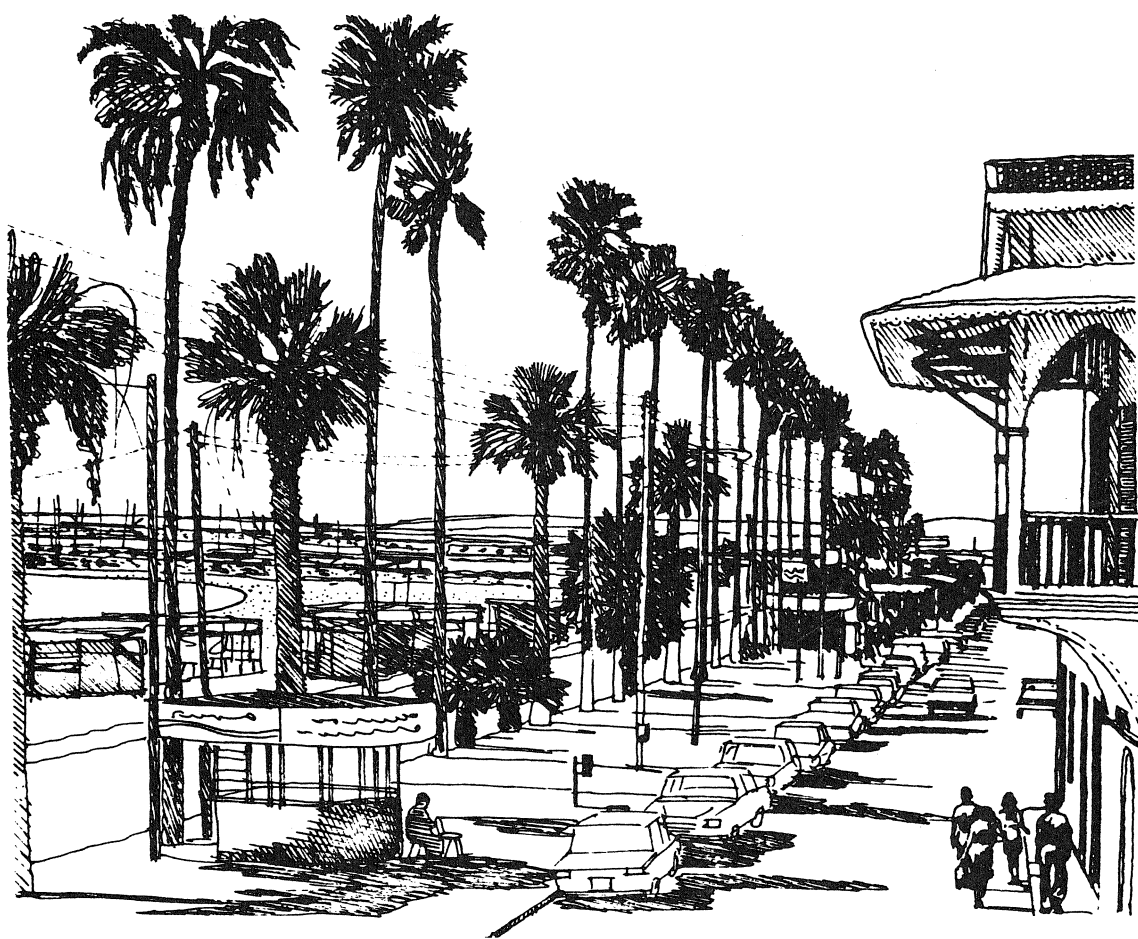


ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΟ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ
1996

Τιμή : ΛΚ12.00

ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΟ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ
1996

ΠΑΡΟΡΑΜΑΤΑ
ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΑΡΝΑΚΑΣ (1996)

1. Στη σελίδα 55, η παράγραφος 7.3.34 αναριθμείται ως παράγραφος 7.2.34.
2. Στη σελίδα 63, στην υποπαράγραφο 7.5.1(β) η φράση "η Πολεοδομική Αρχή οι ακόλουθες προϋποθέσεις" που αρχίζει από την τρίτη γραμμή μετατοπίζεται κατά τρόπο που να αναφέρεται και στις δύο υποπαραγράφους 7.5.1(α) και 7.5.1(β) (αντί μόνο στη δεύτερη).
3. Στη σελίδα 69, η φράση "στην προηγούμενη παράγραφο" στο τέλος της παραγράφου 7.7.7 αντικαθιστάται με τη φράση "στην εν λόγω παράγραφο (7.5)".
4. Στη σελίδα 76, στη δεύτερη και τρίτη γραμμή της υποπαραγράφου 8.5(β), τα σύμβολα (ι) και (ιι) αντικαθιστούνται με τα σύμβολα (α) και (γ), αντίστοιχα.
5. Στη σελίδα 83, στο τέλος της υποπαραγράφου 8.36(β) στη δεύτερη γραμμή και μετά τη φράση "ότι θα έχουν" προστίθεται η φράση "καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων".

Επιπρόσθετα διευκρινίζεται ότι η επιφύλαξη που ακολουθεί στο τέλος της παραγράφου 8.36 αναφέρεται και στις δύο υποπαραγράφους 8.36(α) και (β).

6. Στη σελίδα 129, στη δεύτερη γραμμή της παραγράφου 12.5.13, μετά τη λέξη "καθορίζονται" και πριν τις λέξεις "στη συγκεκριμένη" προστίθεται η φράση "για σκοπούς κατοικίας".
7. Στη σελίδα 114, η υποπαράγραφος 12.1.5(δ) που στο κείμενο έχει ενσωματωθεί και αποτελεί συνέχεια της υποπαραγράφου 12.1.5(γ), θα πρέπει να μετακινηθεί κατά τρόπο που να διαβάζεται ξεχωριστά.
8. Στο υπόμνημα του Σχεδίου με αριθμό 9, με τίτλο "Χρήση Γης" και σε κλίμακα 1:25.000, η σήμανση για τις Περιοχές Αναδάσωσης αντικαθιστάται με τη σήμανση για τις Περιοχές Προστασίας και αντίστροφα.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ, 1996

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

Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας τροποποιείται στην παρούσα του μορφή σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 15 του Νόμου, αφού λήφθηκαν υπόψη οι απόψεις Κοινού Συμβουλίου που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12 του Νόμου.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	Σελίδα
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	5
3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	13
4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	19
5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	21
6. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	37
7. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΑΣΤΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ	45
8. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	73
9. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	85
10. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	99
11. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	109
12. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΦΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ, ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	113
13. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΥΦΕΣ	135
14. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	139
15. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	141
16. ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ ΚΑΙ ΛΙΜΑΝΙ ΛΑΡΝΑΚΑΣ	145
17. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	149
18. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	151
19. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ	153
20. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	155
21. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	157

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ*

- A. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΟ ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
- B. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
- Γ. ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- Δ. ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ
- Ε. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

* Τα Παραρτήματα περιέχονται σε ξεχωριστό τόμο με τίτλο "Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων"

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
1.	ΙΔΕΟΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕΣΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
2.	ΙΔΕΟΓΡΑΜΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
3.	ΔΙΚΤΥΟ ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΩΝ
4.	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ
5.	ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ
6.	ΑΝΑΦΥΧΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ
7.	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
8.	ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ - ΚΑΜΠΥΛΕΣ ΕΝΤΑΣΗΣ ΘΟΡΥΒΟΥ ΑΕΡΟΣΚΑΦΩΝ
9.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ('Ενθετο)
10.	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ('Ενταση Ανάπτυξης/Πυκνότητες) ('Ενθετο)

Σημείωση: Επιπρόσθετα των πιο πάνω σχεδίων, οι ακόλουθοι χάρτες/σχέδια αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου και βρίσκονται κατατεθειμένα για επιθεώρηση από το κοινό στις αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές:

- (α) Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών (ένταση Ανάπτυξης/ Πυκνότητες) σε κλίμακα 1:10.000.
- (β) Πλήρης σειρά επίσημων χωρομετρικών/κτηματολογικών σχεδίων που δείχνουν με λεπτομέρεια τις Πολεοδομικές Ζώνες (ένταση Ανάπτυξης/Πυκνότητες).
- (γ) Πλήρης σειρά επίσημων χωρομετρικών/κτηματολογικών σχεδίων που δείχνουν με λεπτομέρεια τη χάραξη του κύριου οδικού δικτύου.

Διευκρινίζεται ότι ο ακριβής επηρεασμός τεμαχίων/ιδιοκτησιών από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια (χάρτες/επίσημα κτηματολογικά σχέδια).

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

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

1.1.2 Ενόψει του έντονου ρυθμού αύξησης των αναπτυξιακών πιέσεων που προκαλούνται από τη φυσική αύξηση του πληθυσμού, την αστικοποίηση και την ανάπτυξη της βιομηχανίας, του εμπορίου, του τουρισμού και των υπηρεσιών, η Κυπριακή Πολιτεία αποφάσισε να εισάξει πολεοδομική και χωροταξική Νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης. Για το λόγο αυτό ψηφίστηκαν ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972 και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του και τέθηκαν σε πλήρη εφαρμογή για πρώτη φορά την 1η Δεκεμβρίου 1990.

1.1.3 Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας εκπονήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά στις 1.12.90 και οριστικοποιήθηκε μετά από μελέτη των ενστάσεων σε δύο φάσεις (1992 και 1994). Κατά τη μελέτη της παρούσας αναθεώρησης, πραγματοποιήθηκαν διαβουλεύσεις με το Κοινό Συμβούλιο Λάρνακας που συστάθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

1.1.4 Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας προδιαγράφει τις γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

1.2 Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου

Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τις περιοχές των Δήμων Λάρνακας και Αραδίππου, τις περιοχές των

Συμβουλίων Βελτιώσεως Μενεού-Δρομολαξιάς και Λειβαδιών, το παραλιακό μέτωπο του χωριού Πύλα και του Συμβουλίου Βελτιώσεως Ορόκλινης και μικρό τμήμα της περιοχής του Συμβουλίου Βελτιώσεως Καλού Χωριού.

1.3 Ιστορική Αναδρομή

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

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

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

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

από μονοκατοικίες μέχρι πολυκατοικίες αποτελούσαν τα χαρακτηριστικά και συνέθεταν το σκηνικό της ανάπτυξης που ακολούθησε την Τουρκική εισβολή του 1974.

1.3.5 Καθοριστικό ρόλο για την πορεία και τη δομή της ανάπτυξης αποτέλεσε και η χωροθέτηση των προσφυγικών οικισμών που έγιναν πόλοι έλξης της ανάπτυξης της πόλης. Πιο συγκεκριμένα οι περιοχές μεταξύ της πόλης και των προσφυγικών οικισμών αποτέλεσαν το ζωτικό χώρο επέκτασης της. Η κατοχή της Αμμοχώστου και των τουριστικών της περιοχών έστρεψε προς τη Λάρνακα όλες τις ελεύθερες περιοχές που εξαρτώντουσαν από την Αμμόχωστο, και έτσι δημιουργήθηκαν και νέες υπηρεσίες. Η τουριστική ανάπτυξη, λόγω της ύπαρξης των διυλιστηρίων Λάρνακας, δημιούργησε ένα ξεχωριστό σύνολο μεταξύ της περιοχής των Διυλιστηρίων και των Αγγλικών Βάσεων της Δεκέλειας.

1.3.6 Γενικά σήμερα η Λάρνακα αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα και παρουσιάζει τα φαινόμενα όλων των κυπριακών αστικών συμπλεγμάτων, δηλαδή τη διάσπαρτη και ανοργάνωτη ανάπτυξη και την υποβάθμιση των παλιών συνοικιών και ιστορικών της πυρήνων, παρόλη τη σημαντική πρόοδο που παρατηρήθηκε την τελευταία εξαετία με την πλήρη εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

2.1 Δομή ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου

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

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

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

παραλιακού μετώπου.

(ε) Στην κατασκευή του Λιμανιού και του Διεθνούς Αερολιμένα.

(στ) Στην ανέγερση Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης και Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων στις παρυφές της πόλης και των περιχώρων.

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

2.2 Προβλήματα Ανάπτυξης

2.2.1 Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της ανάπτυξης της Λάρνακας μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '80 ήταν η διάσπαρτη εξάπλωση των οικοπέδων και των μεμονωμένων κατοικιών στις παρυφές της πόλης. Τα γενικότερα χαρακτηριστικά της οικονομίας, οι μηχανισμοί της αγοράς γης και διάφορες κοινωνικές αντιλήψεις και στάσεις σε συνάρτηση με την απουσία Πολεοδομικής Νομοθεσίας συνέτειναν στη συνεχή επιδείνωση του φαινομένου της διάσπαρτης ανάπτυξης που αποτελεί ιδιοτυπία της κυπριακής πραγματικότητας και ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα όλων των αστικών περιοχών της Κύπρου. Ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας της γης αποτελεί ουσιαστικό εμπόδιο στο σχεδιασμό και υλοποίηση ενιαίων και ορθολογικά οργανωμένων αναπτύξεων, ενώ μέχρι το 1982 η ύπαρξη ιδιωτικής υδατοπρομήθειας αποτελούσε το αποφασιστικό κριτήριο για νέες αναπτύξεις εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης.

2.2.2 Ο ρυθμός ανάπτυξης της Λάρνακας επιταχύνθηκε πολύ απότομα μετά την τουρκική εισβολή του '74, την επακόλουθη αύξηση του πληθυσμού της περιοχής και τη μεταγενέστερη προσπάθεια οικονομικής επαναδραστηριοποίησης. Η παραδοσιακή δομή της πόλης δεν μπόρεσε να απορροφήσει ομαλά τις ουσιαστικές αλλαγές στο σύστημα και τους ρυθμούς ανάπτυξης που προέκυψαν λόγω των ανωτέρω γεγονότων.

2.2.3 Η αρχική συγκέντρωση των υπηρεσιών, του εμπορίου, της δημόσιας διοίκησης και άλλων βασικών δραστηριοτήτων στο

κέντρο της πόλης ενθάρρυνε διαχρονικά την ανάπτυξη του ακτινωτού οδικού δικτύου που λειτουργικά προκύπτει από την ύπαρξη ενός μοναδικού κέντρου απασχόλησης. Η μεταγενέστερη διασπορά των ευκαιριών απασχόλησης και των περιοχών κατοικίας σε ευρύτερες περιοχές και κυρίως κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων, περιόρισε την κυκλοφοριακή τους ικανότητα και τις επιλογές διακίνησης του πληθυσμού, μια και η αστική εξάπλωση δεν υποστηρίχθηκε από ουσιαστικές βελτιώσεις του ακτινωτού οδικού δικτύου.

- 2.2.4** Η έλλειψη αποτελεσματικής πολεοδομικής νομοθεσίας σε συνδυασμό με την έντονη ζήτηση γης για ανάπτυξη και επένδυση και την κατακράτηση σημαντικού ποσοστού γης, είτε για μελλοντική χρήση είτε για κερδοσκοπία, δημιούργησαν συνθήκες που συνέτειναν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής μεγάλου μέρους του πληθυσμού. Το φαινόμενο εκδηλώθηκε με σκόρπια οικιστική ανάπτυξη και διαχωρισμούς οικοπέδων, πληθώρα κενών οικοπέδων, ανάμειξη μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων γης και συνοθύλευμα οικοδομών διαφόρων τύπων, υψών και όγκων. Ενώ όλα τα πιο πάνω αποτελούν φυσικά γνωρίσματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η αδυναμία των χαμηλών εισοδηματικών ομάδων να εξασφαλίσουν γη για στεγαστικούς σκοπούς μέσα στην κυρίως αστική περιοχή παραμένει το ουσιαστικότερο πρόβλημα και η αιτία πολλών άλλων προβλημάτων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 2.2.5** Η χωροδιάταξη αναπτύξεων όπου στεγάζονται οι διάφοροι τομείς οικονομικής δραστηριότητας εξακολουθεί να παρουσιάζει αρκετά προβλήματα. Εργαστήρια, καταστήματα και γραφεία είναι διεσπαρμένα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και πολλά από αυτά είναι κενά ή υποχρησιμοποιούνται. Προκαλείται έτσι σύγκρουση λειτουργικών αναγκών, κυκλοφοριακά προβλήματα και υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων του πληθυσμού, ιδίως σε περιοχές κατοικίας.
- 2.2.6** Οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι για παθητική ή/και ενεργό ψυχαγωγία συνεχίζουν να είναι ανεπαρκείς στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τόσο σε έκταση όσο και σε οργάνωση και διαχείριση. Μέχρι πρόσφατα υπήρχε σχεδόν καθολική έλλειψη παιδότοπων και τοπικών πάρκων σε περιοχές κατοικίας, ενώ μόλις την τελευταία πενταετία οι Τοπικές Αρχές έχουν κάνει προσπάθειες για την απάμβλυνση αυτών των ελλείψεων. Ανάλογα προβλήματα και ελλείψεις αντιμετωπίζονταν μέχρι πρόσφατα και στο επίπεδο των αστικών πάρκων.
- 2.2.7** Τα προβλήματα λειτουργίας, εξυπηρέτησης, κυκλοφορίας, ρύπανσης του περιβάλλοντος και αισθητικής ακαταστασίας που συνδέονται με τα Διυλιστήρια, τις Πετρελαιοδεξαμενές και τη χρήση παραλιακής γης για

βιομηχανικούς σκοπούς είναι έντονα, με αποτέλεσμα να παρεμποδίζεται η ορθολογική ανάπτυξη τόσο των πιο πάνω περιοχών όσο και εκείνων που τις περιβάλλουν.

2.2.8 Η τουριστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου της πόλης, χωρίς προηγούμενο πολεοδομικό και χωροταξικό προγραμματισμό και αναγκαία υποδομή, προκαλεί σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα που σχετίζονται με την ένταση της ανάπτυξης και την απουσία της αναγκαίας υποδομής.

2.3 Περιοριστικοί Παράγοντες

2.3.1 Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ουσιαστικής αναδιοργάνωσης του αστικού συμπλέγματος της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας και συνεπώς το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές και μέτρα πολεοδομικής παρέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί συνοψίζονται παρακάτω:

(α) Ο Νόμος περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας καθυστέρησε να εφαρμοστεί ως σύνολο και έτσι το νομικό πλαίσιο για αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης ήταν ανεπαρκές για την αντιμετώπιση των συσσωρευομένων για πολλά χρόνια προβλημάτων που ήταν κρίσιμης σημασίας για την ανάπτυξη της Λάρνακας.

(β) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει την ανάγκη εισαγωγής οικονομικών και άλλων μέτρων για ρύθμιση των ατελειών της ελεύθερης αγοράς. Η ιδιότυπη ψυχολογική/συναίσθηματική σχέση των ιδιοκτητών γης με την ακίνητη ιδιοκτησία τους, αλλά πολύ πιο σημαντικά οι δυνατότητες και προοπτικές επένδυσης, κερδοσκοπίας και προστασίας των αποταμιεύσεων έναντι του πληθωρισμού που συνδέονται με την αγορά γης, δημιουργούν τεχνητές αντί πραγματικές ανάγκες και διευρύνουν τις αντιδράσεις στην εισαγωγή πολεοδομικών, χωροταξικών και οικονομικών ρυθμίσεων. Έτσι δυσχεραίνεται η προσπάθεια δημόσιων φορέων να παρέμβουν αποτελεσματικά στους μηχανισμούς της αγοράς γης και κατοικίας.

(γ) Το Σύνταγμα υπερπροστατεύει τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και προνοεί για καταβολή αποζημιώσεων σε τρέχουσες τιμές αγοράς, σε περιπτώσεις που η εφαρμογή πολεοδομικών μέτρων μειώνει ουσιαστικά την αξία ακίνητης ιδιοκτησίας. Έτσι, ένας σημαντικός παράγοντας που αποθαρρύνει τον προγραμματισμό και την εφαρμογή μέτρων πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών

είναι το ψηλό οικονομικό κόστος που αναμένεται ότι θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις.

- (δ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευθεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις σε ότι αφορά τη δομή και τις δυνατότητες της ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων γης και το κύριο οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν ρεαλιστικά και περιορίζουν ουσιαστικά τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- (ε) Η αναπτυξιακή δυναμικότητα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, όπως αυτή εκφράζεται με τα μη αξιοποιημένα οικοπέδα, τις εκτάσεις γης που δεν έχουν οικοπεδοποιηθεί και το πλήθος των οικοδομών με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης, είναι κατά πολύ μεγαλύτερη των προβλεπόμενων αναγκών για ανάπτυξη στην επόμενη δεκαετία. Επιπρόσθετα, επειδή η δυναμικότητα αυτή είναι πολύ ξαπλωμένη γεωγραφικά, η δυνατότητα επίτευξης μιας πραγματικά συμπαγούς ανάπτυξης μέχρι το έτος 2005 είναι πολύ περιορισμένη.
- (στ) Οι ψηλές τιμές της γης, το σύστημα ιδιοκτησίας της γης που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του αστικού κλήρου και την πολυιδιοκτησία και η μακρόχρονη κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση συμπαγών και ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.
- (ζ) Η ύπαρξη των Διύλιστηρίων και των Πετρελαιοδεξαμενών στην παραλιακή λωρίδα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου δημιουργεί τεράστια προβλήματα ανάπτυξης, ιδιαίτερα για τις παρακείμενες οικιστικές και τουριστικές περιοχές.

2.4 Προοπτικές Ανάπτυξης και Προτεινόμενη Δομή της Ανάπτυξης την Περιοχή του Σχεδίου

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

αντιμετωπίζουν τις υφιστάμενες αρνητικές συνέπειες από τις διεργασίες της αγοράς γης και κατοικίας.

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

- (α) Την προσαρμογή της λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής ζήτησης και προσφοράς,
- (β) Την αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους όπως και την προγραμματισμένη χωροδιάταξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.
- (γ) Πιο άνετες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας, εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες,
- (δ) Την ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών,
- (ε) Την ανάπτυξη ενός αποδοτικού συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου,
- (στ) Την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης στρατηγικής περί "αειφόρου" ανάπτυξης.

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

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

- 2.4.4 Για την περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου απαιτείται η εφαρμογή ευφάνταστης και καινοτόμου πολιτικής που να αποσκοπεί στην προστασία του κρίσιμου ρόλου του ως του πρωταρχικού επικέντρου δραστηριότητας και στην ενίσχυση της ελκυστικότητας, δυναμικότητας και ανταγωνιστικότητας του στο επίπεδο της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- 2.4.5 Προοπτικές για σημαντικές βελτιώσεις συνεχίζουν να υπάρχουν και στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, σε σωστές πυκνότητες και υψηλούς οικοδομών, με ισόρροπη ανάπτυξη και ορθολογιστικό σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου αναμένεται ότι θα επιτευχθεί οικονομικότερη και πιο ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ενώ η περιοχή θα αποκτήσει σταδιακά καλύτερη φυσιογνωμία.
- 2.4.6 Το ιδεόγραμμα της δομής της ανάπτυξης που προτείνεται για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και που βασίζεται στις πιο πάνω πολεοδομικές αρχές, φαίνεται στο Σχέδιο με αριθμό 1. Μεγαλύτερη λεπτομέρεια της προτεινόμενης αναπτυξιακής δομής του Σχεδίου φαίνεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης (σε ξεχωριστό σχέδιο, εκτός κειμένου).
- 2.4.7 Οι περιοχές ανάπτυξης που καθορίζονται στο Σχέδιο με αριθμό 1 και στο Σχέδιο Χρήσεων Γης οργανώνονται με βάση την αρχή των "Περιβαλλοντικών Περιοχών". Στις περιοχές αυτές θα κατανομηθεί ο πληθυσμός που αναμένεται να κατοικεί μέσα στα Όρια του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το έτος 2005.
- 2.4.8 Οι "περιβαλλοντικές περιοχές" θα αποτελέσουν τα κύτταρα της αστικής οργάνωσης και θα λειτουργούν σαν "πολυσυνοικίες" με τοπικές εμπορικές και κοινοτικές υπηρεσίες, τοπικά πάρκα, καθορισμένες πυκνότητες και αναβαθμισμένο περιβάλλον. Οι αρνητικές επιπτώσεις από την αυξανόμενη χρήση του αυτοκινήτου είναι δυνατό να απαμβλυνθούν σε σημαντικό βαθμό με την εφαρμογή της αρχής των "περιβαλλοντικών περιοχών". Οι περιοχές αυτές δεν θα είναι εντελώς απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, αλλά θα διασφαλίζεται η κατανομή της τροχαίας κυκλοφορίας σε ένα σωστά ιεραρχημένο οδικό δίκτυο σύμφωνα με τους επιδιωκόμενους στόχους, με αποτέλεσμα την αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων και της οχληρίας. Οι "περιβαλλοντικές περιοχές" περιβάλλονται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας που μεταφέρουν την κυκλοφορία ανάμεσα σε διάφορες περιοχές και σε ευρύτερα τμήματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Πρόσθετα, στις περιοχές αυτές επιδιώκεται η δημιουργία συστήματος/δικτύου δημόσιων ελεύθερων χώρων και πεζόδρομων που θα οδηγεί από τις περιοχές κατοικίας

προς τα Τοπικά Κέντρα, τους Άξονες Δραστηριότητας και τις Κοινοτικές Λειτουργίες (γήπεδα, σχολεία κ.ο.κ.) που είναι κεντρικά χωροθετημένες (Σχέδιο αρ. 2).

- 2.4.9** Ορισμένες αστικές λειτουργίες και άλλες οικονομικές δραστηριότητες θα αποκεντρωθούν στο βαθμό που αυτό κρίνεται αναγκαίο και θα χωροθετηθούν ισορροπα σε στρατηγικά σημεία της περιοχής του Σχεδίου. Σαν λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες που είναι δυνατό να αποκεντρωθούν αναφέρονται ενδεικτικά ορισμένες κατηγορίες καταστημάτων, γραφείων, υπηρεσιών και διευκολύνσεων που προορίζονται να εξυπηρετήσουν τοπικά τις "περιβαλλοντικές περιοχές". Το μεγαλύτερο ποσοστό των βασικών αστικών λειτουργιών και οικονομικών δραστηριοτήτων θα συνεχίσει να συγκεντρώνεται στο Αστικό Κέντρο.
- 2.4.10** Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στους τομείς στους οποίους η Λάρνακα διαθέτει κάποια συγκριτικά πλεονεκτήματα έναντι των άλλων πόλεων, όπως είναι το Διεθνές Αεροδρόμιο, η Μαρίνα της Λάρνακας, η ανάπτυξη του τομέα της ελαφράς βιομηχανίας/βιοτεχνίας και οι Αλυκές της Λάρνακας που αποτελούν ένα σημαντικό υγροβιότοπο.

3. ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Γενικά

3.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της Λάρνακας μέχρι το έτος 2005, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

3.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου

Κατά τη μελέτη της παρούσας αναθεώρησης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, οι βασικοί στόχοι που είχαν τεθεί στην αρχική δημοσίευση του Σχεδίου το 1990 επαναξιολογήθηκαν και επιβεβαιώθηκε η ορθότητα τους. Αυτοί οι στόχοι είναι συνοπτικά οι ακόλουθοι:

- (α) Η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης και δραστηριοτήτων σε τρόπο που να διασφαλίζεται η σωστή οικονομική και λειτουργική οργάνωση της πόλης και ο διαχωρισμός, όσο είναι δυνατόν, μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων, με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων και την προστασία της ποιότητας ζωής του πληθυσμού.
- (β) Η υλοθέτηση λύσεων εφικτών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και τις δεσμεύσεις και η εφαρμογή, μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ευέλικτων και ελαστικών μέτρων πολιτικής που να παρέχουν δυνατότητες προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και αναθεώρησης σε τακτά χρονικά διαστήματα.
- (γ) Η διασφάλιση και προαγωγή συμπαγούς και συγκεντρωμένης αστικής ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής δέσμης μέτρων πολιτικής και της υλοθέτησης δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων και η ενθάρρυνση της υλοποίησής της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (δ) Η εξασφάλιση των προϋποθέσεων για την αναβάθμιση των Περιοχών Ανάπτυξης σε ουσιαστικούς πόλους συγκέντρωσης της μελλοντικής φυσικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης.
- (ε) Η ορθολογική χωροθέτηση και οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική αλληλοσυσχέτιση της κατανομής του

πληθυσμού με τις ευκαιρίες απασχόλησης και τις υπηρεσίες. Επιδιώκεται επίσης η αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας και η βελτίωση των συνθηκών ζωής του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.

- (στ) Η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων χαμηλού και μέσου κόστους μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης κατά τη διάρκεια ισχύος του Τοπικού Σχεδίου από φορείς του δημόσιου αλλά και του ιδιωτικού τομέα και η ενθάρρυνση ενιαίου σχεδιασμού των οικιστικών αναπτύξεων γενικά.
- (ζ) Η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών και άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους αστικές περιοχές.
- (η) Η εφαρμογή μιας σύγχρονης και πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα εξυπηρετεί ισορροπα τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού και γενικά του συνόλου της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- (θ) Η διασφάλιση ικανοποιητικής έκτασης γης για την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού μέχρι το έτος 2005 και η δημιουργία άνετου και ευχάριστου οικιστικού περιβάλλοντος.
- (ι) Η εφαρμογή μέτρων που θα αναβαθμίσουν τόσο ποιοτικά όσο και σε ένταση δραστηριοτήτων το Αστικό Εμπορικό Κέντρο της Λάρνακας και θα το καταστήσουν πραγματικό πυρήνα παροχής υπηρεσιών τόσο σε αστικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.
- (ια) Η ισορροπη κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων και χρήσεων γης σε στρατηγικά σημεία του αστικού ιστού και η ιεράρχηση των τοπικών εμπορικών πυρήνων με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ιβ) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ή εξαιρετικού φυσικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, επιδιώκεται η υιοθέτηση προγράμματος διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των παραδοσιακών περιοχών και των ιστορικών πυρήνων, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας και εργασίας.
- (ιγ) Η διεύρυνση των δυνατοτήτων για αναψυχή και ψυχαγωγία του συνόλου του αστικού πληθυσμού, ο εμπλουτισμός κατάλληλων υφιστάμενων χώρων/

εγκαταστάσεων και η εξασφάλιση και ανάπτυξη ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

- (ιδ) Η προστασία και σταδιακή αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ως βασικού συστατικού της αειφόρου ανάπτυξης. Η σημασία του περιβάλλοντος σε σχέση με την ποιότητα ζωής των κατοίκων, την ισορροπία των χρήσεων/ δραστηριοτήτων και των οικοσυστημάτων και η ανάγκη για προστασία και διαφύλαξη των φυσικών πόρων και της καλής γεωργικής γης αναγνωρίζονται και κατοχυρώνονται πλήρως.
- (ιε) Η συγκέντρωση και ενοποίηση της τουριστικής ανάπτυξης για μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας της υποδομής και των υπηρεσιών και ο εμπλουτισμός και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και του περιβάλλοντος των τουριστικών περιοχών με την προώθηση υλοποίησης κατάλληλων παρεμφερών έργων και της απαραίτητης υποδομής.
- (ιστ) Η συσχέτιση της εμπορικής ανάπτυξης σε τουριστικές περιοχές με την τουριστική ανάπτυξη, με τρόπο ώστε αυτή να είναι καταφανώς βοηθητική και να μην ανταγωνίζεται τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου.
- (ιζ) Η προώθηση κατάλληλων έργων υποδομής (περιλαμβανομένων και θαλάσσιων έργων) για τη διεύρυνση, προστασία και αναβάθμιση των παραλιών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου καθώς επίσης και η διαχείριση των παραλιών και του θαλάσσιου νερού ως βασικού συστατικού της αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης.

3.3 Η Φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου

3.3.1

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

- (α) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου προς όφελος του σημερινού και του μελλοντικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της αειφόρου ανάπτυξης.
- (β) Η ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στον ενιαίο αναπτυξιακό προγραμματισμό του αστικού συμπλέγματος με έμφαση στην ποιοτική αναβάθμιση, στη διαφοροποίηση και στον εμπλουτισμό του

τουριστικού προϊόντος και στη διαφύλαξη της φυσιογνωμίας του τοπικού χαρακτήρα και της σχετικής αυτάρκειας κάθε επιμέρους περιοχής.

- (γ) Η μεγιστοποίηση της επωφελούς και αποδοτικής χρησιμοποίησης των αποθεμάτων γης που διατίθενται στις περιοχές που καθορίζονται για ανάπτυξη, των υπηρεσιών και των δικτύων υποδομής που παρέχονται από το δημόσιο τομέα (δημόσια εκπαιδευτήρια διαφόρων βαθμίδων, οδικά δίκτυα, δίκτυα υδατοπρομήθειας, τηλεπικοινωνίες, ηλεκτρισμός, αποχετεύσεις, κ.ο.κ.).
- (δ) Η αναβάθμιση της οργάνωσης και κατά συνέπεια της λειτουργίας του αστικού συμπλέγματος της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας ως ενός ενιαίου πολεοδομικού συνόλου.
- (ε) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του αστικού πληθυσμού.

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

3.4 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

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

3.4.2 Η επιλεγείσα Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι απόλυτα συμβατή με τις σύγχρονες αρχές περί αειφόρου ανάπτυξης και σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των αστικών συγκροτημάτων (σχετικές είναι οι αναφορές που περιλαμβάνονται στο "Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό Περιβάλλον" που εξέδωσε η Ευρωπαϊκή Ένωση).

3.4.3 Παρά την επαναβεβαίωση της ορθότητας της επιλεγείσας Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, είναι παραδεκτό πως οι επιλογές και αποφάσεις που διαμόρφωσαν την οριστικοποίηση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου (1992

και 1994), οπότε πολύ σημαντικές σε κλίμακα εκτάσεις γης προστέθηκαν στο ήδη υπερβολικά μεγάλο απόθεμα γης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, απομάκρυνε χρονικά και δυσκόλεψε την επίτευξη των επιδιώξεων του Τοπικού Σχεδίου. Ανεξάρτητα από τις εξελίξεις αυτές, επαναβεβαιώνεται πως η επιλεγείσα Γενική Στρατηγική αποτελεί τη μόνη προσέγγιση που διασφαλίζει μεσοπρόθεσμα την ορθολογική οργάνωση και λειτουργία του αστικού συμπλέγματος της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.

- 3.4.4** Η πιστή εφαρμογή του πνεύματος και του γράμματος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την αποτελεσματικότητα των στόχων που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο για διάφορους τομείς ανάπτυξης και θα είναι καθοριστικής σημασίας για την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα (π.χ. επίπεδα κυκλοφοριακής συμφόρησης, στέγαση του αστικού πληθυσμού, εξυπηρέτηση από παρεχόμενες υπηρεσίες και δίκτυα υποδομών, κ.ο.κ.).
- 3.4.5** Η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας με την εφαρμογή των κατάλληλων πολεοδομικών και άλλων μέτρων είναι άμεσα συναρτημένη με την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.
- 3.4.6** Για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης χρησιμοποιούνται τα ακόλουθα πολεοδομικά εργαλεία και προσεγγίσεις:
- (α) Ο καθορισμός των Περιοχών Ανάπτυξης όπου χωροθετούνται διάφορες χρήσεις και δραστηριότητες, ανάλογα με τις πρόνοιες του Σχεδίου. Στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου όπου γίνεται αναφορά σε Περιοχή Ανάπτυξης ή Όριο Ανάπτυξης θα αφορά Οικιστική ή Παραθεριστική ή Εμπορική ή Τουριστική ή Βιομηχανική ή Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή Περιοχή.
 - (β) Οι διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης που θεωρείται κατάλληλη σε διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης ανάλογα με τον τύπο χρήσης/δραστηριότητας.
 - (γ) Ο προγραμματισμός των αναγκαίων στοιχείων πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (π.χ. κύριο αστικό οδικό δίκτυο, δίκτυο κεντρικών λειτουργιών και ελεύθερων χώρων πρασίνου, δημόσια εκπαιδευτήρια και άλλες υπηρεσίες και διευκολύνσεις, κ.ο.κ.).
 - (δ) Ο καθορισμός του επιθυμητού βαθμού ανάμειξης των επιμέρους χρήσεων και δραστηριοτήτων σε διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης.

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

3.4.7 Ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία των επιμέρους Περιοχών Ανάπτυξης διαμορφώνονται μέσα από το συνδυασμό των παραμέτρων που περιγράφονται πιο πάνω. Στις Περιοχές Ανάπτυξης επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2005, με απώτερο στόχο να στεγάζεται σε αυτές η πλειονότητα του πληθυσμού και των θέσεων απασχόλησης.

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

4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

- 4.1** Ο μόνιμος πληθυσμός στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ανερχόταν σε 48.400 άτομα περίπου το 1982, από τα οποία 35.400 κατοικούσαν στην πόλη της Λάρνακας και τα 13.000 στα περίχωρα. Το 1992 ο μόνιμος πληθυσμός του Τοπικού Σχεδίου ανερχόταν σε 60.600 άτομα περίπου, από τα οποία 43.600 κατοικούσαν στα όρια του Δήμου Λάρνακας και τα 17.000 στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 4.2** Το έτος 2005 ο συνολικός πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου προβλέπεται να κυμαίνεται μεταξύ 75.000 και 80.000 ατόμων περίπου. Θα υπάρξει δηλαδή μια αύξηση της τάξεως των 15.000-20.000 ατόμων από τον πληθυσμό της αντίστοιχης περιοχής του Σχεδίου του έτους 1992.
- 4.3** Επισημαίνεται ότι ο αναμενόμενος πρόσθετος πληθυσμός μπορεί να στεγασθεί άνετα στην κενή οικιστική γη που υπάρχει σε Περιοχές Ανάπτυξης, δεδομένου ότι η γη αυτή μπορεί να στεγάσει πολύ μεγαλύτερο αριθμό ατόμων από τον αναμενόμενο πρόσθετο πληθυσμό της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 4.4** Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι όπως ο πληθυσμός μέχρι το έτος 2005 της περιοχής του Σχεδίου συγκεντρωθεί κατά κύριο λόγο στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, με στόχο την επίτευξη συμπαγούς και ενοποιημένης μελλοντικής ανάπτυξης, για τη διασφάλιση ικανοποιητικού επιπέδου περιβάλλοντος και επίσης για μακροπρόθεσμο προγραμματισμό της μελλοντικής ζήτησης για υποδομή, υπηρεσίες και άλλες διευκολύνσεις.
- 4.5** Το επίπεδο της απασχόλησης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2005 είναι δύσκολο να υπολογισθεί με ακρίβεια γιατί αποτελεί συνάρτηση παραγόντων που είναι δύσκολο να προβλεφθούν. Το επίπεδο της απασχόλησης θα εξαρτηθεί κυρίως από τον τρόπο και ρυθμό της ανάπτυξης της οικονομίας της Κύπρου και ιδιαίτερα από τους ρυθμούς ανάπτυξης του τουρισμού, των υπηρεσιών, του εμπορίου και της μεταποίησης. Εκείνο το οποίο μπορεί να λεχθεί είναι ότι κατά τα προσεχή χρόνια, θα δίδεται όλο και περισσότερη έμφαση σε σχέση με την απασχόληση στον τομέα των υπηρεσιών.
- 4.6** Η μελλοντική κατανομή των χώρων απασχόλησης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας από χωροταξικής πλευράς, στο διαχωρισμό των ασυμβίβαστων χρήσεων γης και στην προγραμματισμένη χωροθέτηση των περιοχών απασχόλησης για να απαμβλυνθούν

διάφορα προβλήματα που παρατηρούνται σήμερα, όπως το κυκλοφοριακό, η ρύπανση του περιβάλλοντος, ο επηρεασμός των ανέσεων του κοινού κτλ..

