

ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΠΑΦΟΥ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 1994

Τιμή: £12.00

ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ

**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ
ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 1994

Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/72, και όπως αυτός τροποποιήθηκε από τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους 56 του 1982 και 7 του 1990. Το Σχέδιο ετοιμάσθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Άρθρων 10 και 11 του Νόμου, αφού λήφθηκαν οι απόψεις Κοινού Συμβουλίου, που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες των Άρθρων 12 και 18 του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου δημοσιεύθηκε με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 18, εδάφια 2 και 3 του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου οριστικοποιείται στην παρούσα του μορφή μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν με βάση τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	3
2. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	5
3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	7
4. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ	13
5. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	15
6. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	17
7. ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	23
8. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	37
9. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ, ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	43
10. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	49
11. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	55
12. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ, ΑΝΑΨΥΧΗ, ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΑΘΛΗΣΗ	57
13. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	65
14. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	75
15. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	77
16. ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	81
17. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	85
18. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	87
19. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΟ ΟΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	89
20. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	91
21. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	93
22. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	101
23. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ	103

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ (Περιέχονται σε ξεχωριστό ειδικό τόμο με τον τίτλο "Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων").

- A ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΟ ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
- B ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
- Γ ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- Δ ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
2. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ
3. ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
4. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ΠΕΡΙΟΧΕΣ
5. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
6. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
7. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ
8. ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ
9. ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΠΑΦΟΥ
10. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΑ
11. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ (σε θύλακα)
12. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (σε θύλακα)

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

- 1.1.1 Για πολλά χρόνια ο έλεγχος της ανάπτυξης στην Κύπρο γινόταν με βάση τον Περί Οδών και Οικοδομών Νόμο και τους Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς. Η Νομοθεσία αυτή δεν παρείχε επαρκείς δυνατότητες για αποτελεσματικό έλεγχο της οικοδομικής ανάπτυξης ούτε και τα μέσα που θα επέτρεπαν στην Πολεοδομική Αρχή να κατευθύνει την ανάπτυξη στο χώρο και να επηρεάζει τις διεργασίες της αγοράς γης. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα ήταν κατά βάση ρυθμιστικός και αρνητικός σε χαρακτήρα, μια και υπήρχε μόνο δυνατότητα για αντίδραση σε ερεθίσματα και πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα.
- 1.1.2 Η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας, αντιλαμβανόμενη τον ταχύ ρυθμό 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, αποφάσισε να εκσυγχρονίσει την υφιστάμενη Νομοθεσία έτσι ώστε να εξασφαλίζεται ορθολογική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης. Σαν αποτέλεσμα αυτής της προσέγγισης ψηφίστηκαν οι Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμοι του 1972 μέχρι 1990 και τέθηκαν σε πλήρη εφαρμογή την 1η Δεκεμβρίου 1990.
- 1.1.3 Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Για την ετοιμασία του Τοπικού Σχεδίου προηγήθηκαν διαβουλεύσεις με το Κοινό Συμβούλιο που συστάθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(1) του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Το Τοπικό Σχέδιο που δημοσιεύθηκε την 1/12/90 οριστικοποιείται στην παρούσα του μορφή μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από το κοινό και τις Τοπικές Αρχές, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες της Νομοθεσίας.
- 1.1.4 Το Τοπικό Σχέδιο Πάφου προδιαγράφει τις γενικές αρχές πάνω στις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με τις προνοούμενες ρυθμίσεις θα επιτευχθεί ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου.

Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τις περιοχές των Δήμων Πάφου, Γεροσκήπου και μέρος της περιοχής του Δήμου Πέγειας, τις περιοχές των Συμβουλίων Βελτιώσεως Τάλας και Χλώρακας, τις περιοχές των Χωριτικών Αρχών Κισσόνεργας, Τρεμιθούσας, Λέμπας, Έμπας, Μεσόγης, Μέσα Χωριού, Αγίας Μαρινούδας, Κολώνης, Αχέλειας και Κονιών και μέρος της περιοχής των χωριτικών αρχών Μαραθούντας, Αγίας Βαρβάρας, Τίμης και Κοίλης.

2. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.

2.1 Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου Πάφου είναι:

