 μέτρα.

17.11.5 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.14 και θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 17.10.1.6.

17.12 Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού

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

17.13 Ειδικές Πρόνοιες

Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αίτησης άδειας για διαχωρισμό γης θα μπορεί να εφαρμόσει *Ειδική Πολιτική Σύνδεσης* των οικισμών καθορίζοντας διαδρομές/δίκτυα πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και ανοικτών δημόσιων χώρων που να αξιοποιούν τα περιβαλλοντικά στοιχεία και άλλα σημεία αναφοράς της περιοχής (ποταμοί, αργάκια, υψώματα, κρατικές ιδιοκτησίες, αρχαιολογικοί χώροι, κ.ο.κ.), καθώς και τις χρήσεις κοινοτικής υποδομής (σχολεία, δημόσια κτήρια, εκκλησίες, κ.ά.), με βάση το Σχέδιο 5 Περιβάλλον και Αρχαιολογικοί Χώροι. Κατά τον τρόπο αυτό, πέραν της λειτουργικής σύνδεσης των οικισμών, με μέσα διακίνησης φιλικά προς το περιβάλλον, θα

μπορούν κατά μήκος των διαδρομών αυτών, να προσφέρονται ευκαιρίες για παθητική και ενεργό αναψυχή/ψυχαγωγία, με ποικιλία τύπων διευκολύνσεων που θα κατανέμονται ισόρροπα στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η πιο πάνω κατεύθυνση σχεδιασμού θα αποτελέσει ένα από τους βασικούς σκελετούς οργάνωσης του περιαστικού αυτού συγκροτήματος, που θα διευρύνει τις ευκαιρίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και θα προσφέρει ανοικτούς δημόσιους χώρους προσβάσιμους σε όλους, ιδιαίτερα στους νέους.

17.14 Βασικές Προϋποθέσεις

Κατά την εξέταση αιτήσεων για ανάπτυξη όλων των τύπων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Όταν η προτεινόμενη ανάπτυξη γεινιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης.
- (β) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γεινιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γεινίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Είναι δυνατόν να απαιτούνται ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.
- (γ) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την επάρκεια των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή ή η ανάπτυξη εφάπτεται σε κύριους δρόμους. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται ότι το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης είναι τέτοιο που αναμένεται ότι θα προσελκύει μεγάλο αριθμό χρηστών/επισκεπτών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αιθουσών δεξιώσεων, μουσικοχορευτικών κέντρων και μεγάλου μεγέθους εστιατορίων. Σε περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο λόγω της κλίμακας και την έντασης της ανάπτυξης, θα απαιτείται η διεξαγωγή μελέτης κυκλοφοριακών επιπτώσεων.
- (δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την

τήρηση ικανοποιητικής απόστασης μεταξύ των χώρων άσκησης των κύριων ή/και των βοηθητικών δραστηριοτήτων της ανάπτυξης (π.χ. οικοδομή, υπαίθριοι χώροι εστίασης ή συγκέντρωσης, χώροι στάθμευσης και διάδρομοι διακίνησης οχημάτων, κ.ο.κ.) και των ορίων του τεμαχίου.

- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση Άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- (στ) Στις περιπτώσεις που χωροθετείται κοντά στα Αρχαία Μνημεία και κτίρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.
- (ζ) Σε όλες τις περιπτώσεις όπου, ανάπτυξη που εμπίπτει στις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δυνατό να επιτραπεί, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της περιοχής, εκτός των περιπτώσεων οι οποίες αναφέρονται στο Κεφάλαιο 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, όπου θα ισχύουν τα όσα αναφέρονται σε αυτό. Παράλληλα, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η γόνιμη/αποδοτική γεωργική γη).
- (η) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε δυσμενών επιπτώσεων, αναπτύξεις του παρόντος κεφαλαίου (διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας) που δύναται να επιτραπούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.

18. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

18.1 Γενικά

- 18.1.1** Τα τελευταία χρόνια, η σχέση του πολιτισμού με την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη των οικισμών έχει διαφοροποιηθεί. Έχει γίνει κοινώς αποδεκτή η θετική επίδραση του πολιτισμού στην εικόνα των οικισμών και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, καθώς και η συνεισφορά του στον τομέα της απασχόλησης. Επιπρόσθετα, ο πολιτισμός συνδέεται με την ανάπτυξη και προβολή της Κύπρου ως τουριστικού προορισμού. Η υλοποίηση δημιουργίας μικρών τέτοιων διευκολύνσεων σε τοπικό επίπεδο από φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή άλλους φορείς/οργανισμούς, πρέπει να ενισχυθεί ουσιαστικά μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισορροπημένου προγραμματισμού για το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 18.1.2** Σύμφωνα με τον *Στρατηγικό Σχεδιασμό για τον Πολιτισμό* του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας, η έννοια του Πολιτισμού στη σύγχρονη πραγματικότητα δεν περιλαμβάνει μόνο τις Καλές Τέχνες, αλλά αφορά επίσης στον τρόπο ζωής, την πρόσληψη της ιστορίας, στην αυτοσυνειδησία της κοινωνίας, καθώς επίσης και στην εξέλιξη της τεχνολογίας. Ως εκ τούτου, το εύρος του πεδίου της πολιτιστικής διακυβέρνησης και πολιτικής συνδέεται άμεσα όχι μόνο με τη σύγχρονη καλλιτεχνική δημιουργία, αλλά και με άλλα ουσιώδη θέματα όπως είναι η κοινωνική ενσωμάτωση και συνοχή, η πολιτιστική ποικιλομορφία, η αστική αναζωογόνηση, η εθνική οικονομία και η παιδεία.
- 18.1.3** Οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις, υποδομή και διευκολύνσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναπτύξεων και χρήσεων οι οποίες σχετίζονται με τα πιο πάνω, και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μουσεία, θέατρα, βιβλιοθήκες, χώρους έκθεσης έργων τέχνης, πολιτιστικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα, και άλλα παρόμοια.
- 18.1.4** Σημειώνεται ότι η χωροθετική πολιτική για αναπτύξεις οι οποίες δυνατόν να συμπεριληφθούν εντός του ευρύτερου ορισμού του «πολιτισμού» αλλά εμπίπτουν περισσότερο στην έννοια της ψυχαγωγίας και αναψυχής και γενικότερα των εμπορικών χώρων συνάθροισης του κοινού συμπεριλαμβάνονται στο Κεφάλαιο 17 Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

18.2 Προβλήματα

Ανάμεσα στα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στο περιιαστικό αυτό συγκρότημα περιλαμβάνεται η ανεπάρκεια της πολιτιστικής υποδομής, που θα συνέβαλλε στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και θα υποστήριζε τη σύζευξη πολιτισμού και τουρισμού, ως σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων.

18.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

18.3.1 Το αναπτυξιακό όραμα για τον Πολιτισμό επικεντρώνεται στη βελτίωση της ποιότητας ζωής μέσω της αιεφόρου ανάπτυξης και της ανάδειξης της σύγχρονης κυπριακής δημιουργίας στην καθημερινότητα των πολιτών, έτσι που η Κύπρος να αποκτήσει νέα, αναβαθμισμένη διεθνή εικόνα. Μέσα στο πνεύμα των διεθνών εξελίξεων και της παγκοσμιοποίησης, είναι επιβεβλημένο ο πολιτισμός να πάρει ουσιαστικότερη θέση στον ευρύτερο δημόσιο χώρο. Οι βασικές αρχές του οράματος για τον Πολιτισμό συνοψίζονται στην ενίσχυση της δημιουργικότητας, στην παροχή ίσων ευκαιριών πρόσβασης και συμμετοχής στα πολιτιστικά αγαθά, στην ενίσχυση της διαπολιτισμικότητας και στην προβολή αλλά και διατήρηση της ιδιαίτερης πολιτισμικής μας ταυτότητας.

18.3.2 Η χωροθετική πολιτική για πολιτιστικές εγκαταστάσεις και υποδομές έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου οράματος, και ιδιαίτερα τις στρατηγικές επιδιώξεις που περιέχονται σε αυτό σχετικά με την προστασία, προβολή και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και του σύγχρονου πολιτισμού στην καθημερινότητα του σύγχρονου πολίτη και επισκέπτη καθώς την στήριξη, ενίσχυση και προώθηση της σύγχρονης κυπριακής καλλιτεχνικής και πνευματικής δημιουργίας.

18.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τον τομέα αυτό είναι:

- (α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για χωροθέτηση πολιτιστικών εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών που αποσκοπούν στην καθοδήγηση και ενθάρρυνση τέτοιων αναπτύξεων, τόσο από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα αλλά και από τον ιδιωτικό τομέα, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής τους στις μεταβαλλόμενες ανάγκες και τάσεις.

18.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή

- 18.5.1** Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας των οικισμών. Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, θα πρέπει να χωροθετούνται κατά κανόνα σε χώρους που είναι κεντρικοί από λειτουργική άποψη και να συνδέονται με άλλες κύριες λειτουργίες, για να συμβάλλουν στην ενίσχυση της ελκυστικότητας και της ενιαίας ταυτότητας του συνόλου των οικισμών. Οι χώροι αυτοί πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστον οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων.
- 18.5.2** Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατό να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα και τον τύπο της δραστηριότητας:
- (α) Στις Ζώνες Δημόσιων και άλλων Αστικών Χρήσεων.
 - (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.
 - (γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών.
- 18.5.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την κατ' αξία χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης (π.χ. σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά ανοικτό αμφιθέατρο) και του συγκεκριμένου χώρου, και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις και στο περιβάλλον της φιλοξενούσας περιοχής.
- 18.5.4** Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων των οικοδομών για σκοπούς ένταξης τους στον χώρο, και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής και στον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από τη συγκέντρωση πληθυσμού και την κυκλοφορία οχημάτων. Παράλληλα, θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Επιπλέον σημασία θα δοθεί στη δυνατότητα της συγκεκριμένης ανάπτυξης να συμβάλει στην αναζωογόνηση της περιοχής και στη βελτίωση της εικόνας και λειτουργίας του χώρου.

18.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους

18.6.1 Στις περιπτώσεις ανέγερσης και τοποθέτησης μνημείων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις εισηγήσεις της Επιτροπής Μνημείων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ελέγχου της Ανέγερσης και Τοποθέτησης Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους Νόμου.

18.6.2 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

(α) Τον βαθμό προβολής του μνημείου.

(β) Τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες.

(γ) Την ένταξη στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

18.6.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε δημόσιους ανοικτούς χώρους (πάρκα, πλατείες, κόμβους, κ.ά.), ώστε να προβάλλεται ο σύγχρονος πολιτισμός και να αναβαθμίζεται ο αστικός χώρος. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται τόσο η αισθητική αναβάθμιση των δημόσιων χώρων όσο και η στήριξη και ενίσχυση των ντόπιων δημιουργών, των οποίων τα έργα θα εκτίθενται στις τοπικές αρχές, στα πάρκα και σε άλλους δημόσιους χώρους (π.χ. δημόσια κτίρια, κ.ο.κ.).

19. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

19.1 Γενικά

19.1.1 Ο Τουρισμός αποτελεί σημαντικό τομέα της κυπριακής οικονομίας, ο οποίος συναρτάται με πολλές άλλες χρήσεις και δραστηριότητες. Στα πλαίσια ενός ανταγωνιστικού ευρύτερου περιβάλλοντος, η Κύπρος αντιμετωπίζει εγγενή προβλήματα που έχουν συσσωρευτεί από τη μονοδιάστατη ανάπτυξη και τυποποίηση του τουριστικού προϊόντος, από την καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και από την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών. Κατά συνέπεια, υπάρχει ανάγκη επαναξιολόγησης των πολεοδομικών πολιτικών που αφορούν την τουριστική ανάπτυξη και εισαγωγής τέτοιων πολιτικών και κινήτρων που θα βοηθήσουν στην ανάκαμψη και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος.

19.1.2 Για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, δεν υπήρξε ωστόσο μέχρι σήμερα τουριστική ανάπτυξη, εξαιτίας της γεωγραφικής της θέσης (μακριά από θάλασσα ή βουνό, και σε απόσταση από τις πόλεις) και του συγκριτικά περιορισμένου φάσματος δραστηριοτήτων που προσφέρονται. Το Τοπικό Σχέδιο, στηριζόμενο στις προοπτικές διεύρυνσης των δραστηριοτήτων στην περιοχή (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας, υπηρεσίες περιφερειακής εμβέλειας κ.λπ.) και αξιοποίησης διατηρητέων ή παραδοσιακών οικοδομών για τουριστικούς σκοπούς, προδιαγράφει στο παρόν κεφάλαιο το κατάλληλο πλαίσιο πολιτικής για την μελλοντική τουριστική ανάπτυξη του περιαστικού συμπλέγματος.

19.2 Προβλήματα

19.2.1 Τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της τουριστικής ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η παντελής απουσία τουριστικών καταλυμάτων και η πλήρης εξάρτηση της για τέτοιες διευκολύνσεις από άλλες περιοχές, βασικά από τη Λευκωσία.
- (β) Η απουσία βάσιμης πρόβλεψης για το μέλλον, γεγονός που καθιστά αβέβαιη τόσο την προοπτική όσο και τη βιωσιμότητα του Τουρισμού στο περιαστικό αυτό σύμπλεγμα.
- (γ) Η δυσκολία να προγραμματιστούν υπηρεσίες και χώροι που να εξυπηρετούν κατά βάση τον Τουρισμό, εξαιτίας των πιο πάνω δυσκολιών.

19.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

19.3.1 Για τη θεματική ενότητα της τουριστικής ανάπτυξης επιδιώκεται η διαμόρφωση ενός μοντέλου αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης που να διαλαμβάνει την αναβάθμιση, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος. Η διαφοροποίηση αναμένεται να προέλθει από τη δημιουργία ειδικών προϊόντων και έργων εμπλουτισμού, ενώ η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αφορά βασικά τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές της Κύπρου, και αναμένεται να επιτευχθεί με την εισαγωγή κατάλληλων κινήτρων. Στρατηγικοί στόχοι είναι η επανατοποθέτηση της Κύπρου με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και με άξονες το περιβάλλον και τον πολιτισμό, καθώς και η στόχευση διαφόρων ομάδων πελατείας καθόλη τη διάρκεια του χρόνου.

19.3.2 Στρατηγικής σημασίας για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι η αξιοποίηση των αρχαιολογικών της χώρων και μνημείων, η σωστή διαχείριση και προβολή του περιβαλλοντικού της πλούτου και η ενίσχυση των προοπτικών επαγγελματικού τουρισμού, σε συνδυασμό με τον ήδη αναπτυγμένο βιομηχανικό της τομέα.

19.4 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Διασφάλιση ευελιξίας επιλογών για εναλλακτικές μορφές τουρισμού, με ταυτόχρονη επικέντρωση σε συγκεκριμένους χώρους, ώστε να μπορεί να επιτευχθεί σύντομα ικανοποιητικό αποτέλεσμα.
- (β) Προγραμματισμός έργων που να εξυπηρετούν τόσο τον τουρισμό όσο και τον πολίτη, ώστε να έχουν πρόσθετη αξία, ανεξάρτητα από την έκβαση της τουριστικής ανάπτυξης στην περιοχή.
- (γ) Ο συνδυασμός της τουριστικής ανάπτυξης και των υπηρεσιών υγείας και ευεξίας στα πλαίσια ενθάρρυνσης του τουρισμού υγείας, καθώς και η αντίστοιχη συσχέτιση με άλλους τομείς (συνέδρια, αθλητισμός, πολιτισμός κ.λπ.).

19.5 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

19.5.1 Στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τουριστικά καταλύματα δυνατό να επιτραπούν στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, όπου θα επιτρέπονται μικρές τουριστικές μονάδες.
- (β) Οικιστικές Ζώνες Κα8 των κυρίως οικισμών, όπου θα επιτρέπονται μικρές τουριστικές μονάδες.
- (γ) Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (παράγραφος 19.6.4), όπου μπορούν να χωροθετηθούν Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα (παράγραφος 19.8).
- (δ) **Τουριστική Αξιοποίηση Διατηρητέων και Παραδοσιακών Οικοδομών:** (παράγραφος 19.7).
- (ε) Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, στην καθορισμένη Περιοχή Ενοποιημένων Αναπτύξεων (Κεφάλαιο 32), όπου μπορεί να χωροθετηθεί μικρό ξενοδοχείο της τάξης των 200 κλινών σε συνδυασμό με ιδιωτικό Νοσοκομείο.

19.6 Συντελεστές Ανάπτυξης – Μικρές Τουριστικές Μονάδες

- 19.6.1** Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για την ανέγερση τουριστικού καταλύματος θα είναι της τάξης των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την καθορισμένη Πολεοδομική Ζώνη ή τη σχετική πολιτική, χωρίς όμως ο συντελεστής δόμησης να υπερβαίνει το 70% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση χωροθέτησης σε Οικιστική Ζώνη.
- 19.6.2** Η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα της περιοχής και άλλες πολεοδομικές παραμέτρους, μπορεί να απαιτήσει μείωση των πιο πάνω συντελεστών ανάπτυξης, καθώς επίσης και του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και ύψους που καθορίζονται στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
- 19.6.3** Οι μικρές τουριστικές μονάδες που προβλέπονται στις περιοχές στις Περιοχές 19.5.1(α) και (β) θα επιτρέπονται κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (α) Η ανάπτυξη θα αφορά ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οποιασδήποτε κατηγορίας και τάξης, με μέγιστη δυναμικότητα 120 κλινών.
 - (β) Όλες οι τουριστικές αναπτύξεις θα προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον των οικισμών και ειδικότερα στην κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα τους. Η χωροθέτηση των αναπτύξεων, οι αναλογίες των όγκων και η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο θα αποτελούν επιπρόσθετα στοιχεία για την αξιολόγηση της προτιθέμενης ανάπτυξης.

- (γ) Θα διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (δ) Κατά τη μελέτη αιτήσεων για τις αναφερόμενες αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσής τους και τον κίνδυνο εκτοπισμού της κύριας χρήσης, που είναι η κατοικία.

19.7 Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών

19.7.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει ιδιαίτερα τη δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές, νοουμένου ότι οποιεσδήποτε προσθήκες/μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στο χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των σχετικών προτύπων, για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης (Μείωση Απαιτήσεων) της Εντολής 3/2011.

19.7.2 Σημειώνεται ότι οι διατηρητέες οικοδομές διέπονται από το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, ενώ οι παραδοσιακές οικοδομές από τη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού.

19.8 Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα

19.8.1 Σε περιοχές που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, είναι δυνατόν να επιτρέπονται ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα 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 ουσιαδώς υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η ανάπτυξη συνδυάζει δύο τουλάχιστον επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας του Υφυπουργείου Τουρισμού, όπου ο πρωτεύων (κύριος) τύπος αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το 70% της δυναμικότητας του συγκροτήματος ή και περισσότερο.
- (β) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής ποιότητας (αισθητικά και λειτουργικά), θα διαθέτει εκτενείς ανοικτούς χώρους και χώρους πρασίνου και θα προσφέρει

αξιόλογα εμπλουτιστικά τουριστικά έργα σύμφωνα με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (γ).

- (γ) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθ' όλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού. Κάθε ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστον σημαντικό εμπλουτιστικό τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας ή ευεξίας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.
- (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστον 100.000 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 επιπρόσθετα για το εμπλουτιστικό τουριστικό έργο. Στο συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού 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 δύο (2) και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, εκτός στην περίπτωση ξενοδοχείου όπου τμήμα αυτού μπορεί να είναι τριώροφο.
- (ζ) Η γη που θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων θα είναι ποσοστού 20% της έκτασης του γηπέδου, μετά από την αφαίρεση του εμβαδού για τα δημόσια έργα υποδομής. Σε κάθε περίπτωση, η πιο πάνω γη που θα παραχωρείται στο δημόσιο, θα πρέπει να τοπιοτεχνείται ή να διαμορφώνεται ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.
- (η) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
- (θ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο θα 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.

- (i) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα εμπλουτιστικά τουριστικά έργα πρέπει να τύχουν ενιαίου σχεδιασμού, να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και να κατασκευαστούν και να μπορούν να λειτουργήσουν ταυτόχρονα.

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

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

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

19.9 Προσθήκες - Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις

19.9.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτει τη σχετική κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού), ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία θα ισχύουν τα πιο κάτω, με εξαίρεση την παράγραφο (β), που θα ισχύει μόνο όταν οι προσθήκες/μετατροπές αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητα - αριθμός κλινών):

- (α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων και ύψος οικοδομών).

- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά τη χορήγηση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογισθεί κατά την αδειοδότηση), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης, ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι δύο ορόφους.
- (γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

Νοείται ότι η υφιστάμενη μονάδα και ο χώρος επέκτασης εμπίπτουν σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη.

Νοείται ότι οι πιο πάνω προσθήκες/μετατροπές δεν επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

Νοείται, ότι τηρούνται στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.

Νοείται επίσης, ότι έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις οποίες υλοποιήθηκε η ανάπτυξη

Νοείται τέλος ότι προσθήκες/ μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική, μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

19.10 Τουρισμός Υγείας

- 19.10.1** Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας, τον Ιατρικό Τουρισμό και τον Τουρισμό Ευεξίας, στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται τα ακόλουθα:

- (α) Αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα ξενοδοχεία/τουριστικά καταλύματα, καθώς και την προώθηση νέων τουριστικών μονάδων με εμπλουτιστικά έργα. Για τον σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατό να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.
- (β) Συμπερίληψη ξενοδοχειακής ανάπτυξης ως υποστηρικτικής ιδιωτικού νοσοκομείου ή διαγνωστικού κέντρου ουσιώδους κλίμακας σε περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις.

Τέτοια ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί νοουμένου ότι η κλίμακα της θα είναι ανάλογη του μεγέθους της κύριας χρήσης, αφού συναξιολογηθεί η δυνατότητα εξυπηρέτησης του νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού κέντρου από υφιστάμενες ξενοδοχειακές αναπτύξεις, σε λειτουργική απόσταση από το νοσηλευτήριο ή το διαγνωστικό κέντρο.

19.11 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

19.11.1 Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία/τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την ισχύουσα σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης, κ.ο.κ.
- (β) Παρέχουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες που συνδυάζονται κατά τον καλύτερο τρόπο με το ξενοδοχείο/τουριστικό κατάλυμα, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (γ) Χωροθετούνται σωστά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (δ) Θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου, αφού εξασφαλισθούν οι θετικές απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού.

19.11.2 Τα εμπλουτιστικά έργα τέτοιων τουριστικών μονάδων και οι επιμέρους χώροι τους μπορούν να αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Συνεδριακά κέντρα, μικρότερες αίθουσες συνεδριών για εξυπηρέτηση ομάδων τουριστικών μονάδων, και εξειδικευμένοι εκθεσιακοί χώροι.
- (β) Κέντρα αποκατάστασης/αποθεραπείας/φυσιοθεραπείας, κέντρα ευεξίας (υδατοθεραπείας κ.ο.κ.).
- (γ) Ολοκληρωμένα αθλητικά συγκροτήματα, στάδια, κολυμβητήρια, κλειστά γυμναστήρια, καθώς και άλλες μεγάλες υποδομές προπονητικού/αθλητικού χαρακτήρα.
- (δ) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώροι παραγωγής/γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων, και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.
- (ε) Εξειδικευμένα/θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος, ή και εστιατόριο όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση την ισχύουσα σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού.

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

19.12 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

19.12.1 Δικαιούχοι των κινήτρων είναι ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που υπαλλακτικά πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες και έχουν άδεια λειτουργίας από το Υφυπουργείο Τουρισμού).
- (β) Αποτελούν τουριστικές μονάδες μερικώς αδειούχες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, τις πρόνοιες της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών αναφορικά με τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, τις πρόνοιες της παραγράφου 4 του Παραρτήματος Β, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.

(γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

19.12.2 Τα κίνητρα προβλέπουν όπως σε περίπτωση εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 19.11.2, είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν στην τουριστική μονάδα μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων, σουϊτών και δωματίων για φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

19.12.3 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 19.11.2 και 19.12.2 και αφορά την προσθήκη δομήσιμου εμβαδού μέχρι 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για την κύρια χρήση ή εκείνης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας με βάση την οποία ανεγέρθηκε το κατάλυμα, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος.

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

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

19.14 Άλλες Πρόνοιες

19.14.1 **Αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου:** 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 τουριστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με το άρθρο 5Α του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου.

- 19.14.2 Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού:** Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί την διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού, με το οποίο θα διαβουλεύεται, πριν τη λήψη απόφασης.
- 19.14.3 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου:** Πριν τη λήψη της απόφασης της, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Υφυπουργείο Τουρισμού για θέματα που αφορούν στην αναγκαιότητα ή μη της εξασφάλισης Πιστοποιητικού Καταλληλότητας Γηπέδου.

20. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

20.1 Γενικά

20.1.1 Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική που περιλαμβάνεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης, καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης και αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης.

20.1.2 Οι στόχοι αυτοί αφορούν, μεταξύ άλλων:

(α) Τη μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της οικονομίας και τη βελτίωση της παραγωγικότητας, με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.

(β) Την ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.

(γ) Την προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.

20.1.3 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.

20.1.4 Το παρόν κεφάλαιο εισάγει επίσης εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, όπως Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, Θεματικών Πάρκων, κ.λπ., αναπτύξεις για τις οποίες κατά κανόνα απαιτείται μεγάλη έκταση γης.

20.2 Προβλήματα

20.2.1 Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου θα αντιμετωπίσουν προβλήματα που περιλαμβάνουν:

(α) Το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Περιοχών Ανάπτυξης.

- (β) Τον κατακερματισμό του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- (γ) Τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Περιοχών Ανάπτυξης των αστικών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

20.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

- 20.3.1** Η Ειδική Στρατηγική των προνοιών που αναφέρονται πιο κάτω αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του περιαστικού αυτού συγκροτήματος και είναι αποφασιστικής σημασίας για την επίτευξη των στόχων αυτών στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.
- 20.3.2** 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 των αναφερόμενων αναπτύξεων. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση της περιοχής με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, σε περιοχές όπου υφίσταται το κατάλληλο απόθεμα γης και σε περιοχές όπου θα κατευθυνθεί μελλοντικά και η υπόλοιπη συμβατή ανάπτυξη.

20.4 Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

- 20.4.1** Οι περιοχή που έχει καθορισθεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και πληροί τις πιο κάτω προϋποθέσεις:
 - (α) Βρίσκεται σε στρατηγικό σημείο του Τοπικού Σχεδίου, σε ευρεία ζώνη της περιφέρειας, ώστε να προσφέρεται ευελιξία στη χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων χωρίς να διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.
 - (β) Εξυπηρετείται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και εφάπτεται του εθνικού οδικού δικτύου και άλλων δρόμων υπερτοπικής σημασίας.
 - (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
 - (δ) Γειτνιάζει με μεγάλους χώρους πρασίνου ή περιοχές Natura.

20.4.2 Η Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων που έχει καθορισθεί φαίνεται με περίγραμμα στον Σχέδιο 13 Χρήσης Γης:

Η περιοχή αυτή εμπίπτει σε Αγροτική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά όρια των Κοινοτήτων Αγίας Βαρβάρας, Πέρα Χωρίου και Νήσου, και βρίσκεται δυτικά του αυτοκινητόδρομου προς Λευκωσία (έναντι των Βιομηχανικών Ζωνών Πέρα Χωρίου – Νήσου και Ιδαλίου) και νότια του δρόμου πρωταρχικής σημασίας προς Τσέρι.

Νοείται ότι οι Εξειδικευμένες Αναπτύξεις δεν επιτρέπονται σε περιοχές με περιβαλλοντικές ιδιομορφίες, που καθορίζονται ως Ζώνες Προστασίας εντός της ευρύτερης περιοχής Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, με εξαίρεση τις ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις.

20.5 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

Οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων στην περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων είναι οι ακόλουθες. Νοείται ότι οι αναφερόμενες αναπτύξεις θα επιτρέπονται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

- (α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολέγια, και άλλες εξειδικευμένες σχολές).
- (β) Εκπαιδευτήρια, εξαιρουμένων των νηπιαγωγείων.
- (γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα, μεγάλα Διαγνωστικά Κέντρα, Ιατρικά Κέντρα Διεθνών Προδιαγραφών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία.
- (δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα μεγάλης κλίμακας.
- (ε) Θεματικά Πάρκα.
- (στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ζ) Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.
- (η) Αίθουσες δεξιώσεων, και άλλες αναπτύξεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.2.
- (θ) Κινηματογράφοι πολλαπλών οθονών.

- (ι) Συνεδριακά Κέντρα.
- (ια) Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 19.8
- (ιβ) Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.6.1.2

20.6 Βασικές Παράμετροι

Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίου καθώς και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης, και τις αποστάσεις από τα σύνορα. Σε όλες τις περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση ανοικτού δημόσιου χώρου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου] εκτός των περιπτώσεων υπό ανάπτυξη ιδιοκτησιών που εφάπτονται των περιοχών Natura, όπου θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση ανοικτού δημόσιου χώρου ποσοστού 23% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

20.6.1 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 45.000 τ.μ. Νοείται ότι θα μπορεί να γίνει αποδεκτό και μικρότερο μέγεθος νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας ικανοποιηθεί ότι το ίδρυμα θα μπορεί να είναι βιώσιμο και επιθυμητό και ότι τηρούνται τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στα Τοπικά Σχέδια.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και ένας για κάθε δυο φοιτητές.
- (δ) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (ε) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις όπως βιβλιοπωλείο, φαρμακείο, περίπτερο, μικρό

κατάστημα ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεστιάτοριο κλπ. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το δομήσιμο εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 1000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

(στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 50% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).

(ζ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

20.6.2 Εκπαιδευτήρια (εξαιρουμένου του Νηπιαγωγείου)

(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 *Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα* του Τοπικού Σχεδίου, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο των 20.000 τ.μ.

(β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.

(γ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

(δ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

20.6.3 Εξειδικευμένα Ιατρικά/Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικό Τύπο Κλινικών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία

(α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.

(β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.

(γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως φαρμακείο, περίπτερο, ανθοπωλείο, καφενείο, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δυο κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση καταλυμάτων, ανάλογα με την περίπτωση και κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τη διαμονή των συγγενών των ασθενών με αριθμό κλινών όχι μεγαλύτερο από το 20% των κλινών της αντίστοιχης πρωτεύουσας χρήσης σε περιπτώσεις που δεν παρέχονται τέτοιου τύπου διευκολύνσεις σε λειτουργικές αποστάσεις από την ανάπτυξη.

20.6.4 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 15.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,15:1 και το 0,20:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 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 120 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 15.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

20.6.5 Θεματικά Πάρκα

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει, θεματικό πάρκο επικεντρωμένο γύρω από ένα ή περισσότερα κεντρικά θέματα, όπου προσφέρονται μορφωτικές ή/και ψυχαγωγικές υπηρεσίες στους επισκέπτες. Τα θεματικά πάρκα θα διαθέτουν εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, ανάλογα και αντίστοιχα με τη θεματική ενότητα, διαμορφωμένους και τοπιοτεχνημένους, με πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δενδροφύτευση κλπ., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 20.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,25:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 400 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 40.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μέχρι δυο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

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

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιομετρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογικής ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για το λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 12.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.

- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως καφεστιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

20.6.7 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 8.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας 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 και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

20.6.8 Κινηματογράφοι πολλαπλών οθονών.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 8.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.

- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

20.6.9 Συνεδριακά Κέντρα

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.
- (γ) Η οικοδομή ή και οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, βιβλιοπωλείου, μικρού ιατρείου, κ.ο.κ. καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 20% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

20.7 Βασικές Προϋποθέσεις

Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους και τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Η ανάπτυξη γενικά θα σέβεται και αναδεικνύει κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει στοιχεία περιβαλλοντικού εμπλουτισμού, όπως πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους,

δενδροφυτεύσεις και τοπιοτεχνήσεις, ειδικά όταν συνορεύουν με τις περιοχές Natura και τις Ζώνες Πρασίνου ώστε να οδηγούν σ' αυτές.

- (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 από άρτιο οδικό δίκτυο και η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης και η απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση τους από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Σημειώνεται ότι για τα έργα αυτά κρίνεται απαραίτητο να διεξάγεται ειδική κυκλοφοριακή μελέτη.
- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.
- (ε) Κατά την αξιολόγηση σχετικής αίτησης θα λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής τόσο όσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση κατά τον χρόνο μελέτης της αίτησης αλλά και της πιθανότητας επεκτάσεων στο μέλλον του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης.
- (στ) Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος. Θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.
- (ζ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα σε όλες τις περιπτώσεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων χωροθέτησης αθλητικών κέντρων και ραδιοφωνικών/τηλεοπτικών σταθμών, που η απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 20,00 μέτρα, και της περίπτωσης των θεματικών πάρκων, ή σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, και παρόμοιων εγκαταστάσεων στα πλαίσια ανάπτυξης που αφορά κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, που η απόσταση αυξάνεται στα 30,00 μέτρα.
- (η) Ο αριθμός ορόφων σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζεται στους τρεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων χωροθέτησης αναπτύξεων που αφορούν κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα και θεματικά πάρκα, που ο αριθμός ορόφων καθορίζεται στους δύο.

20.8 Άλλες Πρόνοιες

- 20.8.1** Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο, δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου, και με βάση τις αντίστοιχες πρόνοιες και προϋποθέσεις.
- 20.8.2** Στις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική δεν αποκλείονται και άλλες αναπτύξεις, εφόσον αυτές επιτρέπονται από τις αντίστοιχες πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων, όπως για παράδειγμα οι Αίθουσες Δεξιώσεων.
- 20.8.3** 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
- 20.8.4** Σε περίπτωση ένταξης περιοχής για την οποία ίσχυαν οι πρόνοιες των εξειδικευμένων αναπτύξεων σε Ζώνη Ανάπτυξης, για αυτή θα ισχύουν ταυτόχρονα και οι πρόνοιες του Κεφαλαίου αυτού νοουμένου ότι θα υποβληθεί αίτηση για ανάπτυξη σε διάστημα που δεν θα υπερβαίνει τα πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου.
- 20.8.5** Προς αποφυγή οποιωνδήποτε δυσμενών επιπτώσεων, Εξειδικευμένες Αναπτύξεις που δύναται να επιτραπούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.

21. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ – ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

21.1 Γενικά

Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

21.2 Χωροθετική Πολιτική

Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί αιτήσεις για τύπους ανάπτυξης που δεν περιγράφονται σε συγκεκριμένο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου κατ' αξία, με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει, εκτός όπου απαιτείται η χωροθέτηση της εκτός Περιοχής Ανάπτυξης κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, λόγω των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών της και της περιοχής όπου προτείνεται να εκτελεστεί.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή θα ακολουθείται η μέθοδος της διαδοχικής προσέγγισης, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στον χώρο και να αξιολογούνται οι καταλληλότερες κατά περίπτωση τοποθεσίες.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, τον χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής, δεν επηρεάζει ουσιωδώς το περιβάλλον και το τοπίο, τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.

- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/ και όρους θεωρεί αναγκαίους για την ορθή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στο χώρο.
- (στ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το καθοριζόμενο για την πολεοδομική ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή το καθοριζόμενο από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται ως το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση, όταν η ανάπτυξη προτείνεται εντός Ορίου Ανάπτυξης.
- (ζ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλων έργων βασικής αστικής υποδομής.

21.3 Μεταλλευτική/Λατομική Ανάπτυξη

- 21.3.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα επιτρέπεται η λατομική και η μεταλλευτική ανάπτυξη, με εξαίρεση τις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 21.3.2, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες.
- 21.3.2** Λατομική ανάπτυξη δυνατό να επιτραπεί στη Λατομική Ζώνη Ιδαλίου, στα βορειοανατολικά όρια του Δήμου (με ειδική σήμανση στο Σχέδιο 12 και στο Σχέδιο 13 Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης), στην Περιοχή Εξόρυξης Αργίλου/Μάργας στα σύνορα με το Τσέρι (με ειδική σήμανση στο Σχέδιο 13 Χρήσης Γης) και στις Περιοχές Ορυκτών Πόρων που είναι σκόρπιες στην περιοχή (με ειδική σήμανση στο Σχέδιο 8 Αποτύπωση Ορυκτών Πόρων), ειδικότερα εκείνες οι οποίες βρίσκονται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης (με εξαίρεση τις Κτηνοτροφικές Ζώνες), ως ακολούθως:

(α) Λατομική Ζώνη Ιδαλίου (κωδικός ΛΖ*)

Η Λατομική Ζώνη Ιδαλίου θα διατηρηθεί έως ότου τα αρμόδια Τμήματα κρίνουν ότι η εξόρυξη του συγκεκριμένου ορυκτού πρέπει να ολοκληρωθεί. Η Υπηρεσία Μεταλλείων έκρινε ότι το υλικό στην εν λόγω Λατομική Ζώνη είναι σπάνιο και πολύτιμο (ασβεστολιθικός ψαμμίτης) και πως η

αποκατάσταση του τοπίου θα γίνεται σταδιακά αλλά θα ολοκληρωθεί μετά την εξάντληση των λατομικών αποθεμάτων.

Κατά τη διάρκεια εργασιών λατόμησης η περιοχή θα πρέπει να επιθεωρείται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων λόγω εξεύρεσης αρχαιοτήτων στην γύρω και εφαπτόμενη περιοχή, έτσι ώστε να μπορεί και να έχει το δικαίωμα να σταματήσει τις εργασίες εξόρυξης όταν κρίνει πως τα αρχαία ευρήματα χρήζουν προστασίας.

(β) Περιοχή Εξόρυξης Αργίλου/Μάργας στα σύνορα με το Τσέρι

Η Λατομική ανάπτυξη στην περιοχή αυτή που έχει υποδειχθεί από το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης, θα επιτρέπεται μόνο για την εξόρυξη αργίλου/μάργας ή τη συνδυασμένη εξόρυξη χαβαροχαλίκων και αργίλου/μάργας.

(γ) Περιοχές Ορυκτού Πλούτου εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

Η Λατομική ανάπτυξη στις περιοχές αυτές που έχουν υποδειχθεί από το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης, θα επιτρέπεται μόνο για την εξόρυξη αποθεμάτων φαιοχωμάτων, χαβαροχαλίκων, αμμοχάλικων, αργίλου και κρητίδας (οικοδομική πέτρα).

21.3.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την παράταση της λειτουργίας υφιστάμενου λατομείου το οποίο βρίσκεται εντός των περιοχών που περιγράφονται στην πιο πάνω παράγραφο εφόσον πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις, οι οποίες ισχύουν και στις περιπτώσεις νέων λατομείων στις περιοχές αυτές:

- (α) Θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η ανάπτυξη μην είναι εμφανώς ορατή από αυτοκινητόδρομο.
- (β) Δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των κατοίκων της περιοχής και η δημόσια υγεία, η ασφαλής διακίνηση οχημάτων και πεζών και οι γεωργικές και άλλες δραστηριότητες.
- (γ) Δεν επηρεάζονται η ατμόσφαιρα, το περιβάλλον και το τοπίο, και η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι επιτυγχάνεται η αποκατάσταση του τοπίου μετά τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη αφορά τη λατόμηση υλικού, το οποίο είναι σπάνιο και δυνατό να τύχει εκμετάλλευσης μόνο κατά προτεραιότητα σε περιοχή που εμπίπτει στα όρια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα διαβουλεύεται με την Υπηρεσία Μεταλλείων και το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης. Νέα αιτήματα για προνόμια λατομείων θα εξετάζονται με ιδιαίτερη φειδώ.

Νοείται επίσης ότι με τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης θα αποκαθίσταται πλήρως το τοπίο, σύμφωνα με τους όρους της άδειας και του προνομίου του λατομείου.

22. ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΟΙ Ή/ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ

22.1 Χωροθετική Πολιτική

22.1.1 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατό να χωροθετούνται στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.

22.1.2 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε Βιομηχανικές Ζώνες, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα σύνορα.

(β) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης για επισκέπτες.

(γ) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή.

22.1.3 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ. περίπου), είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε Άξονα Δραστηριότητας, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.

23. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

23.1 Γενικά

Οι χώροι λατρείας οποιοδήποτε θρησκειύματος αποτελούν συστατικά στοιχεία της αστικής οργάνωσης και λειτουργίας, και ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να εξυπηρετούν επιμέρους περιοχές ή το σύνολο του περιαστικού αυτού συγκροτήματος.

23.2 Προβλήματα

Τα κύρια προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζονται σε σχέση με τους χώρους λατρείας προκύπτουν κυρίως λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης προσώπων και οχημάτων σε συγκεκριμένες ώρες και ημέρες, με δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις της φιλοξενούσας περιοχής.

23.3 Βασικοί Στόχοι

Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η χωροθέτηση Χώρων Λατρείας ώστε να εξυπηρετούνται οι ανάγκες του πληθυσμού κατά ισορροπημένο τρόπο, χωρίς επηρεασμό των ανέσεων περιοχών κατοικίας, ειδικά σε ότι αφορά τις κυκλοφοριακές επιβαρύνσεις.

23.4 Χωροθετική Πολιτική

23.4.1 Χώροι λατρείας θα επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων (παράγραφος 11.12.1).

23.4.2 Επιπρόσθετα, χώροι λατρείας είναι δυνατό να επιτραπούν σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, αφού ληφθούν σοβαρά υπόψη οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στις ανέσεις της περιοχής από την κυκλοφορία και στάθμευση οχημάτων.

Στις περιπτώσεις αυτές το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,30:1 για ιδιοκτησίες εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ., και το 0,20:1 για ιδιοκτησίες μεγαλύτερου εμβαδού, ενώ ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 70% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης. Επιπλέον, ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα θα

αυξάνεται κατά 30%, η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου, και θα χωροθετείται σε υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένο χώρο.

23.4.3 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι, οι οποίοι σχετίζονται με τη συγκεκριμένη τοποθεσία, η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση χώρων λατρείας περιορισμένου εμβαδού μέχρι και της τάξης των 50 τ.μ. (εξωκκλήσι) και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, νοουμένου ότι η ιδιοκτησία διαθέτει ικανοποιητική δημόσια προσπέλαση, Η οικοδομή θα εντάσσεται ορθά στο περιβάλλον και θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου, Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης και θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

23.5 Άλλες Πρόνοιες

23.5.1 Κατά τη μελέτη αίτησης για προσθήκες ή/και μετατροπές σε υφιστάμενο χώρο λατρείας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποφασίζει σχετικά αφού αξιολογήσει την κλίμακα των προσθηκών/μετατροπών και τη φιλοξενούσα περιοχή, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β.

23.5.2 Κατά τη μελέτη αίτησης ανέγερσης χώρου λατρείας θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

23.5.3 Η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων σε συνδυασμό με χώρο λατρείας διέπεται από τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.2(α) του Κεφαλαίου 17 Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας.

23.5.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εισάγει ειδικούς όρους για διασφάλιση του περιβάλλοντος των εκκλησιών καθώς και όρους σύνδεσης τους με δίκτυα πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων και ανοικτών δημόσιων χώρων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.13.

24. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

24.1 Γεωργία

24.1.1 Η γεωργία αναμένεται ότι θα παραμείνει ένας από τους δευτερεύοντες τομείς οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και η ανάπτυξη της προβλέπεται ότι θα συμβάλει στη διατήρηση της ταυτότητας της περιοχής, στην αναβάθμιση και διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος και στην ισόρροπη κατανομή της απασχόλησης και των πηγών εισοδήματος, εξασφαλίζοντας υψηλότερο βιοτικό επίπεδο και ποιότητα ζωής για τον τοπικό πληθυσμό. Η δυναμική ανάπτυξης του τομέα συνδέεται με τις προοπτικές εκσυγχρονισμού των μεθόδων παραγωγής και των καλλιεργειών που υιοθετούνται.

24.1.2 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της γόνιμης/παραγωγικής 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 ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (δομές, γεωργικές αποθήκες, κ.ο.κ., οι οποίες να δικαιολογούνται από την αντίστοιχη γεωργική καλλιέργεια και με μέγεθος ανάλογο του μεγέθους και του τύπου της γεωργικής ανάπτυξης που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία) ή/και ανάπτυξη που είναι δυνατό να επιτραπεί με βάση τις πρόνοιες των αντίστοιχων υπόλοιπων πολιτικών του Τοπικού Σχεδίου.

24.2 Κτηνοτροφία

24.2.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις επιμέρους κοινότητες, συνήθως στις παρυφές των αντίστοιχων διοικητικών περιοχών. Στην Κτηνοτροφική Περιοχή που βρίσκεται βορειοανατολικά του Ιδαίου, επιτρέπεται η ανέγερση υποστατικών για μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών συμπεριλαμβανομένων και των χοίρων, ενώ στην Κτηνοτροφική Περιοχή νότια των Λυμπίων καθώς και σε όλες τις Κτηνοτροφικές Ζώνες της περιοχής, επιτρέπεται η ανέγερση υποστατικών για μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών εξαιρουμένων των χοίρων.

24.2.2 Στο Τοπικό Σχέδιο έγινε προσπάθεια κατάργησης Κτηνοτροφικών Ζωνών ή τμημάτων τους οι οποίες δεν είχαν αναπτυχθεί στα πλαίσια της Δήλωσης Πολιτικής και οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές με σημαντικές υψομετρικές

διαφορές για προστασία του περιβάλλοντος και των ευαίσθητων περιβαλλοντικά περιοχών.

- 24.2.3** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η χωροθέτηση κτηνοτροφικών υποστατικών και η μεταστέγαση υφιστάμενων κτηνοτροφικών υποστατικών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές, για ενθάρρυνση της βέλτιστης δυνατής οργάνωσης της κτηνοτροφίας, καθώς και για περιορισμό της όχλησης που προκαλούν αναπτύξεις αυτού του τύπου στις ανέσεις των φιλοξενουσών περιοχών και του περιαστικού συγκροτήματος γενικότερα. Κατά συνέπεια, αιτήσεις για κτηνοτροφικές αναπτύξεις εκτός των καθορισμένων Ζωνών/Περιοχών θα απορρίπτονται.
- 24.2.4** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση εκκολαπτηρίων και ειδικών μονάδων αναπαραγωγής πουλερικών εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/Περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί ειδικά με τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, με ειδική αναφορά για τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, προκειμένου να επιτρέψει τη χωροθέτηση τους.
- 24.2.5** Κατά κανόνα, καμιά άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/Περιοχής. Εξαιρέση είναι δυνατόν να αποτελούν οι ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Βοηθητική ανάπτυξη που κρίνεται αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή των κτηνοτροφικών εργασιών περιλαμβανομένων και δεξαμενών συλλογής νερού, αντλιοστασίων, υποστατικών μύλων ζωοτροφών, σιλό αποθήκευσης ζωοτροφών, δεξαμενές λουσίματος ζώων, κ.ο.κ.
 - (β) Βιοτεχνικό εργαστήριο – Θάλαμος Ανάπτυξης που δικαιολογείται από την αντίστοιχη κτηνοτροφική ανάπτυξη που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία.
 - (γ) Οποιαδήποτε άλλη κατασκευή συμβάλλει στην κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοουμένου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.
 - (δ) Έργα Υποδομής, όπως περιγράφονται στο Κεφάλαιο 26 Υποδομές.
 - (ε) Κατοικία για τις ανάγκες του ιδιοκτήτη της κτηνοτροφικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 10 Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση.