- 4.7** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται μερική αποκέντρωση και ισορροπη κατανομή των ευκαιριών απασχόλησης σε στρατηγικά σημεία, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες και τα μέτρα πολιτικής του Σχεδίου.
- 4.8** Σκοπός του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης γης για κάθε τομέα απασχόλησης και η δημιουργία του κατάλληλου περιβάλλοντος για τουριστικές εγκαταστάσεις, γραφεία, καταστήματα, βιομηχανίες, κτλ.. Βιομηχανικά υποστατικά και αποθήκες θα χωροθετούνται σε Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές, που κατανέμονται ισορροπα σε στρατηγικά σημεία του Τοπικού Σχεδίου. Γραφεία, καταστήματα και άλλες συναφείς υπηρεσίες, ακόμα και μικρά εργαστήρια, θα χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας. Οι τουριστικές εγκαταστάσεις θα χωροθετούνται κυρίως στις Τουριστικές Ζώνες κατά μήκος του παραλιακού μετώπου, ενώ τα κτηνοτροφικά υποστατικά θα συγκεντρώνονται σε Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές.

5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

5.1 Γενική θεώρηση

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

5.1.2 Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπελασιμότητας προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές χώρων διαμονής, περιοχών απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, αναψυχής/ψυχαγωγίας και άλλων υπηρεσιών. Για το λόγο αυτό στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.

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

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

(α) Τη διαφύλαξη και σταδιακή συμπλήρωση του βασικού

οδικού δικτύου για διοχέτευση του κύριου όγκου κυκλοφορίας, διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς διακίνησης πεζών και οχημάτων και προστασία των περιοχών κατοικίας και άλλων ευαίσθητων περιοχών από διαμπερείς κυκλοφοριακές κινήσεις.

- (β) Την ουσιαστική και εξυπαρχής συσχέτιση του κύριου οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στο βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.
- (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, με στόχο τη διαφοροποίηση της σημερινής ισορροπίας μεταξύ ιδιωτικών οχημάτων και των δημόσιων συγκοινωνιών, προς όφελος των τελευταίων.
- (δ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης ενδοαστικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι τα ποδήλατα και η πεζοκίνηση.
- (ε) Τη ρύθμιση της στάθμευσης μέσα στα πλαίσια και για την εξυπηρέτηση της γενικής κυκλοφοριακής πολιτικής.
- (στ) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε περιοχές που έχει ήδη συμπληρωθεί το πρωτεύον οδικό δίκτυο, με την εφαρμογή μέτρων περιβαλλοντικής κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης παρά με τη συνεχή διεύρυνση του οδικού δικτύου.

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

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

5.2. Δίκτυο Αστικών Δρόμων

- 5.2.1 Το κύριο αστικό οδικό δίκτυο αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο/εργαλείο για την πολεοδομική οργάνωση της πόλης. Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την υφιστάμενη και αναμενόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και θα διευκολύνει και την εύρυθμη λειτουργία του συστήματος των δημόσιων αστικών συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, και όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατό ν'αποτελεί και τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο αστικό οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιώδη ρόλο.
- 5.2.2 Το υφιστάμενο οδικό σύστημα που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του αστικού συμπλέγματος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις σύγχρονες και προβλεπόμενες ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό, το οδικό δίκτυο της περιοχής του Σχεδίου αναπροσαρμόζεται και ιεραρχείται σε αυτοκινητόδρομους (εθνικό οδικό δίκτυο), δρόμους πρωταρχικής σημασίας, δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατόδρομους και πεζόδρομους. Για τις δύο τελευταίες κατηγορίες γίνεται εκτενέστερη αναφορά στην παράγραφο 5.5 του παρόντος κεφαλαίου. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αστικού οδικού δικτύου θα βασίζονται στο Εγχειρίδιο των Γεωμετρικών Προτύπων για Αστικούς Δρόμους του Ιουνίου του 1992 καθώς επίσης στις προτάσεις και τα πορίσματα της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λάρνακας.
- 5.2.3 Η δομή του κύριου αστικού οδικού δικτύου, που φαίνεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών, βασίζεται στην κατανομή των κύριων χρήσεων γης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και στις προτάσεις της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λάρνακας. Βασική επιδίωξη αυτού του κύριου οδικού δικτύου (δρόμοι πρωταρχικής σημασίας και βασικοί δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας), είναι η διασφάλιση ικανοποιητικής προσπελασιμότητας σε όλες τις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου με όλα τα μέσα συγκοινωνίας και ο αποκλεισμός της διαμπερούς κυκλοφορίας οχημάτων από δρόμους γειτονιών. Το πρωταρχικό σύστημα κυκλοφορίας, πρόσθετα προς τους άλλους του ρόλους, ορίζει και τις "περιβαλλοντικές περιοχές" σαν χωροδομικές και λειτουργικές αστικές μονάδες. Αυτές αποτελούν ουσιαστικά αστικά τετράγωνα όπου οι συνθήκες ζωής θα αναβαθμιστούν για να προσφέρουν περιβάλλον ψηλής στάθμης, μέσα στο οποίο οι κάτοικοι θα ζουν, θα εργάζονται και θα διακινούνται με άνεση και χωρίς ενόχληση από διαμπερείς κινήσεις. Κάθε περιβαλλοντική περιοχή θα εξυπηρετείται εσωτερικά από συμπληρωματικό και αλληλοεξαρτώμενο δίκτυο δρόμων τοπικής σημασίας. Οι βασικές αρχές της περιβαλλοντικής περιοχής παρουσιάζονται διαγραμματικά στο

Σχέδιο αρ. 2.

- 5.2.4** Με το παρόν Τοπικό Σχέδιο δημοσιεύονται επιπρόσθετα λεπτομερή σχέδια οδικών χαράξεων σε κτηματολογικά/χωρομετρικά σχέδια για ένα μεγάλο τμήμα του κύριου και δευτερεύοντος αστικού οδικού δικτύου που φαίνεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης με αριθμό 9. Τα σχέδια αυτά βρίσκονται κατατεθειμένα στις Αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές. Σε σχέση με τα τμήματα του ανωτέρω αναφερόμενου αστικού οδικού δικτύου για τα οποία δεν δημοσιεύονται λεπτομερή σχέδια οδικών χαράξεων με το παρόν Τοπικό Σχέδιο και για τα οποία ισχύουν δεσμευτικές ρυμοτομίες, οι ρυμοτομίες αυτές υλοθετούνται από το Τοπικό Σχέδιο. Αναφέρεται επίσης ότι τμήματα του αναφερόμενου αστικού οδικού δικτύου έχουν κατασκευαστεί και προωθείται η υλοποίηση τους ως πολεοδομικών ή οδικών έργων, με βάση λεπτομερή σχέδια οδικής χάραξης.
- 5.2.5** Οι αυτοκινητόδρομοι διασφαλίζουν την κύρια διακίνηση κυκλοφορίας εθνικής σημασίας από και προς την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και διοχετεύουν τη διαμπερή κυκλοφορία εθνικής σημασίας μέσα από την περιοχή του Σχεδίου, παρακάμπτοντας όμως τις περιοχές ανάπτυξης. Οι αυτοκινητόδρομοι θα έχουν τέσσερις ή περισσότερες λωρίδες κυκλοφορίας, κτιστή διαχωριστική νησίδα, θα είναι περιφραγμένοι και δεν θα έχουν σε κανένα σημείο απευθείας προσβάσεις από παρόδιες αναπτύξεις. Οι οδικές συμβολές (κόμβοι) και οι διασταυρώσεις πεζών στους αστικούς αυτοκινητόδρομους θα είναι ανισόπεδες.
- 5.2.6** Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση της κύριας ενδοαστικής κυκλοφορίας μεταξύ των περιβαλλοντικών περιοχών. Οι δρόμοι αυτοί έχουν συνήθως μεγάλο μήκος και συνδέουν κατά κύριο λόγο τους αυτοκινητόδρομους (εθνικό οδικό δίκτυο) με τις επιμέρους περιοχές και το δευτερεύον οδικό δίκτυο του Σχεδίου, αλλά και τις διάφορες περιοχές μεταξύ τους. Για λόγους κυκλοφοριακής ασφάλειας και λειτουργικότητας στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται οι οδικές συμβολές όπως και οι προσβάσεις από και προς επιμέρους αναπτύξεις, όπου αυτό είναι εφικτό. Σε νεοαναπτυσσόμενες περιοχές ο σχεδιασμός δρόμων πρωταρχικής σημασίας θα γίνεται με τρόπο που να διασφαλίζονται στο μέγιστο δυνατό βαθμό συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας και λειτουργικότητας (πρόνοια για υπηρεσιακούς δρόμους και προστατευτικές λωρίδες, περιορισμός οδικών συμβολών κ.ο.κ.). Αναμένεται ότι η πολιτική αυτή θα συμβάλει στον περιορισμό των δυστυχημάτων και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των κύριων αστικών δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει ουσιαστικά στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα. Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας θα είναι συνήθως δρόμοι

τεσσάρων λωρίδων κυκλοφορίας με κεντρική κτιστή διαχωριστική νησίδα και η κατασκευή τους μπορεί να υλοποιείται κατά φάσεις. Στον προγραμματισμό του οδικού δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων που θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο θα καθορίζεται μετά από λεπτομερή εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων της κάθε περίπτωσης ξεχωριστά.

- 5.2.7** Οι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας είναι σημαντικοί δρόμοι στο επίπεδο των περιβαλλοντικών περιοχών και διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση του κύριου όγκου κυκλοφορίας εντός των περιβαλλοντικών περιοχών. Οι δρόμοι αυτοί συνδέουν κατά κύριο λόγο τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας με τους τοπικούς δρόμους των περιβαλλοντικών περιοχών. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων αυτών θα καθορίζονται με βάση την κυκλοφοριακή κίνηση σε συσχετισμό με τις χρήσεις γης που αναμένονται να εξυπηρετήσουν. Το πλάτος των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας θα κυμαίνεται μεταξύ δύο και τεσσάρων λωρίδων κυκλοφορίας και στις οδικές συμβολές θα πρέπει να επιδιώκεται η εξασφάλιση επιπρόσθετης τροχιάς για δεξιόστροφες κινήσεις.
- 5.2.8** Το δίκτυο των τοπικών δρόμων αποτελεί βασικά τις διαδρομές που συνδέουν το δευτερεύον οδικό δίκτυο με επιμέρους αναπτύξεις. Οι δρόμοι αυτοί είναι συνήθως δρόμοι μικρού μήκους και σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να καταλήγουν σε αδιέξοδα.
- 5.2.9** Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή αναπροσαρμογή και υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα διασφαλίζεται εκτός των άλλων, και από την Πολεοδομική Αρχή με την επιβολή κατάλληλων όρων σε σχέση με την Πολεοδομική Άδεια σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας.
- 5.2.10** Η μορφή του οδικού κόμβου στην τοποθεσία "Ριζοελιά" του Δήμου Αραδίππου του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λάρνακας με τους παρακαμπτήριους αυτοκινητόδρομους Λάρνακας και Αραδίππου προς Αερολιμένα και Δεκέλεια, αντίστοιχα, αποτέλεσε αντικείμενο μακρόχρονων διαβουλεύσεων μεταξύ της Κυβέρνησης και του Δήμου Αραδίππου. Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας υιοθετεί τη λύση που έχει εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο (λύση τύπου "Τριφύλλι") και που φαίνεται στα Σχέδια Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών. Επιπρόσθετα και ενόψει των συνεχιζόμενων σοβαρών ενστάσεων του Δήμου Αραδίππου σε σχέση με την υλοποίηση του πιο πάνω κόμβου, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διασφαλίζει τις συνθήκες για πιθανή υλοποίηση της εναλλακτικής λύσης του αναφερόμενου κόμβου σε περιοχή νοτιότερα (λύση "Ιταλών"), μέχρι την οριστική διευθέτηση

του όλου θέματος με το Δήμο Αραδίππου.

- 5.2.11** Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που γειτνιάζουν με αυτοκινητόδρομους, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει, με την επιβολή κατάλληλων όρων στην Πολεοδομική Άδεια, να διασφαλίζει τις κατάλληλες ανέσεις και την ποιότητα ζωής του πληθυσμού σε σχέση με τις αναπτύξεις αυτές. Οι όροι αυτοί θα μπορούν να διασφαλίζουν για παράδειγμα τη δημιουργία μεγάλων δημόσιων ελεύθερων χώρων πρασίνου κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων ώστε να περιορίζονται η οχληρία και οι άλλες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύπτουν.
- 5.2.12** Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, ιδιαίτερα στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, θα προνοούνται όλα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία ώστε να διασφαλισθεί η ενιαία λειτουργία αστικών περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, στάσεις λεωφορείων, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων κ.ο.κ.
- 5.2.13** Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας που διασχίζουν αστικές περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες, ή περιοχές με περιβαλλοντική αξία, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενδέχεται να προκύπτουν, θα λαμβάνεται κάθε δυνατή πρόνοια κατά το λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή τους με στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις του πληθυσμού και στην ποιότητα του περιβάλλοντος.
- 5.2.14** Κατά το σχεδιασμό και την κατασκευή τμημάτων του κύριου αστικού 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 μη μεταβάλλονται σε εστίες οπτικής ρύπανσης και αρνητικά χαρακτηριστικά της περιοχής.
- 5.2.15** Το τμήμα του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας που ορίζεται ως δρόμος δευτερεύουσας σημασίας στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, θα πρέπει να διαμορφωθεί με τρόπο ώστε να επιτευχθούν οι ακόλουθοι στόχοι:
- (ι) Άνετες και ασφαλείς συνθήκες διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών και αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας.
 - (ιι) Αναβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχής με ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων της κυκλοφορίας στο περιβάλλον και στις ανέσεις της περιοχής (καυσαέρια, ηχορύπανση, οπτική ρύπανση κλπ.).

- (λλλ) Χαμηλές ταχύτητες οχημάτων.
- (λν) Εξασφάλιση αποδοτικής λεωφορειακής εξυπηρέτησης και σύνδεσης της παραλιακής περιοχής με το κέντρο της Λάρνακας.
- (ν) Διασφάλιση ικανοποιητικής προσπέλασης και επαρκών χώρων στάθμευσης οχημάτων στην περιοχή.

5.2.16 Το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί βασικά τις προτεραιότητες και τις φάσεις υλοποίησης του οδικού δικτύου που προτείνει η Κυκλοφοριακή Μελέτη Λάρνακας. Η διασφάλιση των οδεύσεων των τμημάτων του κύριου αστικού οδικού δικτύου που δεν θεωρούνται ως έργα που πρέπει να υλοποιηθούν μέχρι το έτος 2005, αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι η όδευση δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστική και γι' αυτό επιβάλλεται μακροπρόθεσμος προγραμματισμός.

5.2.17 Τα βασικά οδικά έργα που θα πρέπει να υλοποιηθούν μέχρι το έτος ορίζοντα (2005) του Τοπικού Σχεδίου ώστε να υλοποιηθούν οι στόχοι της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Σχεδίου, είναι κατά σειρά προτεραιότητας τα ακόλουθα:

- (λ) Κατασκευή Παρακαμπτήριου Αυτοκινητόδρομου της Λάρνακας προς το Αεροδρόμιο από τη Ριζοελιά μέχρι τον προτεινόμενο ανισόπεδο κόμβο του Αεροδρομίου.
- (λλ) Κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας που συνδέει τη Λεωφόρο Στρ. Τιμάγια με τον Παρακαμπτήριο Αυτοκινητόδρομο Λάρνακας προς Δεκέλεια.
- (λλλ) Βελτίωση του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλεια, του δρόμου πρωταρχικής σημασίας προς τα Λειβάδια και βελτίωση του δρόμου πρωταρχικής σημασίας που ενώνει τον παραλιακό δρόμο Λάρνακας-Δεκέλεια με το δρόμο της παραγράφου 5.2.17(λλ) βόρεια του δρόμου προς τα Λειβάδια.
- (λν) Βελτίωση της Λεωφόρου Στρ. Τιμάγια.
- (ν) Βελτίωση της Λεωφόρου Λεμεσού από τον Πυροσβεστικό Σταθμό Λάρνακας μέχρι τον ανισόπεδο κόμβο του Καλού Χωριού.
- (νλ) Κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας από τον υφιστάμενο κυκλικό κόμβο στη Λεωφόρο Ελευθερίας (παρά το νέο ΓΣΖ) μέχρι τη Λεωφόρο Κυριάκου Μάτση.
- (νλλ) Κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας που συνδέει τους Παρακαμπτήριους Δρόμους Λάρνακας και Αραδίππου προς το Αεροδρόμιο Λάρνακας και προς τη Δεκέλεια,

αντίστοιχα.

(νιλλ) Κατασκευή δρόμου δευτερεύουσας σημασίας, παράλληλου της παραλιακής οδού Πιαλέ Πασιά.

(ιχ) Κατασκευή Νέου Αυτοκινητόδρομου προς Αμμόχωστο και Κοκκινοχώρια.

(χ) Βελτίωση της Λεωφόρου Γρ. Αυξεντίου.

(χλ) Κατασκευή Παρακαμπτήριου Δρόμου Μενεού.

5.3 Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση

5.3.1 Στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε άλλες ευαίσθητες περιοχές, όπως είναι η παραλιακή περιοχή μεταξύ του Κάστρου και της περιοχής Μακένζυ, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη θέση ότι η βελτίωση της λειτουργίας/απόδοσης του οδικού δικτύου θα γίνεται με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές και όπου κρίνεται αναγκαίο για διατήρηση ή/και βελτίωση του χαρακτήρα της περιοχής, θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης με κύριο στόχο την αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και τη μείωση της ταχύτητας των οχημάτων.

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

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

μελέτες σε επιμέρους περιοχές και με βάση Σχέδια Περιοχής που θα πρέπει να ετοιμαστούν.

5.3.4 Με βάση τα συμπεράσματα της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λάρνακας προτείνεται όπως σαν θέμα προτεραιότητας, προωθηθούν άμεσα ειδικές μελέτες για εφαρμογή σχεδίων/μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης στις ακόλουθες περιοχές του Σχεδίου:

(I) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο,

(II) Στην παραλιακή περιοχή μεταξύ του Κάστρου και της Περιοχής Μακένζυ,

(III) Στην περιοχή του Αγίου Ιωάννη και της Πλατείας Μητροπόλεως,

(IV) Στην τουριστική περιοχή Β.Α. της Λάρνακας κατά μήκος του δρόμου Λάρνακας - Δεκέλειας.

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

5.4 Δημόσιες Συγκοινωνίες

5.4.1 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται στην ουσιαστική βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά και αγροτικά λεωφορεία). Εκτιμάται ότι οι δημόσιες συγκοινωνίες θα υποβοηθήσουν στη σταδιακή απάβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του Σχεδίου, που θα τείνουν να διογκώνονται διαχρονικά σε περίπτωση που δεν υιοθετηθεί μια πιο ενεργός πολιτική για τις δημόσιες συγκοινωνίες. Τονίζεται ότι η Γενική Κυκλοφοριακή Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων και όλα τα στοιχεία που τη συνθέτουν θα πρέπει να αντιμετωπιστούν ταυτόχρονα και ισοζυγισμένα. Σε περίπτωση που η επιδιωκόμενη αναβάθμιση του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών δεν προωθηθεί συστηματικά και μεθοδευμένα στον επιθυμητό βαθμό, τότε οι απαιτήσεις για κατασκευές και διαπλατύνσεις δρόμων θα είναι πολλαπλάσιες από εκείνες που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο, κάτι που σε πολλές περιπτώσεις θα είναι ανεπιθύμητο ή/και ανέφικτο. Σε τέτοια περίπτωση τα κυκλοφοριακά προβλήματα της περιοχής του Σχεδίου θα επιδεινώνονται με αποτέλεσμα την υποβάθμιση πολλών

αστικών περιοχών και την αποκέντρωση βασικών αστικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων. Για το λόγο αυτό αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των μαζικών μέσων δημόσιας συγκοινωνίας από το κοινό.

- 5.4.2 Παρά τη μεγάλη σημασία που είχε αποδοθεί στις δημόσιες συγκοινωνίες στην αρχική δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου (1990), μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοσθεί συστηματικά μια συγκροτημένη και αποφασιστική πολιτική ενίσχυσης του ρόλου τους στη λειτουργία του συνόλου της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας. Αυτή η αδυναμία, σε συνάρτηση με τις σημαντικές σε κλίμακα επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου (1992) όπως και με άλλες εξίσου αρνητικές εξελίξεις στο διάστημα 1990/95, έχουν οδηγήσει σε επιδείνωση των συνθηκών λειτουργίας των δημόσιων συγκοινωνιών και θα συμβάλουν μεσοπρόθεσμα σε εντονότερη εξάρτηση των ενδοαστικών διακινήσεων από τα ιδιωτικά οχήματα.
- 5.4.3 Στο Τοπικό Σχέδιο, που αποτελεί κύριο εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των δημόσιων συγκοινωνιών. Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 5.4.4 Για να καταστεί εφικτός ο ανωτέρω στόχος, η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου προβλέπει για περιορισμό της αστικής εξάπλωσης εντός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης. Εκτιμάται ότι μέσω της εφαρμογής αυτής της Στρατηγικής θα ενοποιηθούν σταδιακά οι ανεπτυγμένες αστικές περιοχές και θα επιτευχθεί η αναγκαία πυκνότητα κατοίκησης που θα καταστήσει οικονομικά αποδοτική τη λειτουργία των δημόσιων συγκοινωνιών. Η επίτευξη του στόχου αυτού έχει θεμελιώδη σημασία για την ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που είναι δυνατό να παρέχουν οι δημόσιες συγκοινωνίες για την ενίσχυση του ρόλου τους στην ικανοποίηση των καθημερινών αναγκών διακίνησης και για τη σταδιακή απεξάρτηση από τη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου.
- 5.4.5 Η δομή του δικτύου των διαδρομών των δημόσιων συγκοινωνιών πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων γης στον αστικό χώρο, με στόχο να μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των παρεχομένων υπηρεσιών και να αναβαθμισθεί η εξυπηρέτηση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τις δημόσιες συγκοινωνίες

κατά τη μελέτη αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας που εκτιμάται πως θα προσελκύουν μεγάλους αριθμούς χρηστών. Ο δημόσιος τομέας θα λαμβάνει εξίσου σοβαρά υπόψη αυτή την παράμετρο κατά τον προγραμματισμό διαφόρων έργων και δημόσιων αναπτύξεων.

- 5.4.6** Η πολιτική του Σχεδίου σε σχέση με το σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών επικεντρώνεται κυρίως στη δημιουργία εκείνων των λειτουργικών προϋποθέσεων που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες μεταφορές να εξυπηρετούν μέχρι το έτος 2005 σημαντικό ποσοστό των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου. Οι διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών (λεωφορείων) πρέπει να αναδιοργανωθούν έτσι ώστε να εξυπηρετούν περιοχές μεγάλης πληθυσμιακής πυκνότητας, περιοχές απασχόλησης, το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, το Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, τους 'Αξονες' Δραστηριότητας, τις Τουριστικές και Βιομηχανικές Ζώνες, τα σχολεία, το Λιμάνι και το Διεθνή Αερολιμένα. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η βιωσιμότητα των μέσων αυτών, ενώ παράλληλα θα αναβαθμισθεί το επίπεδο εξυπηρέτησης του κοινού.
- 5.4.7** Για βελτίωση της εξυπηρέτησης του κοινού από τις δημόσιες συγκοινωνίες και τη βελτίωση της αποδοτικότητας και ελκυστικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών πρέπει να καθορισθούν, σε περιπτώσεις που αυτό είναι εφικτό, ειδικές λωρίδες αποκλειστικής χρήσης από λεωφορεία, να προωθηθούν ειδικές ρυθμίσεις σε οδικούς κόμβους που να δίνουν προτεραιότητα στα λεωφορεία και να παρέχονται στάσεις λεωφορείων σωστά εξοπλισμένες με ειδικά στέγαστρα, όπου αυτό είναι αναγκαίο.
- 5.4.8** Για να καταστούν εφικτές οι αρχές πολιτικής και οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τις δημόσιες συγκοινωνίες, το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί τις προτάσεις για βελτίωση των δημόσιων συγκοινωνιών που περιέχονται στην Κυκλοφοριακή Μελέτη Λάρνακας και που αφορούν μεταξύ άλλων συγκεκριμένα μέτρα ανανέωσης του υφιστάμενου στόλου λεωφορείων, αναθεώρηση διαδρομών και δρομολογίων και δημιουργία ειδικών λωρίδων για αποκλειστική χρήση από λεωφορεία.
- 5.5 Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων**
- 5.5.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υιοθετείται πολιτική ενθάρρυνσης της διακίνησης του κοινού με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, ιδιαίτερα για μικρές και μέσες αποστάσεις. Η πολιτική αυτή μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα πολύ σημαντικά αποτελέσματα, ιδιαίτερα όταν στοχεύει σε πληθυσμιακές ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το

ποδήλατο ή να κυκλοφορήσουν πεζοί με σχετική ευχέρεια (νέοι και κοινό που ευαισθητοποιείται στην ανάγκη αλλαγής των τρόπων διακίνησης).

Δίκτυο Πεζοδρόμων

5.5.2 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών στο Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

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

Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων

5.5.3 Η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων και η αναγνώριση του ποδηλάτου σαν ένα μεταφορικό μέσο

ισότιμο με τα υπόλοιπα μέσα, όπως είναι το αυτοκίνητο και το λεωφορείο, αποτελεί μέρος της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας που στοχεύει στη ρύθμιση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της πόλης μέσα στο ευρύτερο φάσμα μιας σωστής περιβαλλοντικής διαχείρισης.

5.5.4 Η Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους ποδηλατόδρομους εικονογραφείται στο Σχέδιο με αριθμό 3 που αποτελεί ενδεικτικό Σχέδιο του προτεινόμενου κύριου δικτύου ποδηλατοδρόμων. Οι προτεινόμενες διαδρομές ποδηλατοδρόμων συνδέουν βασικά τους χώρους κατοικίας με χώρους απασχόλησης, με το Αστικό Κέντρο, με εκπαιδευτικά ιδρύματα και με χώρους πρασίνου και αναψυχής/ψυχαγωγίας. Το ενδεικτικό αυτό Σχέδιο πρέπει να αποτελεί τη βάση για λεπτομερέστερο σχεδιασμό και σταδιακή υλοποίηση ενός δικτύου ποδηλατοδρόμων τόσο μέσα από τις διαδικασίες του Πολεοδομικού Ελέγχου της Ανάπτυξης όσο και μέσα από τις επενδύσεις του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα.

5.5.5 Οι ακόλουθες γενικές αρχές σχεδιασμού θα αποτελούν τις κατευθυντήριες γραμμές για το λεπτομερέστερο σχεδιασμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων:

- (α) Οι διαδρομές ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες, οι οποίες θα χρησιμοποιούνται ανάλογα με την κάθε περίπτωση:
 - (I) Διαδρομές ανεξάρτητες των δρόμων.
 - (II) Διαδρομές κατά μήκος δρόμων (ξεχωριστή πορεία κατά μήκος των δρόμων).
 - (III) Διαδρομές κατά μήκος δρόμων με συνδυασμό πορείας με οδόστρωμα.
- (β) Σε περιπτώσεις δυσκολιών εξασφάλισης χώρου κατά μήκος δρόμων, μπορεί να μελετάται η μονοδρομηση ορισμένων δρόμων (δευτερεύουσας και τοπικής σημασίας) ώστε να διασφαλίζεται χώρος για τη δημιουργία του ποδηλατόδρομου.
- (γ) Ο κατάλληλος σχεδιασμός των διασταυρώσεων ποδηλατοδρόμων με άλλους δρόμους, ιδιαίτερα πρωταρχικής σημασίας, είναι ουσιώδους σημασίας βασικά για λόγους οδικής ασφάλειας. Για το λόγο αυτό στο σχεδιασμό ποδηλατοδρόμων πρέπει να δίνεται η κατάλληλη έμφαση στη διαμόρφωση και σηματοδότηση των διασταυρώσεων αυτών.

5.6 Στάθμευση

5.6.1 Η ρύθμιση και ο έλεγχος της στάθμευσης οχημάτων,

ιδιαίτερα στις κεντρικές και στις ευαίσθητες περιοχές, αποτελεί ένα από τα πιο ισχυρά κυκλοφοριακά "εργαλεία" για την προώθηση με αποτελεσματικό τρόπο μιας ενιαίας και σφαιρικής κυκλοφοριακής πολιτικής που ευνοεί τον περιορισμό της χρήσης του ιδιωτικού αυτοκινήτου. Η γενική αρχή που πρέπει να διέπει την πολιτική στάθμευσης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας είναι η προστασία του Αστικού Εμπορικού Κέντρου αφ' ενός από την προσέλευση ενός υπερβολικά μεγάλου αριθμού αυτοκινήτων και αφ' ετέρου από τη μακρόχρονη στάθμευση. Η ζήτηση για στάθμευση πρέπει να ελέγχεται και να κατευθύνεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να αποφεύγονται οι αρνητικές επιπτώσεις στο λιανικό εμπόριο και τις υπηρεσίες, να ενθαρρύνονται οι εργαζόμενοι να χρησιμοποιούν τις δημόσιες συγκοινωνίες, ενώ παράλληλα πρέπει να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για τη στάθμευση των κατοίκων της περιοχής. Θα πρέπει επίσης να διασφαλίζεται η παροχή ικανοποιητικών ιδιωτικών χώρων στάθμευσης με την εφαρμογή κατάλληλων προτύπων που να ικανοποιούν τις ανάγκες της κάθε ανάπτυξης μέσα από τους μηχανισμούς του Ελέγχου της Ανάπτυξης.

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

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των λειτουργικών αναγκών των διαφόρων χρήσεων γης και δραστηριοτήτων. Οι σχετικές ανάγκες θα ικανοποιηθούν τόσο μέσω ιδιωτικών αναπτύξεων, με την παροχή χώρων στάθμευσης σύμφωνα με τα πρότυπα του Σχεδίου, όσο και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Ικανοποίηση των αναγκών φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων τόσο μέσω ιδιωτικών αναπτύξεων όσο και σε δημόσιους χώρους φορτοεκφόρτωσης.
- (γ) Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του κύριου αστικού οδικού δικτύου και των σημαντικότερων κόμβων του, θα ελέγχεται, θα ρυθμίζεται και θα επιτρέπεται μόνο όπου και όταν κρίνεται απόλυτα αναγκαία.
- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και επισκέπτες γραφείων σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, κυρίως εκτός του οδοστρώματος και υιοθέτηση και εφαρμογή δέσμης κινήτρων για το σκοπό αυτό.
- (ε) Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεών τους με τις δημόσιες συγκοινωνίες και με άλλα μέσα φιλικά προς το περιβάλλον.

(στ) Οργάνωση και τιμολόγηση των θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τους επιδιωκόμενους στόχους και την κυκλοφοριακή πολιτική.

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

- (α) Παροχή κατάλληλης δέσμης κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης στον ιδιωτικό τομέα για την κατασκευή και διάθεση δημόσιων χώρων στάθμευσης σαν αυθύπαρκτες ή μικτές αναπτύξεις (με εμπόριο, γραφεία, κατοικία κ.λ.π.).
- (β) Κάλυψη αναγκών στάθμευσης με δημιουργία χώρων στάθμευσης εκτός οδοστρώματος και εφαρμογή συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης παρά το κράσπεδο των δρόμων στις περιπτώσεις όπου αυτή είναι επιθυμητή ή απαραίτητη. Γίνεται εισήγηση για μείωση της τάξεως του 50% από την υφιστάμενη στάθμευση παρά το κράσπεδο των δρόμων.
- (γ) Πλήρης εξάλειψη της παράνομης στάθμευσης με συστηματική και αυστηρή αστυνόμευση, ιδιαίτερα στις κρίσιμες θέσεις όπως προσβάσεις κόμβων και στάσεις λεωφορείων, και ανάπτυξη μηχανισμών για χρηματοδότηση διαμόρφωσης/κατασκευής χώρων στάθμευσης.
- (δ) Οργάνωση και τιμολόγηση των θέσεων στάθμευσης (με την εφαρμογή Ζωνών Στάθμευσης) ώστε να δοθεί προτεραιότητα στη βραχυχρόνια στάθμευση και να εξασφαλισθούν θέσεις για τους κατοίκους της περιοχής και τα δίκυκλα.

5.6.4 Η αυστηρή εφαρμογή μιας πολιτικής στάθμευσης με βάση τις πιο πάνω αρχές μπορεί πολλές φορές να επηρεάσει αρνητικά τις περιοχές κατοικίας των πυκνοδομημένων περιοχών και των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα, όπου οι χώροι στάθμευσης εκτός οδοστρώματος είναι περιορισμένοι και ο ανταγωνισμός στάθμευσης επί του οδοστρώματος είναι μεγάλος. Σε αυτές τις περιοχές θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που πρέπει να προκύπτει μετά από τη διεξαγωγή ειδικών κυκλοφοριακών μελετών που θα ετοιμάζονται στα πλαίσια Σχεδίων Περιοχής. Τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους και να εξασφαλίζουν τη δυνατότητα στάθμευσης στους κατοίκους των περιοχών αυτών με ειδικές άδειες στάθμευσης.

5.6.5 Στο Παράρτημα Γ του παρόντος Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής που θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει και την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή

αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών (υπεραγορές, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στο Παράρτημα Γ, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη στο υπό ανάπτυξη οικόπεδο/τεμάχιο. Επιπρόσθετα, σε κατάλληλες περιπτώσεις προνοείται η εισαγωγή του θεσμού της εξαγοράς χώρων στάθμευσης, ο οποίος συγκεκριμενοποιείται με ανάλογη σχετική εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

- 5.6.6** Ιδιαίτερα σημαντικά προβλήματα στάθμευσης αντιμετωπίζονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II. Τα προβλήματα αυτά, όπως παρουσιάζονται σήμερα και αναμένεται ότι θα εξελιχθούν στο μέλλον, απειλούν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης και πρέπει να αντιμετωπισθούν άμεσα και αποτελεσματικά. Για το σκοπό αυτό, στις πιο πάνω περιοχές είναι αναγκαίο να εντοπίζονται και να διαμορφώνονται χώροι, οι οποίοι κρίνονται κατάλληλοι από άποψη χωροθέτησης, προσπέλασης και μεγέθους για τη δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης για το κοινό. Στους χώρους αυτούς θα διασφαλίζεται η δημιουργία δημόσιων χώρων βραχύχρονης στάθμευσης, σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες, όπου είναι εφικτό.
- 5.6.7** Ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η δημιουργία μεγάλων δημόσιων χώρων στάθμευσης τύπου "park-and-ride" σε στρατηγικά σημεία και σε συνδυασμό με το βασικό λεωφορειακό δίκτυο ώστε να ενθαρρύνεται και να διευκολύνεται η χρήση των δημόσιων συγκοινωνιών.
- 5.6.8** Οι ανάγκες στάθμευσης ατόμων με ειδικές ανάγκες θα λαμβάνονται υπόψη στην παροχή ιδιωτικών και δημόσιων χώρων στάθμευσης ανάλογα με τις ειδικές ανάγκες σε κάθε περίπτωση.

6. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

- 6.1 Λόγω της κλίμακας και της λειτουργίας τους οι περιοχές που καθορίζονται στα Σχέδια για οικιστική ανάπτυξη αποτελούν ουσιώδη συστατικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης των πόλεών μας, τα οποία έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.2 Ιδιαίτερα αξίζει να τονισθεί η στενή σχέση που υπάρχει ανάμεσα στην ακολουθούμενη κυκλοφοριακή πολιτική και τις σχετικές εξελίξεις που θα προκύψουν στο μέλλον με τη στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου. Οι συνεχείς, υπερβολικές σε έκταση και πρόωρες επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών που κατά κανόνα έχουν πολύ μικρή σχέση με τις πραγματικές στεγαστικές ανάγκες του αστικού πληθυσμού, επιτείνουν και διαιωνίζουν την εξάρτηση του πληθυσμού από διακινήσεις με ιδιωτικά οχήματα, εξουδετερώνουν τη δυνατότητα αναβάθμισης του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών και επηρεάζουν σε τελευταία ανάλυση την ποιότητα ζωής του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού.
- 6.3 Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με εξαιρετική προσοχή και με απώτερο στρατηγικό στόχο τη διασφάλιση εκείνων των συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σημειώνεται ότι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της Στρατηγικής Ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.4 Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται επαρκής έκταση γης για κάλυψη τόσο των μελλοντικών στεγαστικών αναγκών του μόνιμου πληθυσμού όσο και των αναμενόμενων αναγκών για σκοπούς παραθεριστικής κατοικίας. Η καθορισθείσα έκταση γης για οικιστική χρήση παρέχει δυνατότητες στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2005. Οι εξελίξεις σε ότι αφορά το ρυθμό χρησιμοποίησης της οικιστικής γης θα συνεχίσουν να παρακολουθούνται προσεκτικά και στο μέλλον έτσι ώστε να μπορούν να αντιμετωπιστούν έγκαιρα ενδεχόμενα προβλήματα.
- 6.5 Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των "Περιβαλλοντικών Περιοχών" που στοχεύει, ανάμεσα σε άλλα, στην εξασφάλιση ικανοποιητικού επιπέδου περιβάλλοντος, ομοιόμορφων και ικανοποιητικών

προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων και επίσης σε σχετική λειτουργική αυτάρκεια. Στο Τοπικό Σχέδιο οι περιοχές κατοικίας δεν αντιμετωπίζονται μονοσήμαντα σαν χώροι "υπνωτηρίων", αλλά αντίθετα επιδιώκεται ο εμπλουτισμός τους με στοιχεία και χαρακτηριστικά ζωντανών αστικών κυττάρων.

- 6.6 Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υπερβολικά ψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, η περιορισμένη πραγματική προσφορά γης και οικοπέδων για ανάπτυξη σε προσιτές τιμές και η ανεπάρκεια των διαθέσιμων πόρων για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων. Τα προβλήματα αυτά, που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες και τάσεις, επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών ομάδων να στεγασθούν μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Έτσι συνεχίζουν να ενισχύονται έμμεσα οι πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη με αποτέλεσμα να υποβαθμίζεται η ποιότητα και η λειτουργία των οικιστικών περιοχών και η δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών και άλλων διευκολύνσεων.

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

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

6.8

Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου προνοεί μεταξύ άλλων και για τα ακόλουθα:

- (α) Τη συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να αξιοποιείται στο βέλτιστο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των καθορισμένων περιοχών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις και να ικανοποιούνται μέσα στις περιοχές αυτές οι στεγαστικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού (ιδίως των χαμηλά αμοιβόμενων). Η πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετηθεί και από τους φορείς άσκησης της στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στο μελλοντικό τους προγραμματισμό.
- (β) Τη συνέχιση και ενίσχυση του ρόλου που διεδραμάτισε μέχρι σήμερα ο δημόσιος τομέας στην προσφορά κατοικίας και την επικέντρωση των μελλοντικών προσπαθειών προς όφελος των ασθενέστερων εισοδηματικών ομάδων του πληθυσμού.
- (γ) Τη διεύρυνση των ευκαιριών που παρέχονται στον ιδιωτικό τομέα για υλοποίηση στεγαστικών αναπτύξεων/προγραμμάτων χαμηλού κόστους, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών (ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε μέτρα για συγκράτηση των τιμών της γης και για ουσιαστική βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της κατοικίας).
- (δ) Την παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει την προώθηση ενιαίων στεγαστικών αναπτύξεων πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση.
- (ε) Την ενθάρρυνση στέγασης μόνιμου πληθυσμού σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί επωφελώς το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η υφιστάμενη κοινωνική συνοχή.
- (στ) Τον ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό που θα περιλαμβάνει τη χωροδιάταξη δημόσιων διευκολύνσεων και υπηρεσιών, όπως τα σχολεία, τα πάρκα, τα κοινοτικά κέντρα, τους παιδότοπους κ.ο.κ., ιδιαίτερα σε νέες περιοχές κατοικίας όπου υπάρχουν καλύτερες προϋποθέσεις για έγκαιρη και προγραμματισμένη ανάπτυξη. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στις νέες περιοχές κατοικίας που γειτνιάζουν με την Αλυκή Λάρνακας ώστε να διαφυλαχθούν στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι ιδιαιτερότητες και το περιβάλλον του ευαίσθητου

οικοσυστήματος της Αλυκής Λάρνακας και επίσης να διασφαλιστούν οπτικές φυγές προς την Αλυκή.

- 6.9** Στις παλιές συνοικίες της Λάρνακας και των περιχώρων (Άγιος Ιωάννης, Σκάλα και οικιστικοί πυρήνες των περιχώρων) αντιμετωπίζονται σύνθετα προβλήματα και για το λόγο αυτό πρέπει να ετοιμασθούν Σχέδια Περιοχής που να προδιαγράφουν σε λεπτομέρεια τα μέτρα που πρέπει να εφαρμοσθούν για τη συνολική και ολοκληρωμένη αναζωογόνηση και ανάπλαση των περιοχών αυτών.
- 6.10** Τα Σχέδια Περιοχής είναι δυνατό να αξιοποιήσουν τα θετικά και μοναδικά χαρακτηριστικά των πιο πάνω περιοχών με στόχο την ενθάρρυνση της διατήρησης και προβολής της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και της αξιοποίησης των οικοδομών και των ιδιοκτησιών, έτσι ώστε το παρελθόν τους να προεκταθεί ομαλά στο παρόν και το μέλλον προς όφελος τόσο των ιδιοκτητών όσο και του συνόλου του αστικού πληθυσμού. Στις περιοχές αυτές θα εφαρμόζεται η γενική πολιτική που περιγράφεται στο Κεφάλαιο "Διατήρηση/Αναβίωση Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς", μέχρι την ετοιμασία των αναγκαίων Σχεδίων Περιοχής.
- 6.11** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που δείχνονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με το κωδικό χαρακτηριστικό Κα, Πα και Πκ.
 - (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων και γραφείων, νοουμένου ότι δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακό και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών και τμήματα των πυρήνων των προαστείων).
 - (γ) Σε Τουριστικές Ζώνες που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με το κωδικό χαρακτηριστικό Τ.
 - (δ) Σε Πολεοδομικές Ζώνες με το κωδικό χαρακτηριστικό ΚΓ, όπου καθορίζεται ως επικρατούσα χρήση ο συνδυασμός γραφείων και κατοικιών.
- 6.12** **Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης.**
- 6.12.1** Η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει κατά κανόνα την οικιστική ανάπτυξη έξω από Περιοχές Ανάπτυξης και σε

Βιομηχανικές, Βιοτεχνικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες ή Περιοχές. Παρόλ'αυτά, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση μονοκατοικίας εκτός καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο στο οποίο θα ανεγερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδό τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4.000 τ.μ.) ανά μονοκατοικία, όπως τούτο ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90.

Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιούνται οι περιορισμοί του συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών.

Νοείται περαιτέρω ότι ο αριθμός των μονοκατοικιών δεν πρέπει να ξεπερνά τις τέσσερις, εφόσον το επιτρέπει ο συντελεστής δόμησης, το μέγεθος του τεμαχίου όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90 και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περίπτωση που θα αναγερθούν πέραν της μίας μονοκατοικίας).

- (β) Η προτιθέμενη για ανέγερση μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης (ικανοποίηση του πλαισίου αισθητικού ελέγχου για τη συγκεκριμένη περιοχή).
- (γ) Η μορφολογία της μονοκατοικίας καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθεί, θα εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.

6.12.2 Η Πολεοδομική Αρχή, σε πολύ ειδικές περιπτώσεις, μπορεί να εκδόσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία και το εμβαδό της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μία μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για την έκδοση τέτοιας άδειας πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις (α), (β) και (γ) της προηγούμενης παραγράφου 6.12.1.

6.12.3 Επιπρόσθετα, σε πολύ ειδικές περιπτώσεις όπου είναι δυνατό να αντιμετωπίζονται σοβαρά κοινωνικά προβλήματα, ο Υπουργός Εσωτερικών είναι δυνατό να επιτρέψει κατ'

εξαίρεση την ανέγερση μονοκατοικίας και σε τεμάχια γης που κατά την 1/12/90 είχαν εμβαδό μικρότερο των 4000 τ.μ., για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του ιδιοκτήτη του τεμαχίου ή των παιδιών του, νοουμένου ότι αυτοί δεν διαθέτουν άλλο τεμάχιο γης σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου μπορεί να επιτραπεί η οικιστική ανάπτυξη.

6.13 Άλλες χρήσεις γης εντός Οικιστικής Ζώνης

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

- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των Οικιστικών Περιοχών.
- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση ή υποβάθμιση των ανέσεων σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
- (δ) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης που καθορίζονται για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις γης. Σε ορισμένες περιπτώσεις που θα κριθεί σκόπιμο και αναγκαίο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει περισσότερους χώρους στάθμευσης σε σχέση με την προς ανάπτυξη ιδιοκτησία ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση των ανέσεων της Οικιστικής Ζώνης.

6.13.2 Ως τύποι χρήσεων γης που θα μπορούσαν να επιτραπούν, υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα (σχετική η πρόνοια 7.6.2) και τα μικρά μεμονωμένα γραφεία (σχετική η πρόνοια 7.7.8) με εμβαδό της τάξης των 100 τ.μ. (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη σε οικόπεδο κανονικού μεγέθους), σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου. Σε Οικιστικές Ζώνες οι οποίες κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν εξυπηρετούνται επαρκώς από τις καθοριζόμενες περιοχές

εμπορικής εξυπηρέτησης και άλλων υπηρεσιών, είναι δυνατό να επιτραπούν επίσης στέγες γερόντων, γυμναστήρια μικρής κλίμακας, νηπιαγωγεία και βρεφοκομικοί σταθμοί, φροντιστήρια κ.ο.κ., σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου. Σε τέτοιες περιπτώσεις μελλοντική αίτηση για αλλαγή της χρήσης, για την οποία παραχωρείται η Πολεοδομική Άδεια, θα μελετάται με βασικό κριτήριο και στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης. Στόχος των δυνατοτήτων που παρέχονται με την παρούσα πρόνοια είναι η αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ενότητες και η βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

6.14 Υποδιαίρεση οικιστικών μονάδων

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

6.15 Άλλες πρόνοιες

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

6.16 Ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά οικιστικών μονάδων

Για τη διασφάλιση άνετων συνθηκών διαβίωσης, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ενδεικτικά ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά οικιστικών μονάδων που καθορίζονται στον Πίνακα του Κεφαλαίου 20.

6.17 Εφαρμογή Πολιτικής

Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται στην αρχή πως η μελλοντική οικιστική ανάπτυξη θα υλοποιηθεί κατά κύριο λόγο από τον ιδιωτικό τομέα. Τα στεγαστικά προγράμματα του δημόσιου τομέα θα πρέπει να

ενισχυθούν σταδιακά σε κλίμακα ώστε να συμπληρώνουν ουσιαστικά τα κενά στον τομέα της προσφοράς κατοικίας από τον ιδιωτικό τομέα και να εμπλουτίζουν την ποικιλία του προσφερόμενου προϊόντος. Επισημαίνεται ότι η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο σε σχέση με την κατοικία αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης και για την υλοποίησή της δεν επαρκεί απλά και μόνο η άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου.

7. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ**7.1 Γενικά**

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

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

- (α) Η εμπορική ανάπτυξη και δραστηριότητα παρέχει κατά κανόνα ουσιώδεις εξυπηρετήσεις στον αστικό πληθυσμό αλλά ταυτόχρονα προκαλεί και επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης όταν χωροθετείται σε περιοχές που δεν είναι προγραμματισμένες για αναπτύξεις αυτού του τύπου.
- (β) Οι ανωτέρω επιβαρύνσεις προκύπτουν κυρίως από τον τρόπο λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων και συγκεκριμένα από την προσέλκυση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συνεχείς φορτοεκφορτώσεις και τις αυξημένες ανάγκες στάθμευσης του εξυπηρετούμενου κοινού.
- (γ) Στις αστικές περιοχές και ιδίως στις παλαιότερες, υπάρχει πληθώρα υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών με αποτέλεσμα σημαντικό ποσοστό είτε να παραμένει αχρησιμοποίητο για μακρά χρονικά διαστήματα είτε να χρησιμοποιείται για τη στέγαση άλλων χρήσεων (γραφεία, αποθήκες, βιοτεχνίες κ.ο.κ.) χωρίς την αναγκαία Άδεια.
- (δ) Οι περιοχές συγκέντρωσης εμπορικών δραστηριοτήτων λειτουργούν ως πόλοι και καταλύτες που διευκολύνουν τη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, ενώ ταυτόχρονα δημιουργούν και σημαντικές οικονομίες κλίμακας. Οι περιοχές αυτές εξελίσσονται σταδιακά σε στοιχεία αναφοράς και αναγνωσιμότητας του αστικού χώρου και καθορίζουν την ταυτότητα επιμέρους αστικών περιοχών. Η συγκέντρωση και πύκνωση των εμπορικών δραστηριοτήτων σε καθορισμένους χώρους υποβοηθά, ενώ η διασπορά τους εξουδετερώνει σε καθοριστικό βαθμό τη δυνατότητα εκπλήρωσης αυτού του

συγκεκριμένου και πολύ σημαντικού ρόλου.

(ε) Η εμπορική ανάπτυξη και δραστηριότητα είναι καθοριστικής σημασίας για τη διαμόρφωση του εξειδικευμένου ρόλου κάθε επιμέρους τμήματος της αστικής περιοχής Λάρνακας. Οι διαφοροποιήσεις σε ότι αφορά τον τύπο των επιχειρήσεων, την πυκνότητα συσσώρευσης και την κλίμακά τους καθορίζουν το ρόλο του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, των επικέντρων επιμέρους αστικών περιοχών, των διαφόρων Αξόνων Δραστηριότητας κ.ο.κ..

(στ) Η εμπορική ανάπτυξη δεν είναι αποδεκτό να χρησιμοποιείται για την επίλυση άλλων αστικών προβλημάτων και ο πολεοδομικός προγραμματισμός δεν είναι δυνατό να ακολουθεί πάντοτε ανεπιθύμητες δεσμεύσεις που δημιουργήθηκαν στο παρελθόν.

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

7.1.4 Οι περιοχές, οι πυρήνες και οι άξονες εμπορικής δραστηριότητας χωροθετούνται και ιεραρχούνται με βάση τα ακόλουθα ουσιώδη κριτήρια:

(α) Την ορθολογική και ισορροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης τόσο στο σύνολο της αστικής περιοχής όσο και σε περιοχές επιμέρους Τοπικών Αρχών.

(β) Την επαρκή και αποδοτική εξυπηρέτηση γειτονιών, οικιστικών ή άλλων περιοχών με βασικό κριτήριο επιλογής και χωροθέτησης των επιτρεπομένων εμπορικών χρήσεων τις ανάγκες εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού.

(γ) Την παροχή επαρκών και κατάλληλων ευκαιριών και δυνατοτήτων ανάπτυξης διαφόρων τύπων εμπορικής εξυπηρέτησης, όπως αυτές καθορίζονται από τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.

- (δ) Τη μεγιστοποίηση της ελκυστικότητας και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας των καθορισμένων εμπορικών περιοχών, έτσι ώστε αυτές να εξελιχθούν σε ζωντανά κύτταρα της αστικής οργάνωσης.

7.2 Εμπόριο και Καταστήματα

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

Αστικό Εμπορικό Κέντρο.

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

- 7.2.3 Κεντρικός και στρατηγικής σημασίας στόχος του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας είναι η συστηματική διαφύλαξη και αναβάθμιση του ρόλου του Αστικού Εμπορικού Κέντρου ως του προεξάρχοντος επικέντρου δραστηριότητας για μια πλειάδα συμβατών μεταξύ τους χρήσεων και κεντρικών λειτουργιών (δημόσια διοίκηση, εξειδικευμένα καταστήματα γοήτρου και μεγάλης ελκυστικότητας, γραφεία μεγάλης κλίμακας, διευκολύνσεις πολιτισμού, αναψυχής και ψυχαγωγίας, κ.ο.κ.). Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο παρέχει εξυπηρετήσεις και σε τοπικό επίπεδο, αλλά απευθύνεται κυρίως σε ευρύτερες περιοχές (ευρύτερη αστική περιοχή Λάρνακας και Επαρχία Λάρνακας κυρίως σε σχέση με την Επαρχιακή Δημόσια Διοίκηση, εξειδικευμένα καταστήματα κλπ.).

- 7.2.4 Στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου της Λάρνακας θα συνεχίσει να προσελκύεται το μεγαλύτερο ποσοστό των καταναλωτών και σε αυτή θα στεγάζονται με ιδιαίτερα σημαντική πυκνότητα τα περισσότερα καταστήματα λιανικού εμπορίου και τα γραφεία, λόγω των προφανών πλεονεκτημάτων και των οικονομικών κλίμακας που προκύπτουν. Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο παρουσιάζει πολύ σημαντικά πλεονεκτήματα για καταστήματα που εξυπηρετούν το σύνολο του αστικού πληθυσμού και για κεντρικά γραφεία εταιρειών, τραπεζών, κ.ο.κ. Για το λόγο αυτό στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο θα επιτρέπεται η χωροθέτηση καταστημάτων, πολυκαταστημάτων, γραφείων, υπηρεσιών και διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που προορίζονται

για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου, των κατοίκων και απασχολουμένων στην περιοχή και των επισκεπτών.

- 7.2.5** Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο αποτελεί το λειτουργικό επίκεντρο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι σε αυτό στεγάζονται ήδη οι περισσότερες εμπορικές και άλλες σημαντικές αστικές λειτουργίες. Ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η ενίσχυση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου για την ορθολογική μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου. Κατά συνέπεια, θα καταβληθεί κάθε προσπάθεια για βελτίωση της ποιότητάς του, ιδίως με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, με πεζοδρομήσεις για την αναβάθμιση των συνθηκών διακίνησης των πεζών, με την απόδοση έμφασης στις δημόσιες συγκοινωνίες και τη διασφάλιση της αναγκαίας γης για δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σχετικό με το θέμα αυτό είναι και το Κεφάλαιο της Κυκλοφοριακής Πολιτικής. Οι Επαρχιακές Υπηρεσίες Δημόσιας Διοίκησης θα επιδιωχθεί να παραμείνουν στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και στην παραπλήσια περιοχή της "Παμπούλας", ώστε να στηριχθεί και να υποβοηθηθεί με τον τρόπο αυτό ο σημαντικός ρόλος του Κέντρου της Λάρνακας.
- 7.2.6** Γενικά, το Αστικό Εμπορικό Κέντρο θα οργανωθεί και βελτιωθεί σε βαθμό που να προσελκύει το μεγαλύτερο ποσοστό των νέων εμπορικών αναπτύξεων, ενώ ταυτόχρονα αναμένεται ότι θα προσελκύσει και οικιστική ανάπτυξη σε σημαντικό βαθμό. Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την οικιστική ανάπτυξη στο Αστικό Κέντρο, έτσι ώστε αυτό να διατηρείται ζωντανό και σε περιόδους πέραν των συνηθισμένων ωρών εργασίας.
- 7.2.7** Παράλληλα, επειδή το Αστικό Εμπορικό Κέντρο αναπτύχθηκε ιστορικά μέσα σε παλιά συνοικία με πολλά παραδοσιακά χαρακτηριστικά, θα επιδιώκεται όπως αυτά διατηρηθούν, με στόχο την ενίσχυση του χαρακτήρα της. Η διατήρηση και ανάπλαση αξιόλογων οικοδομών θα συνδυάζεται με έργα για τον εξωραϊσμό του συνόλου του αστικού περιβάλλοντος της περιοχής. Γενικά, όλες οι αναπτύξεις στην περιοχή του παραδοσιακού Αστικού Εμπορικού Κέντρου πρέπει να χαρακτηρίζονται από ευαισθησία και να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- 7.2.8** Σε περιπτώσεις συμπαγών εμπορικών αναπτύξεων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, η Πολεοδομική Αρχή θα αποθαρρύνει τη χωροθέτηση χρήσεων που είναι άσχετες με το εμπόριο και άλλες κεντρικές λειτουργίες στο ισόγειο, έτσι ώστε να μην διασπάται η συνέχεια και ο χαρακτήρας των εμπορικών δρόμων.
- 7.2.9** Στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου η

Πολυεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την κατασκευή στοών και πεζοδρόμων σε σχέση με αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη. Κατά κανόνα το μέτρο αυτό θα εφαρμόζεται σε πολύ στενούς δρόμους, έτσι ώστε η δημιουργία στοών στο ισόγειο και στις δυο πλευρές του δρόμου να υποβοηθά στη ασφαλή διακίνηση των πεζών. Πρόσθετα, η Πολυεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει τη διαμόρφωση τέτοιων στοών με πλακόστρωτα, παγκάκια και άλλες διευκολύνσεις ώστε να παρασχεθεί στο κοινό η δυνατότητα εξυπηρέτησης και διακίνησης σε ευχάριστο περιβάλλον, όπου θα υπάρχει άνεση και ασφάλεια.

- 7.2.10** Στις παρυφές του Αστικού Εμπορικού Κέντρου έχει ήδη δημιουργηθεί κάποιος πυρήνας με τη φυσιολογία της παραδοσιακής λαϊκής γειτονιάς. Ο πυρήνας συνδέεται μέσω του έργου διαμόρφωσης των Φοινικούδων με το παραλιακό μέτωπο. Στο μέλλον θα επιδιωχθεί η επέκταση της Λαϊκής Γειτονιάς, νοούμενου ότι δεν θα επηρεασθούν οι ανέσεις του τοπικού πληθυσμού, δεδομένου ότι το στοιχείο αυτό που είναι εξαιρετικά δυναμικό θα συμβάλει στην επέκταση των περιόδων λειτουργίας τμήματος του κέντρου και κατά τις νυκτερινές ώρες και θα υποβοηθήσει στον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση των διευκολύνσεων που παρέχονται στον τουρισμό αλλά και στο ντόπιο πληθυσμό.
- 7.2.11** Η Λαϊκή Γειτονιά πρέπει να εντάσσεται σωστά στο γραφικό χαρακτήρα και το παραδοσιακό χρώμα του παλιού κέντρου και να αποτελέσει αισθητικά και λειτουργικά αναπόσπαστο τμήμα του. Σε αυτή είναι δυνατό να συνυπάρξουν καφεστιατόρια, γκαλερύ, εργαστήρια τέχνης και οικοτεχνίας με παραδοσιακούς τεχνίτες που θα παράγουν και πωλούν τα προϊόντα τους επιτόπου (πχ. χαλκοματάς, αγγειοπλάστης, υφάντρια, χρυσοχόος, κεντηματάς), καταστήματα που θα πωλούν παραδοσιακά και τουριστικά είδη, κλπ. Η Λαϊκή Γειτονιά θα αποτελείται κατά κύριο λόγο από παραδοσιακές οικοδομές με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, οι οποίες θα ανακαινιστούν. Οι νέες αναπτύξεις πρέπει να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά στοιχεία, έτσι ώστε να μην αλλάξει η αυθεντική διάταξη και δομή του χώρου. Τα αξιολογικά παραδοσιακά αρχιτεκτονικά στοιχεία πρέπει να μελετηθούν και προβληθούν πολύ προσεχτικά.
- 7.2.12** Ανάλογη ενίσχυση στο Κέντρο της αστικής περιοχής θα δοθεί και από το Κάστρο, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πραγματοποίησης διαφόρων πολιτιστικών εκδηλώσεων που είναι συμβατές με το μνημείο.
- 7.2.13** Η λειτουργική σύνδεση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου με την περιοχή των "Φοινικούδων", η οποία θεωρείται σαν εξειδικευμένη προέκταση ή υποπεριοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, θα ενοποιήσει τις εμπορικές χρήσεις του Κέντρου με τις ψυχαγωγικές και τουριστικές και θα

δώσει νέα ώθηση στην αναζωογόνηση του Κέντρου.

Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα.

- 7.2.14** Το Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ) που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο στην περιοχή της Αραδίππου, προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί την ευρύτερη αστική περιοχή στο επίπεδο του Δήμου Αραδίππου, σε σχέση με εμπορικές, γραφειακές, κοινωνικές, κοινοτικές και άλλες διευκολύνσεις. Η διαφοροποίησή του από εμπορικά κέντρα κατώτερης βαθμίδας (ΤΕΚ) αφορά τόσο την έκτασή του όσο και την ποικιλία και ένταση των υπηρεσιών και των δραστηριοτήτων που θα επιτρέπεται να εγκατασταθούν σ' αυτό.
- 7.2.15** Ο ευρύτερος δημόσιος τομέας (Κυβέρνηση και Τοπική Αυτοδιοίκηση) μπορεί να υποβοηθήσει και καθοδηγήσει πρακτικά την προσπάθεια ανάπτυξης του ΠΕΚ (π.χ. αναλαμβάνοντας την υλοποίηση μέρους τουλάχιστον του ΠΕΚ με εμπορικές ή άλλες αναπτύξεις ή με τη χωροθέτηση σε αυτό δημόσιων χρήσεων κ.ο.κ.) και με έμμεσο τρόπο, μέσω της παροχής έργων υποδομής και υπηρεσιών και της υλοποίησης ειδικών προγραμμάτων διαμόρφωσης του χώρου και τοπιοτέχνησης (πλατείες, πεζόδρομοι, έργα εξωραϊσμού, δημόσιοι χώροι στάθμευσης κ.ο.κ.).
- 7.2.16** Στο ΠΕΚ στην περιοχή της Αραδίππου θα επιτρέπονται διάφοροι τύποι καταστημάτων και άλλων κεντρικών λειτουργιών, όπως πολυκαταστήματα, υπεραγορές, γραφεία, κοινοτικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας (κινηματογράφοι, εστιατόρια, καφενεία κ.ο.κ.), μη οχληρές βιοτεχνικές αναπτύξεις (εργαστήρια) και κατοικίες στους πιο ψηλούς ορόφους.

Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

- 7.2.17** Οι Άξονες της κατηγορίας αυτής καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης και αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται συνήθως κατά μήκος τμημάτων οδικών αξόνων οι οποίοι κατά κανόνα δεν ανήκουν στο πρωτεύον οδικό δίκτυο. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα ως κύριοι αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή τους υποβάθμιση από κυκλοφοριακή άποψη, με την υλοποίηση και ολοκλήρωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.
- 7.2.18** Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα είναι η παροχή εμπορικής εξυπηρέτησης και για το λόγο αυτό κατά το λεπτομερή σχεδιασμό τους, αλλά και κατά την επιβολή όρων σε Πολεοδομικές Άδειες, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης και διευκολύνσεις για

φορτοεκφορτώσεις, η ανάγκη διασφάλισης άνετης και ασφαλούς διακίνησης των πεζών, όπως και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα συμβάλουν στην καλύτερη δυνατή οργάνωσή τους. Σε περιπτώσεις όπου καθορισμένος Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I συμπίπτει με δρόμο πρωταρχικής σημασίας, κατά τον Πολεοδομικό Έλεγχο σε σχέση με αιτήσεις για ανάπτυξη θα αποδίδεται ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση άνετης και ασφαλούς στάθμευσης οχημάτων, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων από το τεμάχιο και σε διευθετήσεις που θα αποθαρρύνουν την παράνομη στάθμευση κατά μήκος του οδοστρώματος, με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

7.2.19 Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις για ευρεία ποικιλία τύπων καταστημάτων (περιλαμβανομένων και καταστημάτων καθημερινής χρήσης) και γραφείων, πολυκαταστήματα, υπεραγορές, κοινοτικές υπηρεσίες, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχετικού Κεφαλαίου και επίσης κατοικίες, εφόσον δεν διασπάται η εμπορική συνέχεια κατά μήκος του Άξονα Δραστηριότητας. Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για διάφορους τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα είναι ο ρόλος που εκτιμάται ότι θα διαδραματίσουν για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης αστικής περιοχής, η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού και επίσης ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα.

7.2.20 Κατά το λεπτομερή σχεδιασμό Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα διερευνάται με ιδιαίτερη προσοχή η ανάγκη διασφάλισης και κατασκευής δημόσιων χώρων στάθμευσης.

Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

7.2.21 Οι Άξονες αυτοί καθορίζονται συγκεκριμένα κατά μήκος τμημάτων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου. Σε τμήματα του πρωτεύοντος οδικού δικτύου που δεν καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II δεν θα επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα τμήματα των δρόμων που καθορίζονται ως Άξονες Κατηγορίας II είχαν αποκτήσει εμπορικό χαρακτήρα πριν την 1/12/90 και σκοπός της παρούσας πρόνοιας είναι η οργάνωση της υφιστάμενης κατάστασης με ορθολογικό τρόπο. Σε όλες τις περιπτώσεις θα πρέπει να διασφαλίζονται οι αναγκαίες συνθήκες για την προστασία της κυκλοφοριακής ικανότητας/ δυνατότητας του άξονα και τη διαφύλαξη της βέλτιστης δυνατής ασφάλειας για τη διακίνηση πεζών και οχημάτων.

- 7.2.22 Σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εκθεσιακών χώρων (show-rooms) για διάφορα αγαθά (παραδείγματα των τύπων επιχειρήσεων που είναι δυνατό να στεγασθούν σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II απαριθμούνται στον πιο κάτω Πίνακα). Για να διασφαλισθεί η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως τα επιμέρους καταστήματα που ανεγείρονται ή χρησιμοποιούνται ως επιμέρους εμπορικές μονάδες σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, έχουν ελάχιστο εμβαδό ισογείου της τάξης των 150 τ.μ..

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ
ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΣΤΕΓΑΣΤΟΥΝ
ΣΕ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (SHOW-ROOMS)
ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ II

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

Ο ανωτέρω Πίνακας δεν είναι εξαντλητικός, αλλά ενδεικτικός και δεν προδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε σχετική αίτηση.

Για τις πιο πάνω κατηγορίες επιχειρήσεων μπορεί να επιτρέπεται ο συνδυασμός του εκθεσιακού χώρου με αποθήκευση εξαρτημάτων και ανταλλακτικών, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δε θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης και επίσης δεν θα

δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων.

- 7.2.23** Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι ο συνολικός αριθμός οχημάτων που προσελκύουν, ως αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και οι συνολικές ανάγκες για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση το ανωτέρω κριτήριο οι υπεραγορές τροφίμων ή φρούτων, καθαριστήρια ρούχων και υποκαταστήματα Τραπεζών δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που προσελκύουν ανά μονάδα επιφάνειας.
- 7.2.24** Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέπει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, νοουμένου ότι οι εκθεσιακοί χώροι θα αντιπροσωπεύουν ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για εμπορικούς σκοπούς. Η ανωτέρω σχέση ανάμεσα σε εκθεσιακούς χώρους και μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου θα διαφυλάσσεται και κατά τη μελέτη αιτήσεων για αλλαγή χρήσης. Η σχέση αυτή είναι δυνατό να τροποποιηθεί σε ορισμένους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από την υφιστάμενη κατανομή των χρήσεων γης.
- 7.2.25** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους σε χορηγούμενες Πολεοδομικές 'Αδειες σε σχέση με τη χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης και τις διευθετήσεις για φορτοεκφορτώσεις, με στόχο να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν την κυκλοφοριακή ικανότητα του πρωτεύοντος δρόμου λόγω της λειτουργίας της εμπορικής ανάπτυξης. Αναφέρεται ενδεικτικά ότι τέτοιοι όροι μπορεί να αφορούν την αύξηση της απόστασης της οικοδομής από το οδικό σύνορο του οικοπέδου (> 4.50 μ. για το ισόγειο μόνο), έτσι ώστε να είναι δυνατή η παροχή χώρων στάθμευσης παράλληλα με το δρόμο, αλλά εκτός των λωρίδων κυκλοφορίας.
- 7.2.26** Στους καθορισμένους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II ο πρώτος όροφος κάθε ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται είτε για τη στέγαση ανεξάρτητων γραφείων είτε για την επέκταση της εμπορικής έκθεσης του ισογείου. Σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη οι όροφοι πέραν του πρώτου θα διατίθενται αποκλειστικά για οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η διαμονή πληθυσμού κατά μήκος των Αξόνων αυτών. Κατ'εξαίρεση της ανωτέρω γενικής πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξετάζει

ευνοϊκά αιτήσεις για αποκλειστική στέγαση γραφείων σε επιμέρους αναπτύξεις, όταν η προτιθέμενη ανάπτυξη προορίζεται αποδεδειγμένα για τη στέγαση των γραφείων ενιαίας επιχείρησης.

- 7.2.27** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό σε εξαιρετικές περιπτώσεις να επιτρέπονται και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργούν κάποια οχληρία, υπό την αναγκαία προϋπόθεση ότι το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης εξυπηρετείται από υπηρεσιακό δρόμο και διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, άνετες συνθήκες προσπέλασης προς αυτούς κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της γειτονικής περιοχής και ειδικά των οικιστικών χρήσεων και επίσης η ασφάλεια και η ελεύθερη ροή της κυκλοφορίας οχημάτων στον πρωτεύοντα δρόμο. Για τη χωροθέτηση των αναφερόμενων αναπτύξεων θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 12.5.2. Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα επιτρέπονται επίσης βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχετικού Κεφαλαίου.

Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

- 7.2.28** Οι Άξονες αυτοί καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι) και αποτελούν ουσιαστικά Τοπικά Εμπορικά Κέντρα γραμμικής μορφής. Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα επιτρέπονται σχεδόν αποκλειστικά εμπορικές χρήσεις που λόγω φύσης και κλίμακας παρέχουν καθημερινές εξυπηρετήσεις (αγαθά και υπηρεσίες) στον πληθυσμό των οικιστικών περιοχών εκατέρωθεν του Άξονα (π.χ. περίπτερα, καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, video-clubs, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κ.ο.κ.).
- 7.2.29** Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρής κλίμακας γραφεία, γυμναστήρια, χοροδιδασκαλεία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακούς σταθμούς, φροντιστήρια, ιατρεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει πως θα εξυπηρετούν την τοπική κοινότητα χωρίς να μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε όλες τις προηγούμενες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή των καθορισμένων προτύπων για χώρους στάθμευσης για κάθε επιμέρους χρήση. Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III είναι δυνατό να επιτρέπεται η χωροθέτηση ορισμένων τύπων βιοτεχνικής ανάπτυξης Κατηγορίας Γ (π.χ. ζαχαροπλαστεία) με επιφάνεια μέχρι 100 τ.μ., όπως περιγράφεται στην

παράγραφο 8.13 και εφόσον λειτουργούν και ως πρατήρια λιανικής πώλησης των παραγομένων προϊόντων, νοουμένου ότι κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής παρέχουν τοπικά καθημερινή εξυπηρέτηση, δεν προκαλούν οχληρία και δεν επηρεάζουν τις ανέσεις της γύρω περιοχής.

7.2.30 Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, όπως και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε καθορισμένα τμήματα των ιστορικών πυρήνων, αιτήσεις για οχληρές αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας θα εξετάζονται με ιδιαίτερη προσοχή και με βασικό κριτήριο τη διαφύλαξη των ανέσεων των γειτονικών περιοχών κατοικίας. Η χορήγηση Άδειας για αναπτύξεις αυτού του τύπου δεν πρέπει να θεωρείται ως δεδομένη ούτε και σε περιοχές που απέκτησαν σταδιακά τον ανάλογο χαρακτήρα και θα αποτρέπεται η υπερουγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.

7.2.31 Κατά κανόνα, οι επιμέρους αναπτύξεις σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα πρέπει να περιλαμβάνουν και οικιστικές χρήσεις σε σημαντικό ποσοστό, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους.

Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV

7.2.32 Οι Άξονες αυτής της Κατηγορίας αποτελούν επίσης Τοπικά Εμπορικά Κέντρα γραμμικής μορφής και θα αντιμετωπίζονται με παρόμοιο τρόπο με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Στους Άξονες Κατηγορίας IV θα επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση τουριστικών διευκολύνσεων/υπηρεσιών που κρίνονται αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία των γειτονικών Τουριστικών Ζωνών, όπως γραφεία ταξί, παραρτήματα τραπεζών, ταξιδιωτικών γραφείων, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας και άλλες παρόμοιες χρήσεις. Ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας IV που προτείνεται στο παραλιακό μέτωπο μεταξύ Λάρνακας και Δεκέλειας έχει σαν κύριο στόχο την εξυπηρέτηση των Τουριστικών Ζωνών αυτού του παραλιακού μετώπου με διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας και υπηρεσίες που κρίνονται αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία των πλο πάνω Τουριστικών Ζωνών.

7.2.33 Ο χαρακτήρας κάθε συγκεκριμένου Άξονα Δραστηριότητας είναι δυνατό να αντανakλά τοπικές ιδιομορφίες και ανάγκες. Όπου κρίνεται αναγκαίο θα ετοιμασθούν Σχέδια Περιοχής για το λεπτομερή σχεδιασμό της κατανομής των χρήσεων γης σε Άξονες Δραστηριότητας.

7.3.34 Η ελκυστικότητα των Αξόνων Δραστηριότητας είναι δυνατό να βελτιωθεί με την παροχή επαρκών χώρων στάθμευσης και με άλλες βελτιώσεις στον Άξονα όπως κατασκευή πεζοδρομίων, παροχή χώρων για φορτοεκφορτώσεις, μεταστέγαση οχληρών εργαστηρίων ή άλλων οχληρών χρήσεων, τοπιοτέχνηση και άλλες περιβαλλοντικές

βελτιώσεις/ αναβαθμίσεις.

Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ)

- 7.2.35** Τα ΤΕΚ αποτελούν συνήθως συμπαγείς, από χωροδομική άποψη, πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων και ισοκατανέμονται στο χώρο με στόχο την επαρκή εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών επιμέρους οικιστικών περιοχών. Τα ΤΕΚ χωροθετούνται σε στρατηγικά σημεία περιβαλλοντικών περιοχών, αλλά η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει επίσης τη δημιουργία ΤΕΚ σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, νοουμένου ότι αυτά έχουν την ανάλογη κλίμακα. Από άποψη ιεράρχησης των εμπορικών περιοχών/αξόνων, τα ΤΕΚ παρουσιάζουν ουσιαστικές αναλογίες με τους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ και ουσιαστικά διαφέρουν από αυτούς μόνο από χωροδομική άποψη, μια και αποτελούν συνήθως συμπαγείς πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων. Τα ΤΕΚ συμπληρώνουν μια ισορροπημένη κατανομή των περιοχών και αξόνων εμπορικής εξυπηρέτησης στο σύνολο της πόλης και έχουν ως ρόλο την επαρκή εξυπηρέτηση επιμέρους οικιστικών περιοχών. Ορισμένα ΤΕΚ συμπίπτουν με χώρους που καθορίστηκαν για το σκοπό αυτό σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας και με εμπορικά κέντρα Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης και Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων.
- 7.2.36** Στο ισόγειο αναπτύξεων που εμπίπτουν στα καθορισμένα ΤΕΚ θα επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες για την εξυπηρέτηση των γειτονικών οικιστικών περιοχών, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης. Στα ΤΕΚ, όπως και στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, ζαχαροπλαστεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών λιματισμού και υπόδησης. Αιτήσεις για γραφειακές και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας θα εξετάζονται ευνοϊκά, νοουμένου ότι είναι μικρής κλίμακας και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύσουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας τις ανέσεις της γύρω περιοχής κατοικίας.
- 7.2.37** Σε ορόφους οικοδομών/αναπτύξεων που εμπίπτουν σε καθορισμένο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο είναι δυνατό να στεγάζονται σε περιορισμένο ποσοστό μικρής κλίμακας γραφεία, νοουμένου ότι εφαρμόζονται οι πιο πάνω προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου. Πρέπει επίσης να περιλαμβάνονται απαραίτητα και οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε το ΤΕΚ να συνεχίζει να λειτουργεί ως

αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων. Η πολιτική αυτή θα εφαρμόζεται και στην περίπτωση των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ.

7.2.38 Κατά την εξέταση αιτήσεων για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για αναπτύξεις σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο ή στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η προτιθέμενη ανάπτυξη θα έχει την κατάλληλη κλίμακα για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων ή και χρηστών της περιοχής.
- (β) Η προτιθέμενη ανάπτυξη δεν θα προκαλεί συμφόρηση της τροχαίας ή και υποβάθμιση των ανέσεων της περιοχής και της ασφάλειας σε σχέση με την κυκλοφορία πεζών.
- (γ) Η προτιθέμενη ανάπτυξη περιλαμβάνει διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων, εκτός του χώρου στάθμευσης και επίσης χώρους στάθμευσης σύμφωνα με τα πρότυπα του Παραρτήματος Γ.
- (δ) Ο χώρος στάθμευσης, όπου είναι εφικτό, θα είναι υπόγειος, έτσι ώστε να είναι δυνατή η χρησιμοποίηση του ισόγειου ελεύθερου χώρου για τοπιοτέχνηση/ δένδροφύτευση.
- (ε) Η προτιθέμενη ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και την ποιότητα ζωής των κατοίκων παρακείμενων περιοχών.
- (στ) Η γενική χωροδιάταξη και το σχέδιο της προτιθέμενης ανάπτυξης θα είναι αποδεκτής τεχνικής και αισθητικής στάθμης και θα λαμβάνεται υπόψη η σχέση με παρακείμενες οικοδομές.

Πυρήνες προαστείων

7.2.39 Τμήματα των πυρήνων των προαστείων, που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, ως Εμπορικά Κέντρα (πυρήνες οικισμών), θα μπορούν να στεγάσουν το φάσμα των εμπορικών διευκολύνσεων που επιτρέπονται για τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, με στόχο να διατηρηθούν τα παραδοσιακά λειτουργικά κέντρα των παλιότερων οικισμών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω τμήματα των πυρήνων καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο και συμπίπτουν συνήθως με τον κύριο δρόμο που διασχίζει τον πυρήνα ή βρίσκονται σε κατάλληλες περιοχές όπου είτε παρατηρείται ήδη εμπορική ανάπτυξη είτε κρίνεται ότι η χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης δεν θα επηρεάσει τις

ανέσεις παρακείμενων χρήσεων. Και στην περίπτωση των πυρήνων των προαστείων θα ισχύουν όσα αναφέρονται πιο πάνω αναφορικά με την αναγκαιότητα ύπαρξης οικιστικών χρήσεων σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη.

7.3 Ειδικές Εμπορικές Αναπτύξεις

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

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

- (α) Ως Πολυκατάστημα (Department Store) ορίζεται το ενιαίο από κτιριολογική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται ενιαία επιχείρηση λιανικού εμπορίου. Σε Πολυκαταστήματα διατίθενται κατά κανόνα ευρεία ποικιλία προϊόντων, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Συνήθως τα Πολυκαταστήματα μπορούν να στεγασθούν σε πολυόροφες οικοδομές.
- (β) Ως Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο (Shopping Center) ορίζεται το κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, άσχετα με το συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος.
- (γ) Ως Υπεραγορά (Supermarket) ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου με κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων (αυτό το χαρακτηριστικό διαφοροποιεί τις Υπεραγορές από τα Πολυκαταστήματα). Ο συνηθέστερος τύπος Υπεραγοράς αφορά την πώληση τροφίμων, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιπτώσεις.

7.3.3 Χωροθετική Πολιτική

- 7.3.3.1 Τα Πολυκαταστήματα και τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα θα χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 7.6.6. Η δυνατότητα ανέγερσης αναπτύξεων αυτών των τύπων σε περισσότερους από ένα ορόφους δεν καθιστά αναγκαία τη διεύρυνση των δυνατοτήτων χωροθέτησης σε άλλες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου. Αιτήσεις για Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα σε περιοχές εκτός των καθοριζόμενων θα απορρίπτονται γενικά.
- 7.3.3.2 Οι Υπεραγορές σχετικά μικρής ή και μεγαλύτερης κλίμακας με μεικτή επιφάνεια οικοδομής μέχρι 1,000 τ.μ. θα επιτρέπονται στις περιοχές και στους Άξονες Δραστηριότητας όπως προνοείται σε άλλες παραγράφους του παρόντος Κεφαλαίου.
- 7.3.3.3 Οι Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας με μεικτή επιφάνεια οικοδομής από 1,000 τ.μ. μέχρι 5,000 τ.μ. θα επιτρέπονται κατά κανόνα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 7.6.6.
- 7.3.3.4 Σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις, Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας με μεικτή επιφάνεια από 1,000 τ.μ. μέχρι 5,000 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετηθούν και σε περιοχές εκτός εκείνων που καθορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο, αλλά οπωσδήποτε μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι για τη λειτουργία τους υπάρχει αντικειμενική ανάγκη για ιδιαίτερα εκτεταμένη ενιαία δομημένη επιφάνεια σε ένα ή δύο ορόφους και ότι είναι πρακτικά δύσκολο να χωροθετηθούν στις περιοχές που καθορίζονται ανωτέρω, λόγω της προσέλευσης ιδιαίτερα σημαντικών όγκων τροχαίας κυκλοφορίας και της ανάγκης για εκτεταμένους χώρους στάθμευσης. Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές με μεικτή επιφάνεια από 1000 μέχρι 5000 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, αλλά εντελώς ιδιαίτερα όταν προτείνονται σε χώρους εκτός των καθοριζόμενων περιοχών και Άξόνων, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς τα ακόλουθα, με βάση ειδικές μελέτες Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων που θα κατατίθενται από τον αιτητή, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα:
- (α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκαλέσει η προτιθέμενη ανάπτυξη στη βιωσιμότητα και στο δυναμισμό του Αστικού Εμπορικού Κέντρου,

του Περιφερειακού Εμπορικού Κέντρου, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

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

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

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

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

- (γ) Ο επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής στην οποία

προτείνεται η χωροθέτηση Υπεραγοράς.

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

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

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

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

Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τη διαθεσιμότητα άλλων εναλλακτικών χώρων που να έχουν λειτουργική τουλάχιστον σχέση με τους πυρήνες εμπορικής ανάπτυξης της Παραγράφου 7.3.3.1 στη συγκεκριμένη περιοχή. Η απόκτηση ιδιοκτησίας προτού υποβληθεί αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας ή/και για προκαταρκτικές απόψεις δε θα επηρεάζει τη μελέτη της αίτησης και την τελική απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής.

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

ανάπτυξης.

(ζ) Η ικανότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης να εξυπηρετήσει άμεσα υφιστάμενες ή προβλεπόμενες από το Τοπικό Σχέδιο πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Συγκεκριμένα θα αποφεύγεται η χωροθέτηση Υπεραγορών σε περιοχές που δεν θα έχουν άμεση λειτουργική σχέση με σημαντικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση θα εναθρύνεται έμμεσα η φόρτιση των οδικών δικτύων με μη αναγκαίες, κατά τα άλλα, οχηματικές διακινήσεις.

(η) Η άποψη της Τοπικής Αρχής όπως και του τοπικού πληθυσμού.

7.3.3.5 Η χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για Υπεραγορές μεγάλης κλίμακας σε περιοχές εκτός των καθορισμένων δεν θα θεωρείται ως προηγούμενο για τη μελέτη άλλων αιτήσεων που αφορούν εμπορικές αναπτύξεις οποιουδήποτε τύπου στον περίγυρο του προτεινόμενου χώρου.

7.3.3.6 Σε σχέση με Πολεοδομικές Άδειες που χορηγούνται για την ανέγερση Υπεραγορών μεγάλης κλίμακας, ιδιαίτερα σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία στην οποία αναφέρεται η αίτηση είτε όχι ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα άρθρα 43 και 82 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της αιτούμενης ανάπτυξης ή την απάμβλυση λειτουργικών προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργήσει. Τέτοιοι όροι είναι δυνατό να αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση ή διαπλάτυνση της πρόσβασης προς το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρό της προτιθέμενης ανάπτυξης. Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί συνολικό αριθμό χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο εκείνου που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών προτύπων που περιέχονται στο παρόν Σχέδιο (Παράρτημα Γ), εκτεταμένη τοπιοτέχνηση του τεμαχίου της ανάπτυξης για περιορισμό των επιπτώσεων στον περίγυρό της όπως και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου της προτιθέμενης ανάπτυξης σε σύγκριση με τις αποστάσεις που απαιτούνται για αναπτύξεις άλλου τύπου.

7.3.3.7 Η ανέγερση Υπεραγορών με μεικτή επιφάνεια πέραν των 5,000 τ.μ. δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.

7.3.3.8 Για Υπεραγορές που χωροθετούνται εκτός των περιοχών που καθορίζονται για εμπορική ανάπτυξη θα ισχύει συντελεστής δόμησης μέχρι ανώτατου ποσοστού 70% του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται για την επικρατούσα χρήση στην περιοχή.

7.4 Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου

7.4.1 Εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας σε χώρους εκτός των καθορισμένων, οι οποίες συντίθενται από στοιχεία που τυπικά χαρακτηρίζουν τους τύπους εμπορικής ανάπτυξης που περιγράφονται πιο πάνω (περιέχουν επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείριση, όπως περιγράφεται στην Παράγραφο 7.3.2(γ)), θα εξετάζονται ως σύνθετες αναπτύξεις των οποίων τα επιμέρους συστατικά στοιχεία μπορούν να τυγχάνουν ανεξάρτητου χειρισμού από την Πολεοδομική Αρχή. Η αντιμετώπιση αυτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι τα επιμέρους συστατικά στοιχεία επενεργούν με διαφορετικό τρόπο στην οργάνωση της πόλης. Εμπορικές αναπτύξεις τύπου Υπεραγοράς οι οποίες περιέχουν ως συστατικά στοιχεία και αναπτύξεις άλλου τύπου (π.χ. πολιτιστικές ή ψυχαγωγικές χρήσεις) ή που αποτελούν συστατικά στοιχεία ευρύτερων αναπτύξεων θα εξετάζονται με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

7.5 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

7.5.1 Σε συνάρτηση με την πιο πάνω χωροθετική πολιτική, σε περίπτωση ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης,

(α) σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, σε Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο ή σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I ή II ή IV, ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης,

(β) σε τεμάχια που πρόκειται να ενοποιηθούν και ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω περιοχές/άξονες ενώ άλλα ή τμήματα τούτων δεν εμπίπτουν σε αυτές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη διείσδυση της εμπορικής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου ή στο/α τεμάχιο/α που δεν εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη, εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(ι) Η εμπορική χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήματα τεμαχίου/ων ή οικόπεδο/ων που θα ενοποιηθούν με άλλα που εμπίπτουν σε καθορισμένη Εμπορική Ζώνη κατά εμβαδό και

βάθος ίσο περίπου με το εμβαδό και βάθος του τμήματος του τεμαχίου ή του οικοπέδου που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη και επίσης σε πλάτος που αντιστοιχεί με το μήκος πρόσοψης του τεμαχίου/οικοπέδου στην Εμπορική Ζώνη.

- (ΛΛ) Η μέγιστη δομημένη επιφάνεια για το σύνολο της ανάπτυξης θα υπολογίζεται με βάση το μέσο συντελεστή δόμησης, με την προϋπόθεση πως για τη μη Εμπορική Ζώνη ο συντελεστής δόμησης θα είναι μέχρι 70% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για κατοικία ή για την πρωτεύουσα χρήση, οποιοσδήποτε από τους δυο είναι ο μικρότερος.
- (ΛΛΛ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος του τεμαχίου ή του οικοπέδου όπου επιτρέπεται η διεύδυση της εμπορικής ανάπτυξης θα ισούται τουλάχιστον με το 30% περίπου του συνολικού βάθους του αναφερόμενου τμήματος τεμαχίου ή οικοπέδου. Σε αυτό το τμήμα του τεμαχίου ή οικοπέδου/ων θα προβλέπεται διαμόρφωση/τοπιοτέχνηση σύμφωνα με σχετικούς όρους που θα θέτει η Πολεοδομική Αρχή, με στόχο την προστασία των ανέσεων της συνορεύουσας μη εμπορικής χρήσης και η δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σε ορισμένες περιπτώσεις ανάλογη ρύθμιση είναι δυνατό να ισχύσει και στα πλάγια όρια του τεμαχίου/οικοπέδου όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.
- (ΛV) Σε περιπτώσεις διεύδυσης της εμπορικής χρήσης, όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί μεγαλύτερο αριθμό χώρων στάθμευσης από εκείνο που προκύπτει από τα σχετικά Πρότυπα που περιέχονται στο παρόν Τοπικό Σχέδιο.
- (V) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη σε περιπτώσεις διεύδυσης θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

7.6 Άλλες πρόνοιες για εμπορικές αναπτύξεις

7.6.1 Μεγάλης κλίμακας εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις και ιδιαίτερα όταν αυτές προβλέπεται ότι θα εξυπηρετούν

το σύνολο ή ευρείες περιφέρειες της αστικής περιοχής θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο. Η βιωσιμότητα, ελκυστικότητα και ανταγωνιστικότητα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου θα προστατευθούν λόγω των θετικών πολεοδομικών και λειτουργικών του χαρακτηριστικών και επίσης της μεγάλης του σημασίας και του στρατηγικού του ρόλου για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.

7.6.2 Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων, όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, πολλαπλασιάζει πέραν οποιονδήποτε προβλεπόμενων πραγματικών αναγκών τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και της σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχεται στον αστικό πληθυσμό. Για το λόγο αυτό, σε περιπτώσεις αιτήσεων για καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shop) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή θα χρησιμοποιεί τη διακριτική της ευχέρεια για την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας μόνο εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας, όπως καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, ενδέχεται να δημιουργεί ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού επιμέρους οικιστικών περιοχών. Γενικά θεωρείται ότι αστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, εξυπηρετούνται επαρκώς και δεν δικαιολογείται η χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για μικρής κλίμακας καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης σε περιοχές κατοικίας.

7.6.3 Τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης οικιστικών περιοχών που είναι δυνατό να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να έχουν καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 50 τ.μ.. Ως τέτοια καταστήματα μπορεί να θεωρηθούν για παράδειγμα μικρά καταστήματα τροφίμων, περίπτερα, φιλικά, μικρά βιβλιοπωλεία, κ.ο.κ. Η έκδοση της σχετικής Πολεοδομικής Άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμιά περίπτωση δεν θα επιτρέπεται να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

7.6.4 Οι καθορισμένες εμπορικές περιοχές πρέπει να αναβαθμιστούν με την κατά προτεραιότητα ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής, τα οποία θα στοχεύουν ανάμεσα σε άλλα και σε βελτίωση του οδικού δικτύου, δημιουργία διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, βελτίωση της υποδομής για δημόσιες συγκοινωνίες, δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης και επίσης συνολική αντιμετώπιση των

περιβαλλοντικών προβλημάτων. Ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους χώρους στάθμευσης, οι Τοπικές Αρχές θα πρέπει να επισημάνουν έγκαιρα κατάλληλα τεμάχια γης και να προχωρήσουν στην εκμίσθωση ή την απόκτησή τους για να διαμορφωθούν και να διατεθούν ως δημόσιοι χώροι στάθμευσης.

7.6.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει κατά κανόνα αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, αλλά θα μπορεί να επιτρέψει τέτοιες χρήσεις, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

- (α) Όταν η προτεινόμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά προσωρινές κατασκευές και σχετίζεται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στο τεμάχιο της ανάπτυξης.
- (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.
- (γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη προτείνεται να χωροθετηθεί σε ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας με πλάτος τουλάχιστον 42 ποδών, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Η εμπορική ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με την παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να αφορά μόνο καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ. Η παρούσα πρόνοια, η οποία δεν έχει εφαρμογή για ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, έχει ως στόχο τη δημιουργία συνέχειας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια σταδιακά διαμορφωμένη επιτόπου κατάσταση.
- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη προτείνεται να χωροθετηθεί σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα της πόλης ή περιχώρου και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων μεταξύ τους.

7.6.6 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις

που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, οι εμπορικές αναπτύξεις (περιλαμβανομένων και των γραφείων) πρέπει να ικανοποιούν τις ακόλουθες λειτουργικές, αισθητικές και περιβαλλοντικές προϋποθέσεις:

- (α) Να εξυπηρετούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων. Εμπορικές αναπτύξεις που προσελκύουν σημαντικές διακινήσεις οχημάτων και επιβαρύνουν ουσιαστικά το τοπικό οδικό δίκτυο οικιστικών περιοχών δεν θα γίνονται αποδεκτές.
- (β) Να μην επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- (γ) Να προσφέρουν συνθήκες άνετης και ασφαλούς πρόσβασης για πεζούς και οχήματα, ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης με έμφαση στην εξυπηρέτηση επισκεπτών και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (δ) Να προσφέρουν ψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.
- (ε) Να εντάσσονται σωστά στο γενικό χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας και των ειδικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος.

7.7 Γραφεία

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

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

- (α) Η συγκέντρωση των συγκροτημάτων γραφείων, μεγάλης κλίμακας συνήθως, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

- (β) Η παροχή επαρκών, από ποσοτική άποψη, και ικανοποιητικών, σε ότι αφορά την ποιότητα και την κατανομή στο χώρο, δυνατοτήτων ανέγερσης νέων γραφείων ή αλλαγής χρήσης υφιστάμενων οικοδομών/ αναπτύξεων σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων σχεδιασμού του περιβάλλοντος των γραφειακών χρήσεων γενικά.

- 7.7.3** Γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της αστικής περιοχής ή και στην περιφέρειά της θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I. (στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 7.2.26 και στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο η πολιτική των παραγράφων 7.2.14, 15 και 16.
- 7.7.4** Η μελλοντική συγκέντρωση μεγάλων γραφειακών αναπτύξεων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο επιβάλλει την υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για επίλυση των σοβαρών προβλημάτων πρόσβασης, κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή. Παράλληλα, η παροχή δυνατότητας για στέγαση γραφείων σημαντικής κλίμακας και σημασίας στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, θα εκτονώσει ως ένα βαθμό την πίεση που ενδέχεται να υποστεί το Αστικό Κέντρο, θα υποβοηθήσει στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους διοικητικών ενοτήτων (π.χ. της Αραδίππου) και θα μεγιστοποιήσει τα ωφέληματα από τις επενδύσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα για ουσιαστική βελτίωση του τρόπου λειτουργίας και της ποιότητας των ανωτέρω περιοχών και αξόνων εμπορικής δραστηριότητας.
- 7.7.5** Για τη χωροθέτηση γραφείων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV ή στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στις Παραγράφους 7.2.28 μέχρι 7.2.38 και επίσης στην παράγραφο 7.6.6.
- 7.7.6** Στις καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες ΚΓ θα επιτρέπεται κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής η ανάμειξη γραφειακών με οικιστικές χρήσεις. Οι περιοχές που καθορίζονται για το σκοπό αυτό στο Τοπικό Σχέδιο προσφέρονται για αναπτύξεις του τύπου αυτού λόγω της χωροθέτησής τους στον αστικό ιστό, της γειτνίασης με περιοχές κεντρικών λειτουργιών και της φυσιογνωμίας που έχουν αποκτήσει διαχρονικά. Στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών καθορίζεται συγκεκριμένος συντελεστής δόμησης για αμιγείς αναπτύξεις γραφείων ή οικιστικών διαμερισμάτων.

7.7.7 Η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 7.5, σε σχέση με τη δυνατότητα διείσδυσης εμπορικών χρήσεων, θα ισχύει με ανάλογο τρόπο και για γραφειακές αναπτύξεις, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο.

7.7.8 Οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και η σχετική λειτουργική αυτονομία ορισμένων τύπων γραφείων, όπως και η ανάγκη λειτουργικού εμπλουτισμού περιοχών άλλων από τις καθοριζόμενες ανωτέρω, δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για την δυνατότητα χωροθέτησης γραφείων μικρής κλίμακας σε περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις στις περιοχές αυτές, νοουμένου ότι αφορούν μικρά γραφεία με μέγιστο εμβαδό της τάξης των 100 τμ. (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη σε οικόπεδο κανονικού μεγέθους) που θα χρησιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα αναγερθούν. Σαν τύποι γραφείων τα οποία μπορεί να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, κ.ο.κ.

7.8 Άλλες κεντρικές λειτουργίες και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας.

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

7.8.2 Οι κεντρικές λειτουργίες και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας πρέπει να χωροθετούνται στο Κέντρο της αστικής περιοχής, κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα των περιβαλλοντικών περιοχών, έτσι ώστε οι διευκολύνσεις αυτές να είναι εύκολα προσιτές από το κοινό που θα τις χρησιμοποιεί. Οι πιο κεντρικές λειτουργίες, που έχουν προορισμό την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής της Λάρνακας, όπως για παράδειγμα τα Επαρχιακά Κυβερνητικά Γραφεία, το Κεντρικό Ταχυδρομείο, κλπ., πρέπει να χωροθετούνται στο Κέντρο της πόλης, όχι κατ'ανάγκη μέσα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, και σε τμήματα των Αξόνων Δραστηριότητας" που εφάπτονται του Κέντρου. Άλλες κεντρικές λειτουργίες και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας, όπως εκκλησίες, τοπικά ταχυδρομεία, κλπ. θα πρέπει να χωροθετούνται κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο

και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα. Από την πολιτική αυτή μπορεί να εξαιρεθούν κεντρικές λειτουργίες και υπηρεσίες οι οποίες χρειάζονται μεγάλη έκταση γης που δεν μπορεί να εξασφαλιστεί στις ανωτέρω περιοχές, οπότε δικαιολογείται η χωροθέτησή της σε κατάλληλη και εύκολα προσπελάσιμη περιοχή της περιφέρειας της αστικής περιοχής. Τέτοιες λειτουργίες/υπηρεσίες είναι τα στάδια, τα νοσοκομεία, οι αστυνομικοί σταθμοί, κ.ά..

7.9 Πρατήρια Πετρελαιοειδών

7.9.1 Για τη χωροθέτηση των πρατηρίων πετρελαιοειδών είναι αναγκαίο να εφαρμόζεται ειδική πολιτική. Ένας από τους στόχους του Τοπικού Σχεδίου είναι η διοχέτευση της τροχαίας κυκλοφορίας στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας, στους συλλεκτήριους δρόμους δευτερεύουσας σημασίας και σε Άξονες Δραστηριότητας και ο περιορισμός της διακίνησης αυτοκινήτων σε περιοχές κατοικίας. Ο ανεφοδιασμός των αυτοκινήτων με καύσιμα θα πρέπει να γίνεται σε αυτούς τους άξονες. Τα πρατήρια πετρελαιοειδών, συνεπώς, θα χωροθετούνται ως ακολούθως:

- (α) Σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι η χρήση αυτή κρίνεται απαραίτητη για εξυπηρέτηση της τροχαίας διακίνησης, η συχνότητα της είναι πολύ περιορισμένη για να διασφαλίζεται το απρόσκοπτο της κυκλοφορίας, δε δημιουργεί οχληρία σε υφιστάμενες παρακείμενες ιδιοκτησίες ή λειτουργίες, δεν επηρεάζει τις ανέσεις των περιοίκων και δεν προκαλεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια της περιοχής. Για λόγους οδικής ασφάλειας, όπου αυτό είναι εφικτό, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την παραχώρηση της αναγκαίας γης για διαμόρφωση λωρίδας επιβράδυνσης, ή ακόμη και την κατασκευή της. Ιδιαίτερη έμφαση θα δίδεται στη διαρρύθμιση και το σχεδιασμό των εισόδων και εξόδων των πρατηρίων πετρελαιοειδών.
- (β) Σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, δεδομένου ότι δεν προκαλεί οχληρία σε υφιστάμενες παρακείμενες ιδιοκτησίες ή λειτουργίες, δεν επηρεάζει τις ανέσεις των περιοίκων, δεν προκαλεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια της περιοχής και δε δυσχεραίνει την τροχαία κυκλοφορία.
- (γ) Σε εκείνους τους Άξονες Δραστηριότητας όπου η διακίνηση της τροχαίας κυκλοφορίας δεν περιορίζεται από τις πρόνοιες του Σχεδίου, και κατά προτίμηση σε εκείνα τα τμήματα τους όπου η πρωταρχική χρήση δεν είναι η εμπορική, νοουμένου ότι δεν προκαλεί οχληρία σε υφιστάμενες

παρακείμενες ιδιοκτησίες και λειτουργίες, δεν επηρεάζει τις ανέσεις των περιοίκων, δεν προκαλεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια της περιοχής και δε δυσχεραίνει την τροχαία κυκλοφορία.

Νοείται ότι σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις πρέπει να πληρούνται επίσης και οι προϋποθέσεις που τίθενται από την περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νομοθεσία και τους σχετικούς με αυτή Κανονισμούς.

8.0 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

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

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

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

(β) Η ύπαρξη και λειτουργία των Διύλιστηρίων Λάρνακας και των Πετρελαιοδεξαμενών και αποθηκών φωταερίου παρά τον παραλιακό δρόμο Λάρνακας-Δεκέλειας δημιουργούν σοβαρά προβλήματα οχληρίας τόσο στην άμεση οικιστική και τουριστική περιοχή όσο και στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας. Σύμφωνα με σχετικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, θα πρέπει να τροχιοδρομηθούν οι αναγκαίες διαδικασίες για να εξευρεθεί άλλος κατάλληλος χώρος εκτός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου

Λάρνακας για μετακίνηση των Διύλιστηρίων και των Πετρελαιοδεξαμενών που συνδέονται άμεσα με τη λειτουργία των Διύλιστηρίων. Λόγω όμως των πρακτικών και οικονομικών δυσκολιών για τη σύντομη υλοποίηση της πιο πάνω απόφασης, προβλέπεται ότι η μετακίνηση αυτή δεν θα πραγματοποιηθεί πριν το χρόνο ορίζοντα (2005) του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

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

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

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

απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.

- (δ) Η επίτευξη ισοζυγισμένης σχέσης ανάμεσα στις καθοριζόμενες Βιομηχανικές Ζώνες και τις Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές, δεδομένου ότι οι τελευταίες αποδείχθηκαν πολύ χρήσιμες για την προώθηση της βιομηχανικής ανάπτυξης πάνω σε οργανωμένη βάση. Κατά ανάλογο τρόπο επιδιώκεται η ενθάρρυνση για δημιουργία οργανωμένων Βιοτεχνικών Περιοχών από τους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- (ε) Η ενεργότερη παρέμβαση του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διασφάλισης και διάθεσης της αναγκαίας γης για ανάπτυξη σε Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής και κυρίως του βασικού οδικού δικτύου και τη διασφάλιση της δυνατότητας παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών, περιλαμβανομένης της υδροδότησης των καθοριζόμενων Ζωνών.

8.4 Στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ "Α" του Τοπικού Σχεδίου περιέχονται οι ορισμοί των διαφόρων Κατηγοριών της Βιομηχανικής, Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης του παρόντος Σχεδίου. Διευκρινιστικά αναφέρεται ότι οι όροι Βιομηχανική, Βιοτεχνική και Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α και Β του παρόντος Σχεδίου, αντιστοιχούν στους όρους "Βιομηχανική Οικοδομή, Εργαστήριο και Αποθήκη αυξημένου και περιορισμένου βαθμού οχληρίας, αντίστοιχα, που χρησιμοποιήθηκαν στο εγκριμένο Τοπικό Σχέδιο του 1994. Ο όρος Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ του παρόντος Σχεδίου αντιστοιχεί στον όρο Βιομηχανική Οικοδομή πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας που επίσης χρησιμοποιήθηκε στο εγκριμένο Τοπικό Σχέδιο του 1994.

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

αναφέρεται πιο κάτω:

- (α) Επίπεδο αυξημένου ή πολύ αυξημένου βαθμού δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που συνδέεται με εκείνες τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που περιγράφονται στην "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α" στους ορισμούς της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης.
- (β) Επίπεδο δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που κυμαίνεται σε βαθμό μεταξύ του επιπέδου (ι) πιο πάνω και του επιπέδου (ιιι) που ακολουθεί και που συνδέεται με εκείνες τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που εμπίπτουν στην "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β" στους ορισμούς της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης.
- (γ) Επίπεδο περιορισμένου βαθμού δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που είναι δυνατό να συμβιβαστεί προς τις ανάσεις της αντίστοιχης περιοχής και που συνδέεται με εκείνες τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που περιγράφονται στην "Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ" στους ορισμούς της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης (Παράρτημα "Α").

- 8.6 Οι Βιομηχανικές, Βιοτεχνικές και Αποθηκευτικές αναπτύξεις θα χωροθετούνται στις καθορισμένες Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές της αντίστοιχης Κατηγορίας, εκτός αν καθορίζεται διαφορετικά από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.
- 8.7 Προς το σκοπό εφαρμογής μιας σωστής, ευέλικτης και αποτελεσματικής πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή, σε πολύ ειδικές και εξαιρετικές περιπτώσεις και μετά από διαβουλεύσεις με αρμόδιους φορείς, μπορεί να επιτρέπει τη μεταφορά μιας συγκεκριμένης βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ανάπτυξης από μια κατηγορία σε άλλη (στην αμέσως επόμενη), σε περίπτωση που θα κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται ή αιτιολογείται ανάλογα με τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα καθορισθέντα στην παράγραφο 8.5 πιο πάνω επίπεδα δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος.
- 8.8 Για ικανοποίηση των αναγκών στέγασης των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών επιχειρήσεων και των αποθηκών μέχρι το έτος 2005, έχει ενταχθεί σε Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές επαρκής έκταση γης. Η γη αυτή κατανέμεται ισορροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και είναι πολύ περισσότερη από τις αναμενόμενες ανάγκες. Η επάρκεια της ανωτέρω έκτασης γίνεται περισσότερο εμφανής όταν ληφθεί υπόψη ότι οι βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Β και Γ

που αποτελούν την πλειοψηφία των υποστατικών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα μπορούν να εγκαθίστανται και εκτός των περιοχών που καθορίζονται για βιομηχανικές, βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις.

- 8.9** Οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές που έχουν καθοριστεί στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου για τη χωροθέτηση της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης φαίνονται στα Σχέδια Χρήσεων Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών (Έντασης Ανάπτυξης - Πυκνοτήτων) καθώς επίσης και στο Σχέδιο με αριθμό 4
- 8.10** Τα κυριότερα κριτήρια με βάση τα οποία έγινε η επιλογή της αναγκαίας έκτασης γης για βιομηχανική, βιοτεχνική και αποθηκευτική ανάπτυξη είναι τα ακόλουθα:
- (α) Ισόρροπη κατανομή της απασχόλησης στον τομέα της βιομηχανίας, βιοτεχνίας και των αποθηκών.
 - (β) Συγκοινωνιακή προσιτότητα.
 - (γ) Δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης της Ζώνης.
 - (δ) Καταλληλότητα της γης για βιομηχανική, βιοτεχνική και αποθηκευτική ανάπτυξη.
 - (ε) Υφιστάμενες δεσμεύσεις.
 - (στ) Περιβαλλοντικά κριτήρια.
- 8.11** Οι Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας "B" θα χωροθετούνται στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Βιοτεχνικές και Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές Κατηγορίας "B" που καθορίζονται στα Σχέδια Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών (Έντασης Ανάπτυξης - Πυκνοτήτων).
 - (β) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδό μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., για τη λειτουργία της χρειάζεται προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτή, δεν δημιουργεί αυξημένη επιβάρυνση στο περιβάλλον ή στις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη δεν θα επηρεάσει σε ουσιαστικό βαθμό τις ανέσεις ζωής και εργασίας των κατοίκων και εργαζομένων και την ασφάλεια στην περιοχή.
- 8.12** Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β και στις

Περιοχές/Άξονες που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο 8.11(β). Εκτός των Βιοτεχνικών Ζωνών, αυτές οι βιοτεχνικές αναπτύξεις θα πρέπει να έχουν καλυμμένο εμβαδό μόνο μέχρι της τάξης των 200 τ.μ.

- 8.13** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλαστειών, αρτοποιείων, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, περιλαμβανομένων και των Αξόνων/ Εμπορικών Περιοχών σε ιστορικούς πυρήνες των προαστείων, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικές ανάγκες, δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία και έχει καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.
- 8.14** Στόχος των ανωτέρω προνοιών είναι, εκτός των άλλων, και η ελαχιστοποίηση, όσο είναι δυνατό και δικαιολογημένο από τη φύση της προτεινόμενης βιοτεχνικής ανάπτυξης, των αποστάσεων και του κόστους διακίνησης προς χώρους εργασίας και εξυπηρέτησης του κοινού.
- 8.15** Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α θα επιτρέπονται στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ1 όπως καθορίζεται στα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών (Έντασης Αναπτύξεως - Πυκνοτήτων) έτσι ώστε να επιτευχθεί ο διαχωρισμός μεταξύ ασυμβίβαστων χρήσεων γης και η προστασία των ανέσεων του πληθυσμού.
- 8.16** Στη νέα Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β που δημιουργείται στα βόρεια του Αυτοκινητόδρομου που παρακάμπτει τη Λάρνακα προς Δεκέλεια και ανατολικά του δρόμου Αραδίππου - Αβδελλερού - Αθένου στα όρια του Δήμου Αραδίππου, θα πρέπει να δίνεται προτεραιότητα στην εγκατάσταση εργαστηρίων/βιοτεχνιών που έχουν σχέση με τη συντήρηση/συναρμολόγηση των μηχανημάτων των γεωργοκτηνοτρόφων της περιοχής και επίσης με τις εγκαταστάσεις που απαιτούνται για την υλοποίηση γεωργικών/κτηνοτροφικών αναπτύξεων.
- 8.17** Στην Περιοχή "Παμπούλα" του Δήμου Λάρνακας θα επιδιωχθεί η μετακίνηση των υφιστάμενων βιομηχανιών σε κατάλληλες Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές. Ο χώρος που θα προκύψει από τη μετακίνηση των υφιστάμενων βιομηχανικών μονάδων θα χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση των Επαρχιακών Κυβερνητικών Γραφείων.
- 8.18** Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ1 θα εγκαθίστανται ειδικές βιομηχανικές αναπτύξεις μόνο, όπως αυτές καθορίζονται πιο κάτω:

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

8.19 Στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Γ που ορίζεται ως Ζώνη Βαα1 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Έντασης Ανάπτυξης-Πυκνοτήτων) θα επιτρέπεται μόνο η χωροθέτηση Βιομηχανικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Γ καθώς επίσης και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης Κατηγορίας "Β" εφόσον το συνολικό καλυμμένο ή ακάλυπτο εμβαδό της δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ.. Στη Ζώνη αυτή οι βιομηχανικές οικοδομές θα πρέπει να είναι ψηλών προδιαγραφών σε ότι αφορά την αισθητική πτυχή της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν, έτσι ώστε να σέβονται και να εντάσσονται αρμονικά στον άμεσο και ευρύτερο χώρο. Οι βιομηχανικές οικοδομές, ιδιαίτερα εκείνες που εφάπτονται σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, θα διαθέτουν προθήκη-εκθεσιακό χώρο στην πρόσοψη τους.

8.20 Στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β θα επιτρέπεται και η χωροθέτηση Βιομηχανικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Β και Γ καθώς επίσης και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Β.

8.21 Οι Πολεοδομικές Ζώνες Βε1-Βα3 καθορίζονται ως Μεικτές Ζώνες για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Οικονομικές Δραστηριότητες, ενώ η Πολεοδομική Ζώνη Βε1 καθορίζεται ως Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων. Ως Οικονομικές Δραστηριότητες ορίζονται οι δραστηριότητες μεγάλων ενιαίων επιχειρήσεων ή ομάδων επιχειρήσεων, οι οποίες λόγω της κλίμακας των εργασιών τους, του τύπου και του μεγέθους των εμπορευμάτων που παράγουν ή διακινούν ή/και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, έχουν συνήθως ανάγκη για μεγάλη επιφάνεια γηπέδου. Σε περιπτώσεις τέτοιων επιχειρήσεων θα επιτρέπεται η ανάπτυξη οικοδομικών συγκροτημάτων στα οποία μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία τους και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Σαν παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων αναφέρονται ενδεικτικά οι βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας και οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού με μεγάλο μέγεθος. Νοείται ότι στις καθορισμένες Ζώνες δεν θα επιτρέπονται αναπτύξεις για διευρυμένο λιανικό εμπόριο ούτε και χρήσεις οι οποίες, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ενδέχεται να δημιουργήσουν οχληρία ή/και να θέτουν σε

κίνδυνο τη βιωσιμότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης.