- (α) Ο καθορισμός του κατάλληλου πλαισίου για υλοποίηση μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής και η επιλογή της κατάλληλης γενικής στρατηγικής ανάπτυξης και επιμέρους λεπτομερών αρχών πολιτικής, η εφαρμογή των οποίων θα συμβάλει στην ορθολογική ανάπτυξη της Πάφου μέχρι το έτος 2001.
- (β) Η προώθηση συμπαγούς αστικής ανάπτυξης με βάση τον καθορισμό δέσμης προνοιών και την υιοθέτηση δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων και η ενθάρρυνση υλοποίησης της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Η επιδιωκόμενη συμπαγής ανάπτυξη θα σέβεται τη τυπική δομή "μωσαϊκού" που αποτελεί χαρακτηριστικό της περιοχής του Σχεδίου.
- (γ) Η εξασφάλιση των προϋποθέσεων που θα αναβαθμίσουν τις Περιοχές Ανάπτυξης σε ουσιαστικούς πόλους συγκέντρωσης της μελλοντικής οικιστικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης.
- (δ) Η ορθολογική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική αλληλοσυσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με αυτή των ευκαιριών απασχόλησης και των υπηρεσιών. Επιδιώκεται επίσης η αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας και των συνθηκών ζωής του πληθυσμού της πόλης.
- (ε) Η δημιουργία των συνθηκών που θα επιτρέψουν την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων χαμηλού και μέσου κόστους μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης τόσο από δημόσιους φορείς όσο και από τον ιδιωτικό τομέα και η ενθάρρυνση ενιαίου σχεδιασμού των οικιστικών αναπτύξεων γενικά.
- (στ) Η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν επιμέρους περιοχές.
- (ζ) Η ανάπτυξη ενός σύγχρονου κυκλοφοριακού συστήματος που θα εξυπηρετεί λειτουργικά τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες της πόλης και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού της μέσα σε οικονομικά πλαίσια.
- (η) Η εφαρμογή μέτρων που θα αναβαθμίσουν, τόσο ποιοτικά όσο και σε ένταση δραστηριοτήτων, την Κεντρική Εμπορική Περιοχή της πόλης σε πραγματικό πυρήνα παροχής υπηρεσιών σε αστικό και περιφερειακό επίπεδο.
- (θ) Η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων σε στρατηγικά σημεία του αστικού ιστού και η ιεράρχηση των τοπικών εμπορικών πυρήνων με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ι) Η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης σε τρόπο που να διασφαλίζεται τόσο η σωστή οικονομική και λειτουργική οργάνωση της πόλης όσο και ο διαχωρισμός όσο είναι δυνατόν, ασυμβίβαστων χρήσεων με στόχο την προστασία της ποιότητας ζωής του κοινού.

- (ια) Η υιοθέτηση λύσεων εφικτών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και τις δεσμεύσεις και η εκπόνηση, μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ευέλικτων και ελαστικών μέτρων πολιτικής που να προσφέρουν δυνατότητες προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και αναθεώρησης σε τακτά χρονικά διαστήματα.
- (ιβ) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ή εξαιρετικού φυσικού, ιστορικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, επιδιώκεται η υιοθέτηση προγράμματος διατήρησης, συντήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των παραδοσιακών περιοχών του κέντρου της πόλης και των ιστορικών πυρήνων των προαστείων και περιχώρων έτσι ώστε αυτές να αναβαθμιστούν σαν περιοχές κατοικίας, εργασίας και άλλων δραστηριοτήτων. Πρόσθετα επιδιώκεται η αποτελεσματική προστασία και η σωστή προβολή του ανεκτίμητου αρχαιολογικού πλούτου της περιοχής του Σχεδίου.
- (ιγ) Η προστασία και σταδιακή αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η σημασία του περιβάλλοντος σε σχέση με την ποιότητα ζωής των κατοίκων, την ισορροπία των χρήσεων και των οικοσυστημάτων και η ανάγκη για διαφύλαξη καλής γεωργικής γης αναγνωρίζονται και κατοχυρώνονται πλήρως.
- (ιδ) Η αύξηση των ευκαιριών για μαζική αναψυχή και ψυχαγωγία και ο εμπλουτισμός κατάλληλων υφιστάμενων χώρων με την εξασφάλιση και ανάπτυξη ολοκληρωμένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου που θα περιλαμβάνει τοπικά πάρκα και παιδότοπους, σε επίπεδο γειτονιάς, καθώς και αστικά και περιφερειακά πάρκα, σε επίπεδο συνοικίας και πόλης.
- (ιε) Η ορθολογική και προγραμματισμένη σε μακροπρόθεσμη βάση αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, που προκύπτουν από το εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο, την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος της ενδοχώρας και την περιβαλλοντική και πολιτιστική φυσιογνωμία σημαντικών περιοχών της αστικής περιοχής.
- (ιστ) Η σωστή και έγκαιρη ένταξη του Διεθνούς Αερολιμένα Πάφου στο σύστημα και τη δομή των αστικών λειτουργιών, σε τρόπο που να μην προκύψει στο μέλλον κίνδυνος γεινίασης ασυμβίβαστων χρήσεων.

3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ.

3.1 Ιστορική Αναδρομή.