24.3 Ειδικές πρόνοιες ή ιδιαίτερες αναφορές

24.3.1 Σε κρατικά ή ιδιωτικά τεμάχια που εμπίπτουν σε Αγροτική Ζώνη και στα οποία έχει εκδοθεί προσωρινή πολεοδομική άδεια για κτηνοτροφικό υποστατικό, θα επιτρέπεται η χωροθέτηση των υποστατικών αυτών στη Αγροτική Ζώνη μέχρι τη λήξη της ισχύος της Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας.

Νοείται ότι οι ιδιοκτήτες των κτηνοτροφικών υποστατικών σε ιδιωτικά τεμάχια μπορούν να επωφεληθούν των κινήτρων για μεταστέγαση των υποστατικών τους στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες που αναφέρονται στην παράγραφο 24.3.2 πιο κάτω.

24.3.2 Σε περίπτωση που αδειούχα κτηνοτροφικά υποστατικά, που βρίσκονται εκτός Κτηνοτροφικών Ζωνών και πλησίον Οικιστικών Ζωνών μεταστεγαστούν εντός τριών ετών από τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου σε καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές οι οποίες δεν προωθούνται για κατάργηση στο σύντομο μέλλον, τότε θα είναι δυνατή η ανάπτυξη της νέας κτηνοτροφικής μονάδας με αυξημένο συντελεστή δόμησης κατά 0,10:1 του ισχύοντος στη Κτηνοτροφική Ζώνη.

24.3.4 Αναφορικά με σχετική πρόνοια που ίσχυε στη Δήλωση Πολιτικής για την Περιοχή των Λυμπίων μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, σύμφωνα με την οποία παρεχόταν η δυνατότητα μέχρι το έτος 2013 για ανέγερση κτηνοτροφικής μονάδας εκτροφής αγελάδων σε συγκεκριμένα τεμάχια που ενέπιπταν σε Αγροτική Ζώνη Γ3, σημειώνεται ότι η πρόνοια αυτή υιοθετείται και στο Τοπικό Σχέδιο, με δυνατότητα ωστόσο παράτασης μέχρι το έτος 2015.

24.3.5 Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εντός Αγροτικής Ζώνης και σε απόσταση μικρότερη των 200μ. από Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή ουδώς συνίσταται.

25. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

25.1 Γενικά

25.1.1 Για την επιτυχή υλοποίηση των Βασικών Στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως αυτές περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στο περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και γενικότερα στην αποφυγή φαινομένων αστικής διάχυσης, καθώς και στην προαγωγή της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης.

25.1.2 Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται η προαγωγή της αστικής ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του ευρύτερου αστικού συμπλέγματος, η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης αστικής ανάπτυξης, η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων, η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής και η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

25.1.3 Για σκοπούς του παρόντος Τοπικού, ως Περιοχή Ανάπτυξης θεωρείται η εξωτερική περίμετρος καθορισμένων Οικιστικών (κωδικοί Κα/Πα), Εμπορικών (κωδικός Εβ), Βιομηχανικών (κωδικοί Βα/Βγ), Βιοτεχνικών (κωδικός Βδ), Κτηνοτροφικών (κωδικοί Γγ/Γβ) Ζωνών/Περιοχών, των Ζωνών Ειδικών Χρήσεων, (κωδικός Εχ) και των Ζωνών Δημόσιων και άλλων Κοινοτικών Χρήσεων (κωδικός Αα).

25.2 Προβλήματα

Τα κυριότερα προβλήματα, σχετικά με την διάχυση της ανάπτυξης εκτός καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Κατακράτηση και αδρανοποίηση γης κατάλληλης προς ανάπτυξη εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και η συνεπακόλουθη δημιουργία πιέσεων πρόωρων επεκτάσεων τους ή επιπρόσθετης διασποράς.
- (β) Καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, και μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.

- (γ) Άστοχη εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων αξιόλογων περιοχών του περιαστικού συγκροτήματος που προκύπτουν από το φυσικό περιβάλλον, το αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο και την πολιτιστική κληρονομιά.

25.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

Με βάση τα πιο πάνω, οι διάφορες επιμέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν στα ακόλουθα:

- (α) Στον περιορισμό της ανάπτυξης σε περιοχή εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, σε όσες περιπτώσεις αφορούν την επίλυση ειδικών κοινωνικών προβλημάτων ή την ενθάρρυνση επιθυμητών δραστηριοτήτων.
- (β) Στον περιορισμό του φαινομένου της αστικής διάχυσης.
- (γ) Στη διαφύλαξη και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και του τοπίου από τη δεισδυση ασύμβατων λειτουργιών και χρήσεων.

25.4 Χωροθετική Πολιτική

- 25.4.1** Εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης δεν επιτρέπεται καμία ανάπτυξη, πέραν των χρήσεων που είναι κατάλληλες για την ύπαιθρο, όπως η γεωργία και δασοπονία (συμπεριλαμβανομένων των αποθηκών φύλαξης προϊόντων και εργαλείων), καθώς και χρήσεων και λειτουργιών που περιγράφονται υπό προϋποθέσεις στα επιμέρους Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, και νοουμένου ότι λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 7 Περιβάλλον.

26. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

26.1 Γενικά

26.1.1 Λόγω της συνεχιζόμενης έλλειψης σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο από την μη εφαρμογή του Σχεδίου για την Νήσο, επιδιώκεται μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 3 Βασικοί Στόχοι Τοπικού Σχεδίου και Γενική Στρατηγική Ανάπτυξη, η ικανοποίηση των γενικότερων κεντρικών στόχων της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος, του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές και της σταδιακής οργάνωσης του περιαστικού αυτού συγκροτήματος, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

26.1.2 Ως έργα υποδομής θεωρούνται ουσιαστικά έργα δημοσίου ενδιαφέροντος, τα οποία αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων σε ευρεία κλίμακα και χρησιμοποιούνται τόσο για την προώθηση της κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης, όσο και για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής του πληθυσμού αλλά και για την αποφυγή υποβάθμισης καθώς και την προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος γενικότερα.

26.2 Καθορισμός των Έργων Υποδομής

Στα έργα υποδομής περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθοι τύποι ανάπτυξης:

(α) Αναπτύξεις που αφορούν στα δίκτυα υποδομής, όπως δίκτυα σταθμοί και υποσταθμοί μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας διαφόρων τύπων, τηλεπικοινωνιακοί σταθμοί και σταθμοί ραδιοεπικοινωνιών, σταθμοί πληροφορικής και τα δίκτυά τους, υδρευτικά και αρδευτικά έργα και δίκτυα, μονάδες αφαλάτωσης νερού, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά πάρκα, κ.λπ.), και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις.

(β) Αναπτύξεις που συναρτούνται με τις συγκοινωνίες και τις μεταφορές (οδικά δίκτυα διαφόρων επιπέδων, με τα συστατικά τους στοιχεία, πεζόδρομοι και ποδηλατόδρομοι, αεροδρόμια, λιμάνια, μαρίνες, και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις).

- (γ) Βελτιωτικά έργα, όπως έργα προστασίας της παραλίας, αγκυροβόλια, αποβάθρες, υδατοφράκτες, εγγειοβελτιωτικά, αντιδιαβρωτικά και αποστραγγιστικά έργα, έργα απορροής όμβριων υδάτων, και άλλα παρόμοια, με τις σχετικές τους εγκαταστάσεις.
- (δ) Αναπτύξεις που συναρτώνται με τη διαχείριση αποβλήτων διαφόρων τύπων και κατηγοριών (αποχετευτικά δίκτυα και τα συστατικά τους στοιχεία, εγκαταστάσεις διαλογής, επεξεργασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών αστικών αποβλήτων, σταθμοί επεξεργασίας αστικών λυμάτων, κέντρο διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων, καθώς και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις).

26.3 Προβλήματα σε σχέση με Υποδομές

Τα κυριότερα προβλήματα σε σχέση με τις υποδομές αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Την έλλειψη σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, λόγω της μη εφαρμογής του Σχεδίου για την Νήσο.
- (β) Την αδυναμία ή και την καθυστέρηση παροχής ή/και διαμόρφωσης σε αποδεκτά επίπεδα των αναγκαίων υποδομών για τις διάφορες επί μέρους χρήσεις και για ορθολογικά σύγχρονη διαχείριση αποβλήτων αστικής διασποράς.
- (γ) Την καταπόνηση του περιβάλλοντος.
- (δ) Το γεγονός της λειψυδρίας, η οποία δημιουργεί, μεταξύ άλλων, ανάγκες για υλοποίηση ακόμη περισσότερων έργων υποδομής, κυρίως κατασκευαστικών έργων, όπως υδατοφράκτες, έργα αφαλάτωσης, κ.ο.κ.

26.4 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος

26.4.1 Με βάση τα πιο πάνω, η χωροθετική πολιτική όσον αφορά έργα υποδομής σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει στην εισαγωγή ευέλικτων προνοιών, οι οποίες θα αντιμετωπίζουν τις κατά καιρούς ανάγκες για εκτέλεση έργων υποδομής στα πλαίσια των αρχών της βιωσιμότητας/αιετιότητας και της διαχείρισης του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των φυσικών πόρων, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου.

26.4.2 Επιδίωξη είναι η επαναξιολόγηση των αναγκών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου για υποδομές, ώστε να διασφαλιστεί στο μέτρο του δυνατού, και εκεί όπου απαιτείται, καλύτερη εξυπηρέτηση και εξάλειψη των σοβαρών κινδύνων για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια. Περαιτέρω, οι υποδομές θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στον πολεοδομικό σχεδιασμό, να εντάσσονται ορθά στο

χώρο και, όπου είναι δυνατό, να μην επηρεάζουν αισθητικά ή άλλως το περιβάλλον.

26.5 Χωροθετική Πολιτική

Ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί τις γενικές και ειδικές πρόνοιες πολιτικής, όπως αυτές περιγράφονται πιο κάτω.

26.5.1 Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

Η ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες γενικές προϋποθέσεις:

- (α) Αποτελεί έργο δημόσιας ωφέλειας και είναι εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής σημασίας, συντελεί ουσιαστικά στην οικονομική ανάπτυξη και συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην επίτευξη αιεφόρου ανάπτυξης, είτε αυτό υλοποιείται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (κρατικούς και ημικρατικούς οργανισμούς), ή από τον ιδιωτικό τομέα και εξυπηρετεί, μεταξύ άλλων, και στόχους και πολιτικές του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- (β) Δεν επηρεάζει ουσιαδώς το περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους, το τοπίο, την οικολογία της περιοχής, τη δημόσια υγεία, τις ανέσεις καθορισμένων Ζωνών και Περιοχών Ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη και τις δυνατότητες μελλοντικών τους επεκτάσεων, και την ασφαλή διακίνηση οχημάτων και πεζών στην περιοχή.
- (γ) Λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ορθή ένταξη της ανάπτυξης στο περιβάλλον και το τοπίο. Ιδιαίτερη προσπάθεια περιβαλλοντικής προσαρμογής θα καταβάλλεται για έργο που είναι απαραίτητο να γίνει σε ευαίσθητες περιοχές, με βάση όσα αναφέρονται στο Κεφάλαιο 7 Περιβάλλον, ή σε περιοχές αρχαίων μνημείων, όπου η αισθητική, οικολογική ή άλλη ειδική αξία του περιβάλλοντος και του τοπίου θεωρείται υψίστης σημασίας.
- (δ) Δεν ρυπαίνει ή μολύνει την ατμόσφαιρα, τους υδάτινους πόρους, το έδαφος και το υπέδαφος, τους ποταμούς, τις ακτές και τις φυσικές ή τεχνητές λίμνες.
- (ε) Σε περίπτωση που τέτοιου τύπου αναπτύξεις συνδυάζονται με βιομηχανικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις διάθεσης αποβλήτων, κατά την αξιολόγηση της χωροθέτησης θα λαμβάνονται υπόψη κατά το δυνατό και ανάλογα με τη σημασία του έργου και οι αντίστοιχες πολιτικές που αφορούν τις αναπτύξεις αυτές.

(στ) Πληρούνται οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη.

Νοείται ότι κατά τη μελέτη αιτήσεων για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη, εκτός των άλλων, και τα τεχνοοικονομικά κριτήρια των αρμόδιων φορέων/υπηρεσιών.

Νοείται επίσης ότι για ανάπτυξη του τύπου αυτού, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ανώτατου συντελεστή της επικρατούσας χρήσης.

26.5.2 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής

Επιπρόσθετα των γενικών προνοιών χωροθετικής πολιτικής που περιγράφονται πιο πάνω, ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί τις ειδικές πρόνοιες που καθορίζονται σε σχετική Εντολή με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ή ειδικές πρόνοιες που περιέχονται σε άλλα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, για επιμέρους τύπους ανάπτυξης που έμμεσα ή άμεσα αφορούν υποδομές.

26.6 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών

26.6.1 Ανάπτυξη που αφορά υποσταθμό Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών 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.

26.6.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για τη ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο.

(β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μ. από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου (εξαιρουμένων των μικρών υποσταθμών παροχής ηλεκτρισμού που μπορούν να χωροθετούνται σε μικρότερη απόσταση).

(γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.

(δ) Η οικοδομή θα είναι ψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

- 26.6.3** Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με την Αρχή η οποία υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου, και να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού τύπου θα ανεγείρονται και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, οι οποίες γεινιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.
- 26.6.4** Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- 26.6.5** Πριν την υποβολή αίτησης θα δημοσιεύεται γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, ούτως ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση του κοινού και των περιοίκων.
- 26.6.6** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη Παροχέων θα επιβάλλονται ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.
- 26.6.7** Αίτηση για προσθήκες/μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό Παροχέων, ανεξάρτητα από ενδεχόμενες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της φιλοξενούσας περιοχής, θα εξετάζεται χωρίς να είναι αναγκαία η διαβούλευση με άλλες αρχές ή υπηρεσίες, όταν πληρούνται τα ακόλουθα:
- (α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαδώς.
 - (β) Ο εξοπλισμός του υποσταθμού έχει τα ίδια ή πιο σύγχρονα ή ποιοτικά αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά, σε σύγκριση με τον νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό και δεν ενισχύονται τα φορτία του.
 - (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκομετατροπών δεν υπερβαίνει το 20% της εγκεκριμένης κυβικής χωρητικότητας του υποσταθμού.

27. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

27.1 Γενικά

Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί εργαλείο προαγωγής, ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης, και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται κατά κύριο λόγο στο επίπεδο ολόκληρης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εντούτοις, υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαία η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής ή σχεδίων διαμόρφωσης.

27.2 Σχέδια Περιοχής

27.2.1 Διευκρινίζεται ότι η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής δεν επιλύει από μόνη της οποιαδήποτε προβλήματα, αλλά αποτελεί την αφετηρία για τη δημιουργία ενός συστηματικά μελετημένου πλαισίου ιεράρχησης και προώθησης συγκεκριμένων ενεργειών και πρωτοβουλιών, από τους φορείς που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στη διαδικασία της ανάπτυξης.

27.2.2 Οι πρόνοιες των Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα στηρίζονται και σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

27.2.3 Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι σκόπιμο να προωθηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής για τις ακόλουθες περιοχές:

(α) Καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και περίξ περιοχές: Αποτελούν περιοχές με συσσωρευμένα στοιχεία που χρειάζεται να προστατευθούν με συστηματικό και συνολικό τρόπο, ώστε να επιλυθούν τα διάφορα προβλήματα και να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες ορθολογικής ανάπτυξης.

(β) Περιοχή κατά μήκος του ποταμού Γιαλιά: Αποτελεί περιοχή σε κεντρικό σημείο του Τοπικού Σχεδίου, με όμορφο φυσικό περιβάλλον, που χρειάζεται να προστατευθεί, να αναβαθμιστεί και να λειτουργήσει ως Περιφερειακό Πάρκο (παράγραφος 7.7.2(α)), προς όφελος της ποιότητας ζωής του συνόλου των κατοίκων της περιοχής ιδιαίτερα στα θέματα ψυχαγωγίας και άθλησης. Σχετικές είναι και οι πρόνοιες της Ειδικής

Πολιτικής Σύνδεσης (παράγραφος 17.13) και της Περιοχής Ειδικής Πολιτικής (παράγραφος 30.4) του Τοπικού Σχεδίου.

27.3 Ρυθμιστικά Σχέδια

27.3.1 Ρυθμιστικά σχέδια για σημαντικές περιοχές και χώρους της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όπως οι ιστορικοί πυρήνες, δίκτυα πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να εκπονηθούν με στόχο τον έγκαιρο προγραμματισμό και οργάνωση της ανάπτυξης.

27.3.2 Σημαντική είναι η ετοιμασία Σχεδίων Γενικής Χωροδιάταξης για άλλες περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, όπως είναι τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και οι Βιομηχανικές Ζώνες, καθώς και άλλες περιοχές με σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης, ώστε να παρασχεθεί συγκεκριμένη καθοδήγηση σε Τοπικές Αρχές, ή και σε ιδιώτες ιδιοκτήτες, για τον βέλτιστο τρόπο ανάπτυξης.

27.3.3 Προτεραιότητα στους πιο πάνω σχεδιασμούς πρέπει να δοθεί στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Βιομηχανική Περιοχή Ιδαίου και Πέρα Χωρίου - Νήσου: Αποτελεί περιοχή που χρήζει ενιαίου/ οργανωμένου σχεδιασμού όσον αφορά τις υποδομές και τα μέτρα προστασίας, ιδιαίτερα για τις συνορεύουσες περιοχές Natura. Ένας τέτοιος σχεδιασμός πρέπει να περιλαμβάνει όλα τα έργα υποδομής, ιδίως τους σχετούς όμβριων υδάτων, για σκοπούς προστασίας των ποταμών Αλυκού και Αλμυρού και των οικοτόπων τους.

(β) Περιοχή Αρχαίου Ιδαίου: Η ευρύτερη περιοχή του αρχαίου οικισμού Ιδαίου, της οποίας μεγάλο μέρος εμπίπτει σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να προσεγγιστεί μέσα από ένα ενιαίο σχεδιασμό. Ο σχεδιασμός αυτός οφείλει να διαλαμβάνει τη διαμόρφωση και οργάνωση του χώρου των ανασκαφών ως αρχαιολογικού πάρκου, ώστε να αποτελέσει σημαντικό πόλο έλξης για το κοινό, την οργανική σύνδεσή του με τις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου και την εισαγωγή μέτρων εναρμόνισης των προβλεπόμενων εκατέρωθεν του αναπτύξεων με τα φυσικά και ιστορικά δεδομένα του χώρου.

Η περιοχή του Αρχαίου Ιδαίου, σημειώνεται στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης ως Αρχαιολογικός Χώρος ενώ στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες η περιοχή καθορίζεται ως Ζώνη Προστασίας ΔαΑΜ.

27.4 Άλλες Θεματικές Ενότητες

Πέραν των πιο πάνω Σχεδίων 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 γης σε Περιοχές Ανάπτυξης: Το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται ιδιαίτερα στην εισαγωγή των κατάλληλων και αναγκαίων μέτρων για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση της γης αυτής στην αγορά. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της, ενώ 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) Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία: Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων ανέγερσης δημόσιων σχολείων διαφόρων βαθμίδων, είναι αναγκαίο να καθορισθούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής, με το κόστος που προκύπτει για τον δημόσιο τομέα.
- (δ) Διατάγματα Προστασίας Δένδρων: Εντοπισμός, αξιολόγηση και κήρυξη (με βάση το Άρθρο 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς) των αξιολογότερων δένδρων, ομάδων δένδρων και δασών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ως προστατευόμενων, με στόχο τη διατήρηση, προστασία, προβολή και αξιοποίησή τους.

28. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

28.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις

28.1.1 Η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για αναπτύξεις που διενεργούνται από την Κυπριακή Δημοκρατία δεν απαιτείται, ωστόσο η εναρμόνιση των κυβερνητικών αναπτύξεων προς τους σκοπούς και στόχους του Σχεδίου Ανάπτυξης, και η συμμόρφωση του Κράτους με τις πρόνοιες της πολεοδομικής νομοθεσίας και των βασικών προϋποθέσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι απαραίτητη για ορθολογικό προγραμματισμό, ρύθμιση και αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης.

28.1.2 Όλα τα Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες έχουν υποχρέωση και ευθύνη για συμμόρφωση των αναπτύξεων που διενεργούν με τις πρόνοιες και επιδιώξεις των Σχεδίων Ανάπτυξης και της πολεοδομικής νομοθεσίας. Για το σκοπό αυτό πριν από τη διενέργεια οποιασδήποτε ανάπτυξης, το αρμόδιο Υπουργείο/Τμήμα/Υπηρεσία θα πρέπει να εξασφαλίσει τις θετικές απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομικής Αρχής. Η Πολεοδομική Αρχή έχει επίσης την αρμοδιότητα να καλεί οποιαδήποτε Υπηρεσία για πλήρη συμμόρφωση με το Σχέδιο Ανάπτυξης.

28.1.3 Για ειδικά κυβερνητικά έργα που δικαιολογούν την κατ' απόκλιση των προνοιών του Σχεδίου εφαρμογή τους προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, το Υπουργικό Συμβούλιο είναι δυνατόν να αποφασίζει σχετικά, με βασικό στόχο τη διασφάλιση της εκτέλεσης έργων εθνικής ή περιφερειακής σημασίας και την απρόσκοπτη άσκηση της αναπτυξιακής πολιτικής της κυβέρνησης.

28.1.4 Για δημοκρατικό έλεγχο της εξουσίας των αποφάσεων, οι δημοτικές και κοινοτικές αρχές θα πρέπει να ενημερώνονται έγκαιρα από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπίπτουν στα διοικητικά τους όρια, και να τους δίνεται η δυνατότητα να εκφέρουν τις απόψεις τους.

28.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή

28.2.1 Το Τμήμα/Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομικής Αρχής για απόψεις.

28.2.2 Σε περίπτωση διαφοράς απόψεων 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 Υπουργείο εκτός του Υπουργείου Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς απόψεων. Σε περίπτωση που η διαφορά δεν επιλύεται, το θέμα υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελική απόφαση.

28.2.3 Δεν απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις για τις ακόλουθες αναπτύξεις:

- (α) Αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης.
- (β) Αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών, και οι οποίες θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών (πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, αποθήκες υλικών, κ.ο.κ.).
- (γ) Εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους για σκοπούς ανασκαφών ή συντήρησης/αποκατάστασης.

29. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

29.1 Γενικά

Η χωρίς έλεγχο 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.

29.2 Βασική Πολιτική

29.2.1 Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η χωροθέτηση τους σε Περιοχές Ανάπτυξης, και κατά κανόνα σε περιοχές εμπορικής δραστηριότητας. Η χωροθέτηση διαφημίσεων απαγορεύεται κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητόδρομων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζονται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης ανάπτυξης.

29.2.2 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.

29.2.3 Η θέση, το μέγεθος και η μορφή των διαφημιστικών πινακίδων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής, όταν στην ανάπτυξη περιλαμβάνεται και η τοποθέτηση τέτοιας πινακίδας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση της αίτησης, θα λαμβάνει υπόψη και τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος.
- (β) Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημιστικών πινακίδων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που υπερβαίνει το πάχος της πλάκας της οροφής του ισογείου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, η

ανάρτηση, η έκθεση ή ο φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του γείσου του ισογείου.

- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
- (δ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την ανάπτυξη, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (ε) Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

29.2.4 Νοείται ότι σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου τεθούν σε ισχύ κανονισμοί που αναφέρονται σε διαφημιστικές πινακίδες, τότε αυτοί υπερισχύουν των προνοιών του παρόντος Κεφαλαίου.

30. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

30.1 Γενικά

30.1.1 Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται μία Περιοχή Ειδικής Πολιτικής, που αφορά την περιοχή του ποταμού Γιαλιά και μία Ζώνη Ειδικών Χρήσεων που αφορούν περιοχές σε στρατηγικά σημεία του περιαστικού αυτού συγκροτήματος, που λόγω θέσης και σημασίας έχουν πιο εξειδικευμένο προορισμό.

30.1.2 Για κάθε μία από τις περιοχές αυτές προδιαγράφεται στη συνέχεια ένα πρόγραμμα/πλαίσιο ανάπτυξης σε συνδυασμό με όρους και προϋποθέσεις, με στόχο την ορθολογική τους ανάπτυξη προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού. Η χωροθέτηση διαφόρων χρήσεων στις περιοχές αυτές θα διέπεται τόσο από τις πρόνοιες του παρόντος κεφαλαίου όσο και από τις σχετικές προϋποθέσεις που τίθενται στα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, για κάθε επιμέρους τύπο ανάπτυξης.

30.1.3 Οι περιοχές αυτές είναι οι ακόλουθες:

(α) Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX1: Περιοχή στην Αλάμπρα μεταξύ των αυτοκινητόδρομων Λευκωσίας – Λεμεσού και Λευκωσίας – Λάρνακας.

(β) Περιοχή Ειδικής Πολιτικής ποταμού Γιαλιά: Περιοχή κατά μήκος του ποταμού Γιαλιά.

30.2 Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX1 στην Αλάμπρα

30.2.1 Στη διασταύρωση των αυτοκινητόδρομων Λευκωσίας – Λεμεσού και Λευκωσίας – Λάρνακας στην Αλάμπρα καθορίζεται Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX1 με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης 0,45:1 και 0,80:1 αντίστοιχα, αριθμό ορόφων δύο και ύψος 10,00 μ.

30.2.2 Στην Ειδική Ζώνη EX1 είναι δυνατή η χωροθέτηση ευρέως φάσματος αναπτύξεων όπως γραφεία, φροντιστήρια, ιατρεία, διευκολύνσεις άθλησης (γυμναστήρια, κολυμβητικές δεξαμενές, κέντρα σφαίρισης επί δαπέδου – bowling centers, κ.ά.), αναπτύξεις που αφορούν ανοικτές εκθέσεις όπως

εκθέσεις αυτοκινήτων καθώς και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας και συνήθους μορφής.

30.2.3 Νοείται ότι στην Εδική Ζώνη ΕΧ1 θα επιτρέπεται ο διαχωρισμός οικιστικών οικοπέδων και η οικιστική ανάπτυξη, όπου ειδικά στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύει ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης 0,50:1 και 0,90:1 αντίστοιχα, αριθμός ορόφων δύο και ύψος 10,00 μ.

30.2.4 Στις περιπτώσεις των αναπτύξεων που δύναται να επιτραπούν με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 30.3.2, η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα σύνορα της ιδιοκτησίας, ενώ σε περιπτώσεις οικιστικής ανάπτυξης η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μέτρα.

30.3 Περιοχή Ειδικής Πολιτικής ποταμού Γιαλιά

30.3.1 Κατά μήκος του ποταμού Γιαλιά, ο οποίος καθορίζεται ως περιφερειακό πάρκο, θα ισχύει και ειδική πολιτική για τις εφαπτόμενες ιδιοκτησίες κατά μήκος του, που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης (Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Γιαλιά), σύμφωνα με την οποία θα επιτρέπεται η χωροθέτηση συγκεκριμένων χρήσεων.

30.3.2 Στην Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Γιαλιά είναι δυνατή η χωροθέτηση ευρέως φάσματος χρήσεων και λειτουργιών διαφόρων κλιμάκων ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας (αναπτύξεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, πολιτιστικές διευκολύνσεις, φροντιστήρια, σχολές μουσικής/χορού, και μικρά καταστήματα με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδό της τάξης των 100 τ.μ.), για ανάδειξη/αξιοποίηση του περιβάλλοντος και του τοπίου, ανάπτυξη της περιοχής πάνω σε οργανωμένη βάση προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, καθώς και για σύνδεση των οικισμών μέσω δικτύων πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και ανοικτών χώρων που αξιοποιούν τα περιβαλλοντικά στοιχεία, με βάση την Ειδική Πολιτική Σύνδεσης (παράγραφος 17.13).

30.4 Βασικές Προϋποθέσεις

30.4.1 Για κάθε ανάπτυξη ισχύουν οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:

(α) Η πρόσβαση στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία δεν θα δημιουργεί προβλήματα οδικής ασφάλειας, ιδιαίτερα στο εθνικό οδικό δίκτυο, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοχών κατοικίας.

(β) Ο ανοικτός δημόσιος χώρος που θα παραχωρείται με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, ανεξάρτητα από το εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, θα χωροθετείται κατά μήκος των εξωτερικών της συνόρων και σε επαφή με το αντικείμενο προστασίας (π.χ. αυτοκινητόδρομος, ποταμός, κοιμητήριο).

- (γ) Η οικοδομή θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και θα εντάσσεται ορθά στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος, και ιδιαίτερα της εικόνας κατά μήκος των αυτοκινητόδρομων και του ποταμού Γιαλιά.
- (δ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σε άνετους και κατάλληλα τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού.
- (ε) Η έκθεση, ανάρτηση, φωτισμός ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων κατά μήκος των αυτοκινητόδρομων και των παράλληλων δρόμων του ποταμού δεν επιτρέπεται, με στόχο τη διαφύλαξη των συνθηκών οδικής ασφάλειας κατά μήκος του αυτοκινητοδρόμου, καθώς και της εικόνας της ευρύτερης περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 29.

31. ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ

31.1 Γενικά

31.1.1 Για την εναρμόνιση της Κυπριακής Νομοθεσίας με την Οδηγία 96/82/ΕΚ του Συμβουλίου και την τροποποιητική Οδηγία 2003/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, οι οποίες έχουν ως θέμα την αντιμετώπιση των κινδύνων ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας σχετιζομένων με επικίνδυνες ουσίες το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εκδώσει Κανονισμούς οι οποίοι αναφέρονται ως *οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί* του 2003 και 2008 (Κ.Δ.Π 759/2003 και Κ.Δ.Π 399/2008).

31.1.2 Στους πιο πάνω Κανονισμούς περιέχονται οι όροι «ατύχημα μεγάλης κλίμακας», «επικίνδυνες ουσίες», «κίνδυνος» και «μονάδα». Στο Τοπικό Σχέδιο οι όροι αυτοί έχουν την έννοια που τους αποδίδεται στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015 (Κ.Δ.Π. 347/2015).

31.1.3 Η παρούσα πολιτική στόχο έχει να εισαγάγει πολιτικές χρήσης γης για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες και τον περιορισμό των συνεπειών τους με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2003 και 2008.

31.2 Προβλήματα

31.2.1 Σημαντικό πρόβλημα είναι η ύπαρξη υφιστάμενων μονάδων που εμπίπτουν στις πρόνοιες των Κανονισμών που αναφέρονται στην πιο πάνω παράγραφο μέσα στον πολεοδομικό ιστό, οι οποίες δημιουργούν κινδύνους και επηρεάζουν τις ανέσεις των χρηστών της ευρύτερης περιοχής.

31.2.2 Επιπλέον, πρόβλημα είναι η πιθανότητα της δημιουργίας νέων μονάδων, και η αντίστοιχη ανάγκη που δημιουργείται για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας.

31.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι

Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι, ανάμεσα σε άλλα, αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα του περιβάλλοντος τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Όσον αφορά θέματα τα οποία σχετίζονται με μονάδες στις οποίες υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες, θεωρείται απαραίτητη η παράλληλη ενσωμάτωση της διάστασης του κινδύνου στη δραστηριότητα αυτή και ιδιαίτερα η ενσωμάτωση προνοιών που να ικανοποιούν τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2003 και 2008. Οι στόχοι για την επίτευξη της πιο πάνω πολιτικής είναι:

- (α) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν υφιστάμενες μονάδες οι οποίες εμπίπτουν στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζομένων με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015, και έχουν ως στόχο τη λήψη συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων σε περιπτώσεις εξέτασης πολεοδομικών αιτήσεων για μετατροπές ή προσθήκες σε αυτές.
- (β) Εισαγωγή χωροθετικών πολιτικών που αφορούν την εγκατάσταση νέων μονάδων.
- (γ) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν νέες αναπτύξεις γύρω από τέτοιες μονάδες.

31.4 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής

31.4.1 Υφιστάμενες Μονάδες

Για μονάδες οι οποίες βρίσκονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα πρέπει, σε περιπτώσεις μετατροπών ή προσθηκών στην ίδια την υφιστάμενη μονάδα, η Πολεοδομική Αρχή να συνεκτιμά την ανάγκη για λήψη από τον αιτητή πρόσθετων συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων για σκοπούς πρόληψης ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες και τον περιορισμό των συνεπειών τους στον άνθρωπο και το περιβάλλον ώστε να μην αυξάνονται οι κίνδυνοι για το κοινό.

31.4.2 Εγκατάσταση Νέων Μονάδων

Για την τυχόν εγκατάσταση τέτοιων μονάδων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα πρέπει να διατηρούνται μακροπρόθεσμα κατάλληλες αποστάσεις μεταξύ των μονάδων και των υφιστάμενων ή προγραμματιζόμενων Οικιστικών Ζωνών, των κτιρίων και των ζωνών δημόσιας χρήσης, του κυρίου οδικού δικτύου μεταφορών στο μέτρο του δυνατού, των χώρων αναψυχής, καθώς

επίσης και των περιοχών με ιδιαίτερα ευαίσθητο φυσικό περιβάλλον ή ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

31.4.3 Νέες Αναπτύξεις γύρω από Υφιστάμενες Μονάδες Εντός ή Εκτός της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου

Η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ξεχωριστά για κάθε υφιστάμενη ή προς αδειοδότηση μονάδα με το Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας όσον αφορά την απόσταση από κάθε τέτοια μονάδα και τα είδη των αναπτύξεων για τα οποία θα πρέπει να προβαίνει κατά την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη γύρω από τέτοιες μονάδες. Στον Πίνακα 31.1 στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου φαίνονται οι ενδεικτικές αποστάσεις, οι οποίες καθορίζουν την περιοχή γύρω από κάθε κατηγορία μονάδων, για διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας.

31.5 Γενικές Πρόνοιες

Για όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ανάλογα με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όπως και με άλλες αρμόδιες αρχές και υπηρεσίες, που έχουν εξουσία λήψης αποφάσεων για τις εν λόγω περιπτώσεις, και οι σχετικές απόψεις θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδης παράγοντας.

Πίνακας 31.1: Ενδεικτικές Αποστάσεις που Καθορίζουν την Περιοχή Διαβούλευσης της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας

A/A	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ (μέτρα)
1	Υγραέριο LPG: Υπέργεια αποθήκευση	600
2	Υγραέριο LPG: Υπόγεια ή καλυμμένη αποθήκευση	100
3	Υγραέριο LPG: Υπόγεια ή καλυμμένη αποθήκευση > 100t	200
4	Διυλιστήριο	1.500
5	Αμμωνία	2.000
6	Αποθήκη Χημικών	700
7	Αποθήκευση Εύφλεκτων – χύμα	300
8	Αποθήκευση Τοξικών – χύμα	700
9	Χημική Διεργασία: εύφλεκτες ή τοξικές ουσίες	1.000
10	Χημική Διεργασία: κίνδυνος έκρηξης σκόνης	300
11	Παραγωγή Εκρηκτικών	1.000
12	Αποθήκευση Νιτρικού Αμμωνίου	700

32. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

32.1 Γενικά

32.1.1 Στην εποχή της παγκοσμιοποίησης της οικονομίας, με το ιδιαίτερα ανταγωνιστικό περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί, καθώς και την ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την Ευρωζώνη, η Κύπρος στοχεύει να εξελιχθεί σε περιφερειακό και διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στους τομείς της τριτοβάθμιας παιδείας, υγείας και αλλού και λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του νησιού που αφορούν τη γεωγραφική θέση, το κλίμα και το τοπικό περιβάλλον.

32.1.2 Η παρούσα πολιτική στοχεύει στη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που θα διευκολύνουν την υλοποίηση στρατηγικών στόχων του Κράτους, που αφορούν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

(α) Τη μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της Οικονομίας και τη βελτίωση της παραγωγικότητας, με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.

(β) Την προστασία του περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.

(γ) Την ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.

(δ) Την προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.

(ε) Τη συνεχή ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού.

(στ) Την εμπέδωση συνθηκών κοινωνικής συνοχής.

(ζ) Την ορθολογική και ισόρροπη χωρική και αγροτική ανάπτυξη.

32.1.3 Η πολιτική για την εξέλιξη της Κύπρου σε περιφερειακό και διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας στοχεύει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:

- (α) Στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας μέσω της ενθάρρυνσης της προώθησης επενδύσεων στην ιδιωτική υγεία και παιδεία και της δημιουργίας ερευνητικών κέντρων με διακεκριμένα διεθνή ερευνητικά ιδρύματα.
- (β) Στην προώθηση της Έρευνας και της Καινοτομίας μέσω της ενδυνάμωσης της ερευνητικής υποδομής με δυνατότητες διεξαγωγής υψηλού επιπέδου ερευνητικών δραστηριοτήτων και σύνδεση με την παραγωγική βάση.
- (γ) Στην αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τον πολίτη με προώθηση, μεταξύ άλλων, μέτρων για τον πολιτισμό.
- (δ) Στην περαιτέρω ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της μείωσης του χάσματος μεταξύ των οικονομικά ασθενέστερων τάξεων και των προνομιούχων.
- (ε) Στην αποτελεσματική προστασία τόσο του ανθρωπογενούς όσο και του φυσικού περιβάλλοντος προς ουσιαστική συμβολή στην αειφορία της ανάπτυξης και στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

32.1.4 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.

32.1.5 Σε αυτό το έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον βρίσκονται και τα περιστασιακά συμπλέγματα 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.

32.2 Προβλήματα

Οι παρούσες πρόνοιες καλούνται να αντιμετωπίσουν προβλήματα τα κύρια εκ των οποίων είναι:

- (α) το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Ορίου Ανάπτυξης,
- (β) ο κατακερματισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που δυσχεραίνει την επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής συνέργειας,
- (γ) το μειωμένο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για υλοποίηση αναπτύξεων που εξυπηρετούν τους στρατηγικούς στόχους, κάτι που μπορεί να

αντιμετωπιστεί με την εισαγωγή κινήτρων σε συνάρτηση με το κόστος υλοποίησης και το αναμενόμενο όφελος, και

- (δ) η φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Ορίου Ανάπτυξης των αστικών/περιαστικών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

32.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

32.3.1 Η στρατηγική επιδίωξη για εξέλιξη της Κύπρου «σε σημαντικό περιφερειακό και διεθνές Κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στους τομείς της τριτοβάθμιας παιδείας και υγείας» είναι δυνατό να επιτευχθεί με την ενεργοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως αυτή διαφαίνεται στις πρόνοιες της παρούσα πολιτικής και αφορά την υλοποίηση αναπτύξεων όπως εκπαιδευτήρια τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, ιδιωτικά νοσοκομεία, κέντρα έρευνας και ανάπτυξης και αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας, έργα με ικανοποιητικά ποσοστά πολιτιστικών δραστηριοτήτων, έργα περιβαλλοντικού εμπλουτισμού καθώς και οργανωμένα αθλητικά κέντρα πολλαπλών δραστηριοτήτων που να λαμβάνουν υπόψη και τη δυνατότητα συνέργιας των πιο πάνω χρήσεων τόσο μεταξύ τους όσο και με την ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής τους.

32.3.2 Η πιο πάνω στρατηγική επιδίωξη αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του περιαστικού συμπλέγματος και την ικανοποίηση των ακόλουθων βασικών στόχων μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας:

(α) Η υιοθέτηση ευέλικτης πολιτικής η οποία συνοδεύεται με τα κατάλληλα κίνητρα και προτάσεις για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης με πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα, με την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου στη διαδικασία της παραγωγής κοινωνικής στέγης, μέσω ρυθμιστικών μέτρων κλπ. Το μέγεθος των απαιτούμενων κινήτρων για την προσέλκυση ή εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των Στρατηγικών αυτών στόχων, αναγνωρίζεται ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη των στόχων της πολιτικής. 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 ψηλή ποιότητα που επιδιώκεται.
- (ii) Η δυνατότητα δημιουργίας συμπληρωματικών αναπτύξεων.

- (β) 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.
- (γ) Η διασφάλιση της δημιουργίας μιας ποικιλίας συμβατών χρήσεων για σκοπούς στέγασης, απασχόλησης και εκπαίδευσης, και η παροχή κοινωνικών, πολιτιστικών, αθλητικών και άλλων υπηρεσιών καθώς και αναψυχής και ψυχαγωγίας, μέσω ενός ενιαίου σχεδιασμού με δυνατότητα πρόσβασης στους χώρους εργασίας, εκπαίδευσης και εξυπηρέτησης με ελαχιστοποίηση της οχηματικής διακίνησης.
- (δ) Η αναβάθμιση της περιοχής με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, είτε ανεξάρτητα, είτε σε συνέργια με άλλες γειτονικές κοινότητες.

32.3.3 Τα πιο πάνω θέματα κρίνεται ότι θα πρέπει να αντιμετωπίζονται και να εγκρίνονται, με την ουσιαστική εμπλοκή Κρατικών Φορέων, οι οποίοι έχουν την αρμοδιότητα και κατάλληλη γνώση και στη βάση:

- (α) Λεπτομερούς **μελέτης σκοπιμότητας**, η οποία να αναφέρεται πρώτιστα στις προγραμματιζόμενες στρατηγικές χρήσεις και τις αντίστοιχες λειτουργικές τεχνικές, οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές και συγκοινωνιολογικές πτυχές της ανάπτυξης σε στρατηγικό επίπεδο και εξετάζοντας τις συσσωρευτικές επιπτώσεις, τα δεδομένα της ευρύτερης περιοχής όπου θα εκτελεστεί η ανάπτυξη, το επιχειρησιακό όραμα και τις διαδικασίες ανάπτυξης της.
- (β) **Μελέτης βιωσιμότητας** με αναλύσεις κόστους-οφέλους ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη σε δυο φάσεις, μια χωρίς τις συμπληρωματικές χρήσεις και μια συμπεριλαμβανομένων και αυτών.

Με τη 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.

32.3.4 Οι αναπτύξεις που θα επιτρέπονται με βάση την παρούσα πολιτική θα πρέπει να είναι απόλυτα συμβατές μεταξύ τους και να μεγιστοποιούν τα οφέλη και τον δυναμισμό που προκύπτει από τη συνύπαρξή τους. Οι χρήσεις αυτές, με τη σωστή χωροδιάταξη και λειτουργική τους σχέση, καθώς και τη σε μεγάλο βαθμό μεταξύ τους συνέργια, θα πρέπει να 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 χρήσεων σε μια ενιαία ανάπτυξη θα πρέπει να δημιουργεί επιπρόσθετα συνθήκες δυναμικής ανάπτυξης με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις τόσο στην τοπική όσο και στην εθνική οικονομία. Διευκρινίζεται ότι η συμβατότητα των στρατηγικών αναπτύξεων θα πρέπει να κρίνεται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής στο στάδιο ετοιμασίας της μελέτης σκοπιμότητας.

32.3.5 Για την ορθολογική χωροδιάταξη διαφόρων κοινών διευκολύνσεων και λειτουργιών, που είναι ενδεχόμενο να απαιτούνται για τις διάφορες Στρατηγικές Χρήσεις θα πρέπει να είναι δυνατό αυτές να συγκεντρώνονται προς επίτευξη οικονομικών κλίμακας και αποφυγή επανάληψης. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και για τις άλλες Χρήσεις που περιγράφονται πιο κάτω και αφορούν τις Συμπληρωματικές Χρήσεις, τα Έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και τα Έργα που σχετίζονται με τα Αντισταθμιστικά Μέτρα.

32.4 Χωροθετική Πολιτική και άλλες προϋποθέσεις

Για τους πιο πάνω λόγους εισάγεται η παρούσα χωροθετική πολιτική, η οποία αφορά τη δημιουργία ενοποιημένων αναπτύξεων μεγάλων και σύνθετων χρήσεων σε μια περιοχή πλάτους της τάξης των πεντακοσίων μέτρων, κατά μήκος τμήματος της δυτικής πλευράς του αυτοκινητοδρόμου Λευκωσίας – Λεμεσού (περιοχή Χαλεπιανών μέχρι το νότιο όριο της περιοχής Εξειδικευμένων Αναπτύξεων), στη διοικητική περιοχή Πέρα Χωρίου – Νήσου. Η πολιτική θα είναι δυνατό να εφαρμόζεται εφόσον ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια και οι όροι που καθορίζονται πιο κάτω.

32.4.1 Υπηρεσίες

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τις ακόλουθες αναπτύξεις:

(α) 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 διαφόρων τύπων 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 80.000 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 6.000 θα προϋποθέτει και ανάλογη αύξηση της έκτασης γης που διατίθεται για το Πανεπιστήμιο. Για κάθε επιπρόσθετο φοιτητή θα αναλογεί έκταση γης τουλάχιστον 12,00 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 ανώτατος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,50:1 και 0,30:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Εκπαιδευτηρίου Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Είναι δυνατόν να επιτρέπεται η συνύπαρξη εκπαιδευτηρίων διαφόρων βαθμίδων στο χώρο του Εκπαιδευτηρίου Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (περιλαμβανομένης της από κοινού χρήσης ορισμένων εκπαιδευτικών διευκολύνσεων), νοουμένου ότι εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας. Σημειώνεται ότι για το Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.

(β) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών:

Το Νοσοκομείο θα χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας. Κατά προτίμηση, το Νοσοκομείο θα πρέπει να συνδέεται με αναγνωρισμένα διεθνούς κύρους ιατρικά ιδρύματα του εξωτερικού και θα στοχεύει στη δημιουργία ενός περιφερειακού κέντρου για την προσέλκυση ξένων ασθενών. Το Νοσοκομείο θα διαθέτει μονάδα εντατικής παρακολούθησης και υψηλού επιπέδου διαγνωστικό κέντρο, το οποίο θα διαθέτει απαραίτητως εξοπλισμό του επιπέδου αξονικού και μαγνητικού τομογράφου τελευταίας τεχνολογίας καθώς και σύγχρονο μικροβιολογικό εργαστήριο. Το Νοσοκομείο είναι δυνατό να περιλαμβάνει και εργαστήρια έρευνας, καθώς και διευκολύνσεις για τη δυνατότητα παροχής

ιατρικής φροντίδας και φιλοξενίας ατόμων τρίτης ηλικίας. Η ένταξη του Νοσοκομείου, χωροταξικά, θα γίνεται σε κατάλληλο περιβάλλον τύπου πάρκου, ούτως ώστε το ιατρικό αυτό ίδρυμα να έχει το περιβάλλον το οποίο ανταποκρίνεται πλήρως στην αναμενόμενη ποιότητα του έργου. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τον σκοπό αυτό θα είναι 30.000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,60:1 και 0,35:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Νοσοκομείου. Σημειώνεται ότι για το Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Υγείας. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία μικρού ξενοδοχείου όχι μεγαλύτερου των 200 κλινών και το οποίο θα βρίσκεται σε άμεση και λειτουργική σχέση με το ιδιωτικό νοσοκομείο, για τη διευκόλυνση της διαμονής των συγγενών των ασθενών. Το ξενοδοχείο θα ικανοποιεί τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και Κανονισμούς. Η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται νοούμενου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.