8.22 Ο τύπος της Μεικτής Πολεοδομικής Ζώνης Βε1-Βα3 που αναφέρεται στην παράγραφο 8.21 πιο πάνω, προτείνεται να εφαρμοστεί στα τμήματα της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β που βρίσκεται νοτιοανατολικά του ανισόπεδου κόμβου Καλού Χωρίου και συνορεύουν με τον αυτοκινητόδρομο προς Αεροδρόμιο και τον κύριο δρόμο Λάρνακας - Κοφίνου, καθώς επίσης και στο νότιο τμήμα της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β στην περιοχή του Δήμου Αραδίππου που εφάπτεται στο δρόμο πρωταρχικής σημασίας που ενώνει τον κύριο δρόμο Αραδίππου-Λάρνακας με τον προτεινόμενο αυτοκινητόδρομο Αραδίππου-Αερολιμένα Λάρνακας. Η περιοχή που βρίσκεται ανατολικά του παραλιακού δρόμου Λάρνακας Δεκέλειας και βόρεια του Λιμανιού που στο Εγκριμένο Τοπικό Σχέδιο του 1994 ήταν καθορισμένη ως Βιομηχανική Ζώνη Περιορισμένου Βαθμού Οχληρίας, στο παρόν Σχέδιο καθορίζεται ως Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βε1. Οι αναπτύξεις στις πιο πάνω Ζώνες (Βε1-Βα3 και Βε1) θα πρέπει να είναι ψηλών προδιαγραφών σε ότι αφορά την αισθητική πτυχή της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν για να περιορίζεται η αισθητική ρύπανση. Στη Ζώνη Βε1 προτείνεται επίσης η διασφάλιση ορισμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου μεταξύ του παραλιακού δρόμου και της θάλασσας, με κύριο στόχο τη δημιουργία οπτικών φυγών και προσπελάσεων προς την παραλία.

8.23 Σε Πολεοδομικές Άδειες για βιομηχανικές/βιοτεχνικές/αποθηκευτικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις του τύπου οικονομικών δραστηριοτήτων, θα επιβάλλονται όροι για τοπιοτέχνηση του χώρου της προτιθέμενης ανάπτυξης, για δενδροφύτευση και μείωση του επιπέδου οχληρίας σε ανεκτά επίπεδα. Επιπρόσθετα, οι βιομηχανικές αναπτύξεις και οι αναπτύξεις τύπου οικονομικών δραστηριοτήτων που ανεγείρονται κατά μήκος των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και των αυτοκινητόδρομων και οι αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου που έχουν πρόσοψη σε παρακείμενες οικιστικές ή τουριστικές ζώνες (όπου δεν υπάρχουν απομονωτικές λωρίδες), πρέπει να διαθέτουν προθήκη (χώρο έκθεσης) στην πρόσοψη τους για να περιορίζεται η αισθητική ρύπανση.

8.24 Στην Ειδική Ζώνη Διϋλιστηρίων, όπου βρίσκονται τα Διϋλιστήρια Λάρνακας, θα επιτρέπονται μόνο μικρής κλίμακας τροποποιήσεις στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις των διϋλιστηρίων, οι οποίες δεν θα έχουν σαν στόχο την αύξηση σε έκταση και όγκο των εγκαταστάσεων των διϋλιστηρίων, αλλά θα πρέπει ν'αποσκοπούν στην ποιοτική αναβάθμιση των εγκαταστάσεων και κατ'επέκταση στη μείωση της ρύπανσης που προκαλούν. Η ίδια αρχή όσον αφορά μικρής κλίμακας προσθήκες και μετατροπές θα ισχύει και για τις υφιστάμε-

νες Πετρελαιοδεξαμενές που βρίσκονται βασικά στη Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βε1. Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει αιτήσεις για εγκατάσταση νέων υποστατικών που σχετίζονται με ορυκτέλαια/ υγραέρια ή υποπαράγωγά τους. Στόχος της πιο πάνω πολιτικής είναι ο περιορισμός των δραστηριοτήτων των Διυλιστηρίων και Πετρελαιοδεξαμενών στα υφιστάμενα επίπεδα, ενώ παράλληλα θα πρέπει να προωθούνται οι διαδικασίες για τη μελλοντική μετακίνηση των πιο πάνω δραστηριοτήτων. Το όριο της Ειδικής Ζώνης Διυλιστηρίων όπως και το τμήμα της που εφάπτεται του δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας είναι απαραίτητο όπως τοπιοτεχνηθούν και δενδροφυτευθούν κατάλληλα, ενώ θα πρέπει επίσης να ληφθούν τα αναγκαία μέτρα για εξουδετέρωση των κινδύνων πρόκλησης πυρκαγιάς.

- 8.25** Στην Ειδική Ζώνη του Λιμανιού θα επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων που θα έχουν σχέση με το μελλοντικό ρόλο του Λιμανιού Λάρνακας, που θα καθοριστεί μετά τη συμπλήρωση σχετικών μελετών.
- 8.26** Στην Ελεύθερη Βιομηχανική Ζώνη θα ενθαρρύνεται η εγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων με εξαγωγικό προσανατολισμό και επίσης αποθήκες διαμετακομιστικού εμπορίου ή άλλες βιομηχανίες, Κατηγορίας Β (περιορισμένου βαθμού οχληρίας). Η επιλογή των βιομηχανικών μονάδων που θα εγκαθίστανται στην Ελεύθερη Βιομηχανική Ζώνη θα γίνεται μετά από διαβουλεύσεις με το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.
- 8.27** Παράλληλα με τα ανωτέρω μέτρα, σε Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές για βιομηχανικές, βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις θα ισχύουν οι περιορισμοί χρήσης γης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων κ.ο.κ. που καθορίζονται στα Σχέδια Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών ('Ένταση Ανάπτυξης - Πυκνότητες) του Τοπικού Σχεδίου.
- 8.28** Σε Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές δε θα επιτρέπονται γενικά άλλες χρήσεις εκτός από τις βιομηχανικές χρήσεις και τις αποθήκες εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από άλλη εξειδικευμένη πρόνοια του Σχεδίου. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει και χρήσεις που είναι συναφείς με τη βιομηχανία και τις αποθήκες και κρίνονται απαραίτητες για τη σωστή λειτουργία μιας επιχείρησης, ή χρήσεις που θεωρούνται αναγκαίες για την ομαλή και απρόσκοπτη λειτουργία Βιομηχανικής Ζώνης ή Περιοχής. Σαν τέτοιες χρήσεις αναφέρονται ενδεικτικά τα γραφεία βιομηχανικής μονάδας ή αποθήκες, τράπεζες, νηπιοβρεφοκομικοί σταθμοί, καντίνες, περίπτερα, κ.ο.κ..
- 8.29** Βιομηχανικές αναπτύξεις που είναι δυνατό να επιτραπούν κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας θα πρέπει να διαθέτουν στην πρόσοψή τους προθήκη (χώρο

έκθεσης), με στόχο τον περιορισμό της αισθητικής οχληρίας και τη δημιουργία αποδεκτού περιβάλλοντος.

- 8.30** Υφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνικές αναπτύξεις και αποθήκες που βρίσκονται εκτός των καθορισμένων Ζωνών και Περιοχών και επηρεάζουν τις ανέσεις ή και το περιβάλλον γειτονικών περιοχών θα ενθαρρύνονται να μεταστεγασθούν στις ειδικά καθορισμένες Ζώνες και Περιοχές με την παροχή κατάλληλων κινήτρων και αντικινήτρων (π.χ. άρνηση χορήγησης Άδειας για επεκτάσεις).
- 8.31** Ορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες στερούνται των απαραίτητων έργων υποδομής, όπως το κύριο οδικό δίκτυο, το ηλεκτρικό ρεύμα και την υδροδότηση και το γεγονός αυτό εμποδίζει την αξιοποίηση και την έγκαιρη ανάπτυξή τους. Σε τέτοιες περιπτώσεις είναι δυνατό να απαιτηθεί παρέμβαση του δημόσιου τομέα για παροχή των ανωτέρω υποδομών, έτσι ώστε να γίνει δυνατή η ανάπτυξη των Ζωνών πάνω σε ενιαία και ορθολογική βάση.
- 8.32** Σε νέες υπό ανάπτυξη Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία και προσοχή στην κατάλληλη τοπιοτέχνηση του χώρου, με στόχο τη δημιουργία ευχάριστου και αισθητικά ικανοποιητικού περιβάλλοντος. Η τοπιοτέχνηση είναι δυνατό να περιλαμβάνει και δενδροφυτεύσεις για την προστασία γειτονικών οικιστικών περιοχών ή άλλων χρήσεων γης. Για το σκοπό αυτό καθορίζονται απομονωτικές/προστατευτικές λωρίδες πρασίνου, όπου είναι εφικτό, ενώ παράλληλα η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις ανάπτυξης τεμαχίων που βρίσκονται σε Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και εφάπτονται των ορίων της, θα μπορεί να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει, επίσης, στη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών και στη διευκόλυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των απαραίτητων διευκολύνσεων, ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.
- 8.33** Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει κατά κανόνα αιτήσεις για εγκαταστάσεις βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης σε περιοχές έξω από τις καθορισμένες. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται ότι σταδιακά θα επιλυθούν τα προβλήματα που πηγάζουν από τη μη προγραμματισμένη κατανομή των βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων. Η Πολεοδομική Αρχή, σε πολύ ειδικές περιπτώσεις, είναι δυνατό εντούτοις να επιτρέψει τέτοιες αναπτύξεις σε περιοχές εκτός των καθορισμένων όταν κρίνει

ότι αυτές είναι απόλυτα συσχετισμένες με τη γεωργική παραγωγή και είναι αναγκαίες για την απρόσκοπτη λειτουργία της γεωργίας που διεξάγεται στο τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης ή άλλο παρακείμενο τεμάχιο που είναι κατάλληλο και ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δε θα επηρεάζει δυσμενώς το περιβάλλον και δε θα δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα. Σαν αναπτύξεις του τύπου αυτού αναφέρονται ενδεικτικά οι προοριζόμενες για τη συσκευασία γεωργικών προϊόντων ή για την αποθήκευση λιπασμάτων, σπόρων, εργαλείων, κ.ο.κ..

8.34 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει θετικά αιτήσεις για ανέγερση αποθηκών σε Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι αυτές ανεγείρονται σε γήπεδο κτηνοτροφικής μονάδας και προορίζονται για την αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού που είναι αναγκαία για τη λειτουργία της. Επιπρόσθετα, μια τέτοια αποθήκη δεν πρέπει να δημιουργεί κυκλοφοριακά ή άλλα προβλήματα.

8.35 Η επέκταση βιομηχανικών/βιοτεχνικών μονάδων και αποθηκών που βρίσκονται έξω από τις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές και που λειτουργούν νόμιμα με βάση σχετική άδεια οικοδομής θα επιτρέπεται μόνο μέχρι ποσοστού 10% του υφιστάμενου όγκου, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι η επέκταση που προτείνεται δε δημιουργεί οχληρία και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και τηρούνται ορισμένα περιβαλλοντικά κριτήρια. Σε περίπτωση παροχής Άδειας για επέκταση, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει όρους που να διασφαλίζουν ικανοποιητική ποιότητα περιβάλλοντος μέσα στο γήπεδο της ανάπτυξης και επίσης ελαχιστοποίηση της οχληρίας που είναι δυνατό να δημιουργείται στη γύρω περιοχή από τις βιομηχανικές ή βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Η μετακίνηση των μονάδων αυτών και των αποθηκών στις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες ή Περιοχές θα ενθαρρυνθεί και διευκολυνθεί με κατάλληλα κίνητρα και αντικίνητρα που θα τύχουν επεξεργασίας σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές.

8.36 Μικρής κλίμακας και λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές με ανώτατο καλυμμένο εμβαδό της τάξης των 150 τ.μ.,

(β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II και στο Αστικό Κέντρο, νοουμένου ότι θα έχουν

Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δε θα προκαλούν οχληρία (θόρυβο,

σκόνες, οσμές, κραδασμούς, κτλ.), δεν θα είναι εύφλεκτα και οι αποθήκες δε θα δημιουργούν πρόβλημα στη γύρω περιοχή από άποψη πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης, συνθηκών φορτοεκφόρτωσης και αισθητικής εμφάνισης και δε θα υποβαθμίζουν το περιβάλλον γενικά.

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

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

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

9. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

9.1 Γενικά

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

9.1.2 Κατά την πενταετία 1990-1995 παρατηρήθηκε μια σχετική στασιμότητα στη δημιουργία επιπρόσθετων τουριστικών κλινών στην περιοχή της Λάρνακας για τους ακόλουθους λόγους:

- (α) Η έλλειψη επαρκών εμπλουτιστικών έργων υποδομής για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και υποστήριξη του τουρισμού, καθώς επίσης και η έλλειψη παρεμφερών τουριστικών έργων, υπηρεσιών πολιτισμού και αναπτύξεων πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα για τη διαφοροποίηση και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος.
- (β) Η καθυστέρηση στη λήψη μέτρων αναβάθμισης του περιβάλλοντος της παραλιακής περιοχής του Κόλπου Λάρνακας, όπου ένα από τα πιο ουσιαστικά προβλήματα που παρουσιάζονται είναι ο μεγάλος όγκος της διαμπερούς κυκλοφοριακής κίνησης προς την Αμμόχωστο και τα Κοκκινοχώρια, που διέρχεται από τον παραλιακό δρόμο Λάρνακας-Δεκέλειας.
- (γ) Η ύπαρξη του Διύλιστηριού και των Πετρελαιοδεξαμενών στην παραλιακή περιοχή του Κόλπου της Λάρνακας.
- (δ) Το γεγονός του μεγάλου αριθμού οικιστικών - παρατουριστικών καταλυμάτων που παρατηρήθηκε στην περιοχή του Σχεδίου, το οποίο επηρέασε ποιοτικά το σύνολο του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος και δημιούργησε αθέμιτο συναγωνισμό προς τις εγκεκριμένες υφιστάμενες τουριστικές μονάδες.
- (ε) Η έλλειψη/απουσία εξειδικευμένων μορφών τουριστικής ανάπτυξης και η εποχικότητα.

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

- (α) Η ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στον ενιαίο αναπτυξιακό προγραμματισμό του ευρύτερου αστικού συμπλέγματος, με έμφαση στη λειτουργικότητα, στη μεταξύ τους συνεργασία και στη διαφύλαξη της φυσιογνωμίας του τοπικού χαρακτήρα και της σχετικής αυτάρκειας κάθε επιμέρους περιοχής. Το παραλιακό μέτωπο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας θα διασφαλίζεται κατά κύριο λόγο για σκοπούς τουριστικής ανάπτυξης, παραθεριστικής κατοικίας και για διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας, θαλάσσιου αθλητισμού κ.ο.κ..
- (β) Ο έλεγχος και η ρύθμιση της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης και του ρυθμού ανέγερσης νέων κτινών και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος.
- (γ) Η συγκέντρωση και ενοποίηση της τουριστικής ανάπτυξης για τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας της υποδομής και των υπηρεσιών αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος.
- (δ) Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και ο ενεργός αναπροσανατολισμός της ανάπτυξης (εναλλακτικές μορφές τουρισμού, παρεμφερείς υπηρεσίες κ.λ.π.) με στόχο τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και τον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς.
- (ε) Η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων και ευαίσθητων περιοχών φυσικής, κοινωνικής, ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας, η διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η διαχείριση των παραλιών, του θαλάσσιου νερού και του φυσικού περιβάλλοντος γενικότερα, ως βασικών συστατικών της αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης.
- (στ) Η απομάκρυνση των ασυμβίβαστων χρήσεων γης από τις τουριστικές περιοχές και η συσχέτιση της εμπορικής ανάπτυξης με την τουριστική, με τρόπο ώστε αυτή να είναι καταφανώς βοηθητική της τουριστικής και να μην ανταγωνίζεται τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου.
- (ζ) Η σωστή συνύπαρξη της κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής) και των χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας με την καθαρά τουριστική ανάπτυξη (ξενοδοχεία και άλλα τουριστικά καταλύματα) σε μια αρμονική σχέση.
- (η) Η διαχείριση της διαμπερούς τροχαίας κυκλοφορίας που διέρχεται μέσα από τουριστικές περιοχές, με

ιδιαίτερη έμφαση στον παραλιακό δρόμο Λάρνακας - Δεκέλειας, ο οποίος θα πρέπει, εκτός των άλλων, ν'αναβαθμιστεί περιβαλλοντικά με κατάλληλες τοπιοτεχνήσεις και διαμορφώσεις του χώρου που διαλαμβάνει η ρυμοτομία του δρόμου.

- (θ) Η εξασφάλιση ικανοποιητικής προσπέλασης του κοινού προς τη θάλασσα, η δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων και διαμορφωμένων χώρων στάθμευσης και η δημιουργία συνθηκών για άνετη και ασφαλή διακίνηση των πεζών και ποδηλατιστών στην παραλιακή ζώνη του Σχεδίου.
- (ι) Ο εξωραϊσμός με τοπιοτεχνήσεις και δενδροφυτεύσεις της περιμέτρου της περιοχής των Διϋλιστηρίων και των Πετρελαιοδεξαμενών που βρίσκονται στην παραλιακή περιοχή μεταξύ Λάρνακας και Δεκέλειας.

9.2 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

9.2.1 Το απόθεμα γης που διαθέτει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου για τουριστική ανάπτυξη θεωρείται επαρκές για να καλύψει τις αναμενόμενες ανάγκες μέχρι το έτος 2005 οι οποίες υπολογίστηκαν με γνώμονα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής αλλά και την ισόρροπη κατανομή της τουριστικής ανάπτυξης ανάμεσα στις ευρύτερες περιφέρειες της Κύπρου.

9.2.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν επισημανθεί οι ακόλουθες περιοχές όπου δυνατό να χωροθετείται η τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με τις άλλες αναπτύξεις, σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 9.3 στη συνέχεια:

- (α) **Παραλιακές Τουριστικές Ζώνες:** Οι καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες του παραλιακού μετώπου Λάρνακας-Δεκέλειας και της περιοχής Μενεού στο νότιο άκρο της περιοχής του Σχεδίου (παράγραφος 9.3.2).
- (β) **Κεντρικές Περιοχές του Σχεδίου:** Η τουριστική ανάπτυξη στην κεντρική παραλιακή λωρίδα της πόλης (παράγραφος 9.3.3), που περιλαμβάνει την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τμήμα της παραλιακής περιοχής νότια του κέντρου και κατά μήκος της οδού Πιαλέ Πασιά όπως καθορίζεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, συνδυάζεται με τις κεντρικές λειτουργίες της πόλης και εκτός των άλλων μπορεί να συμβάλει στην αναζωογόνηση του αστικού πυρήνα, εξυπηρετώντας μια ιδιαίτερη κατηγορία επισκεπτών με ενδιαφέροντα επαγγελματικής, εμπορικής, κοινωνικής ή πολιτιστικής φύσης.

9.3 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

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

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

(α) **Κατηγορία και ένταση της ανάπτυξης:** Για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη καθορίζονται οι επιτρεπόμενες κατηγορίες ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής.

(β) **Παραθεριστική κατοικία:** Στην Τουριστική Ζώνη Τ1γ και στα τμήματα της Τουριστικής Ζώνης Τ3β, που βρίσκονται στη νοτιο-ανατολική πλευρά του παραλιακού δρόμου Λάρνακας - Δεκέλειας και μεταξύ του δρόμου αυτού και της θάλασσας, θα επιτρέπεται η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με αντίστοιχο συντελεστή δόμησης που προνοείται για τη χρήση κατοικίας. Αυτές οι παραθεριστικές κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδό της τάξης των 100 τ.μ.. Σε περίπτωση όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, θα επιτρέπεται η ομαδοποίηση των παραθεριστικών κατοικιών μέχρι τεσσάρων αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ομαδοποιημένων μονάδων θα είναι 6.00 μέτρα τουλάχιστον μεταξύ τους και 4.00 μέτρα από τα σύνορα του τεμαχίου, ενώ η αρχιτεκτονική και η κατασκευή τους θα είναι ψηλής αισθητικής και τεχνικής στάθμης.

Νοείται ότι η ελάχιστη απόσταση των πιο πάνω μονάδων από τα σύνορα τεμαχίου μπορεί κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής να μειωθεί μέχρι τα 3.00 μέτρα σε

περίπτωση που το σχήμα του τεμαχίου ή η παραχώρηση προς το δημόσιο γης για τη δημιουργία πεζόδρομων ή ελεύθερων χώρων πρασίνου περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στο χώρο.

(γ) **Άλλη οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες:** Σε Τουριστικές Ζώνες που δεν αναφέρονται στην παράγραφο 9.3.2(β) πιο πάνω θα επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή δόμησης για κατοικία που αναφέρεται στη Ζώνη και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων ως ακολούθως: στούντιο και οικιστική μονάδα ενός δωματίου της τάξης των 55 τ.μ., οικιστική μονάδα δύο δωματίων της τάξης των 80 τ.μ. και οικιστική μονάδα των τριών δωματίων της τάξης των 100 τ.μ. Για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος οικιστικής μονάδας με εξαίρεση τον προθάλαμο, τους διαδρόμους, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα και το λουτρό/αποχωρητήριο. Νοείται ότι τα πιο πάνω ωφέλιμα εμβαδά δεν περιλαμβάνουν τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, τους κοινόχρηστους ανελκυστήρες, τις κοινόχρηστες εισόδους και επίσης τους εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες. Στις Τουριστικές αυτές Ζώνες θα απαιτείται η ανάμειξη οικιστικών μονάδων διαφόρων μεγεθών ούτως ώστε να διασφαλίζεται μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο ή/και οικιστικών μονάδων ενός δωματίου κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν θα ξεπερνά το 30%, του συνόλου ενώ σε περιπτώσεις μικρής κλίμακας αναπτύξεων μέχρι πέντε οικιστικών μονάδων θα απαιτείται όπως αυτές είναι των δύο και τριών δωματίων στα πλαίσια των πιο πάνω αναφερόμενων ελάχιστων εμβαδών.

(δ) **Εγκεκριμένα Οικόπεδα:** Για την ανέγερση κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που κατά την ημερομηνία της αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου το 1990 είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού με βάση τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96) και περιλαμβάνονται σε Τουριστικές Ζώνες, θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

(ι) Για οικόπεδα που κατά την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία ίσο ή χαμηλότερο του 0.30:1, ο οποίος καθορίσθηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0.20:1. Ο ανώτατος αριθμός

ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.

(ΛΛ) Για οικόπεδα που κατά την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία που κυμαινόταν από 0.30:1 (μή περιλαμβανομένου) μέχρι και 0.60:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που προνοούνταν στην αντίστοιχη Γνωστοποίηση. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.

(ΛΛΛ) Για οικόπεδα που πριν την ημερομηνία αρχικής δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) περιλαμβάνονταν σε Ζώνη στην οποία επιτρεπόταν μόνο τουριστική ανάπτυξη ή άλλες παρεμφερείς προς τον τουρισμό αναπτύξεις και η οποία καθορίστηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0.20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου (για κατοικία), στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.

9.3.3 Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στην κεντρική παραλιακή περιοχή (που περιλαμβάνει την περιοχή "Πιαλέ Πασιά") που δεν είναι Τουριστική Ζώνη και καθορίζεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης ως "Περιοχή Κατοικίας και Τουριστικών Εγκαταστάσεων" είναι δυνατό να επιτρέπονται κατ'εξαίρεση αστικά ξενοδοχεία νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα συνάδει με τους γενικότερους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής πολιτικής.
- (β) Η κλίμακα, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης θα συνάδουν με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και θα εντάσσονται αρμονικά στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον.
- (γ) Διαφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.

- (δ) Η ανάπτυξη συμβάλλει στην αναζωογόνηση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και της κεντρικής παραλιακής περιοχής και στην προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων.
- (ε) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 80% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν αντίστοιχα τα 1,20:1 και 0,50:1 για αναπτύξεις μέσα στην περιοχή που επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης και το 0,80:1 και 0,40:1 για αναπτύξεις έξω από αυτή.

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

9.3.4 Στο τμήμα της οδού Πιαλέ-Πασιά όπου ισχύει το σύστημα συνεχούς δόμησης (Ζώνη Πα8 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών) θα ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου που αφορούν Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα. Σε αυτό το τμήμα της οδού Πιαλέ Πασιά, σε περιορισμένο αριθμό οικοδομών που χρησιμοποιούνται ως οικιστικές μονάδες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ή εμπορικών διευκολύνσεων που έχουν άμεση σχέση με την εξυπηρέτηση του τουρισμού.

9.4 Τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών.

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

9.5 Προτεινόμενα Σχέδια Περιοχής και έργα εξωραϊσμού του παραλιακού μετώπου.

9.5.1 Το παραλιακό μέτωπο της αστικής περιοχής Λάρνακας αποτελεί ιστορικά μια περιοχή με εξαιρετικά κρίσιμη σημασία για τη συνολική ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ανάλογη σημασία έχει η τουριστική περιοχή του

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

- (α) Συμπλήρωση του Σχεδίου Περιοχής του Παραλιακού Μετώπου Β.Α. της Λάρνακας με κύριο στόχο την προώθηση συγκεκριμένων μέτρων για τη μελλοντική ανάπτυξη της παραλιακής αυτής περιοχής. Κεντρική ιδέα του Σχεδίου αυτού που υιοθετείται και από το Τοπικό Σχέδιο, είναι η κυκλοφοριακή υποβάθμιση και περιβαλλοντική αναβάθμιση του παραλιακού δρόμου και η μετατροπή του σε άξονα δραστηριότητας με μεικτές χρήσεις, όπως καταστήματα, καφεστιατόρια, δισκοθήκες, με πλατείες, ελεύθερους χώρους, δημόσιους χώρους στάθμευσης και τοπιοτεχνήσεις με ψηλές προδιαγραφές. Αυτό θα έχει σαν αποτέλεσμα την περιβαλλοντική αναβάθμιση του δρόμου, δημιουργώντας ένα ελκυστικό πόλο έλξης για τους τουρίστες με έμφαση στον πεζό και τον ποδηλάτη.
- (β) Η διαμόρφωση του χώρου μεταξύ Μαρίνας και Λιμανιού και επίσης του χώρου μέχρι τη Λεωφόρο Αρχιεπισκόπου Μακαρίου του Γ' εκκρεμεί για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα. Θα πρέπει επείγοντως να προωθηθεί λεπτομερές Σχέδιο Ανάπτυξης του χώρου αυτού, ώστε να συμπληρωθεί η ανάπτυξη της περιοχής των Φοινικούδων και να αναβαθμιστεί ο χώρος γύρω από τη Μαρίνα Λάρνακας. Το Σχέδιο ανάπτυξης/ανάπλασης του σημαντικού αυτού αστικού χώρου θα εξαρτηθεί και από την τελική απόφαση που θα ληφθεί αναφορικά με το μέλλον του Λιμανιού Λάρνακας. Η συνύπαρξη Λιμανιού και Μαρίνας στον ίδιο χώρο παρέχει μοναδική ευκαιρία για ενεργό πολεοδομική παρέμβαση με στόχο τη διαμόρφωση του για σκοπούς αναψυχής/ψυχαγωγίας.
- (γ) Η διαμόρφωση της παραλιακής περιοχής " Πιαλέ-Πασιά" θα πρέπει επίσης να μελετηθεί στα πλαίσια ενός λεπτομερούς Σχεδίου ανάπτυξης/ανάπλασης του χώρου μετά τη συμπλήρωση των μελετών προστασίας της παραλίας και παράκτιας διαχείρισης. Βασικός στόχος ενός τέτοιου σχεδίου θα πρέπει να είναι, μεταξύ άλλων, η περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής με έμφαση στον πεζό και στον ποδηλάτη και η προβολή και προστασία του Κάστρου και του τεμένους Κεπήρ.

- (δ) Η τοπιοτέχνηση/δενδροφύτευση των χώρων όπου βρίσκονται τα Διϋλιστήρια Λάρνακας και οι Πετρελαιοδεξαμενές, με στόχο τη μείωση της οπτικής ρύπανσης, πρέπει να προωθηθεί άμεσα. Παράλληλα θα πρέπει επίσης να προωθηθεί η διαμόρφωση δημόσιων ελεύθερων χώρων πρασίνου και δημόσιων προσβάσεων μεταξύ του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας και της παραλίας.

9.6 Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις

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

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

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από της ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την 1/12/90, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων είτε όπως καθορίζεται στην παράγραφο 5.4(ι) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Παράρτημα Β Τοπικού Σχεδίου).

- (β) Το ολικό εμβαδό όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή που γίνονται μετά την 1/12/90 δεν υπερβαίνει το 10% του εμβαδού το οποίο η οικοδομή αυτή είχε νόμιμα κατά την 1/12/90.

- (γ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη αυτή χρήση με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε πριν την 1/12/90 ή το μέγιστο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει με βάση τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου για την κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και ποσοστού κάλυψης θα

λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αμέσως πριν την 1/12/90. Ο τρόπος υπολογισμού του συντελεστή δόμησης θα είναι αυτός που ήταν σε ισχύ κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής άδειας οικοδομής.

- (δ) Η προσθήκη/μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής σαν σύνολο.
- (ε) Η προσθήκη/μετατροπή θα τηρεί όλες τις άλλες απαιτήσεις και περιορισμούς που προβλέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.

9.7 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού.

- 9.7.1 Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή καλείται να ασκήσει διακριτική εξουσία, όπως και για τη χωροθέτηση Εξειδικευμένων Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας, όπως είναι τα Θεματικά Πάρκα, τα Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα κλπ., για τα οποία γίνεται αναφορά στο Κεφάλαιο αρ. 12, η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη της σχετικής απόφασης της θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού με τον οποίο θα διαβουλεύεται.

9.8 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου.

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

9.9 Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη.

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

9.10 Τουριστικές Διευκολύνσεις - Υπηρεσίες

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

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

Νοείται ότι η διασπορά τέτοιων αναπτύξεων στις Τουριστικές Ζώνες είναι ανεπιθύμητη και θα επιδιώκεται η συγκέντρωσή τους σε χώρους που προσφέρονται γι' αυτό το σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε ή Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σ' αυτές τις Ζώνες ή τους Άξονες, εκτός όταν αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων και όπου μια τέτοια χρήση είναι εμφανώς βοηθητική της κύριας ανάπτυξης και αποτελεί χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της.

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

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

- (α) Η ανάπτυξη βρίσκεται μέσα σε Ζώνη όπου επιτρέπονται τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες Τε).
- (β) Όπου η ανάπτυξη κρίνεται ότι εξυπηρετεί τις ανάγκες λειτουργίας της Τουριστικής Ζώνης και δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων σε συγκεκριμένη περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις ανέσεις της, δεδομένου ότι στόχος είναι η διαφύλαξη των ανέσεων και της ποιότητας του περιβάλλοντος για την πρωταρχική χρήση του χώρου. Η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται με μεγάλη προσοχή ιδιαίτερα σε περίπτωση υπερσυγκέντρωσης χρήσεων που δημιουργούν αυξημένα οχληρία, όπως οι δισκοθήκες, οι μπουραρίες,

τα σφαιριστήρια, τα καταστήματα έτοιμων φαγητών κ.ο.κ. και θα λαμβάνονται πολύ σοβαρά υπόψη παράμετροι όπως η ηχορύπανση, η αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας και επίσης οι οποιεσδήποτε αρνητικές κοινωνικές συνθήκες που δημιουργούνται.

- (Υ) Στις περιπτώσεις όπου αυτή συμπληρώνει υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, ανεξάρτητα από το βαθμό υπερσυγκέντρωσής τους.

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

- 9.10.3 Σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται στις προηγούμενες υποπαραγράφους 9.10.1 και 9.10.2 η προτεινόμενη ανάπτυξη θα επιτρέπεται με την προϋπόθεση ότι δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών, δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα, θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής και θα υπόκειται στους περιορισμούς που προβλέπονται για κατοικία στις αντίστοιχες Πολεοδομικές Ζώνες, αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος και τον αριθμό ορόφων οικοδομών.

9.11 Παρεμφερή τουριστικά έργα

- 9.11.1 Παρεμφερή τουριστικά έργα θεωρούνται ολοκληρωμένα συγκροτήματα και άλλες εγκαταστάσεις που προσφέρουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και τα οποία ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Συνάδουν με τους στόχους της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά τόσο την ποιότητα όσο και το περιεχόμενο.
- (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας του τόπου (θεματικά πάρκα, αθλητικά κέντρα, μουσεία, ενυδρεία κ.λ.π.).

- (γ) Παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας και αναψυχής πάνω σε οργανωμένη βάση και η οργάνωσή τους γίνεται με ενιαίο τρόπο, διασφαλίζοντας ψηλή ποιότητα αρχιτεκτονικής και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (δ) Χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους ανοικτούς ελεύθερους χώρους που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

9.11.2 Οι αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ'αξία με βάση τη χωροθέτηση, το περιεχόμενο, την οργάνωση και τη λειτουργία του έργου και θα διέπονται από τις πρόνοιες για Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας και έργα Πολιτιστικής Υποδομής του Κεφαλαίου αρ. 12 ή για Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου του Κεφαλαίου αρ. 17 του Τοπικού Σχεδίου.

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

9.12 Άλλες Πρόνοιες

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

10. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
10.1 Προβλήματα, Στόχοι και Προτάσεις του Σχεδίου

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

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

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

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

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

10.1.4 Τα πρόσθετα σχολεία μέσης και δημοτικής εκπαίδευσης που θα πρέπει να ανεγερθούν μέχρι το έτος 2005 για κάλυψη των αναμενόμενων αναγκών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, φαίνονται στα Σχέδια Χρήσεων Γης και Πολεοδομικών Ζωνών. Ο υπολογισμός του αριθμού και η κατανομή των πιο πάνω σχολείων στην περιοχή του Σχεδίου βασίστηκαν στους ακόλουθους παράγοντες:

- (α) Στα υφιστάμενα προβλήματα και στους στόχους του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τον τομέα της εκπαίδευσης.
- (β) Στον αναμενόμενο πληθυσμό και την προβλεπόμενη κατανομή του στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το έτος 2005.
- (γ) Σε κριτήρια και τους περιορισμούς που σχετίζονται με τις επιθυμητές αποστάσεις διακίνησης των μαθητών από το σπίτι στο σχολείο.
- (δ) Στα Πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ του Σχεδίου.

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

10.2 Κριτήρια Χωροθέτησης

10.2.1 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει κατά κανόνα να χωροθετούνται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, εκτός από εξαιρετικές

περιπτώσεις οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Νηπιαγωγεία

- 10.2.2** Τα δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.6 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος τουλάχιστον της τάξης των 42 ποδών. Κατά την εξέταση αιτήσεων για νηπιαγωγεία, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, ανάμεσα σε άλλα, και το βαθμό εξυπηρέτησης μιας περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία. Όπου αυτό είναι εφικτό, τα νηπιαγωγεία πρέπει να γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους χώρους πρασίνου, ώστε να διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε Εμπορικές Περιοχές (Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και Εμπορικά Κέντρα σε ιστορικούς πυρήνες) και Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές, νοουμένου ότι δεν θα δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και την ασφάλεια των μαθητών.
- 10.2.3** Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους και σύμφωνα με τα σχετικά πρότυπα που αναφέρονται Παράρτημα Δ. Για μοντάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου της τάξης των 520, 800 και 1100 τ.μ. αντίστοιχα. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ιδιωτικά νηπιαγωγεία μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1.00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει αύξηση της απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου, με βάση τα σχετικά πρότυπα ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.
- 10.2.4** Επιπρόσθετα των πιο πάνω για σκοπούς διευκρίνισης αναφέρονται και τα ακόλουθα:
- (α) Τα πιο πάνω αναφερόμενα "νηπιαγωγεία" αφορούν μόνο παιδιά άνω των 3 ετών, τα οποία υπάγονται κάτω από την εποπτεία του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
 - (β) Οι βρεφοκομικοί ή νηπιακοί σταθμοί που αφορούν παιδιά κάτω των 3 ετών ή οποιοδήποτε παιδοκομικοί σταθμοί για παιδιά οποιασδήποτε προσχολικής ηλικίας, υπάγονται κάτω από την ευθύνη του Τμήματος Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων. Οι σταθμοί αυτοί δεν έχουν σχέση με τα αναφερόμενα πιο πάνω νηπιαγωγεία και τα διάφορα απαιτούμενα

εμβαδά και αναλογίες καλυμμένων και ακάλυπτων χώρων ανά παιδί κ.λ.π., δεν θα συσχετίζονται με τα πρότυπα του "Παραρτήματος Δ" αλλά με τα αντίστοιχα σχετικά πρότυπα που περιλαμβάνονται στον "Περί Παιδίων Νόμο" (Κεφ. 352) και τους σχετικούς κανονισμούς και όρους.

- (Υ) Σε περιπτώσεις "νηπιαγωγείων" η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα πρότυπα του "Παραρτήματος Δ". Σε περιπτώσεις "Παιδοκομικών Σταθμών" οποιασδήποτε ηλικίας η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διαβουλεύεται με το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας.
- (δ) Σε περιπτώσεις αιτήσεων για αναπτύξεις με συνδυασμό "νηπιαγωγείου" και "παιδοκομικού σταθμού", η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα αντίστοιχα πρότυπα ανάλογα με τα επιμέρους εμβαδά και αν χρειάζεται θα διαβουλεύεται με τα αντίστοιχα Υπουργεία.
- (ε) Σημειώνεται ότι για να λειτουργήσει ένα "νηπιαγωγείο" ή ένας "παιδοκομικός σταθμός" απαιτείται σχετική "άδεια λειτουργίας", η οποία δίδεται από το αντίστοιχο Υπουργείο με τους ανάλογους όρους λειτουργίας.