- 3.1.1 Η Νέα Πάφος, μέρος της σημερινής Κάτω Πάφου, κτίστηκε σύμφωνα με την παράδοση από τον Αγαπήνορα, βασιλιά των Αρκάδων. Η Παλαίπαφος, δεκαπέντε περίπου χιλιόμετρα νοτιοανατολικά της Νέας Πάφου και δίπλα στο σημερινό χωριό Κούκλια, ήταν η πρωτεύουσα του Βασιλείου της Πάφου και κέντρο λατρείας της θεάς Αφροδίτης.
- 3.1.2 Οι αρχαιολογικές ανασκαφές δεν φαίνεται να επιβεβαιώνουν την παράδοση για ίδρυση της Νέας Πάφου από τον Αγαπήνορα. Αντίθετα τα τεκμήρια αποδεικνύουν ότι ιδρύθηκε από τον τελευταίο βασιλιά της Πάφου Νικοκλή, περί τα τέλη του 4ου αιώνα π.Χ. Η πόλη γνώρισε μεγάλη ακμή κατά την περίοδο των Πτολεμαίων, οπότε ήταν πρωτεύουσα ολόκληρης της Κύπρου.
- 3.1.3 Η ακμή της Πάφου, όπως και ο ρόλος της ως πρωτεύουσας της Κύπρου, συνεχίστηκαν και κατά τη Ρωμαϊκή περίοδο μέχρι τον 4ο αιώνα μ.Χ., που καταστράφηκε από σεισμούς και τη θέση της ως πρωτεύουσα του νησιού πήρε η Σαλαμίνα. Στους αιώνες που ακολούθησαν, η πόλη έχασε σταδιακά τη σημασία της και παρέμεινε στην αφάνεια διατηρώντας το χαρακτήρα και την κλίμακα μικρής πολίχνης μέχρι τα μέσα του αιώνα μας.
- 3.1.4 Πληθώρα αρχαιολογικών καταλοίπων μαρτυρούν τις περιόδους ακμής της Πάφου, όπως το αρχαίο τείχος, το Ωδείο, η Αγορά, τα Θέατρα, τα μωσαϊκά πολλών επαύλεων, οι πρωτοχριστιανικές βασιλικές, το λιμάνι, το Βυζαντινό Κάστρο των Σαράντα Κολώνων και οι Τάφοι των Βασιλέων. Σε νεώτερες περιόδους ανήκουν το Κάστρο και τα ερείπια των Φράγκικων Εκκλησιών. Η UNESCO ανακήρυξε την Πάφο σαν μνημείο της Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς, λόγω του ανεκτίμητου ιστορικού της πλούτου.
- 3.1.5 Κατά τα πρώτα δεκαπέντε χρόνια μετά την ανακήρυξη της Ανεξαρτησίας και μέχρι την τουρκική εισβολή του '74 η Πάφος αναπτυσσόταν με πολύ χαμηλούς ρυθμούς και τα χωριά που εμπίπτουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου διατήρησαν την χωροδομική τους αυτοτέλεια. Μετά το 1974 η στέγαση των εκτοπισμένων και η προσπάθεια για επαναδραστηριοποίηση της κυπριακής οικονομίας συνέβαλαν στη δραματική αλλαγή των ρυθμών ανάπτυξης. Οι επιπτώσεις αυτές έγιναν ιδιαίτερα αισθητές στην περιοχή του παραλιακού μετώπου και των οδικών αξόνων που συνδέουν την πόλη της Πάφου με τις γύρω κοινότητες.

3.2 Η Θέση της Πάφου στον Κυπριακό χώρο.

- 3.2.1 Η Πάφος αποτελεί το σημαντικότερο αστικό κέντρο της δυτικής Κύπρου και για το λόγο αυτό λειτουργεί σαν το κέντρο της ανωτέρω περιοχής από όλες τις απόψεις. Στα βόρεια και νότια της πόλης εκτείνονται εύφορες αρδευσιμες παραλιακές πεδιάδες, ενώ στα άγονα υψώματα επικρατούν οι ξηρικές καλλιέργειες και η κτηνοτροφία. Η οδική σύνδεση της Πάφου με την ενδοχώρα της Επαρχίας και την υπόλοιπη Κύπρο μειονεκτεί από κατασκευαστική άποψη και συντείνει στη γεωγραφική απομόνωση της Πάφου και της Επαρχίας της.

3.2.2 Η Πάφος συγκεντρώνει ένα δυναμικό σύνολο δραστηριοτήτων, λειτουργιών και υπηρεσιών, δεδομένου ότι: .

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

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

3.3 Φυσικά Χαρακτηριστικά της περιοχής

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

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

3.4 Αναπτυξιακά Προβλήματα.

3.4.1 Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής ανάπτυξης της Πάφου ήταν, και συνέχιζε να είναι μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '80, η σκόρπια εξάπλωση οικοπεδοποιήσεων και μεμονωμένων κατοικιών στις παρυφές της πόλης και σε βάρος της γεωργικής γης. Γενικότερα χαρακτηριστικά της οικονομίας, οι διεργασίες της αγοράς γης και κοινωνικές αντιλήψεις συνέτειναν στη συνεχή μεγέθυνση του φαινομένου που αποτελεί ιδιοτυπία της κυπριακής πραγματικότητας και ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα των αστικών περιοχών. Ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας γης αποτελεί ουσιώδες 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.

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

3.4.3 Η έλλειψη αποτελεσματικής πολεοδομικής Νομοθεσίας σε συνδυασμό με την έντονη ζήτηση γης για ανάπτυξη και την κατακράτηση σημαντικού ποσοστού της γης είτε για μελλοντική χρήση είτε για κερδοσκοπία δημιούργησαν τις συνθήκες που συνέτειναν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής μεγάλου μέρους του πληθυσμού. Το φαινόμενο εκδηλώθηκε με διάσπαρτη οι-

κιστική ανάπτυξη και διαχωρισμούς οικοπέδων, πολλά κενά οικοπέδα, ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης και συνοθύλευμα μονόροφων κατοικιών και πολυκατοικιών. Ενώ όλα τα πιο πάνω αποτελούν φυσικά γνωρίσματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η αδυναμία των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων να εξασφαλίσουν γη και κατοικία μέσα στην κυρίως αστική περιοχή παραμένει το ουσιαστικότερο πρόβλημα και η αιτία πολλών άλλων.