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

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικρο-ηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιο-ιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογίας ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τον σκοπό αυτό θα είναι 20.000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1, αντίστοιχα. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για το λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών. Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, μικρού ιατρείου κ.ο.κ. Σημειώνεται ότι για τα κέντρα έρευνας και ανάπτυξης (R&D) και αναπτύξεων υψηλής τεχνολογίας χρειάζεται έγκριση από το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας.

32.4.3 Έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος

(α) 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.

(β) 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 κλπ., 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 κλπ. 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.

32.4.4 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 κλπ. σε συνδυασμό με μεγάλους ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου και παιδότοπους. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τη χρήση αυτή θα είναι τουλάχιστο 50.000 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. Σημειώνεται ότι για τα Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων χρειάζεται διαβούλευση με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού.

32.5 Συμπληρωματικές Χρήσεις

32.5.1 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 θα συμβάλουν θετικά στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη των κυπριακών πόλεων, θεωρείται αναγκαία η παροχή ανάλογων κινήτρων για 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.

32.5.2 Ως τύποι συμπληρωματικών χρήσεων θεωρούνται οι ακόλουθοι:

(α) Ενιαία και Οργανωμένη 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 κλπ.). Το έργο σχεδιάζεται υπό ενιαία και ολοκληρωμένη μορφή και στοχεύει στην παροχή έτοιμης ποιοτικής στέγης διαφόρων τύπων και μεγεθών οικιστικών μονάδων, καθώς και διαμερισμάτων, για την ικανοποίηση, μεταξύ άλλων, των στεγαστικών αναγκών των χρηστών και απασχολουμένων στα κύρια συστατικά στοιχεία της ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή προωθεί και την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή με την παροχή ποιοτικής και έτοιμης στέγης κοντά στον χώρο εργασίας με κατ' επέκταση περιορισμό των διακινήσεων με αυτοκίνητο. Ένα ποσοστό των οικιστικών μονάδων το οποίο και θα καθορίζεται σε μελέτη βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 32.3.3, και δεν θα είναι μικρότερο του 5%, θα διατεθεί για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες σε τιμές κατά 20% τουλάχιστον χαμηλότερου κόστους από τις υπόλοιπες οικιστικές αναπτύξεις σε αρμόδιους φορείς οι οποίοι εντέλλονται με βάση το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας τους στην προσφορά κοινωνικής στέγης. Οι φορείς αυτοί θα διαχειρίζονται και διαθέτουν τις οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, κατά προτεραιότητα, σε δικαιούχους. Μέρος των αναπτύξεων αυτών θα μπορούν να έχουν ωφέλιμα εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 10.1 για τους Ιστορικούς Πυρήνες (η ποσόστωση θα μπορεί να καθοριστεί και πάλι σύμφωνα με τη μελέτη βιωσιμότητας). Για το θέμα αυτό θα υπογράφεται σχετική «Συμφωνία» μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής, του αρμόδιου φορέα στον οποίο θα διατίθενται αυτές οι οικιστικές μονάδες 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.

Νοείται ότι η πρόνοια που αφορά τα θέματα της διάθεσης, διαχείρισης της κοινωνικής στέγης και των τιμών διάθεσης των αναφερόμενων οικιστικών μονάδων, δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που έχει εξασφαλιστεί πολεοδομική άδεια για ενοποιημένη ανάπτυξη με βάση το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο, με το προηγούμενο καθεστώς. Νοείται επίσης, ότι σε

μελλοντική επέκταση της ανάπτυξης σε περιπτώσεις όπου επέλθει αναβάθμιση των συντελεστών ανάπτυξης της περιοχής, θα παραχωρούνται τα αντίστοιχα με βάση τους νέους συντελεστές ανάπτυξης.

(β) Επιχειρηματικό Πάρκο

Το Επιχειρηματικό Πάρκο ανεξάρτητα από το σχήμα του, θα αποτελεί μια ενιαία χωροταξική, αρχιτεκτονική και λειτουργική σύνθεση. Η ανάπτυξη αυτή θα είναι μια ολοκληρωμένη σύνθεση που θα περιλαμβάνει διάφορες δραστηριότητες, χρήσεις, πλατείες, χώρους πρασίνου και χρήσεις αναψυχής και 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 όπως εργαστήρια κατασκευής παραδοσιακών προϊόντων και προϊόντων λαϊκής τέχνης. Το εμπορικό κέντρο μπορεί να περιλαμβάνει επίσης μικρό επιχειρηματικό ξενοδοχείο της τάξης των 200 κλινών περίπου ή άλλο τουριστικό κατάλυμα νοούμενου ότι αυτό θα κριθεί ως καταλληλότερο αφού γίνει και σχετική διαβούλευση με το Υφυπουργείο Τουρισμού και τα οποία θα ικανοποιούν τη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου. Η πρόνοια για το ξενοδοχείο εφαρμόζεται νοούμενου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.
- (ii) Υψηλού επιπέδου γραφειακές εγκαταστάσεις για την προσέλκυση και εγκατάσταση μεγάλων διεθνών εταιρειών. Ποσοστό 50% των μονάδων των γραφείων μπορεί να έχει εμβαδόν από 150-300 τ.μ. ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 300 τ.μ. Επιμέρους χρήσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 32.4.2 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 32.4.2 και 32.6.
- (iii) Εκθεσιακούς χώρους. Ποσοστό 50% των μονάδων των εκθεσιακών χώρων μπορεί να έχει εμβαδόν από 200-350 τ.μ., ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 350 τ.μ.
- (iv) Συνεδριακό Κέντρο, συνεδριακές εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις υψηλής τεχνολογίας και κέντρο επιστημονικών ερευνών. Νοείται ότι οι χρήσεις αυτές θα μπορούν να χωροθετηθούν και εκτός του Επιχειρηματικού Πάρκου.

- (v) Μικρής κλίμακας παρεμφερείς διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ενιαίας ανάπτυξης.
- (vi) Οικιστική ανάπτυξη το ποσοστό της οποίας θα καθορίζεται στη μελέτη βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 32.3.3, αλλά δεν θα ξεπερνά το ποσοστό του 20% του εμβαδού του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ποσοστό κατά προσέγγιση 10% των οικιστικών μονάδων, θα μπορεί να έχει ωφέλιμα εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 10.1 για τους Ιστορικούς Πυρήνες (η τελική ποσοστωση θα προκύψει μέσα από τη μελέτη βιωσιμότητας). Οι μονάδες αυτές μπορούν να συνυπολογίζονται στο ποσοστό που καθορίζεται στην παράγραφο 32.5.2(α) για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής όσον αφορά το κόστος.

32.5.3. 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 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο οικείο Κεφάλαιο του Σχεδίου Ανάπτυξης.

32.6 Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια

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

- (α) Η ανάπτυξη περιλαμβάνει τουλάχιστον δυο από τις πιο κάτω τρεις Στρατηγικές Χρήσεις:
 - (i) Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης.
 - (ii) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών.
 - (iii) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (H&O)/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 32.4.4.

- (γ) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία και εξυπηρετείται από άρτιο οδικό δίκτυο πρωτεύουσας σημασίας. Η γεινίαση 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.).

Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος που χαρακτηρίζονται με τον κωδικό Δα και σε Γεωργικές Ζώνες Γα4* οι οποίες παρουσιάζουν κάποια περιβαλλοντική ευαισθησία, και θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.

- (δ) Το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται για το σκοπό αυτό είναι 200.000 τ.μ., τουλάχιστο. Σημειώνεται ότι το καθαρό εμβαδόν της ανάπτυξης θα καθοριστεί και από τις σχετικές μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 32.3.3.

32.7 Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης

32.7.1 Σε περίπτωση που η ανάπτυξη περιλαμβάνει απαραίτητως Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της πλησιέστερης προς αυτή Οικιστικής Ζώνης. Νοείται ότι, σε καμία περίπτωση ο γενικός συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,60:1, επί ολοκλήρου του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Λαμβανομένης 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 1,20:1.

32.7.2 Χωρίς επηρεασμό του περιεχομένου της παραγράφου 32.7.1, 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 ή τουριστικό κατάλυμα σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 32.4.1(β) και 32.5.2(β)(i) θα είναι 0,50:1 και 0,30:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για τις χρήσεις αυτές.

- 32.7.3** 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.
- 32.7.4** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά οποιοδήποτε άλλο συνδυασμό Στρατηγικών Χρήσεων, διαφορετικό από τον αναφερόμενο στην παράγραφο 32.7.1, ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 50% του γενικού συντελεστή δόμησης, όπως αυτός υπολογίζεται στην πιο πάνω παράγραφο 32.7.1.
- 32.7.5** Το ποσοστό κάλυψης για όλες τις αναπτύξεις, με εξαίρεση τις Στρατηγικές Χρήσεις και την ανάπτυξη του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος για τα οποία γίνεται ξεχωριστή αναφορά, δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1 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.
- 32.7.6** Ο μέγιστος αριθμός ορόφων για κατοικίες θα είναι δύο, ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις, περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων διαμερισμάτων και ανάλογα με το σημείο της ιδιοκτησίας όπου θα βρίσκονται οι οικοδομές, θα είναι μέχρι και τέσσερις, με ανάλογο ύψος, με την προσθήκη όπου απαιτείται του αναγκαίου ύψους για μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Η ανέγερση τέτοιων οικοδομών σε πιλοτή δεν επιτρέπεται εκτός και αν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι οι προτεινόμενες πιλοτές είναι αισθητικά αποδεκτές και οι αντίστοιχες οικοδομές εντάσσονται στο περιβάλλον. Σε ειδικές περιπτώσεις, προς τον σκοπό δημιουργίας σημείων αναφοράς της ανάπτυξης, καλύτερου αρχιτεκτονικού και χωροταξικού σχεδιασμού και διασφάλισης μεγαλύτερου ελεύθερου χώρου στο ισόγειο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.
- 32.7.7** 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. Ειδικά για το θέμα της "Ενιαίας και Οργανωμένης Οικιστικής Ανάπτυξης" διευκρινίζεται ότι αυτή είναι σκόπιμο να οργανώνεται σε τέτοια μεγέθη οικοπέδων με στόχους:

(α) τη διευκόλυνση πιθανών μελλοντικών προσθηκών και μετατροπών, τη συντήρηση/επισκευή βασικών υποδομών (δρόμοι, ηλεκτροδότηση,

υδροδότηση, αποχετευτικές συνδέσεις, κ.ά.) καθώς και την παροχή υπηρεσιών (αποκομιδή σκυβάλων, κ.ά.),

(β) την επίτευξη και διατήρηση των χαρακτηριστικών τα οποία θα πρέπει να έχει τέτοια ανάπτυξη από πλευράς λειτουργικότητας και οργανωτικής δομής, αισθητικής και ποιοτικών στόχων, και

(γ) αναφορικά με τον αριθμό των μονάδων ανά οικοπέδο αυτός να είναι τέτοιος που αφενός να απέχει από μια τυπική διάταξη οικοπεδοποίησης και αφετέρου να μην δημιουργούνται πρακτικά προβλήματα κατά τη διαδικασία πιθανών προσθηκών και μετατροπών στις οικοδομές.

32.7.8 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.

32.7.9 Ο δημόσιος χώρος πρασίνου θα είναι ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού 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. Τουλάχιστον το 70% της έκτασης του χώρου πρασίνου που παραχωρείται θα πρέπει να αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει δενδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κλπ., 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 με την ουσιαστική συμπλήρωση της πρώτης φάσης υλοποίησης της ανάπτυξης. Σημειώνεται ότι οι πρόνοιες για «δημόσιο χώρο για κοινοτικό εξοπλισμό», όπως καθορίζονται στην παράγραφο 3.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα εφαρμόζονται κατά την εξέταση αιτήσεων αναπτύξεων με βάση το παρόν Κεφάλαιο.

32.7.10 Τα δίκτυα παροχής ηλεκτρισμού και τηλεπικοινωνιών θα υπογειοποιούνται.

32.7.11 Νοείται ότι δεν παρεμποδίζεται η χρησιμοποίηση των δημόσιων οδών, ανοικτών δημόσιων χώρων και δημόσιων πεζόδρομων για σκοπούς παροχής της απαραίτητης υποδομής δημόσιων ή ιδιωτικών δικτύων, νοουμένου ότι θα εξασφαλιστούν όλες οι αναγκαίες άδειες και προϋποθέσεις από τις αρμόδιες

αρχές. Νοείται επίσης ότι το κόστος συντήρησης των ιδιωτικών δικτύων θα επιβαρύνει τους ίδιους τους παροχείς.

32.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης

32.8.1 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 κλπ.) 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 κλπ.
- (ε) Τον 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 κλπ. Για τον σκοπό αυτό θα υποβάλλεται και φωτογραφικό υλικό για κάθε επιμέρους στοιχείο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

32.8.2 Μαζί με το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο και πριν από την τελική αδειοδότηση της ανάπτυξης 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 χρήσεων στην περιοχή, ούτως ώστε να καταδεικνύεται επαρκώς ότι δεν θα επηρεασθεί η βιωσιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών περιοχών. Θα υποβάλλονται επίσης

μαζί με το χωροταξικό σχέδιο μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 32.3.3. Στη συνέχεια θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (α) Σε πρώτο στάδιο η μελέτη σκοπιμότητας θα αξιολογείται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα λαμβάνει υπόψη τις παρατηρήσεις των αρμόδιων φορέων ανάλογα κάθε φορά με το είδος, έκταση κλπ. των στρατηγικών αναπτύξεων.
- (β) Σε δεύτερο στάδιο οι τεχνικό-οικονομικές μελέτες βιωσιμότητας, οι οποίες θα περιλαμβάνουν ξεχωριστά τη βιωσιμότητα των στρατηγικών αναπτύξεων χωρίς συμπληρωματικές χρήσεις, το απαιτούμενο προτεινόμενο οικονομικό όφελος σε σχέση με το κόστος ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη και τέλος τη μελέτη βιωσιμότητας του όλου σχεδίου, θα αξιολογούνται από τριμελή επιτροπή (Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Διεύθυνση Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως).
- (γ) Τα πορίσματα του Διευθυντή και της τριμελούς επιτροπής παραπέμπονται στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, είτε μαζί είτε ξεχωριστά πριν από τη λήψη οποιασδήποτε πολεοδομικής απόφασης, το οποίο αποφαινεται για την συμβατότητα της ανάπτυξης με βάση την παρούσα πολιτική.
- (δ) 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.

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

32.8.4 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 αξιολογεί δεόντως τις απόψεις τους:

- (α) Του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.
- (β) Του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας.
- (γ) Του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.
- (δ) Του Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων.
- (ε) Του Υπουργείου Υγείας.

32.8.5 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.

32.8.6 Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα πρέπει να διαφοροποιείται και να προσαρμόζεται ανάλογα με τις αποφάσεις που θα παρθούν μετά την εξέταση της μελέτης σκοπιμότητας και της μελέτης βιωσιμότητας. Η διαδικασία έγκρισης και χορήγησης πολεοδομικών αδειών, τροποποιητικών αδειών 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. Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα μπορεί να προσαρμόζεται με την υποβολή της αναγκαίας αίτησης για έγκριση από τον 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.

32.9 Άλλες Πρόνοιες

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

32.9.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων για την αντιμετώπιση τυχόν 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).

32.9.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί με ανάλογους όρους να επιτρέψει στον χώρο της ανάπτυξης την δημιουργία ενός ελικοδρομίου μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Πολιτικής Αεροπορίας, για εξυπηρέτηση των Στρατηγικών χρήσεων, καθώς επίσης και μέχρι δυο πρατηρίων πετρελαιοειδών, ενός ατμοκαθαριστηρίου (κλειστού συστήματος), καθώς και άλλων δραστηριοτήτων, διευκολύνσεων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, που θα κριθούν από την Πολεοδομική Αρχή απαραίτητες για την εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών λειτουργίας της ίδιας της ανάπτυξης

32.10 Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης

32.10.1 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, θα μπορούν όμως να

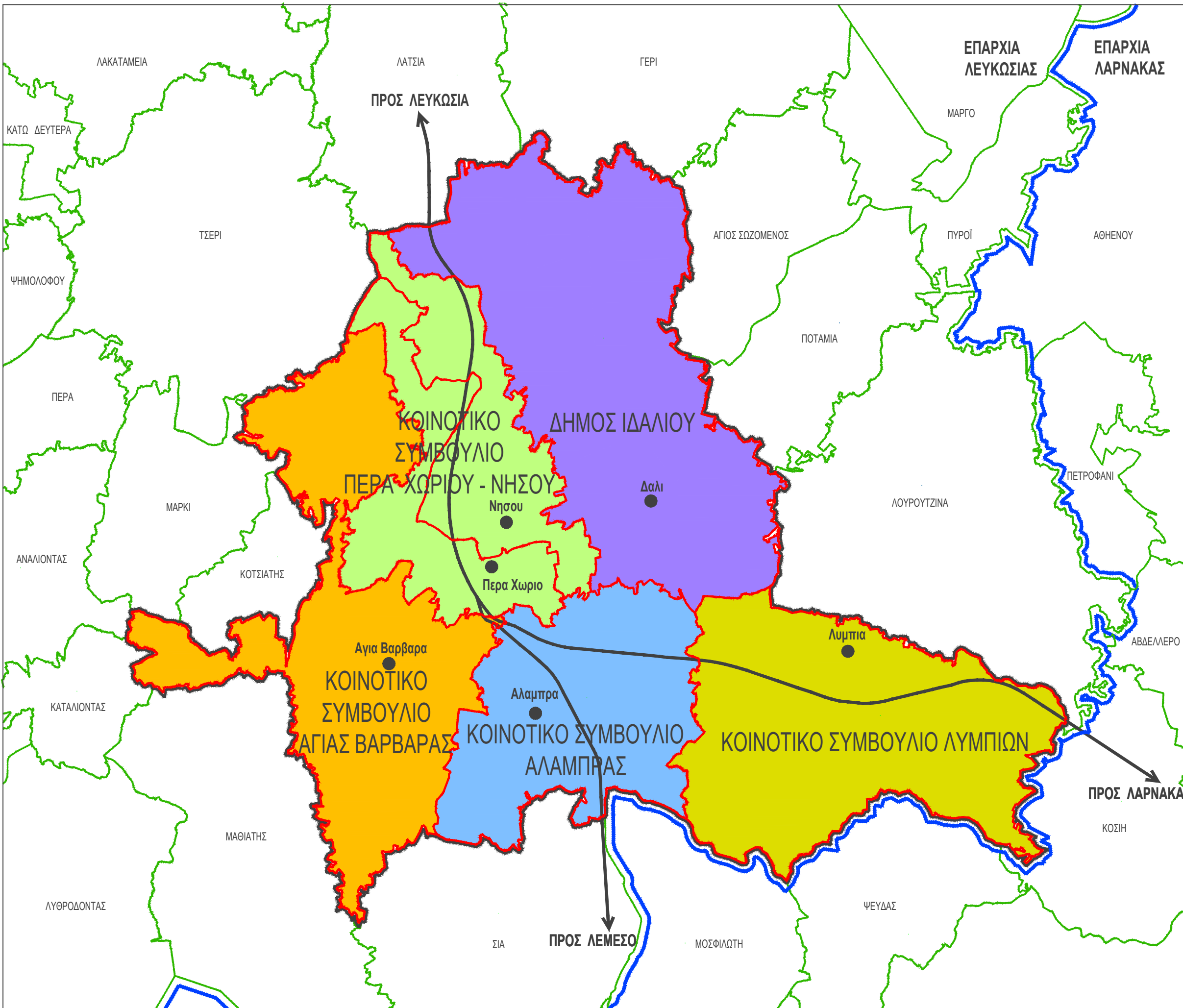
τροποποιηθούν με έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής. Οι άδειες που θα εκδίδονται θα περιέχουν, σε κάθε φάση, την εκτέλεση ουσιαστικών έργων που σχετίζονται με μια τουλάχιστον από τις απαραίτητες Στρατηγικές Χρήσεις και με έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Η υλοποίηση των επιμέρους στοιχείων της κάθε φάσης θα πρέπει να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να προδιαγράφει σαφώς και την πρόθεση υλοποίησης του συνόλου της κάθε φάσης.







- 32.10.2** 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.
- 32.10.3** Το 70% του δημόσιου χώρου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 32.7.9, θα παραχωρείται με την ουσιαστική συμπλήρωση της πρώτης φάσης 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 κλπ., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του.
- 32.10.4** Το υπόλοιπο 30% του δημόσιου χώρου πρασίνου και τα έργα υποδομής (δημόσια οδικά δίκτυα, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, υπηρεσίες κ.λπ.), 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.
- 32.10.5** Για τη 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
- 32.10.6** Δεν θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Συμπληρωματικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, εκτός και αν έχουν, στο μεταξύ, υλοποιηθεί ουσιαστικά οι Στρατηγικές Χρήσεις και τα έργα εμπλουτισμού που έχουν εγκριθεί

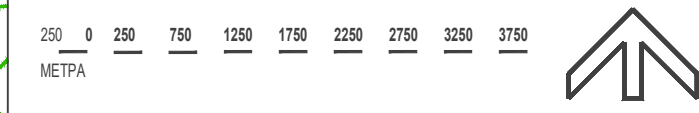
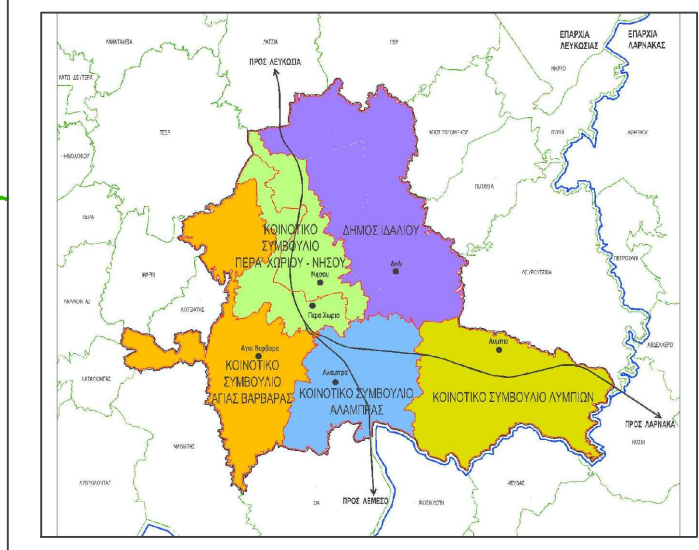
στις αμέσως προηγούμενες φάσεις. Διευκρινίζεται ότι θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Στρατηγικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, ανεξάρτητα του βαθμού υλοποίησης τέτοιων χρήσεων σε προηγούμενες φάσεις.

32.10.7 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.

ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

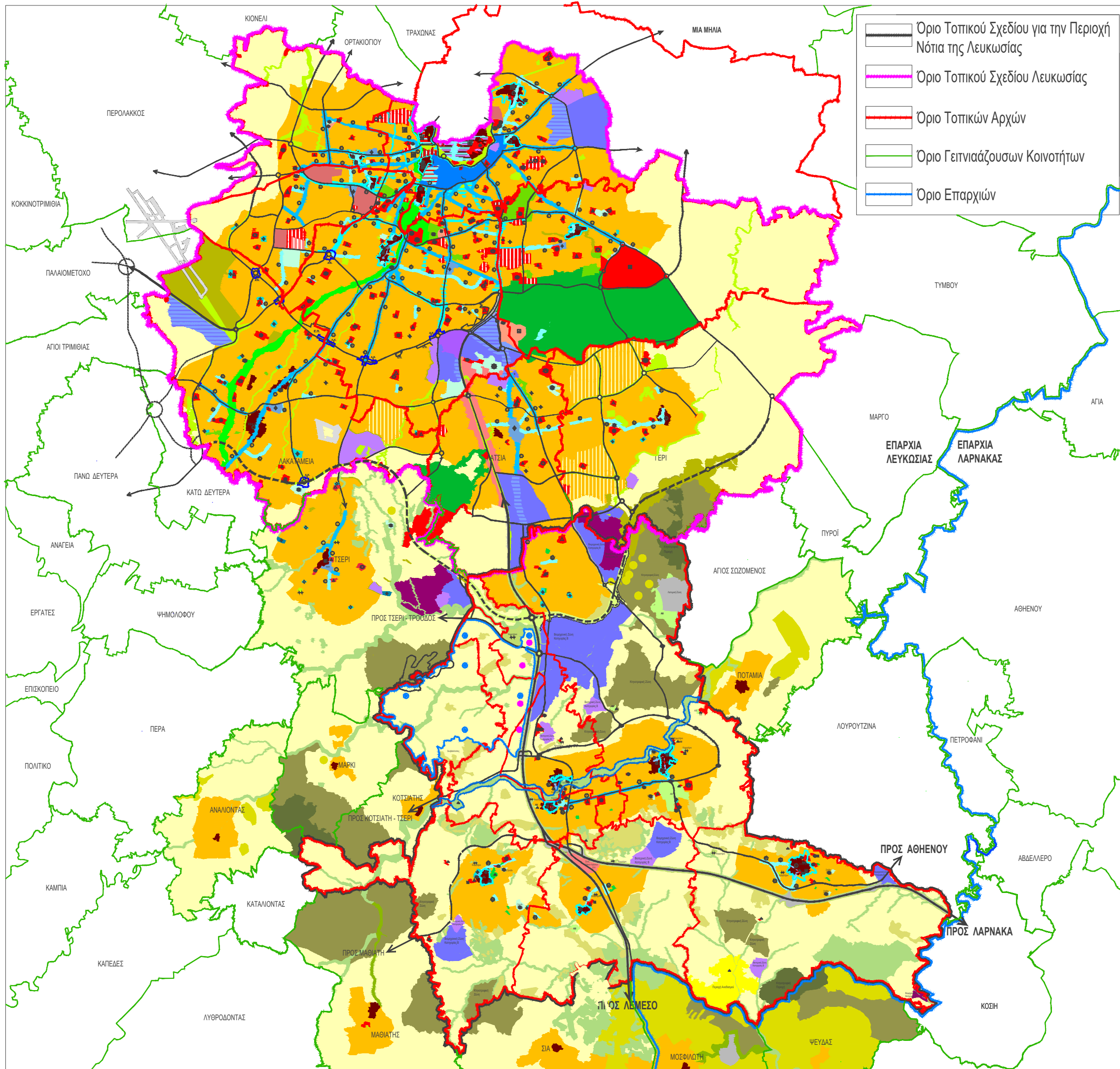


-  Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
-  Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Όριο Επαρχιών
-  Ιστορικός Πυρήνας
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας



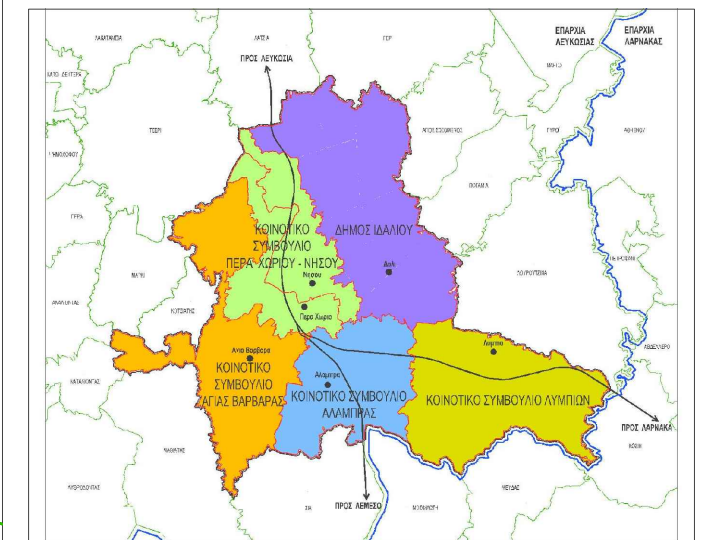
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)
Περιοχή Μελέτης & Διοικητική Δομή

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Μαρτίος 2021	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 1
----------------------------	------------------



- Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
- Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας
- Όριο Τοπικών Αρχών
- Όριο Γειτνιαζουσων Κοινοτήτων
- Όριο Επαρχιών

- Ιστορικός Πυρήνας
- Οικιστική Ζώνη
- Εμπορική Ζώνη
- Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α /
- Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β
- Βιοτεχνική Ζώνη
- Μεικτή Βιομηχανική Ζώνη & Οικονομικών Δραστηριοτήτων
- Ζώνη Προστασίας
- Ζώνη Προστασίας Μνημείων
- Λατομική Ζώνη
- Λευκή Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας
- Ζώνη Δημοσίων και Άλλων Χρήσεων
- Ζώνη Ειδικών Χρήσεων / Ειδική Περιοχή
- Γεωργική Ζώνη / Περιοχή Αναδασμού
- Κτηνοτροφική Ζώνη / Περιοχή



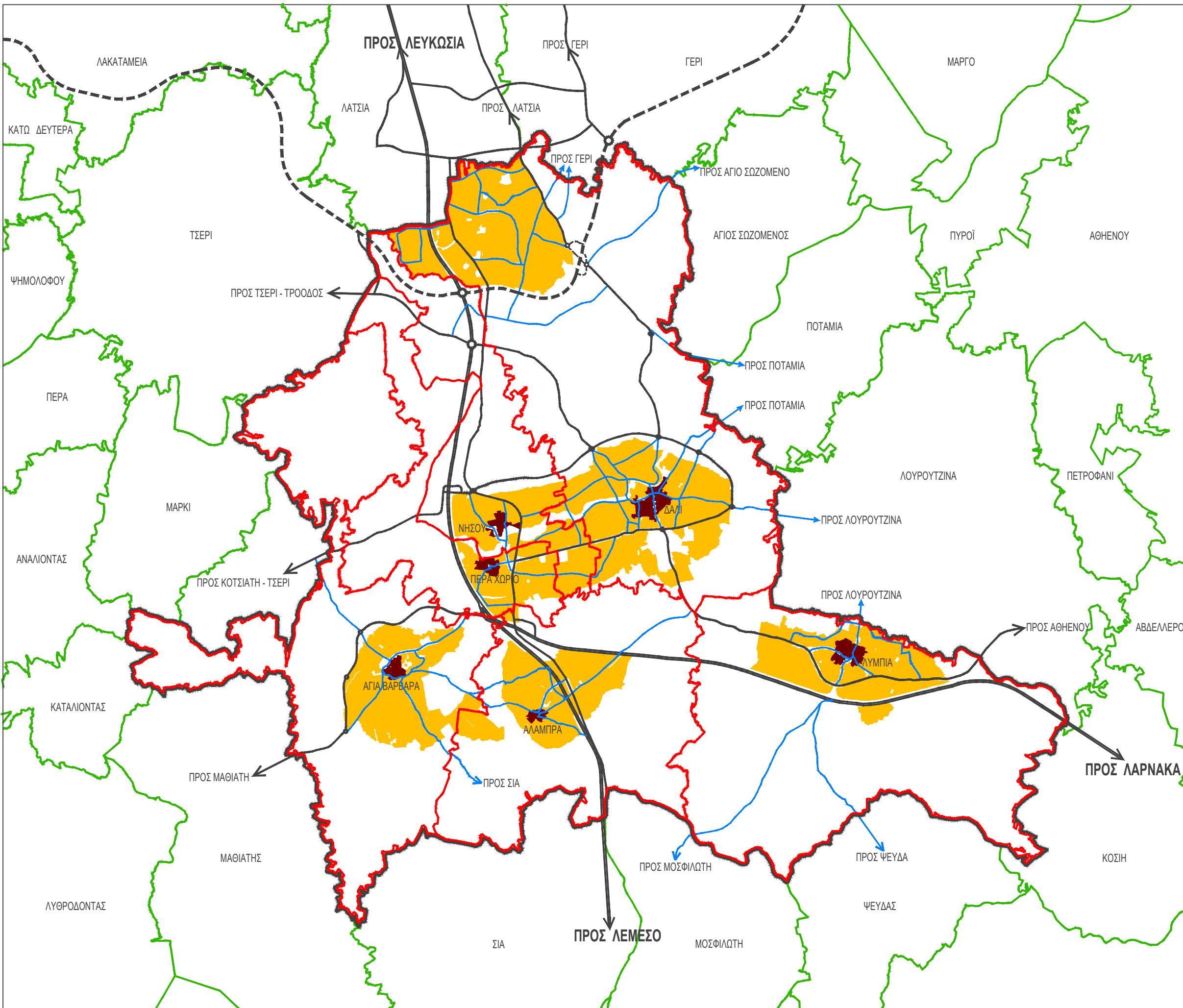
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ










ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

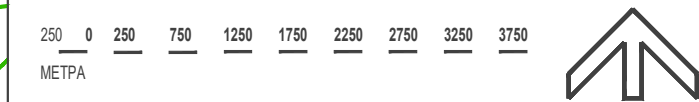
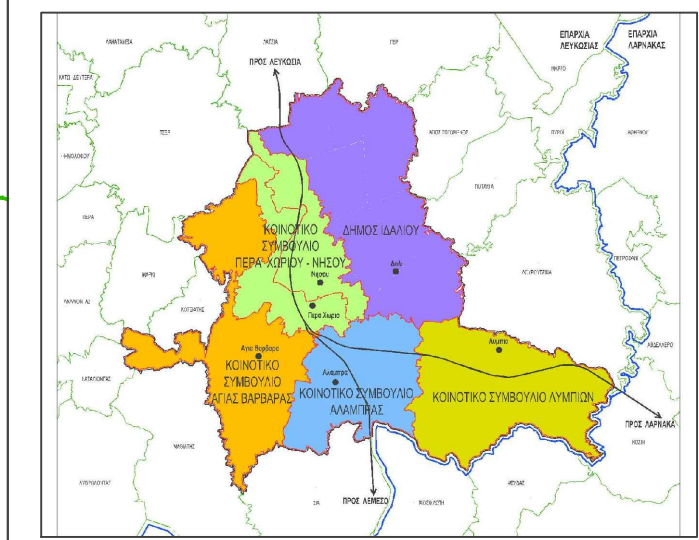
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Τροποποιημένο (επανεξέταση)

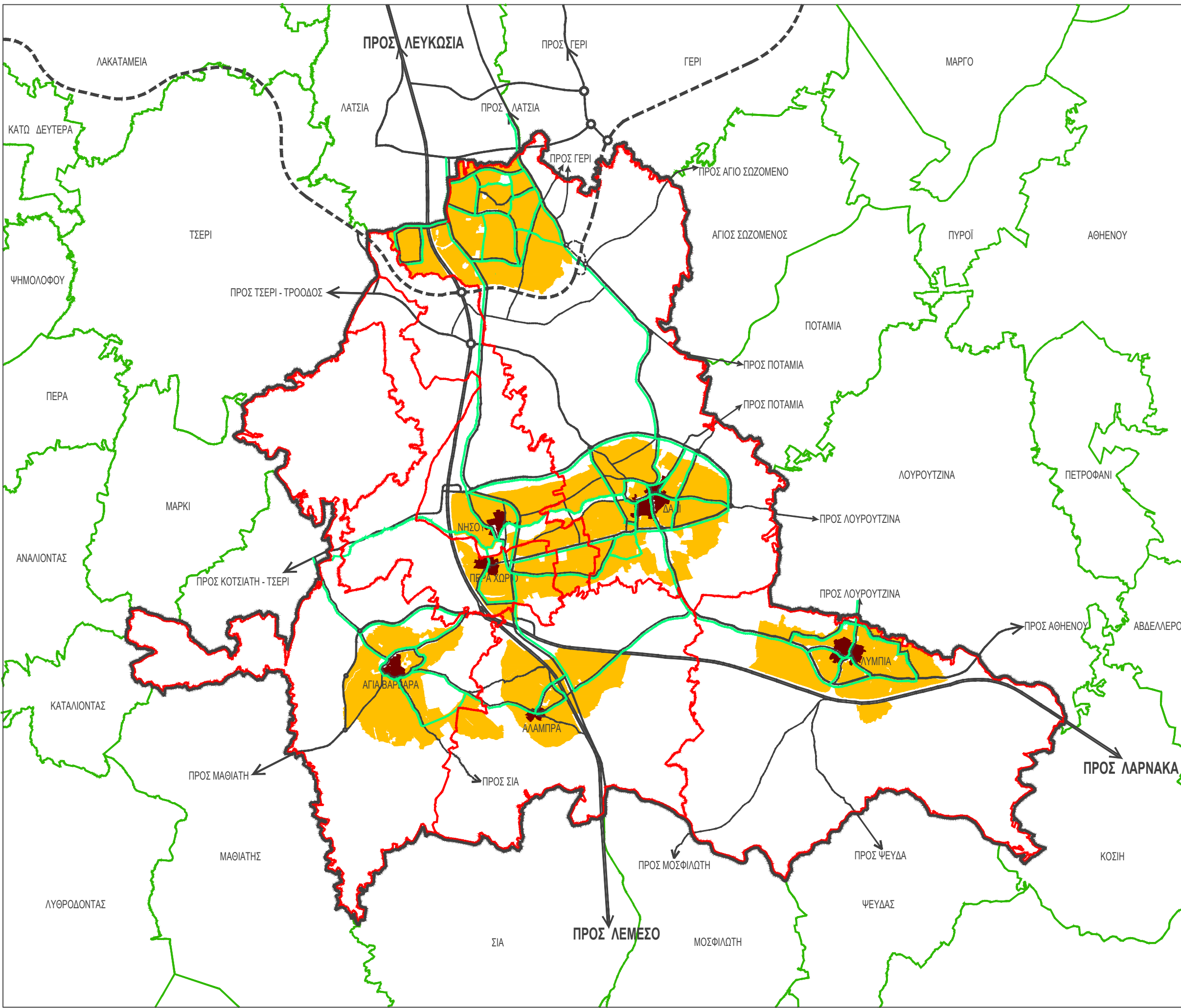
Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου & Περιβαλλουσων Περιοχων



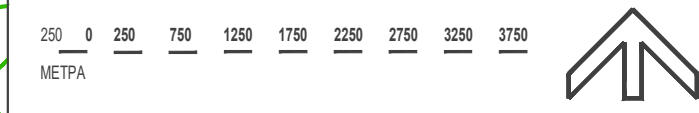
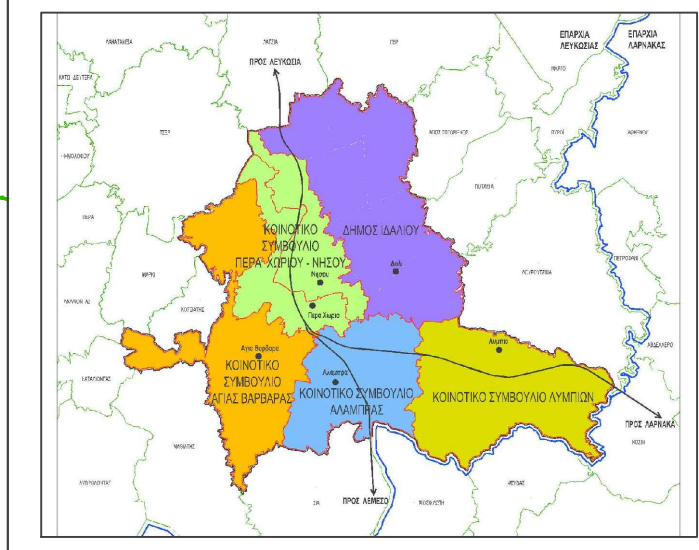
-  Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
-  Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Ιστορικός Πυρήνας / Οικιστική Ζώνη
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
-  Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας
-  Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας
-  Δρόμοι Δευτερεύουσας Σημασίας (Βασικοί Συλλεκτήριοι / Συνδετήριοι)
-  Κύριοι Κόμβοι



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)
Κυριο και Βασικο
Δευτερευον Οδικο Δικτυο



-  Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
-  Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Ιστορικός Πυρήνας / Οικιστική Ζώνη
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος
-  Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
-  Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας
-  Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας
-  Δρόμοι Δευτερεύουσας Σημασίας (Βασικοί Συλλεκτήριοι / Συνδετήριοι)
-  Κύριοι Κόμβοι
-  Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων

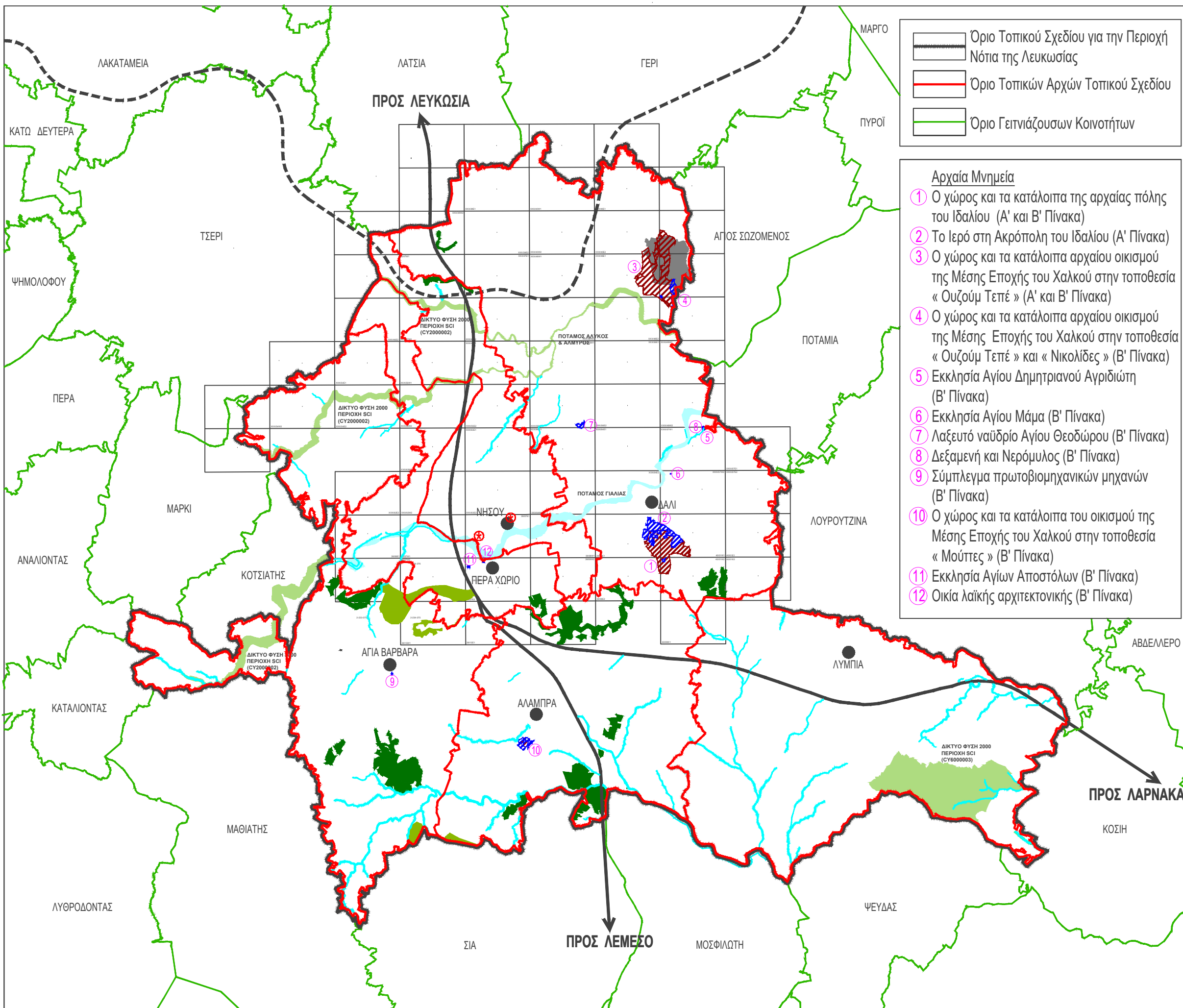


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)

Κυριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων

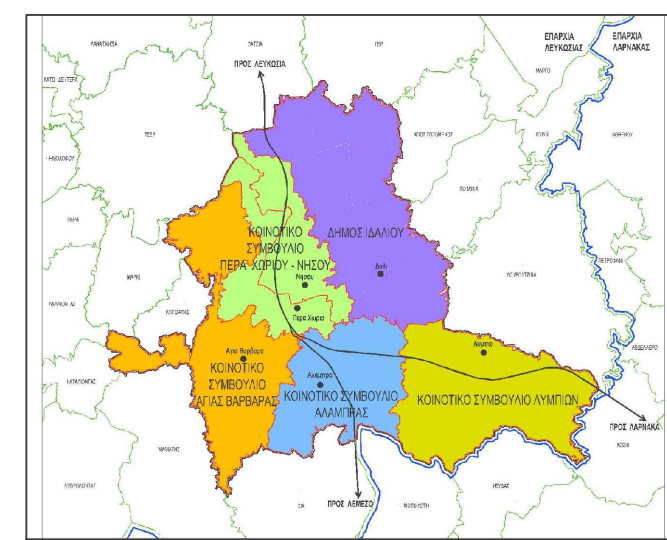
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ
Μαρτιος 2021	4



Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
 Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
 Όριο Γειτονιάζουσων Κοινοτήτων

- Αρχαία Μνημεία**
- ① Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης του Ιδαίου (Α' και Β' Πίνακα)
 - ② Το Ιερό στη Ακρόπολη του Ιδαίου (Α' Πίνακα)
 - ③ Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού της Μέσης Εποχής του Χαλκού στην τοποθεσία « Ουζούμ Τεπέ » (Α' και Β' Πίνακα)
 - ④ Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού της Μέσης Εποχής του Χαλκού στην τοποθεσία « Ουζούμ Τεπέ » και « Νικολίδες » (Β' Πίνακα)
 - ⑤ Εκκλησία Αγίου Δημητρίου Αγριδιώτη (Β' Πίνακα)
 - ⑥ Εκκλησία Αγίου Μάμα (Β' Πίνακα)
 - ⑦ Λαξευτό ναυδρίο Αγίου Θεοδώρου (Β' Πίνακα)
 - ⑧ Δεξαμενή και Νερόμυλος (Β' Πίνακα)
 - ⑨ Σύμπλεγμα πρωτοβιομηχανικών μηχανών (Β' Πίνακα)
 - ⑩ Ο χώρος και τα κατάλοιπα του οικισμού της Μέσης Εποχής του Χαλκού στην τοποθεσία « Μούττες » (Β' Πίνακα)
 - ⑪ Εκκλησία Αγίων Αποστόλων (Β' Πίνακα)
 - ⑫ Οικία λαϊκής αρχιτεκτονικής (Β' Πίνακα)

Natura 2000
 Κύρια Υδατορέματα
 Ποταμός Γιαλιάς
 Δασοκαλυμμένες Περιοχές
 Κρατικά Δάση
* Διατηρητέα Δέντρα
 Αρχαία Μνημεία Πίνακα Α / Πίνακα Β
 Λατομική Ζώνη
● Ιστορικός Πυρήνας
 Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
 Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας

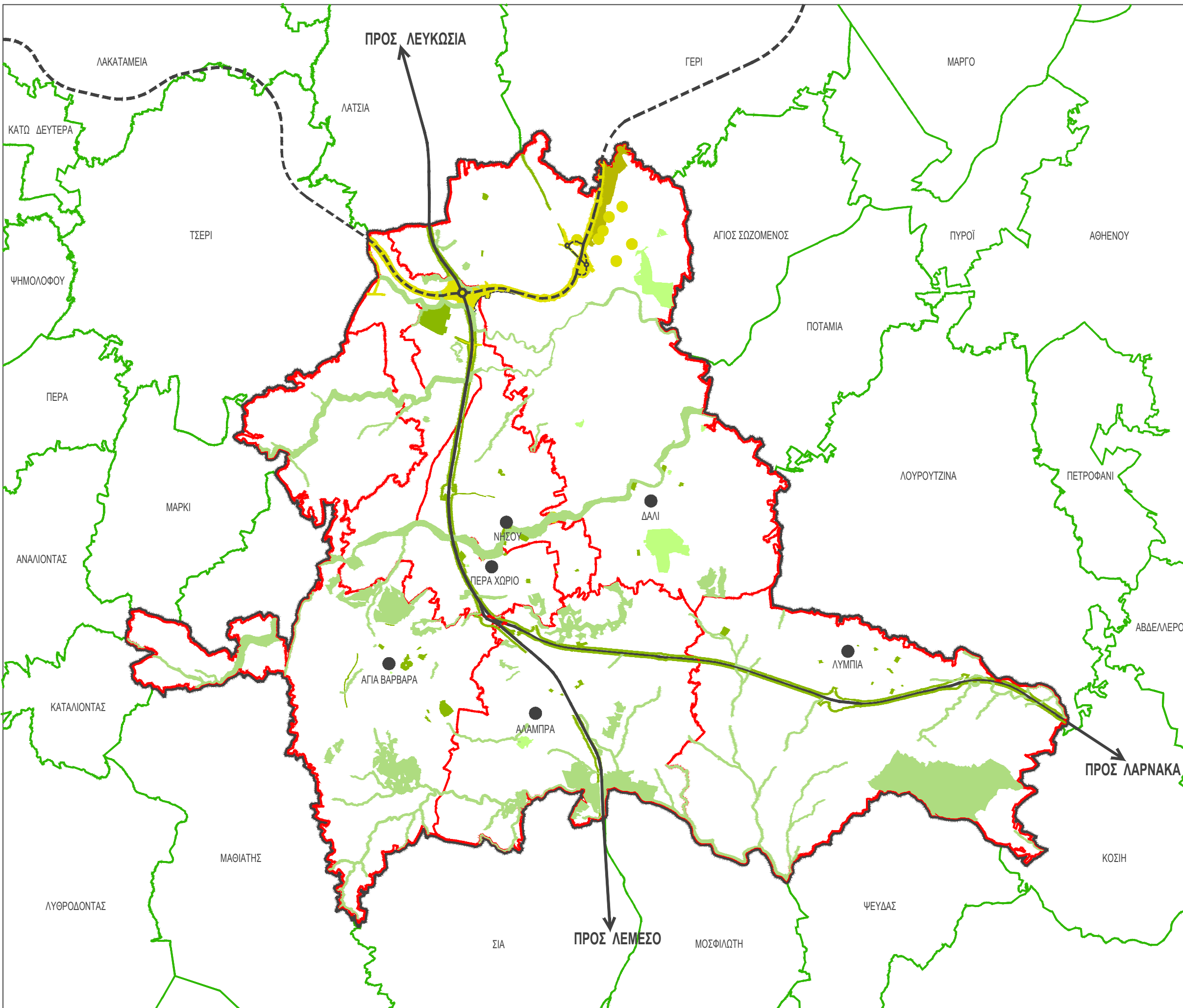


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

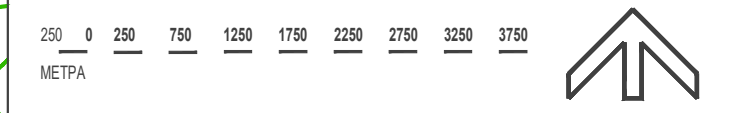
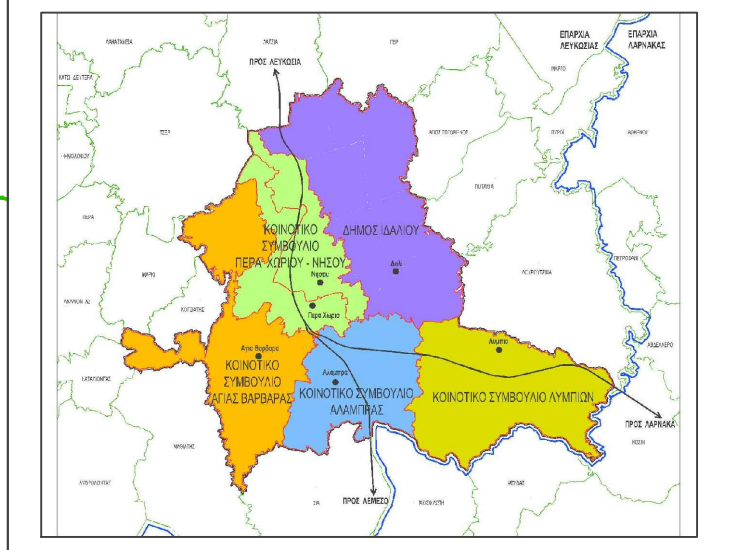
**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)**

Περιβαλλοντικός Πλούτος

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Μαρτίος 2021	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 5
----------------------------	------------------



-  Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή
-  Νότια της Λευκωσίας
-  Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Ιστορικός Πυρήνας
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος
-  Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
-  Λευκή Ζωνή Περιμετρικού Αυτοκινητοδρόμου
-  Αρχαία Μνημεία
-  Ζώνες Προστασίας Υδατορεμάτων, Περιχών Natura, Κρατικών Δασών
-  Ζώνη Προστασίας Γεωτρήσεων / Απομονωτική Λωρίδα
-  Ζώνη Προστασίας κατά μήκος Αυτοκινητοδρόμου και Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας, Βιομηχανικών Ζωνών, Κοιμητηρίων, Πάρκων

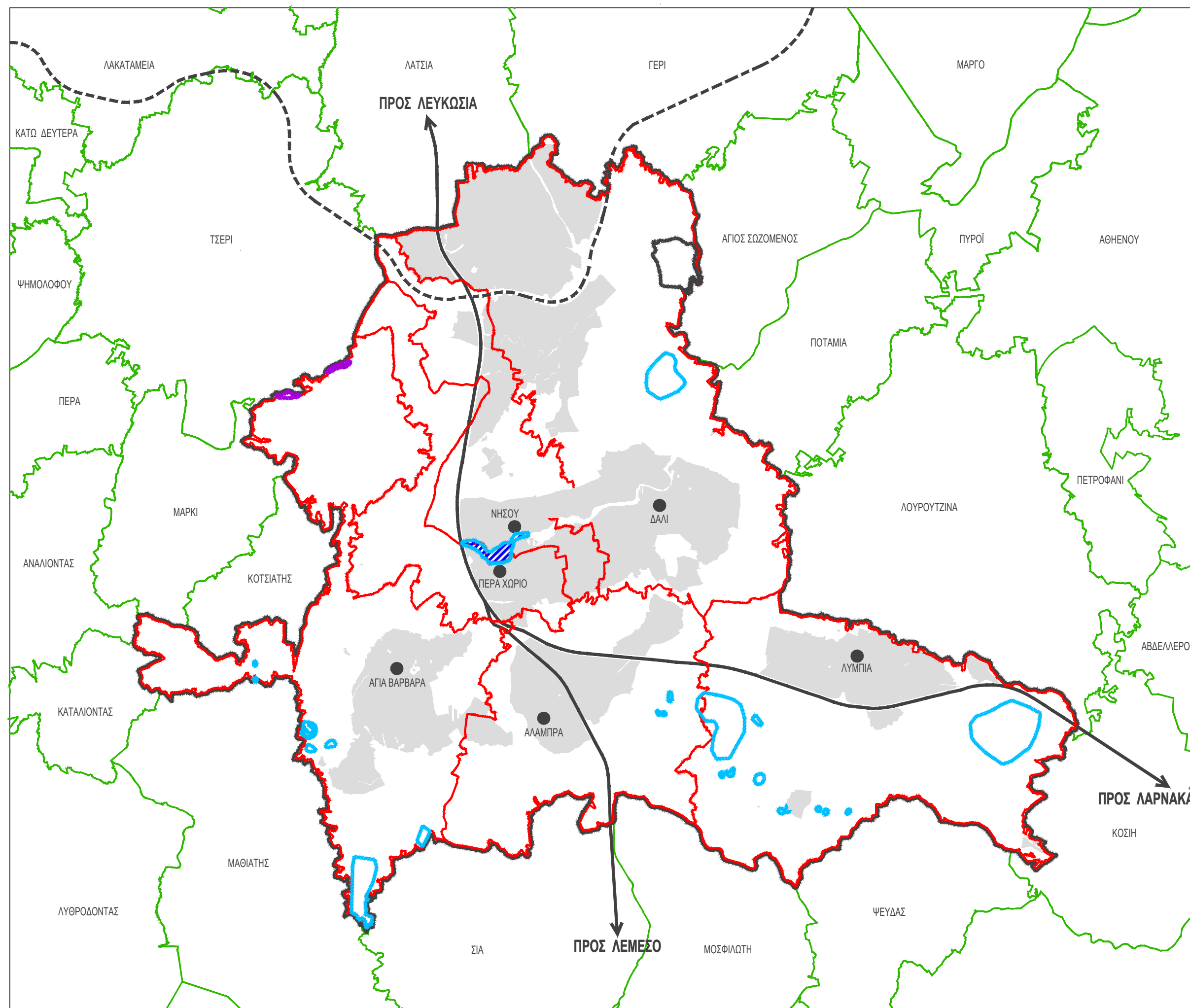













ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

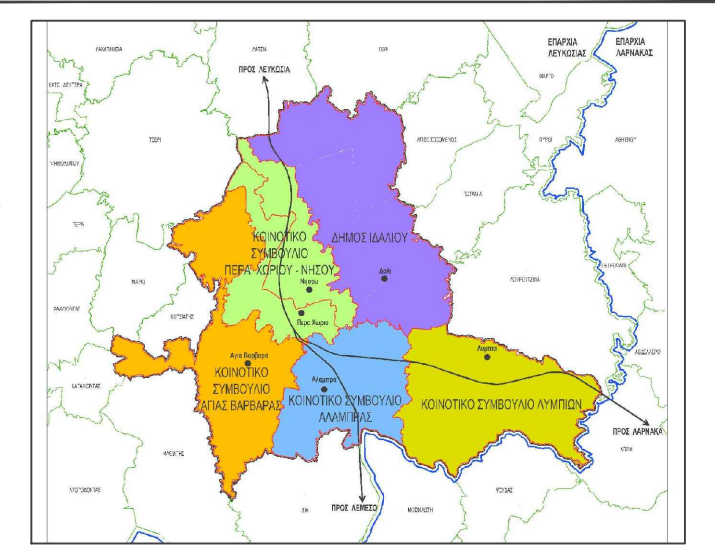
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)

Ζώνες Προστασίας

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Μαρτίος 2021	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 6
-----------------------------------	-------------------------



-  Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
-  Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
-  Όριο Γειτιάζουσων Κοινοτήτων
-  Περιοχές Ανάπτυξης (εξαιρούνται οι Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές)
-  Ιστορικός Πυρήνας
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
-  Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας
-  Περιοχές Ορυκτών Πόρων εκτός Περιοχών Ανάπτυξης
-  Περιοχή Εξόρυξης και Προστασίας Αργίλου/Μάργας
-  Λατομική Ζώνη Ιδαλίου
-  Λευκή Ζώνη Καταβόθρων (Γύψος)

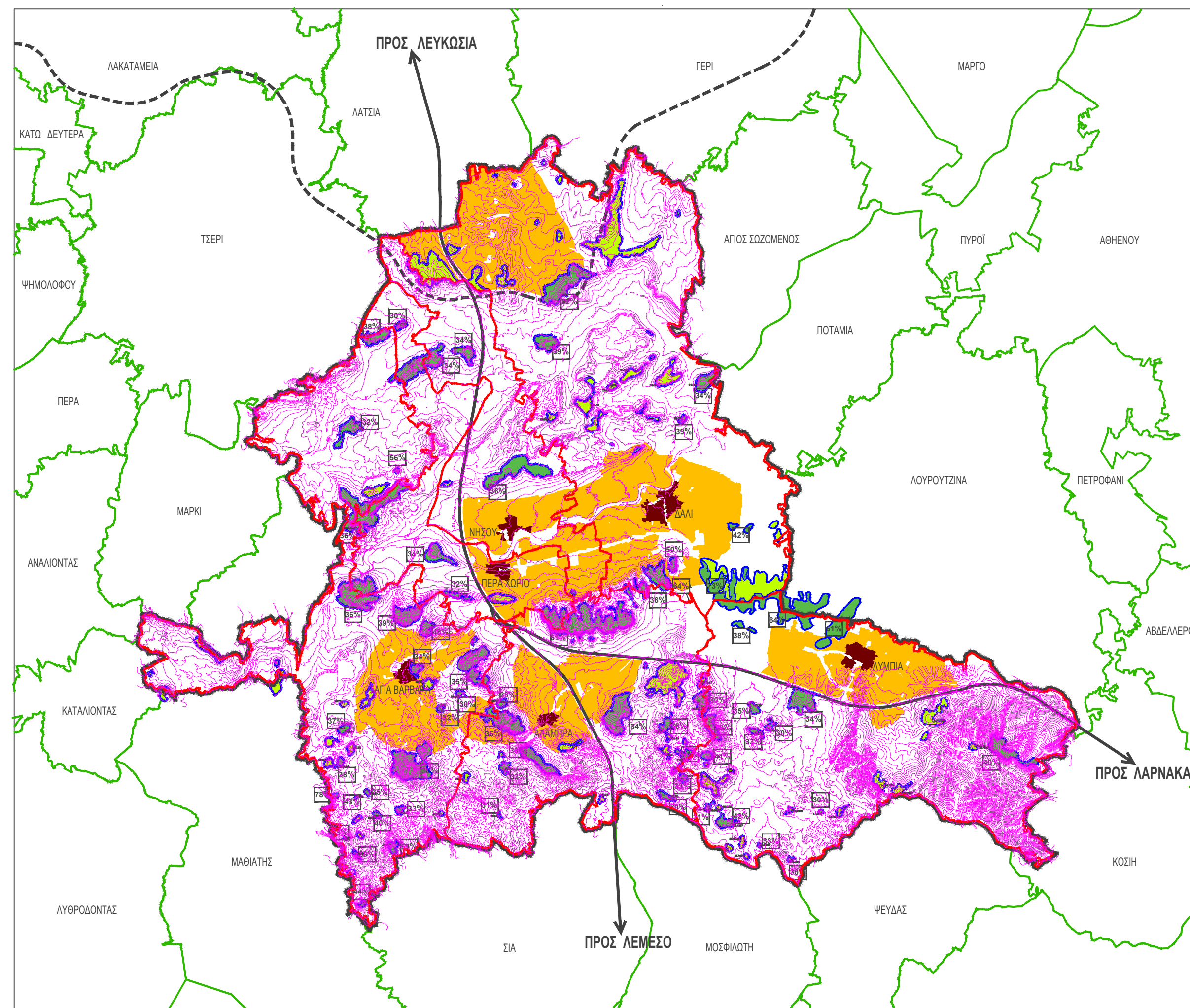



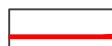





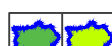

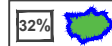
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

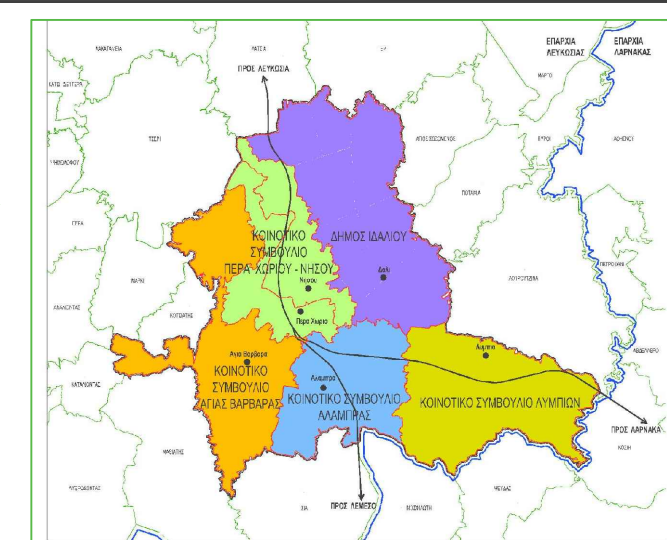
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)

Αποτυπωση Ορυκτων Πορων

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Μαρτιος 2021	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 8
-----------------------------------	-------------------------



-  Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
-  Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Ιστορικός Πυρήνας / Οικιστική Ζώνη
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
-  Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας
-  Υψομετρικές Καμπύλες
-  Σημαντικό Ύψωμα με κλίση άνω του 30%
-  Σημαντικό Ύψωμα με κλίση μικρότερη του 30%
-  Κλίση Υψώματος άνω του 30%

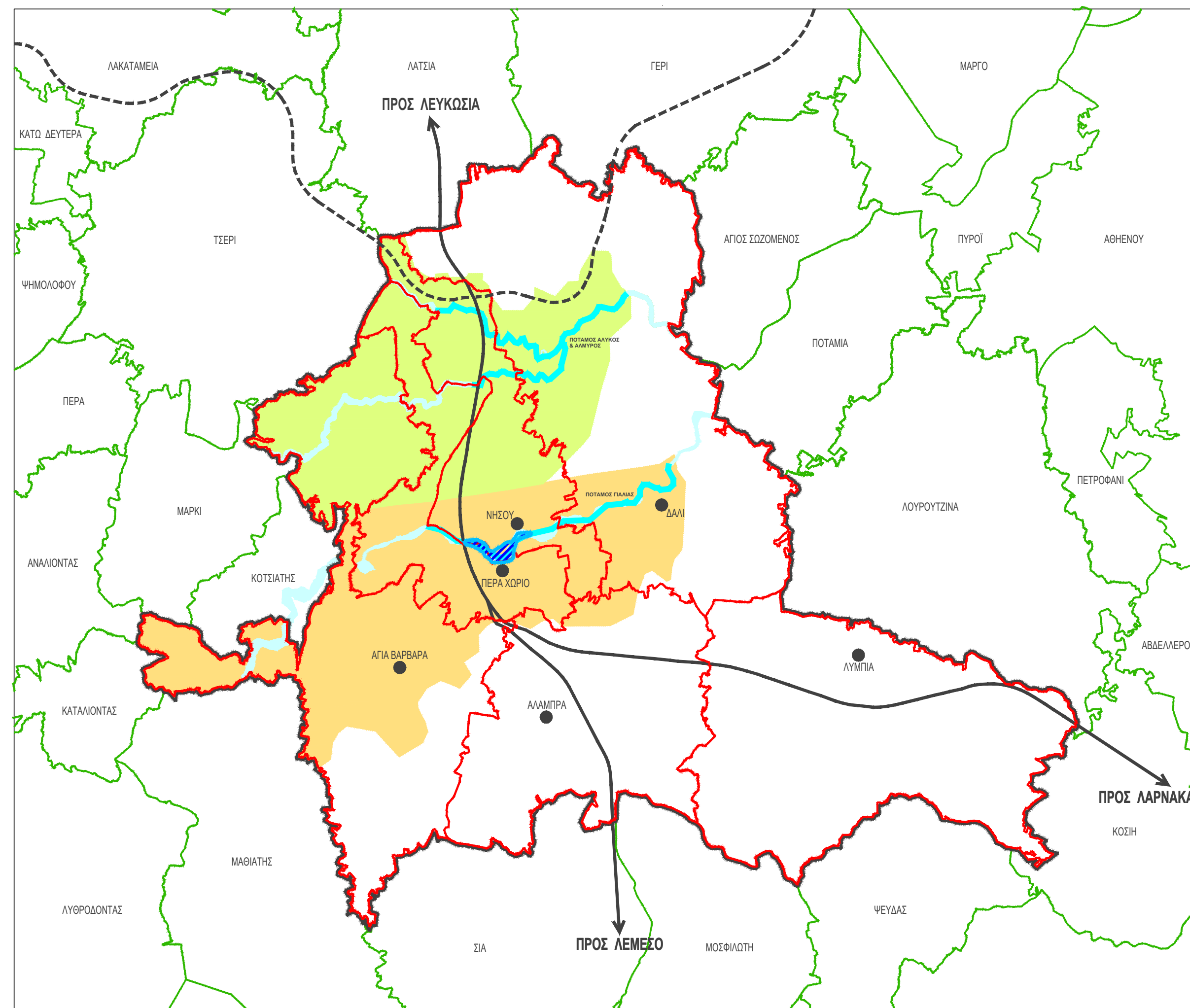







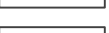



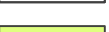


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)

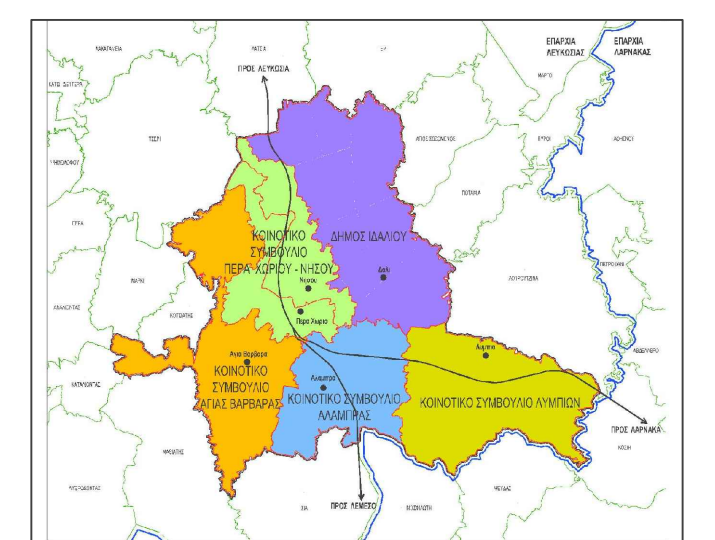
Τοπογραφία

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
Μάρτιος 2021

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ
9



-  Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή
-  Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Ιστορικός Πυρήνας
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος
-  Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
-  Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας
-  Ποταμός
-  Περιοχές Δυνητικού Σημαντικού Κινδύνου Πλημμύρας (ΠΔΣΚΠ)
-  Λεκάνη Απορροής ΠΔΣΚΠ Αλμυρού - Αλυκού
-  Λεκάνη Απορροής ΠΔΣΚΠ Γαλιός
-  Περιοχή Επιφανειακών Καταβόθρων