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

Σχολές Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης

- 10.2.6 Τα Δημοτικά Σχολεία αποτελούν ουσιαστικές μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ιδιαίτερα στις αστικές παρυφές, όπου υπάρχουν ακόμα δυνατότητες σωστού πολεοδομικού σχεδιασμού. Κάθε Δημοτικό Σχολείο προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 800-1000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3000 ατόμων.
- 10.2.7 Όπου είναι εφικτό, τα Δημοτικά Σχολεία πρέπει να συνδυάζονται χωροδομικά με Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου και να εξυπηρετούνται από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Πρέπει επίσης να επιδιώκεται η λειτουργική σύνδεση των Δημοτικών Σχολείων με τις γύρω αστικές περιοχές μέσω κατάλληλου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 10.2.8 Τα Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης κατά κανόνα χωροθετούνται επίσης στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Οι χώροι που επιλέγονται πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο,

τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα πεζόδρομων και ποδηλατόδρομων. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν επίσης με τα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί σε σχέση με τις περιοχές που θα εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.

- 10.2.9** Κάθε Γυμνάσιο προγραμματίζεται ώστε να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5000 μέχρι 10000 ατόμων.
- 10.2.10** Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων στις Περιοχές Ανάπτυξης, όπως και ο ρυθμός αύξησης των τιμών της γης επιβάλλουν την όσο το δυνατό πιο έγκαιρη απόκτηση της γης που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων σχολείων δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης. Σε κεντρικές περιοχές, όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές της γης είναι πολύ ψηλές, είναι δυνατό σε πολύ ειδικές περιπτώσεις να υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης, όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία σχολείων με μέγεθος γηπέδου μικρότερο του καθοριζόμενου, κ.ο.κ.
- 10.2.11** Ο καθορισμός των προτύπων που αφορούν την έκταση γηπέδου για σχολεία δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού (Πίνακες 2 και 3 στο Παράρτημα Δ). Για ιδιωτικές σχολές των πιο πάνω βαθμίδων προνοείται μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση της σχολής μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης (περισσότερες πληροφορίες δίνονται στους Πίνακες 4 και 5 του Παραρτήματος Δ).

Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 10.2.12** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται κατά κανόνα σε Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από το οδικό δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται κατά κανόνα ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το πρωτεύον οδικό δίκτυο εγγυάται τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής κατοικίας.
- 10.2.13** Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας των τύπων και των αναγκών τους. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές. Για τον καθορισμό των προτύπων

λήφθηκαν υπόψη ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, οι Κανονισμοί Περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού Ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (ΚΔΠ 54/90) και η ανάγκη δημιουργίας μικρού πάρκου εντός της σχολής για χρήση από τους φοιτητές.

- 10.2.14** Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνη-μένους χώρους και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη χωροθέτηση κάθε Σχολής (Παράρτημα Δ). Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ειδικές ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μελετά κάθε αίτηση κατ' αξία, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια κρατική υπηρεσία, και να υποβάλλει σχετικές εισηγήσεις στο Υπουργικό Συμβούλιο για μελέτη της αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες Παρόμοιες Χρήσεις.

- 10.2.15** Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές και τους άξονες που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Αστικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των κατηγοριών). Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας και κατά προτίμηση κοντά στις πιο πάνω περιοχές και άξονες ή κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι αφορούν την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο πραγματοποιείται η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη εκτός των άλλων τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

Ειδικές Σχολές

- 10.2.16** Γενικά η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για Ειδικές Σχολές (π.χ. σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες) ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες.
- 10.2.17** Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν περιβάλλον ψηλής ποιότητας και άνετη προσπέλαση, ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται για κάθε περίπτωση θα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών του τύπου αυτού θα πρέπει να προστατευθεί και αναβαθμισθεί.

10.3 Πολλαπλή Χρήση Εγκαταστάσεων

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

10.4 Συντελεστής Δόμησης

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

- (α) Για σχολικά κτίρια σε Περιοχές Ανάπτυξης ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0.50:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0.30:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων σε τρεις.

Νοείται ότι στην περίπτωση νέων ιδιωτικών σχολών Μέσης και Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης που προτείνονται σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1.00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του ανωτέρω συντελεστή δόμησης μέχρι 0.80:1, νοουμένου ότι η προτιθέμενη σχολή θα πληρεί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

- (β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα

και τη φυσιογνωμία της περιοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από αυτοκινητόδρομους και υπεραστικούς δρόμους και μακριά από οχληρές εγκαταστάσεις και τυχόν μη συμβατές χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από το κύριο οδικό δίκτυο.

10.5 Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων

10.5.1 Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων ιδιωτικών σχολείων τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια Κυβερνητική Υπηρεσία, να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται ως απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις της παραγράφου 10.6 (εκτός από την υποπαραγράφο 10.6.1 (α)).
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δε θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας, την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1/12/90.

10.6 Γενικές προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα.

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

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα απαιτούμενων χώρων έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο χώρο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται διευθετήσεις για την άνετη και ασφαλή επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς και κατάλληλα οργανωμένους χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν. Σε περίπτωση που η σχολή διαθέτει υπόγειο χώρο στάθμευσης, η Πολεοδομική Αρχή θα συνυπολογίζει το χώρο αυτό στις συνολικά

απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληρεί ψηλού επιπέδου και αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

10.7 Εφαρμογή Πολιτικής

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

- (α) Τη διάθεση επαρκών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση της γης η οποία είναι αναγκαία για τον τομέα της εκπαίδευσης.
- (β) Το σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων και την επέκταση υφιστάμενων σχολικών κτιρίων.
- (γ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων ή σε ενιαίες αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, όταν στη συγκεκριμένη περιοχή ή πλησίον αυτής προνοείται με βάση το Τοπικό Σχέδιο η δημιουργία σχολείου.

11.0 ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

- 11.1** Ο τομέας της υγείας βρίσκεται αυτή την περίοδο σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα, με την εισαγωγή Εθνικού Σχεδίου Υγείας. Για το λόγο αυτό, η σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου θα συνεχίσει να εφαρμόζεται, νοουμένου ότι θα ισχύει το υφιστάμενο σύστημα παροχής υπηρεσιών υγείας ή στο βαθμό που αυτή δεν θα είναι ασύμβατη με το νέο σύστημα που ενδέχεται να υιοθετηθεί κατά την περίοδο ισχύος του Τοπικού Σχεδίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η αναθεώρηση της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής θα δημιουργήσει νέα δεδομένα, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα υπόκεινται σε ανάλογη τροποποίηση.
- 11.2** Με τη λειτουργία του Νέου Νοσοκομείου Λάρνακας η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δεν παρουσιάζει πρόβλημα στην παροχή εξειδικευμένης νοσοκομειακής περίθαλψης. Η παροχή πρωτοβάθμιας δημόσιας ιατρικής περίθαλψης σε τοπικό επίπεδο χρειάζεται ουσιαστική βελτίωση. Στο παρόν στάδιο, για ικανοποίηση των καθημερινών αναγκών του πληθυσμού λειτουργεί ένα Τοπικό Ιατρικό Κέντρο σε μόνιμη βάση στην Αραδίππου καθώς επίσης και ο χώρος του παλιού Νοσοκομείου Λάρνακας στην περιοχή του Δήμου Λάρνακας. Παράλληλα λειτουργούν "Κοινοτικά Ιατρεία" στα Λειβάδια, Τσιακκιλλερό, Κόκκινες, Αγίους Ανάργυρους, Δρομολαξιά και Μενεού. Πέραν της παροχής δημόσιας ιατρικής περίθαλψης, σχετικές υπηρεσίες παρέχονται όπως είναι γνωστό και από τον ιδιωτικό τομέα (ιατρεία και κλινικές). Η κατανομή των ιατρείων και των κλινικών δεν σχετίζεται απόλυτα με την κατανομή του πληθυσμού και παρατηρείται υπερσυγκέντρωση αυτού του είδους υπηρεσιών στο Αστικό Κέντρο.
- 11.3** Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω η ιατρική περίθαλψη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα παρέχεται τόσο από τον ιδιωτικό όσο και από το δημόσιο τομέα. Τα Τοπικά Ιατρικά Κέντρα θα πρέπει να κατανεμηθούν ισόρροπα στην περιοχή του Σχεδίου, ενώ τα ιδιωτικά ιατρεία και οι κλινικές θα χωροθετούνται σε καθορισμένες περιοχές με στόχο τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Η χωροθέτηση των Τοπικών Κέντρων Υγείας θα πρέπει να γίνεται με τρόπο που να διασφαλίζεται η άμεση σχέση με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό και τις περιοχές κατοικίας, το δευτερεύον οδικό δίκτυο, το δίκτυο κεντρικών λειτουργιών και δημόσιων συγκοινωνιών, τα πάρκα και άλλους ελεύθερους χώρους πρασίνου.

- 11.4** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα πρέπει να δημιουργηθούν μέχρι το έτος 2005 τρία τουλάχιστον πρόσθετα Τοπικά Ιατρικά Κέντρα τα οποία θα χωροθετηθούν ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Οι περιοχές που έχουν προτεραιότητα είναι οι περιοχές Λειβαδιών, Δρομολαξιάς-Μενεού και οι νεοαναπτυσσόμενες περιοχές Καμάρων και Βεργίνας.
- 11.5** Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II). Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει αιτήσεις για χωροθέτηση των ανωτέρω λειτουργιών και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, κατ' αξία και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων των περιοχών που προτείνονται στη σχετική αίτηση. Σε περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, τέλος, είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχολογικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοούμενου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δε θα δημιουργούνται οποιεσδήποτε προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών και ειδικά των περιοχών κατοικίας στις περιπτώσεις αυτές. Σε όλες τις περιπτώσεις θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι χωροθετικές και άλλες παράμετροι που καθορίζονται με βάση τη Νομοθεσία περί ιδιωτικών κλινικών και νοσοκομείων.
- 11.6** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται σαν αναπόσπαστα στοιχεία οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, όπως και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και κατά μήκος συλλεκτήριων δρόμων του τοπικού οδικού δικτύου σε περιοχές κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για επισκέπτες των ιατρείων, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών (κυρίως η οικιστική χρήση).
- 11.7** Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής ευημερίας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, βρεφικοί και νηπιοκομικοί σταθμοί, κέντρα νεότητας κ.ο.κ. θα επιτρέπονται πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο και

σε περιοχές κατοικίας μέσα στο Όριο Ανάπτυξης, νοουμένου ότι δε θα προκαλούνται από τη χωροθέτηση τους κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα.

- 11.8 Βρεφονηπιακοί Σταθμοί είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε περιοχές απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι οι Σταθμοί αυτοί θα χωροθετούνται σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους, όπου θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και η υγεία των παιδιών. Στόχος της παρούσας πρόνοιας είναι να διευκολυνθεί η παροχή των σχετικών υπηρεσιών κοντά σε χώρους εργασίας και η ενθάρρυνση με τον τρόπο αυτό της εισόδου πρόσθετου εργατικού δυναμικού στην αγορά εργασίας.
- 11.9 Γενικά, αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν κεφάλαιο θα εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας.
 - (β) Τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από την κοινότητα η οποία πρόκειται να εξυπηρετείται από την προτεινόμενη διευκόλυνση/υπηρεσία.
 - (γ) Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων που έχουν σχέση με την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
 - (δ) Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στο προτεινόμενο γήπεδο.
 - (ε) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
 - (στ) Τις πρόνοιες της Νομοθεσίας περί ιδιωτικών κλινικών και νοσοκομείων.

**12. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΦΥΧΗ -
ΦΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ****12.1 Γενικά**

- 12.1.1** Το Κεφάλαιο αυτό αναφέρεται σ'ένα αριθμό θεμάτων που είναι αλληλένδετα και συναφή και τα οποία, παρόλο που σχετίζονται και με άλλες θεματικές ενότητες του Σχεδίου (οίκηση, εμπόριο, τουρισμός, κ.λ.π.), δεν κρίνεται σκόπιμο να αποτελέσουν αναπόσπαστο μέρος τους. Για τους ανωτέρω λόγους το σύνθετο αυτό Κεφάλαιο, που έχει ως επίκεντρο το περιβάλλον, τις διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, και αθλητισμού και την πολιτιστική υποδομή, αποτελεί μια ξεχωριστή ενότητα θεμάτων και αφορά στοιχεία ή έργα εμπλουτισμού της ανάπτυξης.
- 12.1.2** Το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας αποτελεί το μόνο θεσμικό πλαίσιο που αναφέρεται κατά ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο στην προστασία και βελτίωση του περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή της Λάρνακας.
- 12.1.3** Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του αστικού πληθυσμού και γι'αυτό το λόγο αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στη διασφάλιση της ποιότητας του.
- 12.1.4** Η ποιότητα του περιβάλλοντος συναρτάται άμεσα με τις επιλογές που γίνονται στο επίπεδο της οργάνωσης του χώρου και επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής του αστικού πληθυσμού. Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Η έκταση και η ένταση χρήσης των περιοχών ανάπτυξης, ο τρόπος οργάνωσης των επιμέρους αστικών περιοχών, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μείζονων αστικών λειτουργιών και χρήσεων κ.λ.π. αποτελούν μερικούς από τους τομείς ανάπτυξης που καθορίζουν σε τελευταία ανάλυση την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού αστικού πληθυσμού. Σύμφωνα με τις διεθνείς τάσεις, γνώμονας των πιο πάνω επιλογών καθίσταται η λελογισμένη ανάπτυξη στα πλαίσια της αρχής της αειφορίας, η χρησιμοποίηση δηλαδή των φυσικών πόρων με μέτρο ώστε να συνεχίσουν να προσφέρονται για τις επόμενες γενιές. Μέσα στο πλαίσιο αυτό η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης καθώς και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου δημιουργούν συνθήκες και προϋποθέσεις που είναι καθοριστικές για την ποιότητα και διαχείριση του περιβάλλοντος.

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

- (α) Η μη αποτελεσματική προστασία ορισμένων χαρακτηριστικών τοπογραφικών ιδιομορφιών ή περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών του Σχεδίου.
- (β) Η σταδιακή υποβάθμιση ορισμένων αξιολογών τμημάτων του αστικού ιστού λόγω απουσίας εξειδικευμένου και λεπτομερούς σχεδιασμού τους με βάση περιβαλλοντικές παραμέτρους.
- (γ) Η ανεπαρκής παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική ψυχαγωγία τόσο στο ευρύτερο αστικό όσο και σε τοπικό επίπεδο με έμφαση τις κεντρικότερες αστικές περιοχές. (δ) Η ανεπαρκής παροχή τοπικών κοινοτικών διευκολύνσεων άθλησης στο σύνολο του πληθυσμού στην περιοχή του Σχεδίου.
- (ε) Η μη διάθεση ικανοποιητικών πόρων από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τοπιοτέχνηση ή και για τη συντήρηση και διαχείριση ελεύθερων χώρων πρασίνου που παραχωρήθηκαν στο δημόσιο κατά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα ή από άλλη ανάπτυξη.
- (στ) Η απρογραμμάτιστη και περιστασιακή χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας με αποτέλεσμα την υποβάθμιση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού.

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

- (α) Τη μείωση της συνολικής ρύπανσης που δημιουργείται στα αστικά κέντρα με τη δημιουργία ενός ιεραρχημένου δικτύου ελεύθερων χώρων πρασίνου και την αποφυγή της άστοχης κατανάλωσης του περιβάλλοντος για πρόωρες και διάσπαρτες αστικές αναπτύξεις.
- (β) Την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας και την ποσοτική ενίσχυση σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού.
- (γ) Τη διασφάλιση χώρων που να είναι ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, χωροθέτησης και ποιότητας περιβάλλοντος και τη δημιουργία διευκολύνσεων για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/αναψυχή.

- (δ) Την παροχή στο κοινό ποικιλίας τύπων ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων που θα κατανέμονται ισόρροπα σε επιμέρους τμήματα της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.
- (ε) Την ουσιαστική αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών για αναψυχή/ψυχαγωγία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (στ) Τον περιορισμό ή ακόμη και τον αποκλεισμό οχληρών τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

12.2 Το Φυσικό Περιβάλλον

- 12.2.1 Η σημασία της διαφύλαξης των λιγοστών και, γι' αυτό, πολύ σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις πρόνοιές του.
- 12.2.2 Τέτοια αξιολογικά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (π.χ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, ποταμοί, περιοχές με ιδιόζοντα οικοσυστήματα, κ.ο.κ.) θα προστατεύονται έναντι των επιπτώσεων από μελλοντική ανάπτυξη και θα διαφυλάσσονται προς όφελος του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου. Σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία του συνόλου της πόλης, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό βέβαια που κάτι τέτοιο είναι εφικτό.
- 12.2.3 Με στόχο τη μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος για όλες τις αναπτύξεις που εντάσσονται στο σύστημα Περιβαλλοντικών Μελετών για την επιμέτρηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον θα πρέπει να προηγείται διεξαγωγή τέτοιων μελετών πριν την έκδοση των αναγκαίων Πολεοδομικών Αδειών. Τόσο η Πολεοδομική Αρχή όσο και οι οικείες Τοπικές Αρχές θα καταβάλλουν ιδιαίτερη προσπάθεια για τη μείωση όλων των μορφών ρύπανσης του περιβάλλοντος, μέσω των μηχανισμών ελέγχου της ανάπτυξης και της επιβολής των αναγκαίων όρων σε Πολεοδομικές Άδειες. Σαν τέτοιες μορφές ρύπανσης αναφέρονται οι ακόλουθες:

- (α) Τα βιομηχανικά και στερεά απόβλητα.

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

12.3 Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

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

12.3.2 Τόσο σε τοπική κλίμακα για τη σύνδεση των περιοχών κατοικίας με τις τοπικές κεντρικές λειτουργίες όσο και σε ευρύτερη κλίμακα για τη σύνδεση "περιβαλλοντικών περιοχών" με το Αστικό Κέντρο, την παραλία, τις κοντινές περιοχές απασχόλησης και άλλες περιοχές δραστηριότητας, προνοείται σύστημα πεζόδρομων, ποδηλατόδρομων, ελεύθερων δημόσιων χώρων πρασίνου, πάρκων κ.λ.π. Σε ορισμένες περιπτώσεις η σύνδεση των ελεύθερων χώρων πρασίνου μεταξύ τους θα μπορεί να γίνεται και μέσα από δρόμους λιγότερης κυκλοφοριακής σημασίας με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης. Στόχος του συστήματος είναι η άνετη διακίνηση πεζών και ποδηλατιστών προς τις διάφορες αστικές λειτουργίες και δραστηριότητες και η αισθητική βελτίωση της δομής της

περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Επιπλέον θα διασφαλίζονται οπτικοί διάδρομοι με θέα προς τη θάλασσα, την Αλυκή και άλλες περιβαλλοντικά ενδιαφέρουσες περιοχές.

- 12.3.3** Στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θα δοθεί προτεραιότητα στη δημιουργία επαρκών δημόσιων ελεύθερων χώρων, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου. Οι χώροι αυτοί θα είναι άμεσα συσχετισμένοι με τις περιβαλλοντικές περιοχές, το αστικό κέντρο και την παραλία. Η σημασία των χώρων αυτών είναι πολλαπλή γιατί,
- (α) παρέχουν ευκαιρίες για ενεργό ή/και παθητική αναψυχή και ψυχαγωγία του τοπικού πληθυσμού,
 - (β) βελτιώνουν αισθητικά το περιβάλλον, και
 - (γ) αποτελούν βασικό συνθετικό στοιχείο του χαρακτήρα και της δομής της πόλης.
- 12.3.4** Η αισθητική σημασία των δημόσιων ελεύθερων χώρων είναι πολύ μεγάλη, γιατί αυτοί βελτιώνουν με ουσιαστικό τρόπο την εικόνα του αστικού συγκροτήματος. Σαν στοιχείο της αστικής δομής, οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι μπορεί να αποτελέσουν,
- (α) πόλους έλξης και ενδιαφέροντος, όπως στην περίπτωση του σταδίου, της παραλίας της Αλυκής κ.λ.π. ,
 - (β) διαχωριστικό στοιχείο ασυμβίβαστων χρήσεων γης, όπως είναι οι δενδροστοιχίες μεταξύ Βιομηχανικών/Κτηνοτροφικών Ζωνών και Περιοχών και των Περιοχών Κατοικίας, και
 - (γ) δίκτυο πάρκων, δενδροστοιχιών, χώρων για αθλοπαιδιές κλπ., που να είναι απόλυτα συσχετισμένο με το δίκτυο πεζόδρομων και τους ελεύθερους χώρους πρασίνου.
- 12.3.5** Λειτουργικά, οι ελεύθεροι χώροι διακρίνονται σε χώρους ενεργού αναψυχής/ψυχαγωγίας (γήπεδα, παιδότοποι, κολυμβητήρια, κλπ.) και σε χώρους για παθητική αναψυχή/ψυχαγωγία (πάρκα, κλπ.). Συχνά οι δύο λειτουργίες συνυπάρχουν στον ίδιο χώρο.
- 12.3.6** Το σύστημα ελεύθερων χώρων πρασίνου που προτείνεται στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνει εκτός των άλλων και τα ακόλουθα στοιχεία:
- (α) Τα Αστικά Πάρκα που προορίζονται να εξυπηρετήσουν το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου αλλά και περιαστικές κοινότητες. Η διαμόρφωση και οι

διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που θα διαθέτουν εξαρτώνται από τον πληθυσμό που θα εξυπηρετούν και τη μορφή της ψυχαγωγίας (ενεργό ή παθητική) που θα προσφέρουν. Οι χώροι γύρω από τη μεγάλη Αλυκή και τον Τεκκέ που διαθέτουν ένα μοναδικό περιβάλλον θα διαμορφωθούν σ' ένα ενιαίο Αστικό Πάρκο της Φύσης. Για το σκοπό αυτό το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί τις προτάσεις του Προγράμματος Προστασίας και Διαχείρισης των Αλυκών Λάρνακας που προωθείται για υλοποίηση από το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος. Το άλσος της Ριζοελιάς κοντά στην Αραδίππου, προτείνεται επίσης να διαμορφωθεί σε αστικό πάρκο. Για το σκοπό αυτό θα πρέπει να προωθηθεί η ετοιμασία ενός ολοκληρωμένου Σχεδίου Ανάπτυξης του αστικού αυτού πάρκου.

- (β) Τα Τοπικά Πάρκα που αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις περιβαλλοντικές περιοχές και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Τα Τοπικά Πάρκα αποτελούν τους περιβαλλοντικούς πνεύμονες για το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου και θα διαφυλαχθούν με μεγάλη προσοχή. Η γη για τα Τοπικά Πάρκα διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικόπεδα και είναι δυνατό να επαυξηθεί όπου κρίνεται απαραίτητο. Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των πάρκων αυτών έτσι ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωσή τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών και για άτομα με ειδικές ανάγκες.
- (γ) Τους ιδιωτικούς χώρους πρασίνου που καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη και ανεξέλεγκτη αστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

12.3.7 Διαχείριση της Κρατικής Γης: Οι κρατικές ιδιοκτησίες και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου ή σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπογραφία (λόφοι στην περιοχή της Αραδίππου) θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δεινδροφύτευσης και δημιουργίας περιαστικών πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι

περίκλειστα και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο. Στόχος της πολιτικής αυτής είναι η έγκαιρη και αποτελεσματική εξασφάλιση και δημιουργία νέων σημαντικής κλίμακας χώρων αστικού πρασίνου σε περιοχές προς τις οποίες αναμένεται ότι στο μέλλον θα τείνουν να επεκταθούν οι περιοχές ανάπτυξης της Λάρνακας, δεδομένου ότι οι υφιστάμενοι χώροι αστικού πρασίνου είναι ανεπαρκείς για το σημερινό μέγεθος πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου, σύμφωνα με διεθνή πρότυπα.

- 12.3.8** Οι απομονωτικές λωρίδες γύρω από Βιομηχανικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές θα πρέπει να δένδροφυτεύονται και να τοπιοτεχνούνται ώστε να προστατεύονται οι γύρω περιοχές από τις οχληρές αυτές χρήσεις και ταυτόχρονα να εμπλουτίζεται το πράσινο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ιδιαίτερη έμφαση θα πρέπει να δοθεί προς αυτή την κατεύθυνση στην απομονωτική λωρίδα της Κτηνοτροφικής Περιοχής που βρίσκεται βορειοανατολικά του νέου σκέλους του αυτοκινητόδρομου από τον κυκλοφοριακό κόμβο του Καλού Χωριού προς το Διεθνή Αερολιμένα Λάρνακας, λόγω της γειτνίασης της Περιοχής αυτής με αρχαιολογικό χώρο και με το προτεινόμενο πάρκο της Αλυκής Λάρνακας.
- 12.3.9** Οι Αλυκές της Λάρνακας και οι παρυφές τους αποτελούν μοναδικό και αναντικατάστατο εθνικό περιβαλλοντικό και οικολογικό κεφάλαιο. Η προστασία, η αναβάθμιση και ο εμπλουτισμός του περιβάλλοντος και των οικοσυστημάτων τους αποτελούν βασικό και σημαντικό στόχο του Τοπικού Σχεδίου. Ο μοναδικός πλούτος της τοπικής χλωρίδας και πτηνοπανίδας και η οικολογική ισορροπία των Αλυκών θα πρέπει να προστατευθεί με κάθε τρόπο. Το Σκοπευτήριο που λειτουργεί στην περιοχή πρέπει να μεταστεγαστεί σε άλλο κατάλληλο χώρο, δεδομένου ότι αποτελεί ασυμβίβαστη χρήση σε σχέση με το ευαίσθητο οικολογικό περιβάλλον της περιοχής. Το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί τις προτάσεις του Προγράμματος Προστασίας και Διαχείρισης των Αλυκών Λάρνακας που προωθείται για υλοποίηση από το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος. Το Πρόγραμμα αυτό θα πρέπει ν'αποτελεί ουσιώδη παράγοντα για οποιεσδήποτε αποφάσεις λαμβάνονται τόσο από την Πολεοδομική Αρχή όσο και από άλλους δημόσιους φορείς σε σχέση με την ανάπτυξη του συστήματος Αλυκών της Λάρνακας.
- 12.3.10** Οι παρυφές του συστήματος των Αλυκών Λάρνακας (περιλαμβανομένων και των Αλυκών που βρίσκονται νοτιοανατολικά του Αερολιμένα Λάρνακας), που ορίζονται ως Ζώνη Δα2 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Ένταση Ανάπτυξης-Πυκνότητες) και ως Περιοχή Προστασίας στο Σχέδιο Χρήσεων Γης θα πρέπει να προστατευθούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη ώστε να διατηρηθεί η οικολογική τους ισορροπία. Ο συντελεστής δόμησης των

αναπτύξεων στις περιοχές αυτές δεν θα υπερβαίνει το 0.01:1 τόσο για τα ιδιωτικά όσο και για τα κρατικά τεμάχια γης (ανεξάρτητα από τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής).

- 12.3.11** Η περιοχή που βρίσκεται νότια του Διεθνούς Αερολιμένα Λάρνακας λόγω της γειτνίασής της με το Αεροδρόμιο, με το σταθμό επεξεργασίας λυμάτων και με το ευαίσθητο οικοσύστημα των Αλυκών Λάρνακας αλλά και λόγω της παραλίας που διαθέτει, θα πρέπει να παραμείνει βασικά ως ανοικτός, ελεύθερος χώρος.
- 12.3.12** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία Περιοχών Προστασίας του παλιού υδραγωγείου των Καμάρων δυο φραγμάτων και της κοίτης ποταμού στην Αραδίππου. Οι περιοχές αυτές που ορίζονται ως Ζώνη Δα2 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Ένταση Ανάπτυξης - Πυκνότητες) και ως Περιοχές Προστασίας στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, θα προστατευθούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη. Ο συντελεστής δόμησης στις περιοχές αυτές δεν θα υπερβαίνει το 0,01:1 τόσο για τα ιδιωτικά όσο και για τα κρατικά τεμάχια γης (ανεξάρτητα από τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτική
- 12.3.13** Η δημιουργία προσβάσεων και ελεύθερων χώρων πρασίνου στην παραλία, ιδιαίτερα στην περιοχή μεταξύ Λάρνακας και Δεκέλειας είναι πολύ σημαντική για τη διασφάλιση της εύκολης πρόσβασης του κοινού προς τη θάλασσα και τη διατήρηση της οπτικής επαφής της πόλης με το παραλιακό μέτωπο. Έχει ήδη ετοιμαστεί λεπτομερές σχέδιο προσβάσεων στην παραλιακή περιοχή Ορόκλινης - Πύλας, το οποίο υλοποιείται σταδιακά στα πλαίσια της διαδικασίας Ελέγχου της Ανάπτυξης. Ήδη μια τέτοια πρόσβαση (παρά το ξενοδοχείο Princess) έχει διαμορφωθεί ενώ άλλη βρίσκεται στο στάδιο της κατασκευής σαν Πολεοδομικό Έργο.
- 12.3.14** Τα Διύλιστήρια και οι Πετρελαιοδεξαμενές αποτελούν πηγή σοβαρής ρύπανσης και μειώνουν την ελκυστικότητα της κατεξοχή Τουριστικής Περιοχής της Λάρνακας. Για απάμβλυνση του προβλήματος θα επιδιωχθεί σταδιακά, στα πλαίσια του Πολεοδομικού Ελέγχου, η δημιουργία ζώνης πρασίνου περιμετρικά των πιο πάνω οχληρών περιοχών καθώς επίσης και η δημιουργία προσβάσεων και δημόσιων χώρων πρασίνου μεταξύ του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας και της παραλίας.
- 12.3.15** Στην Οικιστική Περιοχή στην περιοχή Δρομολαξιάς - Μενεού υφίστανται σειρές από κυπαρισσοειδή κατά μήκος δρόμων και περιμετρικά ιδιωτικών τεμαχίων. Η φύτευση αυτή θα πρέπει να διατηρηθεί και να ληφθεί υπόψη σε μελλοντικούς διαχωρισμούς οικοπέδων και άλλες μορφές ανάπτυξης, έτσι ώστε να συνεχίσει ν'αποτελεί συνθετικό

στοιχείο του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

- 12.3.16** Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες, απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρρων ή αργάκια, λοφογραμμές κ.λ.π. που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα προστατεύονται με την εξασφάλιση ελεύθερων χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές. Στις ανωτέρω περιπτώσεις όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις από τα όρια των τεμαχίων) κατά την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος.
- 12.3.17** Κατά μήκος της κοίτης χειμάρρων ή αργακιών, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει επίσης την προστασία της άμεσα εφαιπόμενης με την κοίτη λωρίδας γης, πλάτους τουλάχιστο 3,00 μέτρων. Παράλληλα, μπορεί να ζητήσει όπως η απόσταση των εκατέρωθεν οικοδομών είναι της τάξης των 5,00 μέτρων από την κοίτη και επίσης να αυξήσει την απόσταση των οικοδομών από τα σύνορα των τεμαχίων, ώστε να διασφαλίζεται η φυσική και οπτική επαφή με τους φυσικούς αυτούς σχηματισμούς και να μην παρεμποδίζεται η απορροή των νερών.
- 12.3.18** Νοείται ότι, σε περίπτωση που με την εξασφάλιση του προβλεπόμενου από τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής ποσοστού πρασίνου δεν επιτυγχάνεται ο ανωτέρω στόχος, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να ζητήσει μεγαλύτερο ή το συνολικό επηρεασμό του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.

Άλλες Πρόνοιες Πολιτικής

- 12.3.19** Η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές, θα επιδιώκει τη διασφάλιση της γης που θεωρείται αναγκαία για τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων δημόσιων χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- 12.3.20** Κατά την έκδοση Πολεοδομικών Αδειών για διάφορους τύπους ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους δημόσιους χώρους πρασίνου που θα παραχωρούνται προς το δημόσιο από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, κατά τρόπο ώστε να αποφεύγονται χώροι πολύ μικρής κλίμακας που είναι δύσκολο να τύχουν οικονομικής και ορθολογικής διαχείρισης και συντήρησης.
- 12.3.21** Η γη που παραχωρείται στο δημόσιο από διαχωρισμούς οικοπέδων για τη δημιουργία δημόσιων χώρων πρασίνου θα επιδιώκεται να είναι όσο το δυνατό πιο ενοποιημένη και να έχει λειτουργική σχέση με άλλους χώρους πρασίνου, έτσι ώστε να δημιουργηθεί σταδιακά ενιαίο σύστημα πρασίνου μέσα στο αστικό συγκρότημα. Οι παιδότοποι και

άλλες διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

12.3.22 Στο Τοπικό Σχέδιο επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστικών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού δημόσιων χώρων πρασίνου. Διαπιστώνεται παράλληλα πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψης διαθέσιμων χώρων, υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια επίσπευσης και διεύρυνσης των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων.

12.3.23 Η διεύρυνση και ο εμπλουτισμός των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας με ενεργό παρέμβαση του ευρύτερου δημόσιου τομέα στοχεύει στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στις μικρές ηλικίες και στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις, έτσι ώστε να μειωθεί ο βαθμός εξάρτησης και εκμετάλλευσης των ασθενέστερων κοινωνικών ομάδων από κερδοσκοπικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

12.4 Αθλητισμός

12.4.1 Η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού, όπως και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού στα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης, αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιές. Για το λόγο αυτό οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν μεταξύ άλλων και στα ακόλουθα:

- (α) Στη βέλτιστη δυνατή επιλογή και διασφάλιση χώρων, στους οποίους θα παρασχεθούν οργανωμένες διευκολύνσεις άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.
- (β) Στην 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.

12.4.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών

διευκολύνσεων θα πρέπει να αντιμετωπίζονται από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με στόχο τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων. Το θέμα αυτό θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο ειδικού σχεδιασμού.

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

12.4.4 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ.) μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών ή/και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας). Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια σε οικιστικές περιοχές είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά, στις περιπτώσεις που οι περιοχές της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε ανοικτούς χώρους πρασίνου. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια τις ανάγκες της περιοχής, το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης, ανάλογα με την περίπτωση, τις συνθήκες τροχαίας φόρτισης του οδικού δικτύου και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης/οικοδομής στο γήπεδο και την κατάλληλη τοπιοτέχνησή του.

12.4.5 Στις περιπτώσεις, εντούτοις, που η προτιθέμενη ανάπτυξη απαιτεί σημαντική έκταση γης, λόγω του τύπου των διευκολύνσεων που περιλαμβάνει, η οποία είναι αντικειμενικά δύσκολο να εξασφαλισθεί στις περιοχές ή τους άξονες του συστήματος κεντρικών λειτουργιών (πχ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για ολοκληρωμένες και ενιαίες αναπτύξεις και σε χώρους έξω

από τις Περιοχές Ανάπτυξης. Οι αιτήσεις αυτές θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (β) Τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις στη γειτονική περιοχή.
- (γ) Την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (δ) Την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης.
- (ε) Την αναμενόμενη ενεργό συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.
- (στ) Τη δυνατότητα παροχής της αναγκαίας υποδομής και των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας.

12.4.6 Το σύστημα των ελεύθερων χώρων πρασίνου και οι κύριες αθλητικές εγκαταστάσεις που προτείνονται στο τοπικό σχέδιο φαίνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο με αριθμό 6.

12.5 Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας - Έργα Υποδομής και Εμπλουτισμού της Ανάπτυξης

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

Συνήθους Μορφής Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

12.5.2 Αναπτύξεις που στεγάζουν συνήθους μορφής επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν τις σημαντικότερες επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη προσέλκυσης τροχαίας κυκλοφορίας και ηχορύπανσης, όπως για παράδειγμα οι μπουραρίες, τα καμπαρέ και τα μπαρ, οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα και τα εστιατόρια με μουσική, είναι δυνατό να χωροθετούνται στο Αστικό και Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV και στις Τουριστικές Ζώνες ή τις περιοχές όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες

του Κεφαλαίου "Τουριστική Ανάπτυξη" και τυχόν άλλες ειδικές πρόνοιες. Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιόχες όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (πχ γειτνίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες).
- (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή πιθανή παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπάθεια προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δε δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.

12.5.3 Άλλοι ηπιότεροι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι κ.ο.κ. είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές της παραγράφου 12.5.2, και επίσης σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και στις περιοχές εμπορικής ανάπτυξης των πυρήνων της πόλης και των προαστείων, νοουμένου ότι θα ληφθούν υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της ίδιας παραγράφου. Η χωροθέτηση των ανωτέρω ήπιων μορφών ανάπτυξης ψυχαγωγίας και αναψυχής σε Περιοχές Ανάπτυξης αλλά εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων πυρήνων ή/και αξόνων εμπορικής εξυπηρέτησης μπορεί να εξετάζεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της προτεινόμενης ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου και αφού εφαρμοσθούν με απόλυτη συνέπεια τα κριτήρια των υποπαραγράφων (α), (β) και (γ) της προηγούμενης παραγράφου 12.5.2.

- 12.5.4** Για τη χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση όπως και των κοινοτικών διευκολύνσεων θα εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Η προτιθέμενη ανάπτυξη δε θα επηρεάσει αρνητικά τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων.
 - (β) Η προτιθέμενη ανάπτυξη δε θα δημιουργεί προβλήματα τροχαίας κυκλοφορίας και ασφάλειας.
 - (γ) Η προτιθέμενη ανάπτυξη θα διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου.
 - (δ) Η προτιθέμενη ανάπτυξη θα συνάδει με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της γειτονικής περιοχής.
 - (ε) Δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής λόγω θορύβου, τροχαίας κυκλοφορίας ή όχληση άλλης μορφής.

Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

- 12.5.5** 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, τουριστικών ή άλλων περιοχών του Σχεδίου. Αρκετές από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα (σχετική είναι η παράγραφος 9.11 του οικείου Κεφαλαίου του Τοπικού Σχεδίου).