- 3.4.4 Η χωροδιάταξη των υποστατικών όπου στεγάζονται οι διάφοροι τομείς οικονομικής δραστηριότητας παρουσιάζει αρκετά προβλήματα. Εργαστήρια, καταστήματα και γραφεία είναι διασπαρμένα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και έτσι προκαλείται σύγκρουση λειτουργικών αναγκών, κυκλοφοριακά προβλήματα και υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων του πληθυσμού, ιδίως σε περιοχές κατοικίας.
- 3.4.5 Οι ελεύθεροι χώροι για παθητική ή/και ενεργό ψυχαγωγία είναι ανεπαρκείς στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τόσο σε έκταση όσο και σε οργάνωση και διαχείριση. Σε περιοχές κατοικίας παρατηρείται σχεδόν καθολική έλλειψη παιδότοπων και τοπικών πάρκων ενώ μόλις τα τελευταία 3-4 χρόνια ο Δήμος Πάφου και ορισμένες άλλες Τοπικές Αρχές έχουν κάνει προσπάθειες για την απάμβλυνση των ελλείψεων. Τα αστικά πάρκα είναι επίσης ανύπαρκτα.
- 3.4.6 Η αρχική συγκέντρωση των υπηρεσιών, του εμπορίου, της διοίκησης και άλλων βασικών δραστηριοτήτων στο κέντρο της πόλης ενθάρρυνε την ανάπτυξη του παραδοσιακού ακτινωτού οδικού δικτύου που στηριζόταν στην ύπαρξη ενός μοναδικού κέντρου απασχόλησης. Η μεταγενέστερη διασπορά των ευκαιριών απασχόλησης και των περιοχών κατοικίας σε ευρύτερη γεωγραφικά περιοχή και κυρίως κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων περιόρισε τόσο την κυκλοφοριακή τους ικανότητα όσο και τις επιλογές διακίνησης του πληθυσμού, μια και δεν έγινε καμιά ουσιαστική βελτίωση του ακτινωτού οδικού δικτύου. Τα κυκλοφοριακά προβλήματα είναι ιδιαίτερα έντονα στο Αστικό Κέντρο και επιδεινώνονται από την έλλειψη επαρκών χώρων στάθμευσης και την αδυναμία των δημόσιων μεταφορών να εξυπηρετήσουν ικανοποιητικά τους εργαζόμενους και χρήστες της περιοχής.
- 3.4.7 Η τουριστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου και της ευρύτερης παραλιακής λωρίδας της πόλης, χωρίς προηγούμενο πολεοδομικό και χωροταξικό προγραμματισμό και αναγκαία υποδομή, προκαλεί σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα που σχετίζονται με την ένταση της ανάπτυξης, την απουσία της αναγκαίας υποδομής και την έλλειψη σεβασμού προς την ευαισθησία του τοπίου.

3.5 Περιοριστικοί Παράγοντες

- 3.5.1 Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ριζικής αναδιοργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Πάφου, και συνεπώς το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές και μέτρα πολεοδομικής επέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί συνοψίζονται παρακάτω:
- (α) Το Σύνταγμα υπερ-κατοχυρώνει τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και προνοεί για καταβολή αποζημιώσεων σε τρέχουσες τιμές αγοράς σε περιπτώσεις που η εφαρμογή πολεοδομικών μέτρων μειώνει ουσιαστικά την αξία επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών. Έτσι ένας σημαντικός παράγοντας που αποθαρρύνει τον προγραμματισμό μέτρων πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών είναι το ψηλό οικονομικό κόστος που θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις.
- (β) Η καθυστέρηση στην εφαρμογή ολοκληρωμένου νομικού πλαισίου για αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης, όπως είναι ο Νόμος Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, δη-

μιούργησε σοβαρές δεσμεύσεις που δεν παρέχουν μεγάλα περιθώρια για ουσιαστικές αλλαγές.

- (γ) Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι από χωροδομική άποψη μια υφιστάμενη οντότητα με συσσωρευμένες δεσμεύσεις σε ότι αφορά τη δομή της, τις δυνατότητες ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων και το κύριο οδικό σύστημα. Το γεγονός πως αυτές δεν μπορούν να αγνοηθούν ρεαλιστικά περιορίζει δραστικά τη δυνατότητα ουσιαστικής επέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της πόλης.
- (δ) Η ήδη υπάρχουσα αναπτυξιακή δυναμικότητα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, όπως εκφράζεται σε άκτιστα οικόπεδα, σε αχώριστη γη και στο απόθεμα 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 επιτυχίας μιας πραγματικά συμπαγούς ανάπτυξης μέχρι το 2001 είναι περιορισμένη.
- (ε) Οι ψηλές τιμές της γης, το σύστημα ιδιοκτησίας της που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του αστικού κλήρου και την πολυ-ιδιοκτησία, και η κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.
- (στ) Το λοφώδες ανάγλυφο του εδάφους προς την ενδοχώρα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου δημιουργεί προβλήματα στην παροχή υπηρεσιών και επιβάλλει αντικοινομικές κατασκευές.

3.6 Προοπτικές Ανάπτυξης

- 3.6.1 Παρά τα προβλήματα που εκτέθηκαν παραπάνω, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζονται σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, δεδομένου ότι υιοθετήθηκε το 1990 ο κατάλληλος πολεοδομικός, οικονομικός και χωροταξικός προγραμματισμός. Πρέπει, όμως, να υπογραμμιστεί πως οποιαδήποτε μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης θα πρέπει να υποστηρίζονται από την εισαγωγή δέσμης οικονομικών και άλλων μέτρων που να ρυθμίζουν της υφιστάμενες ατέλειες της αγοράς γης και κατοικίας.
- 3.6.2 Για να ανταποκριθεί το αστικό συγκρότημα στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που θα το συνθέτουν, χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα που να πετυχαίνουν:
 - (α) Τη λειτουργία 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 αυτοτελείς περιοχές κατοικίας εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες,
 - (δ) την ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των μέσων δημόσιων μεταφορών,

- (ε) την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού δημόσιου περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης στρατηγικής περί "αειφόρου ανάπτυξης".