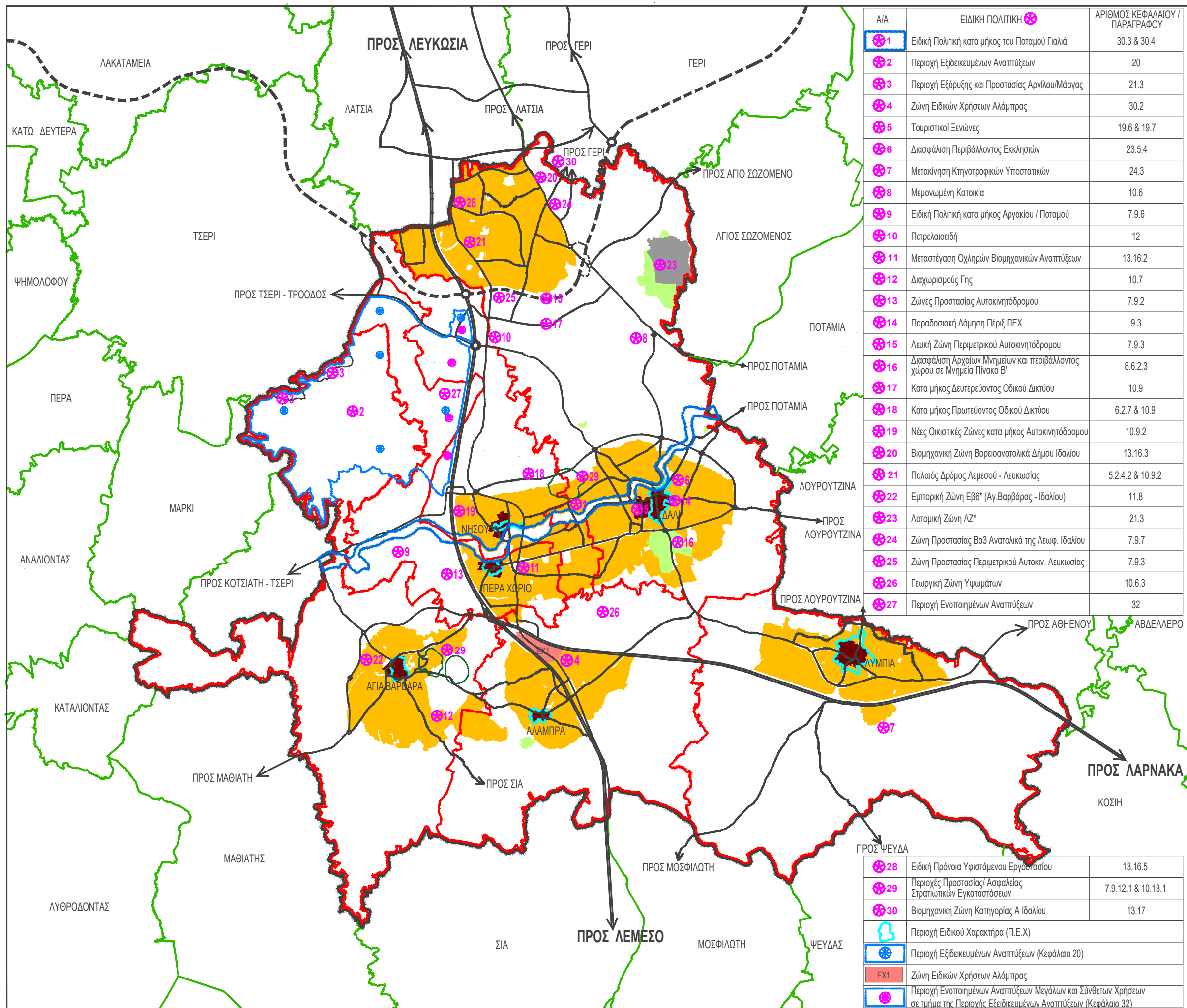


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)

Περιοχές Επικινδυνότητας

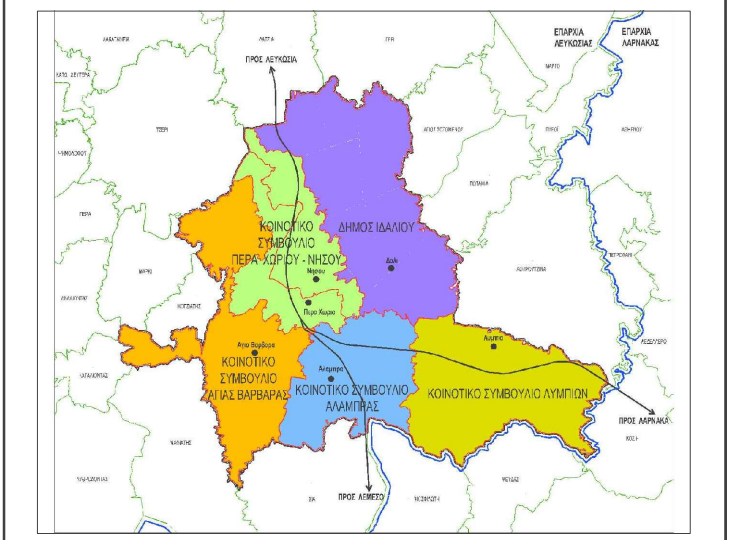
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Μάρτιος 2021	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 10
-----------------------------------	--------------------------



Α/Α	ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ / ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ
1	Ειδική Πολιτική κατά μήκος του Ποταμού Γιαλιά	30.3 & 30.4
2	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	20
3	Περιοχή Εξόρυξης και Προστασίας Αργίλου/Μάρμαρας	21.3
4	Ζώνη Ειδικών Χρήσεων Αλάμπρας	30.2
5	Τουριστικοί Ξενώνες	19.6 & 19.7
6	Διασφάλιση Περιβάλλοντος Εκκλησιών	23.5.4
7	Μετακίνηση Κτηνοτροφικών Υποστατικών	24.3
8	Μεμονωμένη Κατοικία	10.6
9	Ειδική Πολιτική κατά μήκος Αργακίου / Ποταμού	7.9.6
10	Πετρελαιοειδή	12
11	Μεταστέγηση Οχηλών Βιομηχανικών Αναπτύξεων	13.16.2
12	Διαχωρισμός Γης	10.7
13	Ζώνες Προστασίας Αυτοκινητόδρομου	7.9.2
14	Παραδοσιακή Δόμηση Πέριξ ΠΕΧ	9.3
15	Λευκή Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου	7.9.3
16	Διασφάλιση Αρχαίων Μνημείων και περιβάλλοντος χώρου σε Μνημεία Πίνακα Β'	8.6.2.3
17	Κατά μήκος Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου	10.9
18	Κατά μήκος Πρωτεύοντος Οδικού Δικτύου	6.2.7 & 10.9
19	Νέες Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Αυτοκινητόδρομου	10.9.2
20	Βιομηχανική Ζώνη Βορειοανατολικά Δήμου Ιδαλίου	13.16.3
21	Παλιός Δρόμος Λεμεσού - Λευκωσίας	5.2.4.2 & 10.9.2
22	Εμπορική Ζώνη ΕΒ6* (Αγ.Βαρβάρας - Ιδαλίου)	11.8
23	Λατομική Ζώνη ΛΖ*	21.3
24	Ζώνη Προστασίας Βα3 Ανατολικά της Λεωφ. Ιδαλίου	7.9.7
25	Ζώνη Προστασίας Περιμετρικού Αυτοκιν. Λευκωσίας	7.9.3
26	Γεωργική Ζώνη Υψωμάτων	10.6.3
27	Περιοχή Ενοποιημένων Αναπτύξεων	32

28	Ειδική Πρόνοια Υφιστάμενου Εργοστασίου	13.16.5
29	Περιοχές Προστασίας Ασφαλείας Στρατιωτικών Εγκαταστάσεων	7.9.12.1 & 10.13.1
30	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α Ιδαλίου	13.17
	Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ)	
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (Κεφάλαιο 20)	
ΕΧ1	Ζώνη Ειδικών Χρήσεων Αλάμπρας	
	Περιοχή Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων σε τμήμα της Περιοχής Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (Κεφάλαιο 32)	

- Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
- Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
- Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
- Ιστορικός Πυρήνας / Οικιστική Ζώνη
- Αρχαία Μνημεία
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
- Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας
- Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας
- Δρόμοι Δευτερεύουσας Σημασίας (Βασικοί Συλλεκτήριοι / Συνδετήριοι)
- Κύριοι Κόμβοι



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

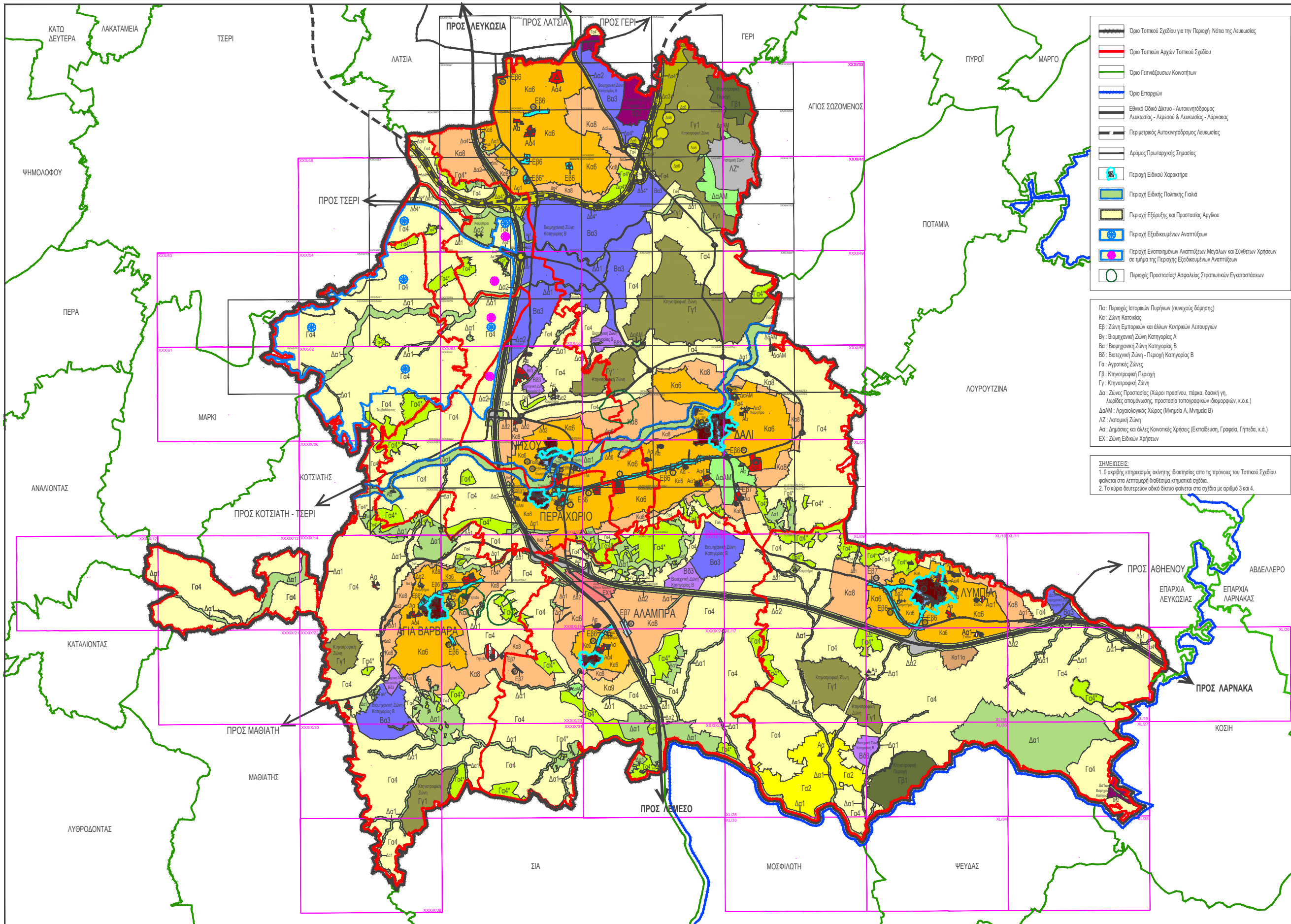
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Τροποποιημένο (επανεξέταση)

Ζωνη Ειδικων Χρησεων,

Περιοχές Ειδικής Πολιτικής & άλλες Πολιτικές

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ
Μαρτιος 2021	11

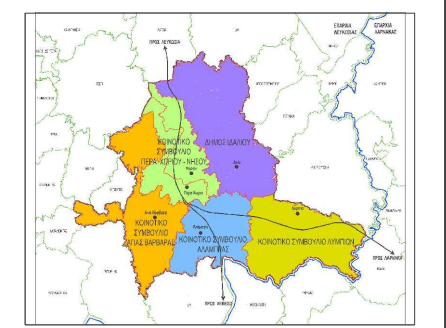


- Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
- Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
- Όριο Γειτονικών Κοινοτήτων
- Όριο Επαρχιών
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
- Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας
- Δρόμος Πρωταρχικής Σημασίας
- Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα
- Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Γαλά
- Περιοχή Εξόρυξης και Προστασίας Αργίλου
- Περιοχή Εξοικειμένων Αναπτύξεων
- Περιοχή Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων σε τμήμα της Περιοχής Εξοικειμένων Αναπτύξεων
- Περιοχές Προστασίας/ Ασφαλείας, Στρατιωτικών Εγκαταστάσεων

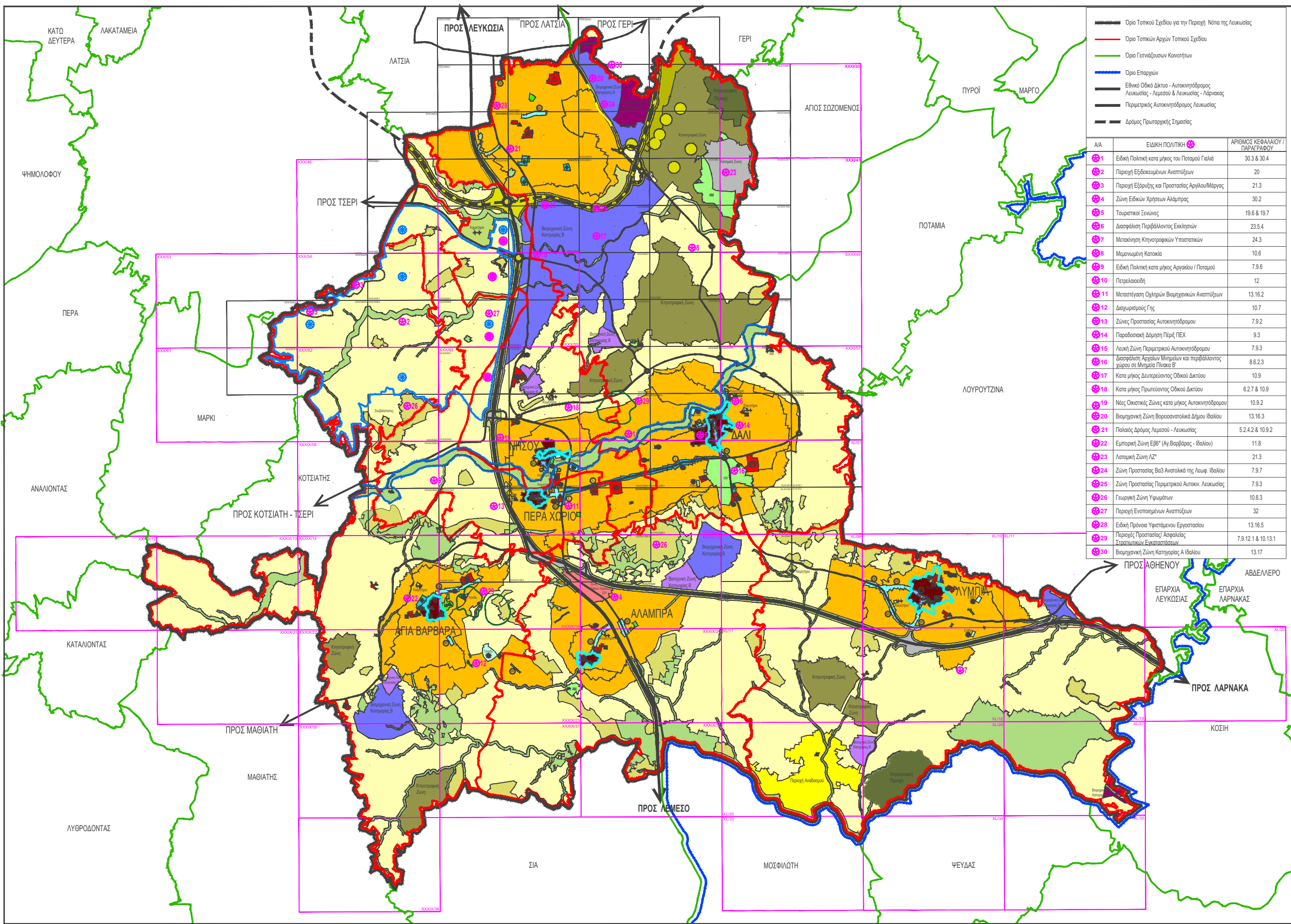
Πα : Περιοχές Ιστορικών Πυρήνων (συνεχής δόμησης)
 Κα : Ζώνη Κατοικίας
 ΕΒ : Ζώνη Εμπορικών και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών
 Βγ : Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α
 Βα : Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β
 Ββ : Βιομηχανική Ζώνη - Περιοχή Κατηγορίας Β
 Γα : Αγροτικές Ζώνες
 Γβ : Κτηνοτροφική Περιοχή
 Γγ : Κτηνοτροφική Ζώνη
 Δα : Ζώνες Προστασίας (Χώροι πρασίνο, πάρκα, δασική γη, λιβάδες απομόνωσης, προστασία τοπογραφικών διαμορφώσεων, κ.ο.κ.)
 ΔαΑΜ : Αρχαιολογικός Χώρος (Μνημεία Α, Μνημεία Β)
 ΛΖ : Λατομική Ζώνη
 Αα : Λιβάδες και άλλες Κοινοτικές Χρήσεις (Εκπαίδευση, Γραφεία, Γήπεδα, κ.ά.)
 ΕΧ : Ζώνη Ειδικών Χρήσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:
 1. Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητης ιδιοκτησίας από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται στα λεπτομερή διαγράμματα κτηματικά σχέδια.
 2. Το κύριο δευτερεύον οδικό δίκτυο φαίνεται στα σχέδια με αριθμό 3 και 4.

ΖΩΝΗ	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΑΝΩΤΑΤΟ ΥΨΟΣ (ΜΕΤΡΑ)	ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ
Πα	1,20:1	2	7,00	0,70:1
Παββ	1,20:1	2	7,00	0,70:1
Καβ	0,90:1	2	10,00	0,50:1
Καβ	0,60:1	2	10,00	0,35:1
Καβ	0,40:1	2	10,00	0,25:1
Κα11α	0,20:1	2	10,00	0,20:1
Εββ	1,00:1	3	13,50	0,50:1
Εββ*	1,00:1	3	13,50	0,40:1
Εβ7	0,70:1	2	10,00	0,40:1
Βα3	1,00:1	2	-	0,60:1
Ββ3	1,00:1	2	-	0,60:1
Ββ3	0,90:1	2	-	0,50:1
Γα2	0,06:1	2	7,00	0,06:1
Γα4	0,10:1	2	7,00	0,10:1
Γγ1	0,30:1	2	7,00	-
Δα1	0,005:1	1	5,50	0,005:1
Δα2	0,01:1	1	5,50	0,01:1
Δα3	0,05:1	1	5,50	0,01:1
Δα5	0,06:1	2	10,00	0,06:1
Δα4*	0,10:1	Παράγραφος 7.9.3		
Γα4*	0,10:1	Παράγραφος 10.6.3		
ΔαΑΜ	0,10:1	Παράγραφος 7.9.9		
ΕΧ1	0,80:1	2	10,00	0,45:1
Εβ	0,20:1	-	-	0,20:1
Καβ	0,50:1	2	-	0,30:1
Κα				Παράγραφος 11.7.8
ΛΖ*				Παράγραφος 21.3



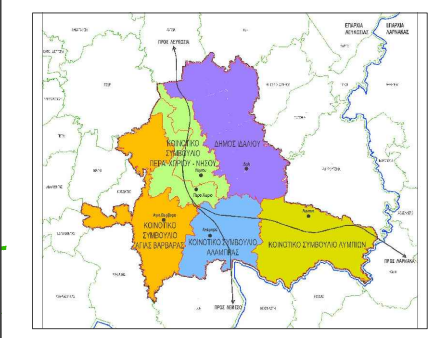
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)
Πολεοδομικές Ζώνες
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: Μάρτιος 2021
 ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ: 12



- Όριο Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας
- Όριο Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου
- Όριο Γενιόζουρων Κοινοτήτων
- Όριο Επαρχιών
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού & Λευκωσίας - Λάρνακας
- Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας
- Δρόμος Πρωταρχικής Σημασίας

Α/Α	ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ / ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ
1	Ειδική Πολιτική κατά μήκος του Ποταμού Γαλιά	30.3 & 30.4
2	Περιοχή Εξοδικακείμενων Αναπτύξεων	20
3	Περιοχή Εξοχής και Προστασίας Αργίλου/Μάρμαρας	21.3
4	Ζώνη Ειδικών Χρήσεων Αλάτρωτος	30.2
5	Τουριστική Ξενώνες	19.6 & 19.7
6	Διασφάλιση Περιβάλλοντος Εκκλησιών	23.5.4
7	Μεταίχιση Κτηνοτροφικών Υποστατικών	24.3
8	Μεμονωμένη Κατοικία	10.6
9	Ειδική Πολιτική κατά μήκος Αργαίου / Ποταμού	7.9.6
10	Πετρελαιοειδή	12
11	Μεταστέγηση Οχημάτων Βιομηχανικών Αναπτύξεων	13.16.2
12	Διαχωρισμός Γης	10.7
13	Ζώνες Προστασίας Αυτοκινητόδρομου	7.9.2
14	Παραδοσιακή Δόμηση Πύργου ΠΕΧ	9.3
15	Λευκή Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου	7.9.3
16	Διασφάλιση Αρχαίων Μνημείων και περιβάλλοντος χώρου σε Μνημεία Πίνακα Β'	8.6.2.3
17	Κατά μήκος Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου	10.9
18	Κατά μήκος Πρωτεύοντος Οδικού Δικτύου	6.2.7 & 10.9
19	Νέες Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Αυτοκινητόδρομου	10.9.2
20	Βιομηχανική Ζώνη Βορειοανατολικά Δήμου Ιδαίου	13.16.3
21	Παλαιός Δρόμος Λεμεσού - Λευκωσίας	5.2.4.2 & 10.9.2
22	Εμπορική Ζώνη ΕΒΘ' (Αγ. Βαρβάρας - Ιδαίου)	11.8
23	Λατομική Ζώνη ΑΖ'	21.3
24	Ζώνη Προστασίας Βαθ Ανατολικά της Λεωφ. Ιδαίου	7.9.7
25	Ζώνη Προστασίας Περιμετρικού Αυτοκ. Λευκωσίας	7.9.3
26	Γεωργική Ζώνη Υψιμάτων	10.6.3
27	Περιοχή Ενοποιημένων Αναπτύξεων	32
28	Ειδική Πρόνοια Υφιστάμενων Εργοστασίων	13.16.5
29	Περιοχές Προστασίας Ασφαλείας Στρατιωτικών Εγκαταστάσεων	7.9.12.1 & 10.13.1
30	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α Ιδαίου	13.17

- Όριο Ανάπτυξης
- Ιστορικός Πυργός
- Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.)
- Οικιστική Ανάπτυξη
- Εμπορική Ζώνη στον Πυργό και Οικισμό
- Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (Τ.Ε.Κ.) (Υφιστάμενο / Προστατέμενο)
- Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I / Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III
- Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α / Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β
- Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β
- Περιοχή Αναδοσμού
- Ύψωμα - Περιοχή εκτός Ορίου Ανάπτυξης
- Περιοχή Εξοδικακείμενων Αναπτύξεων
- Περιοχή Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων σε τμήμα της Περιοχής Εξοδικακείμενων Αναπτύξεων
- Περιοχή Εξοχής και Προστασίας Αργίλου
- Κτηνοτροφική Περιοχή / Κτηνοτροφική Ζώνη
- Λευκή Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας
- Αρχαία Μνημεία
- Ζώνες Προστασίας Υδροτομιών/Περιοχών Natura, Κρατικών Δασών, Δασοκακίμενων Περιοχών
- Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Γαλιά
- Γεωργική Ζώνη Υψιμάτων
- Ζώνη Προστασίας Γεωτρήσεων / Απομονωτική Λωρίδα
- Ζώνη Προστασίας κατά μήκος Αυτοκινητόδρομου και Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας Βιομηχανικών Ζωνών, Κοιμητηρίων
- Ζώνη Ειδικών Χρήσεων
- Στάδιο - Κοινοτικό Αθλητικό Κέντρο
- Τοπικό Πάρκο
- Νηπιαγωγείο (Υφιστάμενο / Μελλοντικό)
- Δημοτικό Σχολείο (Υφιστάμενο / Μελλοντικό)
- Γυμνάσιο (Υφιστάμενο / Μελλοντικό)
- Λύκειο (Υφιστάμενο / Μελλοντικό)
- Εκκλησίες / Κοινοτικά και άλλα Δημοσία Κτίρια
- Λατομική Ζώνη
- Στάθμος Μετεπιβίβασης Υπεραστικών Συγκοινωνιών
- Περιοχές Προστασίας Ασφαλείας Στρατιωτικών Εγκαταστάσεων



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Τροποποιημένο (επανεξέταση)**

Χρήση Γης	
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Μάρτιος 2021	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 13



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
Λευκωσία, Μάρτιος 2021



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ISBN: 978-9963-33-053-9