- 12.5.6** Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, ανάλογα με την περίπτωση, μπορούν να διακριθούν και να ομαδοποιηθούν σύμφωνα με το γενικό προσανατολισμό τους, με βάση τις πιο κάτω παραμέτρους που αποτελούν τα επίκεντρα της δραστηριότητάς τους:
- (α) Τη φύση (όπως τα μονοπάτια και παρατηρητήρια μελέτης της φύσης, τα διάφορα είδη πάρκων και οργανωμένων χώρων πρασίνου, κ.ο.κ.).
 - (β) Τον πολιτισμό (όπως τα θέατρα, οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, τα πολιτιστικά κέντρα, τα μουσεία, οι αρχαιολογικοί χώροι, κ.ο.κ.),
 - (γ) Την άθληση/υγεία (όπως τα κέντρα άθλησης/υγείας, τα κέντρα ιππασίας και τοξοβολίας, τα γήπεδα γκολφ, κ.ο.κ.),
 - (δ) Τα διάφορα εκθέματα (όπως τα ζωολογικά/υδρολογικά

πάρκα, τα ενυδρεία, οι γεωργικές εκθέσεις, κ.ο.κ.)

(ε) Την ψυχαγωγία/διασκέδαση (όπως τα aqua-lands, τα luna parks, κ.ο.κ.), και

(στ) Το συνδυασμό των πιο πάνω προσανατολισμών, τη δυνατότητα ενδυνάμωσης κάποιου από αυτούς έναντι των υπολοίπων (όπως για παράδειγμα τη φύση ή τον πολιτισμό για σκοπούς επιμόρφωσης) ή τη συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική ή την τουριστική).

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

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

Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

Θεματικά Πάρκα.

12.5.9 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου 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 αποτελούν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα θέματα γύρω από τα οποία μπορεί να οργανωθεί ένα θεματικό πάρκο: παραδοσιακό αγρόκτημα και οικισμός, αναπαράσταση τρόπου ζωής στην εποχή του χαλκού ή την ενετοκρατία, οι πρώτοι χριστιανοί στην Κύπρο, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα των εγκαταστάσεων και της 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 (pay-one-price admission).

12.5.10 Το ενιαίο θεματικό πάρκο 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, θεματικό πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (πχ. ταβέρνες, εστιατόρια, take-away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με "παραδοσιακά στοιχεία".

12.5.11 Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις που υποβάλλονται ως θεματικά πάρκα στα επιμέρους συνθετικά τους στοιχεία και θα αντιμετωπίζει το κάθε στοιχείο ανάλογα με τα κύρια χαρακτηριστικά και την πραγματική του φύση, με βάση την αντίστοιχη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.

12.5.12 Θεματικό Πάρκο είναι δυνατό να επιτραπεί σε Τουριστικές Ζώνες, νοούμενου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει έκταση τουλάχιστον της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Είναι επίσης δυνατό να επιτραπεί θεματικό Πάρκο και σε άλλους κατάλληλους χώρους εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος του τεμαχίου είναι της τάξης των 10.000 τμ. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται μέσα σε περιοχές ανάπτυξης (με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες), μέσα ή κοντά σε Αρχαιολογικό Χώρο και σε γη που

αρδεύεται από Κυβερνητικό Αρδευτικό Έργο.

- 12.5.13** Για τα θεματικά πάρκα θα ισχύει γενικά ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στην συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη όπου βρίσκονται τα υπό ανάπτυξη τεμάχια. 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. Για βοηθητικές χρήσεις του θεματικού πάρκου, όπως αυτές περιγράφονται στην παράγραφο 12.5.10 ανωτέρω, θα ισχύει το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων που καθορίζονται για σκοπούς κατοικίας στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.
- 12.5.14** Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων για Πολεοδομική Άδεια, 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, τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η γεωργική γη καλής ποιότητας), την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών και τις ανέσεις της περιοχής. Όλα τα πιο πάνω στοιχεία θα αξιολογούνται ενδελεχώς με βάση ειδικές μελέτες περιβαλλοντικών και κυκλοφοριακών επιπτώσεων που θα κατατίθενται από τον αιτητή, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα.
- 12.5.15** Επειδή τα θεματικά πάρκα αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες/περίπλοκές κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα.

- 12.5.16** 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. Τα κύρια χαρακτηριστικά του Κέντρου Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

(β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση/ψυχαγωγία. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα badminton, squash, χειρόσφαιρας, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, mini-golf, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, bowling, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

(γ) Η ψηλή ποιότητα των εγκαταστάσεων και του τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

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

12.5.18 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγόμενων ειδών) ή μικρής κλίμακας "φάρμες" κατοικίδιων ζώων και πτηνών, έτσι ώστε το Κέντρο να εμπλουτίζεται λειτουργικά και να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.

12.5.19 Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 12.5.11 μέχρι και 12.5.15 πιο πάνω.

Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

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

- 12.5.21** Τέτοιες εξειδικευμένες διευκολύνσεις είναι δυνατό να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το γήπεδο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών. Αιτήσεις για αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανό να δημιουργούν οχληρία θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης. Άλλη Εξειδικευμένη Διευκόλυνση Αναψυχής και Ψυχαγωγίας αυτής της κατηγορίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε άλλους κατάλληλους χώρους εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος γηπέδου είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται κατά κανόνα μέσα σε περιοχές ανάπτυξης (με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω).
- 12.5.22** Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερα από τα πιο πάνω αναφερόμενα μεγέθη γηπέδου ή και να ζητήσει την παραχώρηση απομονωτικών/προστατευτικών λωρίδων από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο, λόγω της κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω των αναμενόμενων επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή. Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να επιτρέψει, κατ'εξαίρεση, τέτοιες επιχειρήσεις και εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων περιοχών, όταν κατά την κρίση της, η φύση της ανάπτυξης (π.χ. ενυδρείο) και το μέγεθός της δεν αναμένεται να επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της γύρω περιοχής. Στις περιπτώσεις αυτές προτίμηση για τη χωροθέτηση αυτών των επιχειρήσεων θα δίδεται σε εμπορικές περιοχές ή άξονες, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουσδήποτε επιπρόσθετους όρους που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και όρου σε σχέση με το ελάχιστο εμβαδό του τεμαχίου.
- 12.5.23** Για τέτοιες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία από την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0.30:1 και 0.20:1, αντίστοιχα. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.
- 12.5.24** Σ'όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, η ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα. Επιπρόσθετα η ανάπτυξη θα διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση, ενώ η

Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να απαιτήσει χώρους στάθμευσης στο υπό ανάπτυξη γήπεδο πέραν των καθορισμένων προτύπων του Παραρτήματος Γ. Όλα τα πιο πάνω στοιχεία θα αξιολογούνται ενδελεχώς με βάση ειδικές μελέτες περιβαλλοντικών και κυκλοφοριακών επιπτώσεων που πρέπει να υποβάλλονται γι' αυτό το σκοπό, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή το κρίνει αναγκαίο λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης.

12.6 Πολιτιστική Υποδομή

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

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

12.6.3 Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει τη διακριτική εξουσία να καθορίζει το

επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων αυτού του είδους των οικοδομών για σκοπούς ένταξής τους στο χώρο και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση της ανάπτυξης με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής και επίσης στο βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από την τροχαία κυκλοφορία που θα δημιουργεί η ίδια η ανάπτυξη. Παράλληλα θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και επίσης διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

13. ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ, ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΥΦΕΣ**13.1 Γενικά**

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

13.1.2 Στο νοτιοδυτικό τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, και ιδιαίτερα στην περιφέρεια Μενεού, ο συνδυασμός γόνιμων βαθιών αλλουβιακών εδαφών, υδροφόρου στρώματος και πεδινού εδάφους επέτρεψε την ανάπτυξη της εσπεριδοκαλλιέργειας και της καλλιέργειας κηπευτικών. Η ανάπτυξη αυτή συμβάλλει, ανάμεσα σε άλλα, και στην αναβάθμιση και ποιοτική βελτίωση του περιβάλλοντος.

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

13.2 Κτηνοτροφική Ανάπτυξη

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

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

(α) Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές αυξημένου βαθμού οχληρίας,

(β) Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές περιορισμένου βαθμού

οχληρίας.

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

13.2.4 Το νοτιότερο τμήμα της Κτηνοτροφικής Περιοχής περιορισμένου βαθμού οχληρίας που βρίσκεται στα βόρεια του αυτοκινητόδρομου Λάρνακας - Δεκέλειας προτείνεται να μετατραπεί σε Απομονωτική Λωρίδα για σκοπούς προστασίας του αυτοκινητόδρομου. Οι κτηνοτροφικές μονάδες που υφίστανται νόμιμα σε αυτό το τμήμα της Κτηνοτροφικής Περιοχής θα πρέπει να μετακληθούν σταδιακά σε άλλες Κτηνοτροφικές Περιοχές/Ζώνες του Σχεδίου.

13.3 Γεωργική Ανάπτυξη

13.3.1 Η γόνιμη και αποδοτική γεωργική γη θα πρέπει να προστατευθεί και διαφυλαχθεί ώστε να γίνει δυνατή η ορθολογική χρησιμοποίησή της.

13.3.2 Στις περιοχές που θα αρδευθούν από το Νότιο Αγωγό και που φαίνονται στο Σχέδιο Χρήσεως Γης θα πρέπει να ενθαρρύνεται η γεωργία και σ'αυτές να επιτρέπονται μόνο αναπτύξεις που είναι αναγκαίες σε σχέση με τη γεωργία. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και για την υπόλοιπη γόνιμη γεωργική γη, ιδιαίτερα για τη γη που βρίσκεται στην περιοχή Δρομολαξιάς/Μενεού, που είναι ήδη ανεπτυγμένη με δενδροκαλλιέργειες και η οποία δεν προγραμματίζεται να αρδευθεί από το Νότιο Αγωγό.

13.4 Ανάπτυξη σε Αστικοαγροτικές Παρυφές

13.4.1 Ο όρος "αστικοαγροτικές παρυφές" προσδιορίζει την έκταση της γης που βρίσκεται μέσα στα όρια του Τοπικού Σχεδίου αλλά έξω από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Για την επιτυχή υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης. Στόχος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι τόσο η συγκέντρωση και εντατικοποίηση της αστικής ανάπτυξης μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης όσο και η προστασία του περιβαλλοντικού φυσικού περιβάλλοντος και άλλων φυσικών πόρων της περιοχής του Σχεδίου από την πρόωρη διείσδυση αστικών χρήσεων και την αβεβαιότητα σε ότι αφορά το μέλλον της γης αυτής.

- 13.4.2** Έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο αγροτικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο. Η πολιτική αυτή είναι θεμελιώδους σημασίας και αποτελεί προϋπόθεση για την πετυχημένη εφαρμογή της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Σχεδίου.
- 13.4.3** Η Πολεοδομική Αρχή σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις και κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις είναι δυνατό να επιτρέψει περιορισμένο αριθμό άλλων χρήσεων σε περιοχές έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης. Σαν τέτοιες αναφέρονται ενδεικτικά οι εξοχικές λέσχες (country clubs), τα αθλητικά κέντρα και τα ιδρύματα ανάπαυσης και ανάρρωσης. Η ανάγκη μεγάλης έκτασης γης και ήσυχου περιβάλλοντος και η άμεση και έμμεση επίδραση στο περιβάλλον αποτελούν τα ουσιαστικά κριτήρια για την επιλογή και τη χωροθέτηση αυτών των χρήσεων.

14. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ-ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

- 14.1** Οι ιστορικοί πυρήνες της πόλης της Λάρνακας και της Αραδίππου συνεχίζουν να έχουν έντονα παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας.
- 14.2** Οι πιο πάνω περιοχές αντιμετωπίζουν ορισμένα σοβαρά προβλήματα, όπως για παράδειγμα η εγκατάλειψη παραδοσιακών κτιρίων στη φυσική φθορά, οι πύσεις για κατεδάφισή τους και επανοικοδόμηση, οι ακατάλληλες και άστοχες ανακαινίσεις παραδοσιακών κτισμάτων, η ανέγερση νέων κτιρίων με διαφορετική κλίμακα και χαρακτήρα από τις παρακείμενες παραδοσιακές οικοδομές (το ύψος, ο όγκος και η μορφή τους αποκόπτουν τη συνέχεια του παραδοσιακού ιστού) κ.ο.κ.
- 14.3** Στις περιοχές αυτές παρουσιάζονται οι δυνατότητες και προοπτικές για υλοποίηση προγραμμάτων αναβίωσης και να διαλαμβάνουν μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:
- (α) Βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος.
 - (β) Συντήρηση και διατήρηση των αξιόλογων δειγμάτων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
 - (γ) Ένταξη νέων λειτουργιών και δραστηριοτήτων που να συνάδουν με το χαρακτήρα των παραδοσιακών περιοχών και να τις εμπλουτίζουν λειτουργικά.
- 14.4** Μέχρι πριν λίγα χρόνια τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονταν στη διατήρηση αξιόλογων οικοδομών και περιοχών προέκυπταν από ουσιώδεις ελλείψεις στο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο. Οι αδυναμίες αυτές είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων γης, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις σε παραδοσιακές οικοδομές, την έλλειψη λεπτομερών επιστημονικών μελετών και τελικά την αδιαφορία και την εγκατάλειψη.
- 14.5** Τα τελευταία χρόνια, και ειδικά μετά την πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και την ενίσχυση της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών, έχει διαπιστωθεί σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Η συστηματική προσπάθεια που γίνεται για

πληρέστερη ενημέρωση του κοινού αναμένεται ότι θα έχει σύντομα επίσης θετικά αποτελέσματα.

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

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

15. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

15.1 Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν αξιόλογα αποθέματα οικοδομών ή άλλων ανθρωποποίητων στοιχείων κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού, πολιτιστικού ή άλλου ενδιαφέροντος και οι περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ) (βλ. Σχ.αρ. 5). Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας ως ΠΕΧ καθορίζονται οι ακόλουθες περιοχές:

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

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

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

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

- (α) Οι νέες οικοδομές πρέπει να σχεδιάζονται ως μέρος του συνόλου των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και όχι ως ξεχωριστές μονάδες. Συγκεκριμένα, θα πρέπει να εντάσσονται σωστά πρώτα ως προς την

κλίμακα και τον χαρακτήρα, δηλαδή ως προς το ύψος, τον όγκο, τη μορφή, την οικοδομική γραμμή, τη σχέση πλήρων και κενών στοιχείων κ.λ.π. και δεύτερο ως προς την αναλογία ανοιγμάτων, το είδος στέγασης, τα υλικά κατασκευής και τους χρωματισμούς.

- (β) Η οικοδομή πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο συγκεκριμένο τεμάχιο, ιδιαίτερα σε ότι αφορά,
- (λ) τη σχέση καλυμμένου, ημικαλυμμένου και ακάλυπτου χώρου, σύμφωνα με τα αυθεντικά πρότυπα της συγκεκριμένης περιοχής όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, συντείνοντας παράλληλα και στην υιοθέτηση βιοκλιματικών παραμέτρων και
 - (λλ) τη διατήρηση ή την επαναφορά της δομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.
- (γ) Μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα επιτρέπονται εφόσον διατηρείται/ προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας ή βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσον αφορά κατά κύριο λόγο την κλίμακα, τον όγκο, τη μορφή και τον χαρακτήρα και κατά δεύτερο λόγο τα υλικά κατασκευής.
- (δ) Οι μετατροπές ή οικοδομικές εργασίες σε Διατηρητέες Οικοδομές θα περιορίζονται κατά κύριο λόγο σε αυτές που αφορούν τη συντήρηση ή/και την αποκατάσταση των οικοδομών στην αυθεντική τους μορφή. Οι προσθήκες ή άλλες επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τη σύγχρονη αναβίωσή τους δεν θα αποκλείονται, νοουμένου ότι δεν θα αλλοιώνουν τη συνολική εικόνα του οικοδομήματος και ο ελεύθερος ανοικτός χώρος δεν επιβαρύνεται δυσανάλογα. Η επιβάρυνση του ελεύθερου χώρου πιθανόν να ανατρέψει την υπόσταση της διατηρητέας οικοδομής, αφού τις περισσότερες φορές οι οικοδομές οργανώνονται γύρω από/ή οργανώνουν ένα συγκεκριμένο χώρο.
- (ε) Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής που περιλαμβάνεται στην ανάπτυξη πρέπει να εναρμονίζεται με τις παρακείμενες διατηρητέες και άλλες αξιολογικές οικοδομές και το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Για την επίτευξη αυτού του στόχου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος, το ποσοστό κάλυψης ή/και το συντελεστή δόμησης που

προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο για τις συγκεκριμένες περιοχές. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εκδώσει λεπτομερέστερες κατευθυντήριες οδηγίες αναφορικά με το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές για την καθοδήγηση του κοινού.

- (στ) Οι όγκοι της νέας οικοδομής πρέπει να διαμορφώνονται στην όλη σύνθεση με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα. Η απλότητα και η καθαρότητα των μορφών θα είναι βασικό κριτήριο. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων, όπου αυτή αποτελεί ουσιώδες χαρακτηριστικό. Η χρήση των υλικών (επιφάνειες κάλυψης και συνδυασμός τους) θα γίνεται με προσοχή, ώστε να αποφεύγονται πολύπλοκοι συνδυασμοί και στοιχεία που δε συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής.
- (ζ) Η τυπική μορφολογία των προσόψεων που επικράτησε τις τελευταίες δεκαετίες με τα μεγάλα υαλοστάσια που καλύπτουν ολόκληρη την πρόσοψη των οικοδομών σε εμπορικές, βιοτεχνικές και άλλες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου, πρέπει να αντικατασταθεί με νέες προσεγγίσεις που να συνάδουν με παραδοσιακές αναλογίες και τη φιλοσοφία της διατήρησης.
- (η) Σ' ότι αφορά έργα υποδομής και υπηρεσίες, πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα:
- (ι) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και άλλες ανάλογες κατασκευές πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να μην είναι ορατά, όσο αυτό είναι δυνατό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (ιι) Τμήματα τοιχοποιίας ή άλλες κατασκευές σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ., που είναι εμφανή και ορατά υπό κανονικές συνθήκες, θα προσαρμόζονται προσεκτικά στη φυσιογνωμία της Περιοχής (π.χ. επένδυση με τοπική πέτρα κλπ.).
- (ιιι) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών,

κ.ο.κ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται σε επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής.

- (ιγ) Οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και οι άλλοι χώροι για χρήση από πεζούς θα είναι κατά κύριο λόγο πλακόστρωτοι ή λιθόστρωτοι. Άλλα υλικά μπορούν να χρησιμοποιηθούν με δευτερεύουσα σημασία. Αυτά θα πρέπει να ακολουθούν τη λογική κατασκευής των παραδοσιακών δαπεδοστρώσεων και να έχουν υφή που να εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (ιδ) Οι χώροι στάθμευσης οχημάτων θα διαμορφώνονται και θα τοπιοτεχνούνται κατάλληλα με τη χρήση πλακοστρώτων, δένδρων και θάμνων, χαμηλών φωτιστικών, κ.ο.κ. Ανάλογη φροντίδα πρέπει να δίνεται και στη διαμόρφωση άνετων και κατάλληλα τοπιοτεχνημένων προσβάσεων προς τους χώρους στάθμευσης.

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

15.6 Πρόσθετα με τις πιο πάνω πρόνοιες, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα θα εφαρμόζονται και σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Ε του Τοπικού Σχεδίου (Κατευθυντήριες γραμμές για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος).

16. ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ ΚΑΙ ΛΙΜΑΝΙ ΛΑΡΝΑΚΑΣ**Διεθνής Αερολιμένας**

- 16.1** Ο Διεθνής Αερολιμένας Λάρνακας αποτελεί μία από τις σημαντικότερες λειτουργίες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Έχουν ήδη τροχιοδρομηθεί οι διαδικασίες για την περαιτέρω ανάπτυξη και επέκτασή του ώστε να μετατραπεί σ'ένα σημαντικό Αερολιμένα με βάση αποδεκτά διεθνή πρότυπα που ν' ανταποκρίνεται στην αναμενόμενη επιβατική κίνηση. Το Γενικό Σχέδιο Ανάπτυξης του Διεθνή Αερολιμένα προγραμματίζεται να ολοκληρωθεί μέχρι το έτος 2000 περίπου και αναμένεται να εξυπηρετεί γύρω στα έξι εκατομύρια επιβάτες το χρόνο. Θα υπάρχουν επίσης δυνατότητες για παραπέρα μελλοντική επέκτασή του ώστε να μπορεί να καλύψει τις ανάγκες δώδεκα εκατομμυρίων επιβατών περίπου. Τα υφιστάμενα κτίρια του Αερολιμένα θα μετατραπούν σε γραφεία, συναφή με τη χρήση του. Στο παρόν στάδιο έχουν γίνει επιμέρους μετατροπές και επεκτάσεις στις εγκαταστάσεις για να καλύψουν τις σχετικές ανάγκες μέχρι να ολοκληρωθεί το Γενικό Σχέδιο Ανάπτυξης του Αερολιμένα.
- 16.2** Η ανάπτυξη του Αερολιμένα Λάρνακας αναμένεται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις στην οικονομία της Λάρνακας και της Κύπρου γενικότερα αλλά ταυτόχρονα θα προκαλεί σημαντική ηχητική όχληση και θα επηρεάζει δυσμενώς την ανάπτυξη παρακείμενων περιοχών. Για προστασία του κοινού από τα ψηλά επίπεδα θορύβου, στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η άσκηση αποτελεσματικού ελέγχου της ανάπτυξης, σύμφωνα με διεθνή πρότυπα.
- 16.3** Για διασφάλιση του κοινού από ψηλά επίπεδα θορύβου, θα εφαρμόζονται τα ακόλουθα μέτρα πολιτικής:
- (α) Κατά την εξέταση αιτήσεων για πολεοδομική άδεια, η Πολεοδομική Αρχή, παράλληλα με άλλες πρόνοιες του Σχεδίου, θα λαμβάνει υπόψη και τα κριτήρια του Πίνακα 1 που φαίνεται στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου. Στο Σχ. αρ. 8 δείχνονται οι καμπύλες έντασης θορύβου αεροσκαφών σε NNI (Noise Number Index).
 - (β) Για την ασφάλεια των πτήσεων στην περιοχή του Αεροδρομίου Λάρνακας και για τη διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας του, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει με την επιβαλλόμενη αυστηρότητα τον έλεγχο του συνολικού ύψους των οικοδομών και γενικά όλων των κατασκευών/εγκαταστάσεων στην περιφέρεια του Διεθνή Αερολιμένα Λάρνακας.

Λιμάνι Λάρνακας

- 16.4** Τα τελευταία χρόνια το Λιμάνι Λάρνακας παρουσίασε σοβαρότατα προβλήματα βιωσιμότητας, λόγω της μείωσης της επιβατικής και εμπορικής του κίνησης. Η μελλοντική ανάπτυξη και ο στρατηγικός ρόλος του Λιμανιού Λάρνακας στα πλαίσια της λιμενικής ανάπτυξης του τόπου, αποτέλεσε αντικείμενο πολλών μελετών και συζητήσεων. Η πιο πρόσφατη μελέτη ετοιμάστηκε από την Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως και εξέτασε διάφορα σενάρια για την ανάπτυξη και βιωσιμότητα του Λιμανιού της Λάρνακας.
- 16.5** Το Υπουργικό Συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη του την πιο πάνω μελέτη της Τράπεζας Αναπτύξεως καθώς επίσης και τις απόψεις και εισηγήσεις της Επιτροπής Ανάπτυξης Λάρνακας και άλλων ενδιαφερόμενων μερών, υιοθέτησε το σενάριο της ανάπτυξης του Λιμανιού Λάρνακας σαν Λιμάνι για κρουαζιερόπλοια και επιβατικά πλοία καθώς επίσης και για γενικό εμπόριο, στο βαθμό που η λειτουργία αυτή θα είναι συμβατή με τη χρήση του Λιμανιού από κρουαζιερόπλοια και επιβατικά πλοία. Η ανάπτυξη του χερσαίου χώρου που περιβάλλει τόσο το Λιμάνι (Ειδική Ζώνη Λιμανιού στο Σχέδιο Χρήσεων Γης) όσο και τη Μαρίνα Λάρνακας (Ζώνη T1εα στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών) θα πρέπει ν'αποτελέσει αντικείμενο πιο λεπτομερούς μελέτης στα πλαίσια ενός Σχεδίου Περιοχής του Κέντρου της Λάρνακας. Για το λόγο αυτό θα πρέπει ν'αποφεύγεται οποιαδήποτε ουσιαστική επιμέρους ανάπτυξη στους πιο πάνω χώρους μέχρι την ολοκλήρωση πιο λεπτομερών και ολοκληρωμένων μελετών στα πλαίσια της ετοιμασίας Σχεδίου Περιοχής.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Κριτήρια για τον έλεγχο της ανάπτυξης σε περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, που επηρεάζονται από θόρυβο αεροσκαφών.

Δείκτης θορύβου (NNI) στον οποίο εκτίθεται ή αναμένεται να εκτεθεί ένας χώρος	60 NNI και άνω	50-59 NNI	40-49 NNI	35-39 NNI
Κατοικίες	Απόρριψη αίτησης	Μεγάλες αναπτύξεις θα απορρίπτονται. Επιτρέπεται η ανάπτυξη μόνο για συμπλήρωση μη ανεπτυγμένων κενών (infilling) με την προϋπόθεση ότι θα παρέχεται κατάλληλη μόνωση κατά του θορύβου.	Απορρίπτονται.	Η αίτηση να μην απορρίπτεται αποκλειστικά και μόνο εξαιτίας των κριτηρίων του θορύβου.
Σχολεία	Απόρριψη αίτησης	Πολύ ανεπιθύμητη ανάπτυξη. Όταν, υπό εξαιρετικές περιπτώσεις κρίνεται αναγκαίο να επιτραπεί τέτοια ανάπτυξη, π.χ. για ανανέωση σχολικού κτιρίου, πρέπει να τίθεται όρος για παροχή μόνωσης κατά του θορύβου.	Ανεπιθύμητη ανάπτυξη	Η αίτηση να μην απορρίπτεται αποκλειστικά και μόνο εξαιτίας των κριτηρίων του θορύβου.
Νοσοκομεία	Απόρριψη αίτησης	Ανεπιθύμητη ανάπτυξη	Κάθε περίπτωση θα εξετάζεται με τις δικές της συνθήκες	Η αίτηση να μην απορρίπτεται αποκλειστικά εξαιτίας των κριτηρίων του θορύβου.
Με την προϋπόθεση παροχής κατάλληλης μόνωσης κατά του θορύβου.				

17. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

- 17.1** Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ορισμένους τύπους ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, όπως για ποδηλατοδρόμια και παγοδρόμια, συνεδριακά κέντρα, νεκροταφεία, εκκλησίες, μαρίνες ιπποδρόμια, κ.ο.κ., θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση κατ'αξία, με βάση το ακόλουθο πλαίσιο γενικών αρχών πολιτικής:
- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται, όπου είναι δυνατό και επιθυμητό, μέσα στις καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων ή άλλων γειτονικών χρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μελετά καταξία τη χωροθέτησή τους εκτός των περιοχών ανάπτυξης.
 - (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θα θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη.
 - (γ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
 - (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις τύπου παρόμοιου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
 - (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί ενδεχόμενα αναγκαίους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό συγκρότημα.
 - (στ) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης θα καθορίζονται από την Πολεοδομική

Αρχή, αφού ληφθούν υπόψη η φύση της ανάπτυξης, η προτεινόμενη τοποθεσία, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα πολεοδομικά κριτήρια. Σε καμιά περίπτωση ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ή το ποσοστό κάλυψης θα υπερβαίνουν τα χαμηλότερα των ακολούθων:

(ι) Τα καθοριζόμενα στη Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη.

(ιι) Τα καθοριζόμενα από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για τη συγκεκριμένη χρήση ή άλλες παρόμοιες χρήσεις.

17.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας δεν θα επιτρέπεται η μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο αστικό περιβάλλον επιπτώσεις οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες.

18. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ

- 18.1** Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα περιορίζεται κατά κανόνα στις Περιοχές Ανάπτυξης που καθορίζονται στο παρόν Σχέδιο (Οικιστικές, Εμπορικές, Τουριστικές, Βιομηχανικές, Κτηνοτροφικές ή άλλες Ζώνες). Κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου, δεν πρέπει κατά κανόνα να γίνεται παροχή δημόσιων διευκολύνσεων σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις ή συντρέχουν ειδικοί λόγοι.
- 18.2** Για την ταχύτερη και πιο αποδοτική εφαρμογή των στόχων του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο όπως ο σχεδιασμός και προγραμματισμός των δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας γίνεται πάνω σε ενιαία και ολοκληρωμένη βάση (δίκτυα ύδρευσης, παροχής ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνίες, αποχετευτικά συστήματα, κ.ο.κ.).
- 18.3** Τα όρια των διαφόρων Συμβουλίων Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοσθούν μετά την οριστικοποίηση του παρόντος Σχεδίου, ώστε να περιλαμβάνουν μόνο όλες τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, όπου τούτο είναι τεχνικά δυνατό. Διαχωρισμοί οικοπέδων εκτός των περιοχών αυτών με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δεν θα επιτρέπονται.
- 18.4** Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις που χρησιμοποιούνται για σκοπούς ύδρευσης θα πρέπει να προστατεύονται από υφιστάμενη ή/και μελλοντική ανεπιθύμητη ανάπτυξη έτσι ώστε να αποφευχθεί το ενδεχόμενο ρύπανσής τους.
- 18.5** Η απρογραμμάτιστη και ανεξέλεγκτη διάθεση σκυβάλων και ιδίως το κάψιμό τους προκαλούν κινδύνους για την υγεία και περιβαλλοντικά προβλήματα. Για το λόγο αυτό η διάθεση των σκυβάλων για όλη την περιοχή του Σχεδίου θα πρέπει να γίνεται στον εγκριμένο χώρο παρά την Τερσεφάνου ή σε άλλους κατάλληλα επιλεγμένους χώρους, που θα εγκριθούν από την Πολεοδομική Αρχή κατόπιν διαβουλεύσεων με τον Έπαρχο Λάρνακας, και θα λειτουργούν με το σύστημα της συμπίεσης και επίχωσης. Υπάρχουν αρκετές προοπτικές βελτίωσης του συστήματος διάθεσης των σκυβάλων με το σύστημα της συμπίεσης και επίχωσης, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες οδηγίες που υπάρχουν σε σχετική έκθεση εμπειρογνομώνων.

18.6 Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει η επέκταση ή/και η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας πάνω στο αστικό ή/και το φυσικό περιβάλλον. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα ακόλουθα:

- (α) Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, όπου αυτό κρίνεται δικαιολογημένο ενόψει του πρόσθετου κόστους. Η υπογειοποίηση θα εξετάζεται με κάθε δυνατή προσοχή και θα ενθαρρύνεται σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων σε ιστορικούς πυρήνες ή σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (πχ. σχολεία, νοσοκομεία, κτλ) και με στόχο την αναβάθμιση της αισθητικής ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοπιοτέχνηση των διαφόρων αναπτύξεων που αφορούν τη μεταφορά και διανομή δημόσιων διευκολύνσεων με στόχο τον περιορισμό της οπτικής ρύπανσης του περιβάλλοντος (πχ. υδατόπυργοι, απόκρυψη δεξαμενών υδατοπρομήθειας σε κορυφές λόφων, καλώδια, πυλώνες μεταφοράς και υποσταθμοί της ΑΗΚ, κ.ο.κ).

19. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

- 19.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οι τιμές της γης παραμένουν ιδιαίτερα ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα του πληθυσμού, παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος γης για ανάπτυξη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Το απόθεμα αυτό εκτιμάται ότι υπερβαίνει κατά πολύ τις συνολικές πραγματικές ανάγκες του πληθυσμού σε γη για οικιστική και άλλου τύπου ανάπτυξη μέχρι το έτος 2005. Οι δυσκολίες πρόσβασης του αστικού πληθυσμού σε γη κατάλληλη για άμεση ανάπτυξη προκαλούν αρνητικές κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις και λειτουργικά προβλήματα στη δομή του αστικού συμπλέγματος.
- 19.2** Οι σχετικά ψηλές τιμές των οικοπέδων στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές προκαλούν πρόωρα αυξημένη ζήτηση οικοπέδων σε περιοχές οι οποίες από πολεοδομική άποψη είναι λιγότερο ώριμες, όπου οι συγκριτικά χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στις μεσαίες και κυρίως στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις του πληθυσμού. Ταυτόχρονα, αντιμετωπίζεται προοδευτικά το φαινόμενο της διοχέτευσης αναπτυξιακών πιέσεων και σε περιοχές που βρίσκονται στις εξωτερικές παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Οι εξελίξεις αυτές είναι αντίθετες με τους στόχους, τις επιδιώξεις και τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου.
- 19.3** Για την απάμβλυνση των πιο πάνω προβλημάτων και για να γίνει εφικτή η υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι αναγκαίο όπως οι δημόσιοι φορείς οικονομικής, κοινωνικής και στεγαστικής πολιτικής μελετήσουν σε βάθος και σε συνεργασία με τη νομοθετική εξουσία και τις παραγωγικές τάξεις σειρά από διορθωτικά μέτρα που αναμένεται ότι θα επενεργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (π.χ. μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε Περιοχές Ανάπτυξης, μέτρα αστικού αναδασμού όπου χρειάζεται, υιοθέτηση πιο ενεργητικού ρόλου από το δημόσιο τομέα (Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης) σε σχέση με την παροχή κατοικίας και οικοπέδων στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, δέσμη φορολογικών κινήτρων και αντικινήτρων, κ.ο.κ.
- 19.4** Διάφοροι οργανισμοί, όπως για παράδειγμα οι συνδικαλιστικές οργανώσεις, μπορούν να συμβάλουν στην αύξηση της προσφοράς κατοικίας με την ανέγερση ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των μελών τους.

- 19.5** Λόγω των θεσμικών ανεπαρκειών που υπήρχαν πριν το έτος 1990, ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα σε περιοχές εκτός του Ορίου Υδατοπρομήθειας δημιούργησε εξαιρετικά αρνητικά από πολεοδομική άποψη δεδομένα, όπως είναι οι διάσπαρτοι και αντιοικονομικοί στη διαχείρισή τους διαχωρισμοί οικόπεδων εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης που στερούνται συνήθως οποιωνδήποτε στοιχείων λειτουργικού εξοπλισμού, η καταστροφή ή η αδρανοποίηση σημαντικών εκτάσεων καλής ποιότητας γεωργικής γης, ο δυσμενής επηρεασμός των φυσικών πόρων και η καταστροφή ευαίσθητων περιοχών του φυσικού περιβάλλοντος.
- 19.6** Για τους πιο πάνω λόγους είναι απόλυτα αναγκαίο να ρυθμίζεται και ελέγχεται αποτελεσματικά ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα, έτσι ώστε να γίνεται με προγραμματισμένο και συστηματικό τρόπο η ανάπτυξη των οικιστικών ή άλλων αστικών περιοχών και των πολλαπλών χρήσεων που τις υποστηρίζουν.

20. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

20.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για την συνολική οργάνωση της αστικής δομής, θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το συνολικό ύψος των οικοδομών.

20.2 Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης γης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση περιβάλλοντος κατοικίας, απασχόλησης, αναψυχής/ ψυχαγωγίας κλπ. στη διευκόλυνση του υπολογισμού των αναγκών σε γη και του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής και επίσης στην εκτίμηση των αναγκών σε υπηρεσίες και διευκολύνσεις. Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται εκτός των άλλων και από τον πιο κάτω Πίνακα, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΩΦΕΛΙΜΑ ΕΜΒΑΔΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

ΤΥΠΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΑΣΤΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΣΥΝΤΕΛ. ΔΟΜΗΣΗΣ ΙΣΟ Ή ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΟΥ 0.20:1
ΕΜΒΑΔΟ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ			
ΣΤΟΥΝΤΙΟ	30	35	40
ΕΝΟΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	45	50	55
ΔΥΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	65	75	80
ΤΡΙΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	85	95	100

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Το ωφέλιμο εμβαδό δεν καλύπτει τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες,

κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.

2. Τα πιο πάνω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές ή οικοδομές σε περιοχές όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης.
3. Τα πιο πάνω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται στην περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας στην οποία αναφέρεται η αίτηση για ανάπτυξη.
4. Για τους σκοπούς του παρόντος Πίνακα, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το προθάλαμο, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και το λουτρό/αποχωρητήριο.

20.3 Στον καθορισμό των συντελεστών δόμησης λήφθηκαν υπόψη μεταξύ άλλων οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η περιβαλλοντική χωρητικότητά της σε πληθυσμό, οι αξίες γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προτεινόμενου οδικού δικτύου, και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο.

20.4 Οι επιτρεπόμενοι συντελεστές δόμησης, τα ποσοστά κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο φαίνονται στο Σχέδιο Ζωνών και Πυκνοτήτων και στις διάφορες ειδικές αναφορές και σημειώσεις στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου.

20.5 Η γενική πολιτική κατανομής των πυκνοτήτων και αντίστοιχα των συντελεστών δόμησης ακολουθεί γενικά το πρότυπο των ψηλότερων ποσοστών στο αστικό κέντρο και την κεντρική παραλιακή περιοχή, με σταδιακή μείωσή τους προς την περιφέρεια του αστικού συγκροτήματος. Ταυτόχρονα όμως παρατηρούνται τοπικές ή γραμμικές εξάρσεις των ποσοστών σε επιμέρους κέντρα και κατά μήκος αξόνων κεντρικών λειτουργιών. Η πολιτική κατανομής των πυκνοτήτων στηρίζεται γενικά στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων.