3.6.3 Σε παραδοσιακές γειτονίες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης στοχεύει στην:

- (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 αρχιτεκτονικής, και
- (δ) εισαγωγή ή/και προστασία χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

3.6.4 Για την περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου απαιτείται η εφαρμογή ευφάνταστης και καινοτόμου πολιτικής που να ενδυναμώνει την ελκυστικότητα του, όπως και τη δυναμικότητα των δραστηριοτήτων που ήδη στεγάζει.

3.6.5 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 ύψη οικοδομών, με ισόρροπη ανάπτυξη και ορθολογιστικό σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου αναμένεται ότι θα επιτευχθεί οικονομικότερη και πιο ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ενώ η περιοχή θα αποκτήσει σταδιακά καλύτερη φυσιογνωμία.

4. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

4.1 Γενική Φιλοσοφία

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

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

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

4.2 Γενική Στρατηγική

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

- * Την σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού του αστικού συμπλέγματος.
- * Τη μεγιστοποίηση των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές.
- * Την αναβάθμιση της οργάνωσης του αστικού συστήματος.

- * Την εξοικονόμηση των φυσικών πόρων της περιοχής του Σχεδίου, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού.

4.2.2 Τα βασικά εργαλεία που υιοθετούνται για την επιτυχία των πιο πάνω στόχων είναι ο καθορισμός:

- (α) Των Περιοχών Ανάπτυξης, όπου χωροθετούνται επιμέρους τύποι χρήσεων και μορφές δραστηριότητας. Στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου όπου γίνεται αναφορά σε Περιοχή Ανάπτυξης αυτή θα αφορά Οικιστική ή Εμπορική ή Τουριστική ή Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή.
- (β) Του βαθμού ανάμειξης διαφόρων χρήσεων και δραστηριοτήτων, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η σωστή λειτουργία, η ποικιλία και το ενδιαφέρον στη δομή του αστικού συστήματος, ενώ ταυτόχρονα να διασφαλίζονται η ποιότητα ζωής και οι ανέσεις του πληθυσμού.
- (γ) Της έντασης με την οποία θα αναπτύσσονται οι διάφορες χρήσεις, ανάλογα με τη στρατηγική του Σχεδίου.
- (δ) Του προγραμματισμού των αναγκαίων στοιχείων οργάνωσης του συστήματος.

4.3 Περιοχές Ανάπτυξης

4.3.1 Οι Περιοχές Ανάπτυξης του Σχεδίου διαφοροποιούνται μεταξύ τους μέσω του συνδυασμού των τεσσάρων παραμέτρων της Παραγράφου 4.2.2. Στις Περιοχές αυτές επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της ανάπτυξης μέχρι το 2001 και αναμένεται ότι μέχρι τότε οι Περιοχές θα στεγάζουν την πλειονότητα του πληθυσμού και των ευκαιριών απασχόλησης, σε συνθήκες βελτιωμένου αστικού περιβάλλοντος και μέγιστης αξιοποίησης των δημόσιων ή και ιδιωτικών επενδύσεων σε υπηρεσίες και κοινοτικές διευκολύνσεις.

4.3.2 Περιοχές άλλες από εκείνες που καθορίζονται ως Περιοχές Ανάπτυξης θεωρούνται για σκοπούς πολεοδομικού ελέγχου σαν ύπαιθρος ή αστικο-αγροτικές παρυφές και σε αυτές θα αποθαρρύνεται η επέκταση αστικών χρήσεων κατά την περίοδο ισχύος του Σχεδίου. Αυτό το μέτρο πολιτικής αποτελεί το δεύτερο, και κατά βάση αποτρεπτικό σκέλος, της Στρατηγικής του Σχεδίου.

5. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

5.1 Πληθυσμός

5.1.1 Οι πληθυσμιακές εξελίξεις στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου είναι ανάλογες, περίπου, με εκείνες άλλων κυπριακών πόλεων. Το 1931 ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου, εκτός των ορίων του Δήμου Πάφου ανερχόταν σε 5000 άτομα περίπου, ενώ το 1976 αυξήθηκε σε 8000 άτομα περίπου, με μέση ετήσια αύξηση ποσοστού 1.39%. Κατά την ίδια περίοδο ο πληθυσμός της περιοχής του Δήμου Πάφου αυξήθηκε από 4500 σε 10300 άτομα περίπου, με μέση ετήσια αύξηση 1.9%. Η διαφορά στα ποσοστά ετήσιας αύξησης μεταξύ της περιοχής εντός των ορίων του Δήμου Πάφου και της υπόλοιπης περιοχής οφείλεται κυρίως στις τάσεις αστικοποίησης του πληθυσμού ολόκληρης της Επαρχίας. Στον πιο κάτω Πίνακα δείχνεται κατά προσέγγιση ο πληθυσμός κάθε Διοικητικής Περιοχής για τα έτη 1976 και 1982.

Πίνακας 1

Μόνιμος Πληθυσμός κατά διοικητική περιοχή στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου

	Πληθυσμός	
	1976	1982
Δήμος Πάφου	10300	13100
Δήμος Γεροσκήπου	2200	2650
Χλώρακα	1300	1450
Κισσόνεργα	700	800
Λέμπα	6	40
Έμπα	1200	1200
Τρεμιθούσα	400	400
Μεσόγη	700	750
Μέσα Χωριό	300	250
Τάλα και Μονή Αγίου Νεοφύτου	400	450
Αναβαργός	300	400
Κονιά	350	400
Αγία Μαρινούδα	50	50
Κολώνη	150	150
Αχέλεια	100	100
Σύνολο	18350	22190

Πηγή: Απόγραφή Οικήσεως, Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών

5.1.2 Ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι σχεδόν μηδενικός στην περίοδο 1960 μέχρι 1972, παρά την οικονομική ανάπτυξη που παρατηρήθηκε στην Κύπρο μετά την Ανεξαρτησία. Μέχρι την τουρκική εισβολή η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου δεν ήταν επαρκής για να προκαλέσει πληθυσμιακή αύξηση, αλλά αντίθετα η γενικότερη κατάσταση οδηγούσε σε μετανάστευση του πληθυσμού.

- 5.1.3 Οι μετακινήσεις των προσφύγων μετά την τουρκική εισβολή διαφοροποίησαν αισθητά την πληθυσμιακή σύνθεση της περιοχής του Σχεδίου, μια και 3150 περίπου πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν σε αυτή (2100 περίπου τουρκοκύπριοι εγκατέλειψαν την περιοχή). Η πλειονότητα των προσφύγων στεγάσθηκε σε τουρκοκυπριακές ιδιοκτησίες και στους μικρούς κυβερνητικούς οικισμούς "Μούτταλος" και "Κολώνη". Ο μέσος ετήσιος ρυθμός πληθυσμιακής αύξησης την περίοδο 1976-1980 ήταν 1.6% σε σύγκριση με τον παγκύπριο δείκτη του 1.0%, με αποτέλεσμα ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου να ανέλθει το 1980 στα 19800 άτομα περίπου.
- 5.1.4 Σε ότι αφορά την σύνθεση ηλικιών του πληθυσμού, παρατηρείται ήδη, και το φαινόμενο αναμένεται ότι θα ενισχυθεί στο μέλλον, γηρασμός του πληθυσμού που συνοδεύεται από τη μείωση του ρυθμού γεννήσεων.
- 5.1.5 Οι μελλοντικές ανάγκες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τις υπηρεσίες και διευκολύνσεις διαφόρων τύπων αποτελούν άμεση συνάρτηση του μεγέθους και της σύνθεσης του μελλοντικού μόνιμου πληθυσμού. Πρόσθετα, αναμένεται ότι στην περιοχή του Σχεδίου θα διαμένει και αριθμός επισκεπτών, που θα αυξάνεται κατά τη θερινή περίοδο. Παράλληλα, για τον υπολογισμό των συνολικών αναγκών της περιοχής του Σχεδίου λήφθηκε υπόψη και η καθημερινή εισροή εργαζομένων και άλλων από την περιφέρεια της πόλης για σκοπούς εργασίας, εκπαίδευσης, υγείας ή άλλους.

5.2 Απασχόληση

- 5.2.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Πάφου συγκεντρώνονται οι σημαντικότερες οικονομικές δραστηριότητες της Επαρχίας στους τομείς της βιομηχανίας και βιοτεχνίας, των κατασκευών, του εμπορίου, του τουρισμού, των υπηρεσιών και της αναψυχής. Η ραγδαία αύξηση των θέσεων απασχόλησης την τελευταία δεκαετία οφείλεται κυρίως στον τουρισμό και στις κατασκευές του τουριστικού τομέα. Παρόλα αυτά, ο γεωργικός τομέας συνεχίζει να έχει ουσιαστική σημασία λόγω του Μεγάλου Αρδευτικού Έργου και των προοπτικών που έχουν δημιουργηθεί από την ύπαρξη του Αεροδρομίου, σε σχέση με την εξαγωγή πρώιμων λαχανικών και φρούτων.
- 5.2.2 Υπολογίζεται πως το 2001 ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θα ανέρχεται σε 14600 άτομα περίπου. Πρόσθετα, εκτιμάται ότι 1600 περίπου άτομα θα διακινούνται καθημερινά προς την περιοχή του Σχεδίου από την Επαρχία για σκοπούς απασχόλησης.
- 5.2.3 Γενικά αναμένεται ότι στο μέλλον οι τομείς του εμπορίου, των μεταφορών, της μεταποίησης και του τουρισμού θα αποκτήσουν μεγαλύτερη σημασία, σε βάρος των τομέων της γεωργίας, των κατασκευών και των υπηρεσιών.
- 5.3.4 Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά την απασχόληση έχει τους ακόλουθους στόχους:
- (α) Την ισόρροπη και ορθολογική κατανομή των ευκαιριών απασχόλησης σε διάφορες επιμέρους περιοχές, ανάλογα με το δυναμικό της καθεμιάς, έτσι ώστε να διασπείρεται η κυκλοφοριακή φόρτιση και να αποσυμφορηθεί το αστικό εμπορικό κέντρο,
 - (β) την αύξηση των δυνατοτήτων επιλογής του είδους και του χώρου απασχόλησης, μέσω της κατανομής των χρήσεων γης και των αστικών λειτουργιών, και
 - (γ) τη διευκόλυνση της εισόδου του γυναικείου πληθυσμού στην αγορά εργασίας με την παροχή των κατάλληλων υπηρεσιών και διευκολύνσεων.

6. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ.

- 6.1 Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη καλύπτουν το μεγαλύτερο ποσοστό της γης η οποία περιλαμβάνεται μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης. Η σημασία συνεπώς των περιοχών αυτών, τόσο λόγω της μεγάλης τους έκτασης όσο και του ρόλου που διαδραματίζουν στη συνολική οργάνωση του αστικού συμπλέγματος, είναι πολύ μεγάλη.
- 6.2 Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με εξαιρετική προσοχή και με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση εκείνων των συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της στρατηγικής ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.3 Η έκταση γης, η οποία σύμφωνα με το παρόν Σχέδιο εντάσσεται μέσα στις Οικιστικές Ζώνες, προσφέρει δυνατότητα στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2001. Η έκταση αυτή αυξήθηκε σημαντικά, σε σχέση με εκείνη που προέβλεπε το Σχέδιο όπως δημοσιεύθηκε την 1η Δεκεμβρίου 1990, αφού λήφθηκαν υπόψη οι μηχανισμοί λειτουργίας της αγοράς γης και με βασικό στόχο την απάβλυνση των ανησυχιών για το ενδεχόμενο στενότητας στην πραγματική προσφορά γης κατάλληλης για οικιστικούς σκοπούς στην αγορά. Η Πολεοδομική Αρχή θα παρακολουθεί τις εξελίξεις όπως θα διαμορφωθούν στο μέλλον, έτσι ώστε στην Αναθεώρηση του Σχεδίου να μπορούν να ρυθμισθούν προβλήματα που ενδέχεται να προκύψουν.
- 6.4 Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των "περιβαλλοντικών περιοχών" που στοχεύει, ανάμεσα σε άλλα, στην εξασφάλιση ομοιόμορφων και ικανοποιητικών προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων και σε σχετική κοινοτική αυτάρκεια. Στο Τοπικό Σχέδιο οι περιοχές κατοικίας δεν αντιμετωπίζονται μονοσήμαντα σαν χώροι "υπνωτηρίων", αλλά αντίθετα επιδιώκεται ο εμπλουτισμός τους με στοιχεία και χαρακτηριστικά ζωντανών αστικών κυττάρων.
- 6.5 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προβλέπεται να χρειασθούν 6500 νέες οικιστικές μονάδες περίπου για την κάλυψη των αναγκών μέχρι το έτος 2001, με αποτέλεσμα να αναμένεται ότι ο μέσος ετήσιος ρυθμός ανέγερσης νέων κατοικιών θα ανέρχεται σε 650 μονάδες περίπου. Ουσιαστικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η ενθάρρυνση συγκέντρωσης του μεγαλύτερου ποσοστού της μελλοντικής ανάπτυξης μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης.
- 6.6 Τα κυριώτερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υπερβολικά ψηλές τιμές της γης και ιδιαίτερα των οικοπέδων, η περιορισμένη πραγματική προσφορά γης και οικοπέδων για ανάπτυξη σε προσιτές τιμές και η στενότητα των διαθέσιμων πόρων για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων. Τα προβλήματα αυτά που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες, επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων να στεγαστούν μέσα στις καθοριζόμενες περιοχές ανάπτυξης. Έτσι ενισχύουν έμμεσα τις πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζουν

την ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και τη δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

6.7 Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου προνοεί 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 και υποδομές και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες και των χαμηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Τονίζεται ότι την πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετήσουν και οι δημόσιοι φορείς υλοποίησης στεγαστικών αναπτύξεων στο μελλοντικό τους προγραμματισμό.
- (β) Τη συνέχιση του ζωτικού ρόλου που διεδράματισε μέχρι σήμερα ο δημόσιος τομέας στην αγορά κατοικίας και τη συγκέντρωση των μελλοντικών προσπαθειών προς όφελος των ασθενέστερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.
- (γ) Τη διεύρυνση των ευκαιριών που προσφέρονται στον ιδιωτικό τομέα για υλοποίηση στεγαστικών αναπτύξεων χαμηλού κόστους, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών (ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε μέτρα για έλεγχο των τιμών της γης και για ουσιαστική βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της κατοικίας).
- (δ) Την παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει ενιαίες στεγαστικές αναπτύξεις πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση.
- (ε) Την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να αξιοποιηθούν επωφελώς τα αρχιτεκτονικά σύνολα και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η υφιστάμενη κοινωνική συνοχή.

6.8 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που δείχνονται τόσο στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, όσο και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με το κωδικό χαρακτηριστικό Κα και Π, και
- (β) σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών και τμήματα των πυρήνων των προαστείων), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια εμπορικού άξονα.

Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης.

6.9 Η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει κατά κανόνα την οικιστική ανάπτυξη εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, όπως αυτές καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο. Παρόλα αυτά, σε τέτοιες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση μονοκατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο δεν θα βρίσκεται σε Βιομηχανική, Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη.