20.6 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο, σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στο Νόμο 68(Ι) του 1992 (Περί παροχής κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και συναφή με τη διατήρηση θέματα), στο Διάταγμα 46/93 όπως και σε τυχόν μεταγενέστερα σχετικά Διατάγματα.

21. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

- 21.1** Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί εργαλείο προαγωγής, ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής της Λάρνακας και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται κατά κύριο λόγο στο επίπεδο ολόκληρης της πόλης. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, εντούτοις, υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαία η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής.
- 21.2** Διευκρινίζεται ότι η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής δεν επιλύει από μόνη της οποιαδήποτε αστικά προβλήματα, αλλά αποτελεί την αφετηρία για τη δημιουργία ενός συστηματικά μελετημένου πλαισίου ιεράρχησης και προώθησης συγκεκριμένων ενεργειών και πρωτοβουλιών από τους φορείς που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στη διαδικασία της ανάπτυξης.
- 21.3** Οι πρόνοιες των Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας θα πρέπει να στηρίζονται και να σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.
- 21.4** Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι σκόπιμο να προωθηθεί κατά προτεραιότητα η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής για τις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Αστικό Κέντρο, χώρος μεταξύ των Λεωφόρων Γρ. Αυξεντίου, Αρχ. Κυπριανού, Αρχ. Μακαρίου και της οδού Κιλκίδος και Χερσαίος Χώρος μεταξύ Μαρίνας και Λιμανιού

Οι περιοχές αυτές καλύπτουν την Κεντρική Περιοχή Λάρνακας, κάποιους χώρους βόρεια της Κεντρικής Περιοχής όπου προτείνονται να δημιουργηθούν τα νέα Επαρχιακά Κυβερνητικά Γραφεία Λάρνακας και όπου έχει καθοριστεί μια νέα μεικτή περιοχή κατοικίας και γραφείων, καθώς επίσης και το σημαντικό χερσαίο χώρο μεταξύ της Μαρίνας και του Λιμανιού. Η εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής για το σημαντικό αυτό χώρο αποτελεί άμεση προτεραιότητα για την αναζωογόνηση του Κέντρου, τη συμπλήρωση της ανάπλασης της περιοχής των Φοινικούδων και την αναβάθμιση του χώρου γύρω από τη Μαρίνα και

το Λιμάνι Λάρνακας.

(β) Παραλιακή Περιοχή Κόλπου Β.Α. της Λάρνακας (μεταξύ Λιμανιού και Δεκέλειας)

Η συμπλήρωση της μελέτης του Σχεδίου Περιοχής του Κόλπου Λάρνακας που βρίσκεται σε εξέλιξη είναι αναγκαία ώστε να καταστεί δυνατή η λήψη συγκεκριμένων μέτρων για την ανάπτυξη της πολύ αξιόλογης παραλιακής περιοχής της Λάρνακας μεταξύ του Λιμανιού και της Δεκέλειας. Άμεση και επιτακτική ανάγκη αποτελεί η αναβάθμιση του παραλιακού δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας που αποτελεί μέρος του πιο πάνω Σχεδίου Περιοχής.

(γ) Παραλιακή Περιοχή μεταξύ του Κάστρου και της Περιοχής Μακένζυ (Οδός Πιαλέ-Πασιά)

Το παραλιακό μέτωπο κατά μήκος της οδού Πιαλέ-Πασιά αποτελεί ένα πολύ σημαντικό αστικό χώρο της Λάρνακας ο οποίος χρειάζεται αναβάθμιση και ανάπτυξη. Χρειάζονται επίσης να γίνουν ειδικές μελέτες ακτομηχανικής ώστε να ανακοπεί η συνεχής διάβρωση της ακτής και να καταστεί δυνατή η σωστή αξιοποίηση και προβολή του χώρου.

(δ) Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα με προτεραιότητα στην Περιοχή του Αγίου Ιωάννη και της Πλατείας Μητροπόλεως

Οι πολύ αξιόλογες αυτές παραδοσιακές περιοχές περιλαμβάνουν συσσωρευμένα στοιχεία που χρειάζεται να προστατευθούν με συστηματικό και συνολικό τρόπο, ώστε να επιλυθούν τα προβλήματα και να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες ορθολογικής τους ανάπτυξης.

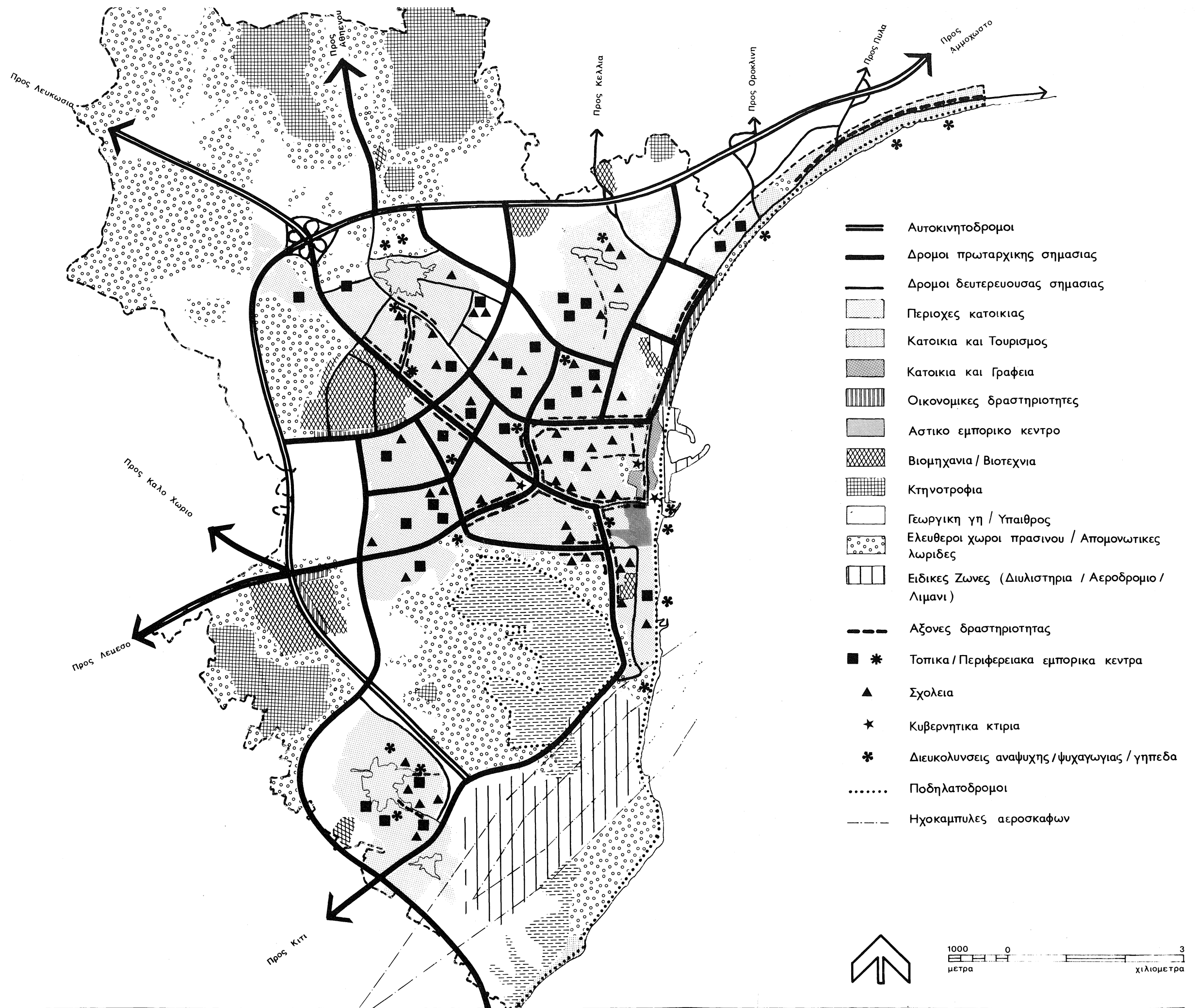
21.5

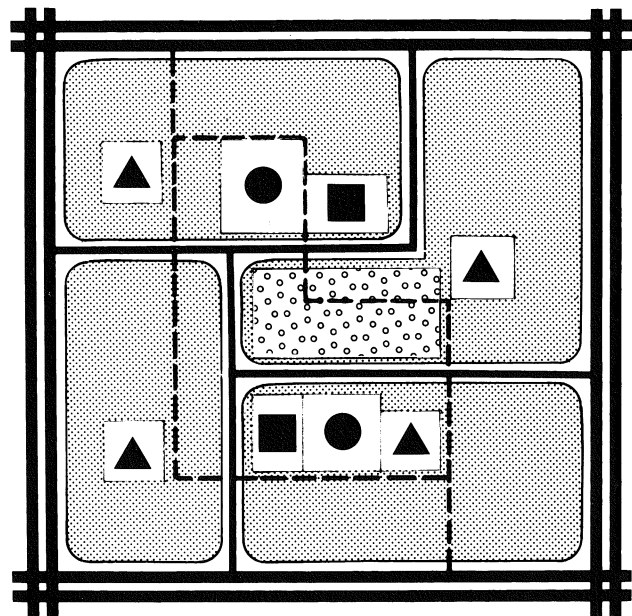
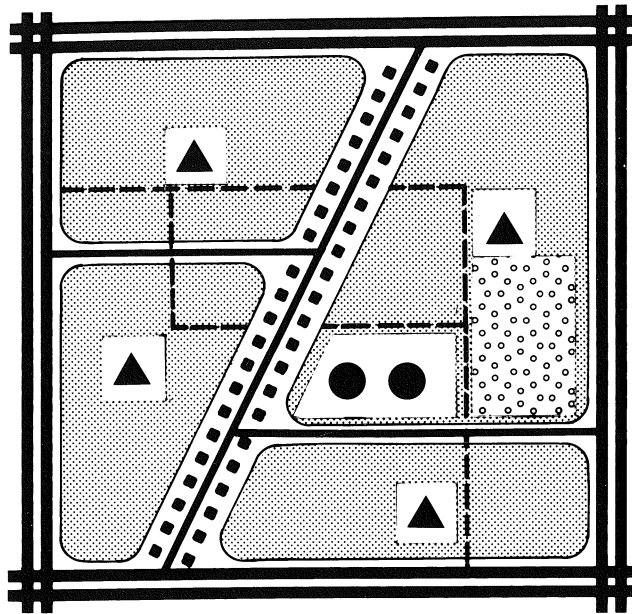
Η πιο πάνω απαρίθμηση των Σχεδίων Περιοχής που θα πρέπει να ετοιμαστούν δεν είναι εξαντλητική και αποτελεί ένδειξη των προτεραιοτήτων που τίθενται. Μικρότερης κλίμακας Σχέδια Περιοχής είναι δυνατό να εκπονηθούν και για άλλες αξιόλογες αστικές περιοχές όπου αυτό δικαιολογείται, όπως για παράδειγμα για το χώρο της Παναγίας των Αμπελιών και του Άλσους Ριζοελιάς καθώς επίσης και για τον κεντρικό πυρήνα του Δήμου Αραδίππου. Ταυτόχρονα επισημαίνεται η χρησιμότητα ετοιμασίας Σχεδίων Γενικής Διάταξης για άλλες περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, όπως είναι το Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο Αραδίππου και τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, ώστε να παρασχεθεί συγκεκριμένη καθοδήγηση τόσο στις Τοπικές Αρχές όσο και σε ιδιώτες ιδιοκτήτες για το βέλτιστο τρόπο ανάπτυξης τους.





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





- (α) **Πολιτική διαχείρισης της αστικής γης:** Ιδιαίτερα το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται στην εισαγωγή των κατάλληλων και απαραίτητα αναγκαίων μέτρων για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά των περιοχών που εντάσσονται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της αστικής γης.
- (β) **Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης:** Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα, δεδομένου ότι εκτός των άλλων θα ενισχύσει τους δημόσιους πόρους και θα δημιουργήσει δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) **Αστικός Αναδασμός:** Η επεξεργασία των μηχανισμών προώθησης του Αστικού Αναδασμού θα συμβάλει στην πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων που εκτιμάται ότι θα προκύπτουν από την οργανωμένη και ενιαία ανάπτυξη των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (δ) **Στεγαστική πολιτική του δημόσιου τομέα:** Ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης και άλλοι φορείς του δημόσιου που συνεισφέρουν σε αυτό τον τομέα θα πρέπει να συντονίσουν τις πρωτοβουλίες και την πολιτική τους ώστε να υλοποιούνται η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) **Θεσμικό πλαίσιο και μηχανισμοί εξαγοράς για δημόσιους χώρους πρασίνου:** Οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου αναμένεται ότι θα ενεργοποιηθούν πλήρως και θα συμβάλουν στην σταδιακή επίτευξη των επιδιωκόμενων στόχων όταν δημιουργηθεί το αναγκαίο θεσμικό πλαίσιο.
- (στ) **Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία:** Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων για την ανέγερση δημόσιων σχολείων διαφόρων

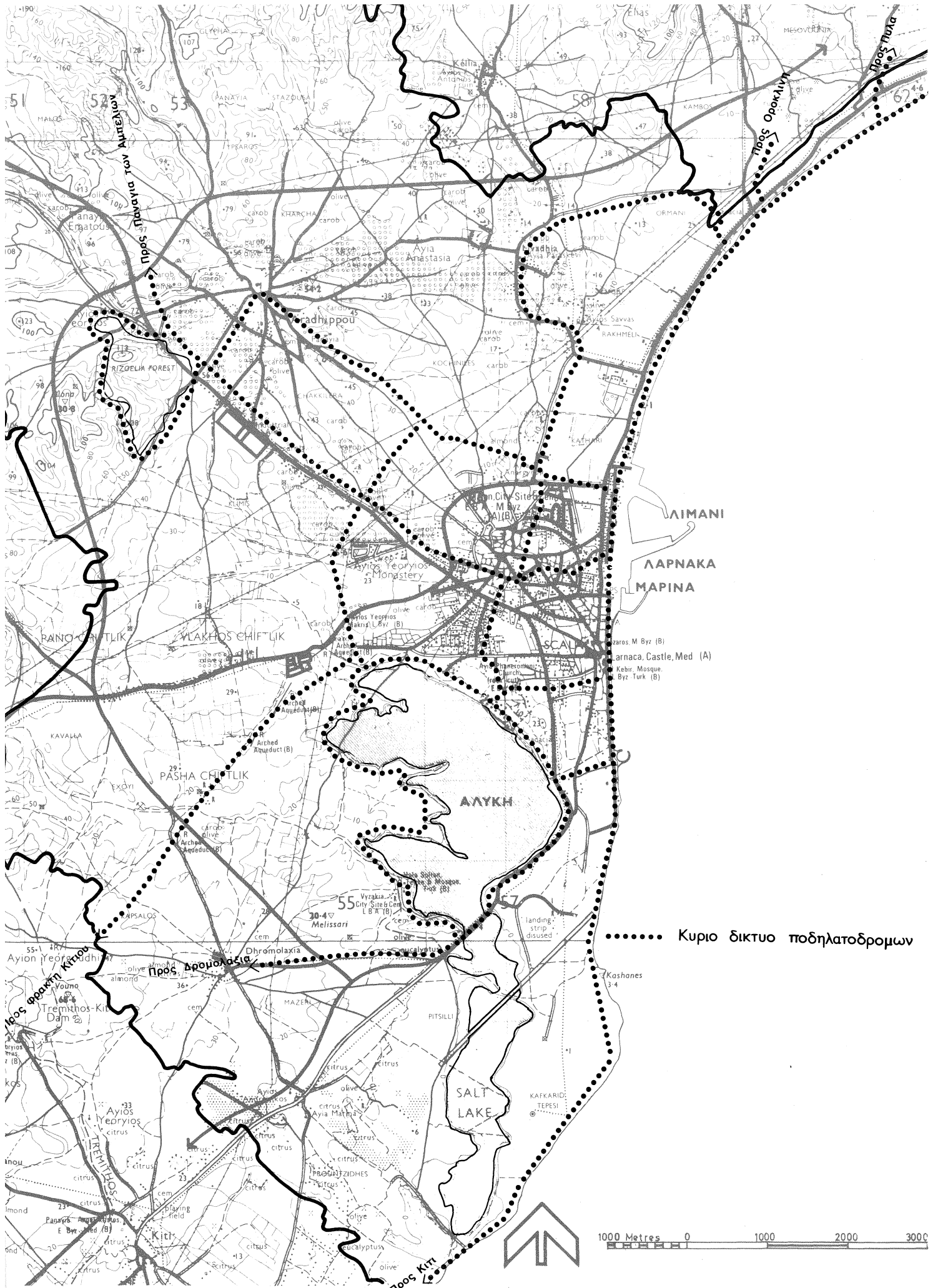
βαθμίδων είναι αναγκαίο να καθορισθούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής με το κόστος που προκύπτει για το δημόσιο τομέα.



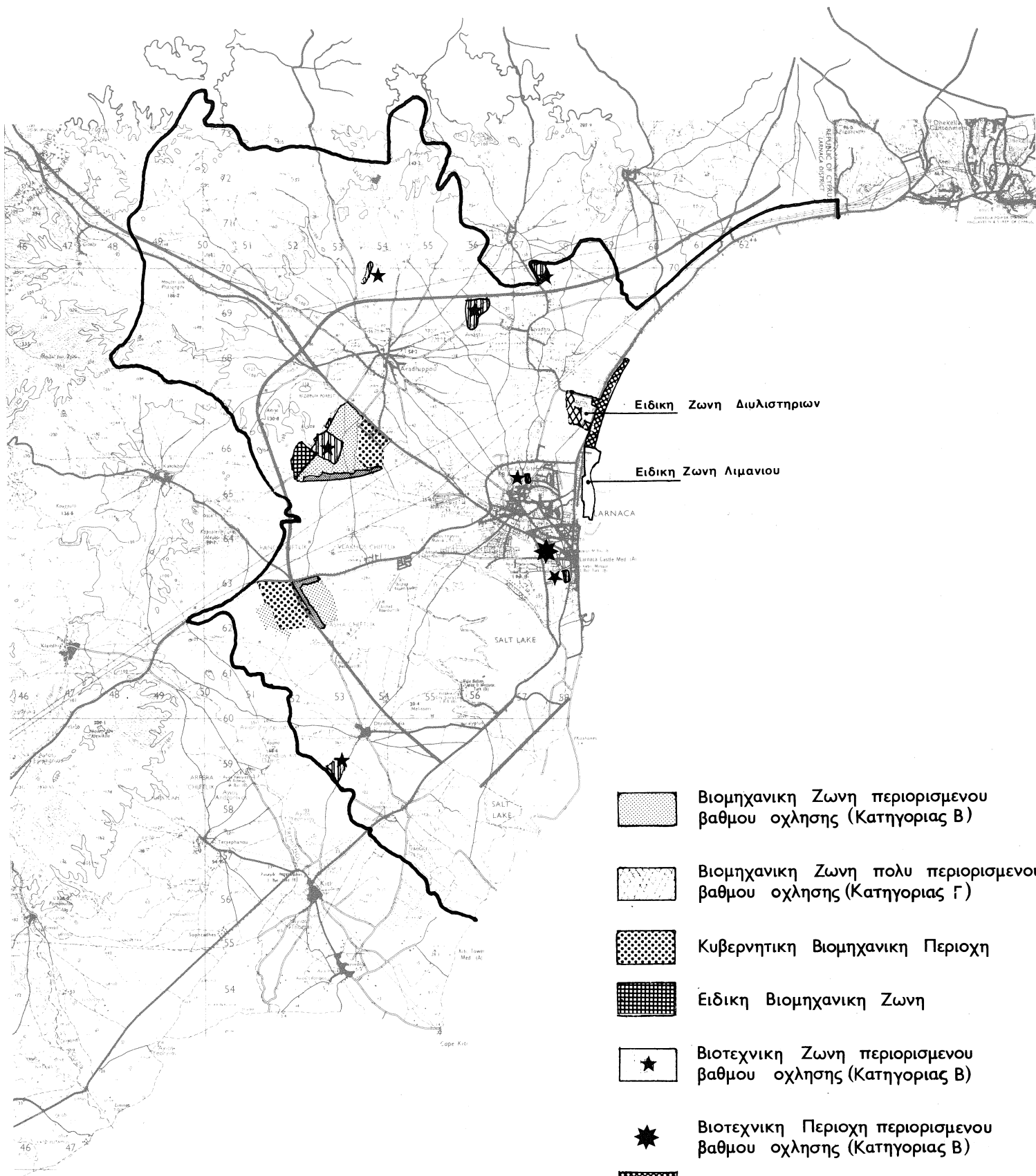


-  Δρομος πρωταρχικης σημασις
-  Δρομος δευτερευουσας σημασις
-  Αξονας δραστηριοτητας
-  Πεζοδρομος

-  Γειτονιες
-  Δημοσιος χωρος πρασινου
-  Δημοτικο / Γυμνασιο
-  Τοπικο εμπορικο κεντρο




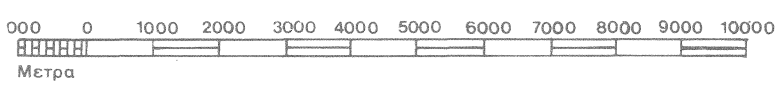
..... Κυριο δικτυο ποδηλατοδρομων



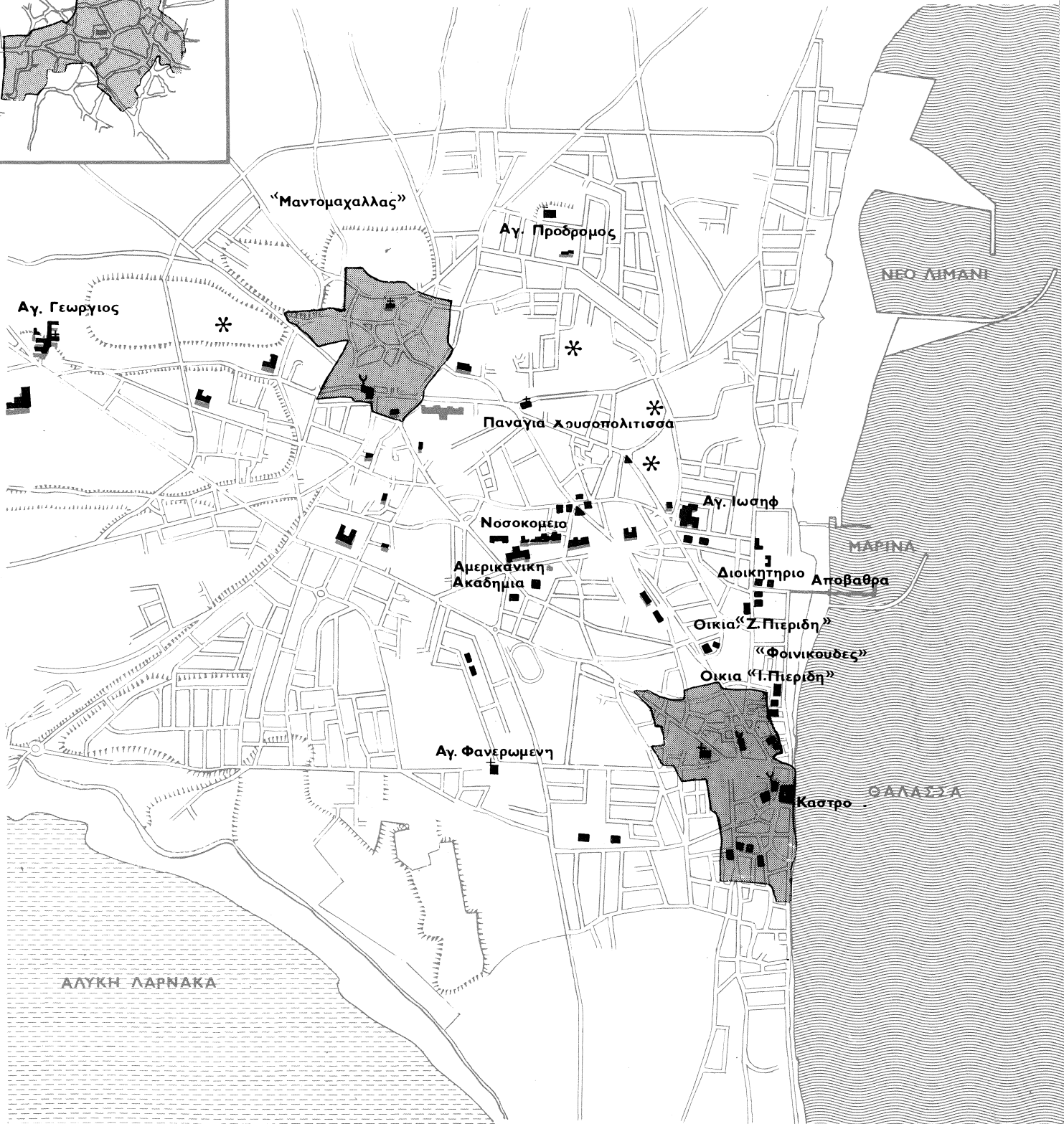
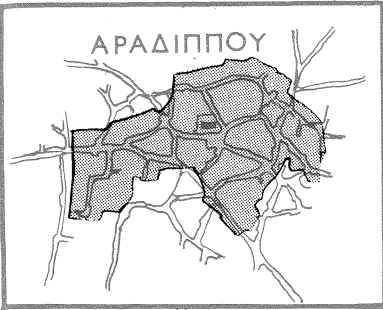
Ειδική Ζώνη Διυλιστηριων

Ειδική Ζώνη Λιμανιου




-  Βιομηχανική Ζώνη περιορισμένου βαθμού οχλησης (Κατηγορίας Β)
-  Βιομηχανική Ζώνη πολύ περιορισμένου βαθμού οχλησης (Κατηγορίας Γ)
-  Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή
-  Ειδική Βιομηχανική Ζώνη
-  Βιοτεχνική Ζώνη περιορισμένου βαθμού οχλησης (Κατηγορίας Β)
-  Βιοτεχνική Περιοχή περιορισμένου βαθμού οχλησης (Κατηγορίας Β)
-  Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων
-  Μεικτή Ζώνη Βιομηχανικών και Οικονομικών Δραστηριοτήτων

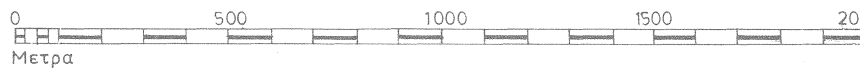


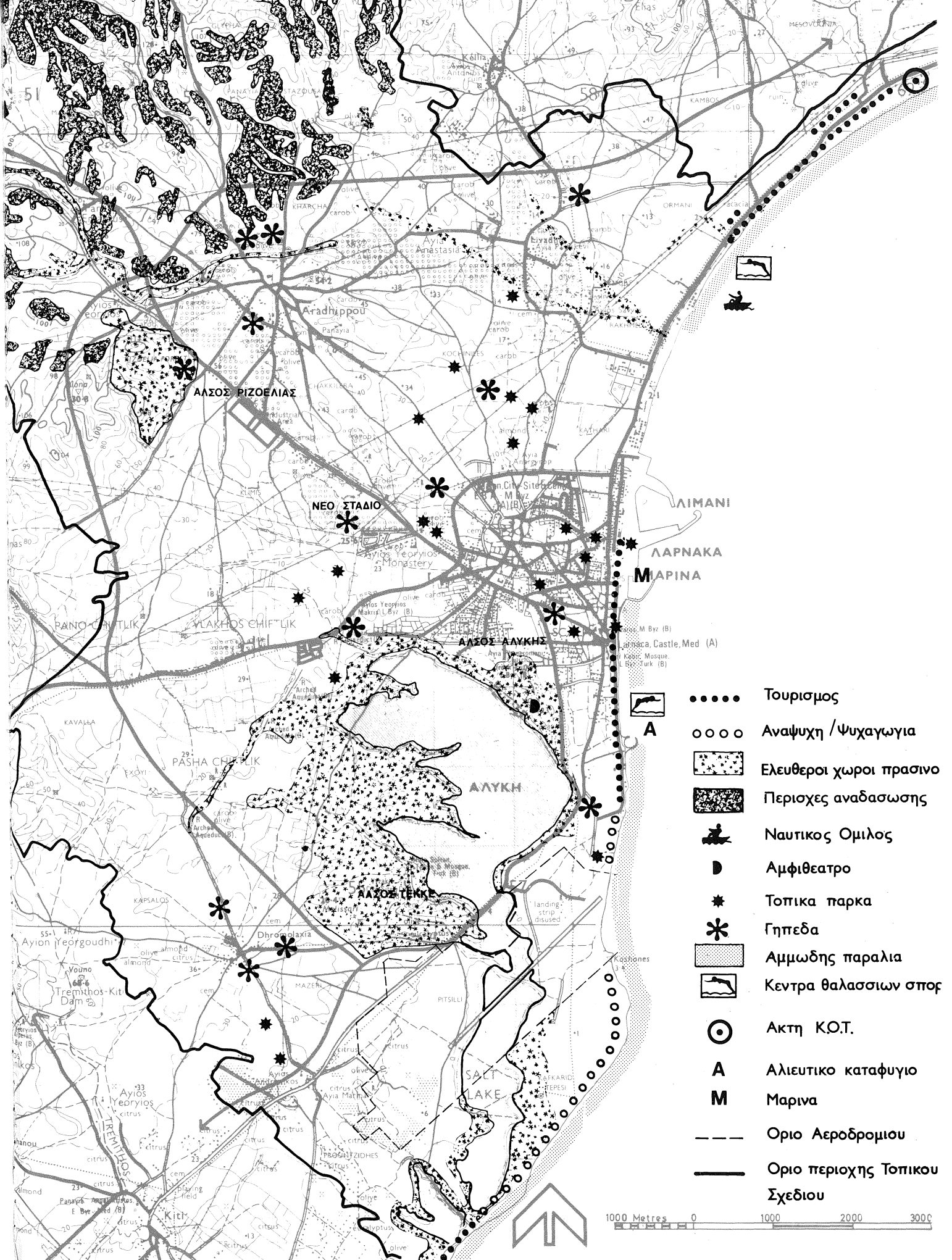
ΑΡΑΔΙΠΠΟΥ

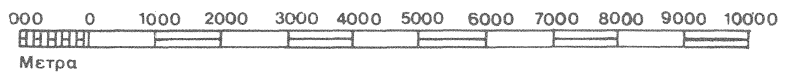
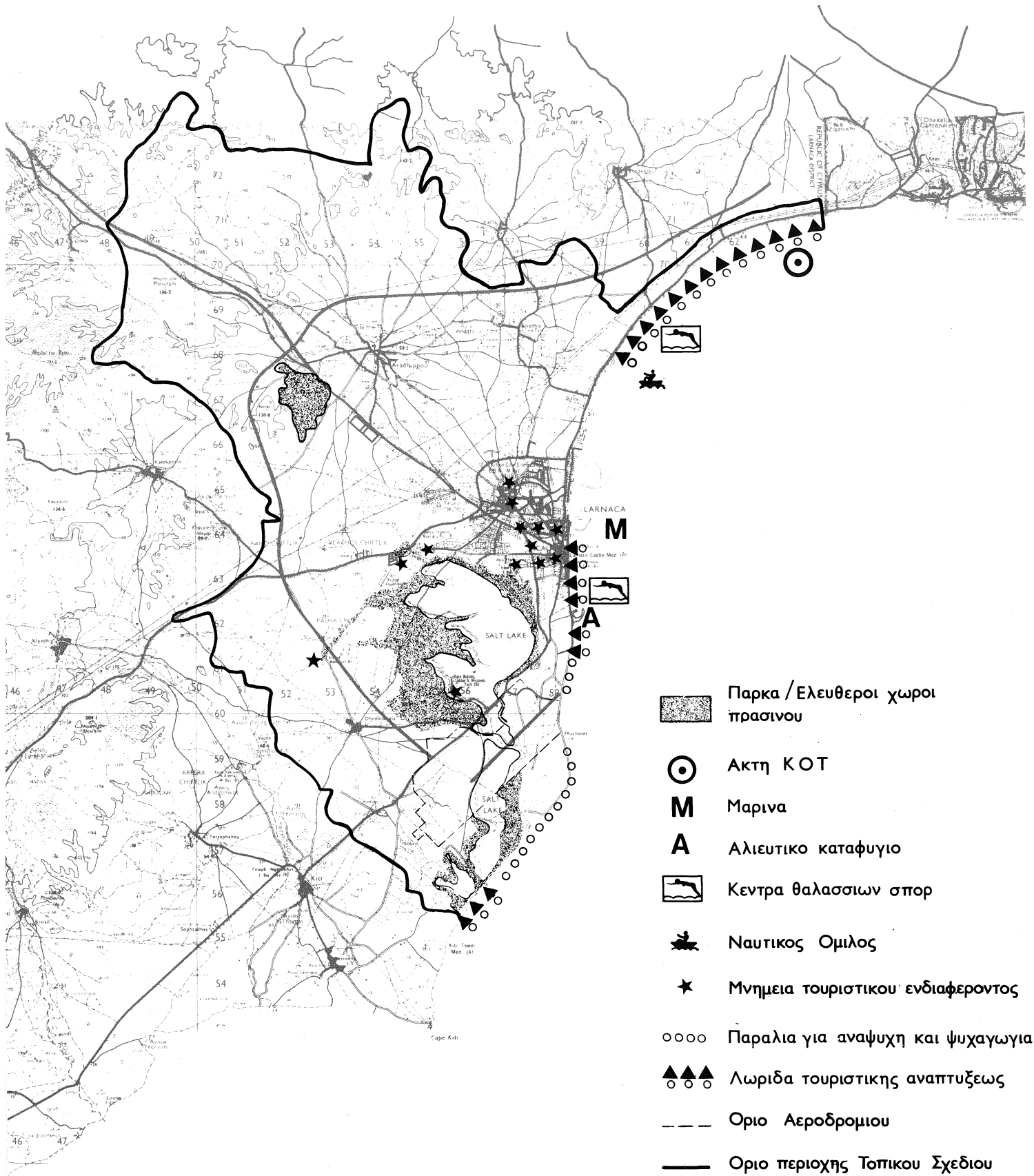


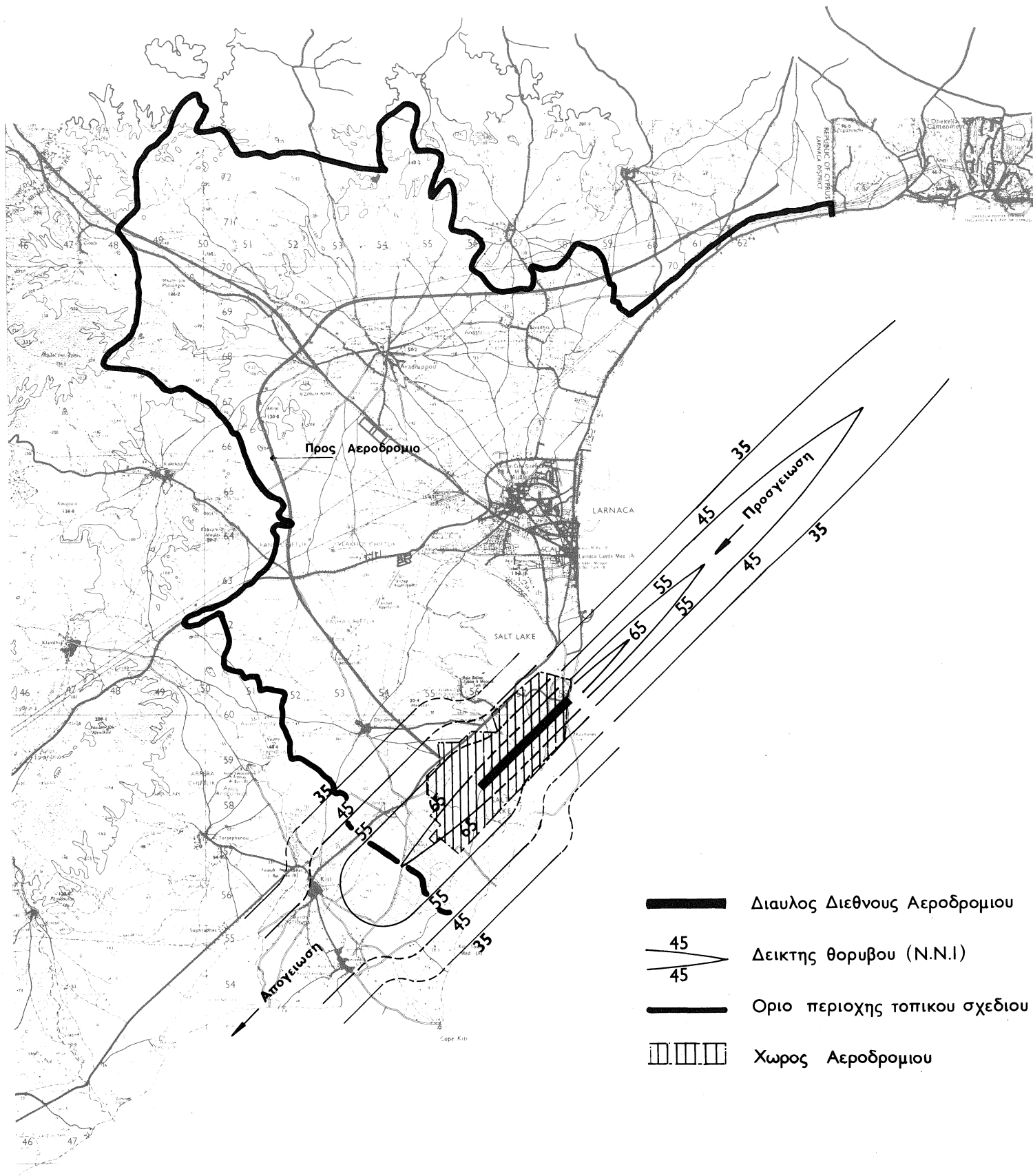
Προσαρμογή απο σχεδιο Κ. Νικολαου


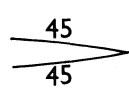


-  Περιοχες ειδικου χαρακτρα
-  Αρχαιολογικοι χωροι
-  Διατηρητεες οικοδομες









-  Διαυλος Διεθνους Αεροδρομιου
-  Δεικτης θορυβου (N.N.I)
-  Οριο περιοχης τοπικου σχεδιου
-  Χωρος Αεροδρομιου