- (β) Το τεμάχιο στο οποίο θα αναγερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδό τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4000 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 του ποσοστού 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, νοούμενου ότι 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).

- (γ) Η προτιθέμενη για ανέγερση μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής και αποδεκτής αισθητικής στάθμης (ικανοποίηση του πλαισίου αισθητικού ελέγχου για τη συγκεκριμένη περιοχή).
- (δ) Η θέση της μονοκατοικίας καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου στο οποίο θα αναγερθεί θα εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- 6.10 Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί να εκδώσει Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες ή Περιοχές, νοούμενου ότι η προτιθέμενη ανέγερση της μονοκατοικίας είναι αναγκαία για την απρόσκοπτη διεξαγωγή κτηνοτροφικής απασχόλησης σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει σαν κύρια απασχόληση τη 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 (β), (γ) και (δ) της προηγούμενης παραγράφου 6.9.

- 6.11 Επιπρόσθετα, σε ειδικές περιπτώσεις, ο Υπουργός Εσωτερικών μπορεί 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, νοούμενου ότι αυτοί δεν διαθέτουν άλλο/α τεμάχιο/α γης μέσα σε περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη.

Άλλες χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

- 6.12 Σε περιοχές κατοικίας καθορίζεται ότι η οικιστική χρήση θα είναι η επικρατούσα. Παρόλα αυτά, στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, νοούμενου ότι:
- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την κατοικία.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών.
- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση σε γειτονικές ιδιοκτησίες.
- (δ) Λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης χρήσης δεν θα προκληθεί μείωση των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών ή της ευρύτερης περιοχής (πχ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).

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

6.13 Σαν τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι θα τηρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις, αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων, ψιλικών ή τα περίπτερα ή τα μικρά γραφεία με εμβαδό της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, που προορίζονται για την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Παράλληλα, σε περιπτώσεις οικιστικών περιοχών, οι οποίες κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν εξυπηρετούνται επαρκώς από τις καθοριζόμενες βαθμίδες περιοχών εμπορικής εξυπηρέτησης, είναι δυνατό να επιτραπούν στέγες γερόντων, μικρής κλίμακας γυμναστήρια, 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 σε άλλο τύπο χρήσης θα αντιμετωπίζεται με ουσιαστικό γνώμονα 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 (περισσότερες πληροφορίες παρέχονται στο Κεφάλαιο 7).

Υποδιαίρεση οικιστικών μονάδων

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

Άλλες πρόνοιες

6.15 Οι νέες οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να ικανοποιούν με ουσιαστικό τρόπο ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιλαμβάνουν τις κοινόχρηστες λειτουργίες, υπηρεσίες και ανοικτούς χώρους πρασίνου που προκύπτουν από την κλίμακα της ανάπτυξης, να προσφέρουν άνετη προσπέλαση σε περιοχές απασχόλησης μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς, και να εξασφαλίζουν υψηλή ποιότητα φυσικού περιβάλλοντος.

6.16 Για την ενθάρρυνση υλοποίησης οικιστικών αναπτύξεων σε γήπεδα κατάλληλου μεγέθους, σε τρόπο ώστε να δημιουργούνται αναβαθμισμένες ανέσεις και σωστή ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος, θα ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Προκειμένου για οικόπεδα/τεμάχια που βρίσκονται σε Οικιστική Ζώνη Κα5ε και που έχουν εμβαδό ίσο ή μεγαλύτερο των 1000 τμ. θα ισχύει συντελεστής δόμησης 1.20:1 αντί του συντελεστή δόμησης 1.00:1 που ισχύει στη Ζώνη.

(β) Προκειμένου για οικόπεδα/τεμάχια που βρίσκονται μέσα σε Οικιστική Ζώνη Κα6ε, θα ισχύουν τα ακόλουθα:

(i) Για οικόπεδα/τεμάχια με εμβαδό από 1000 τμ. μέχρι 1500 τμ. θα ισχύει συντελεστής

δόμησης 1.00:1 αντί του συντελεστή δόμησης 0.90:1 που ισχύει στη Ζώνη, τρεις (3) όροφοι και ύψος 11.30 μέτρα

(ιι) Για οικόπεδα/τεμάχια με εμβαδό μεγαλύτερο των 1500 τμ. θα ισχύει συντελεστής δόμησης 1.20:1 αντί του συντελεστή δόμησης 0.90:1 που ισχύει στη Ζώνη, τρεις (3) όροφοι και ύψος 11.30 μέτρα.

(γ) Προκειμένου για οικιστικές αναπτύξεις στις Πολεοδομικές Ζώνες Κα10α, Κα11α και ΠΚ1 η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την κατασκευή κεραμιδωτής στέγης, με στόχο τη διαφύλαξη της αισθητικής ποιότητας των Ζωνών.

Εφαρμογή Πολιτικής

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

7. ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

7.1 Γενικά

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

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

7.2 Εμπόριο και Καταστήματα

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

7.2.2 Το σύστημα των περιοχών/πιρηνών/αξόνων εμπορικής δραστηριότητας χωροθετείται και ιεραρχείται με βασικά κριτήρια:

- * Την ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης τόσο στο σύνολο της αστικής περιοχής όσο και σε επιμέρους διοικητικές περιοχές.
- * Την επαρκή και αποδοτική εξυπηρέτηση γειτονιών, οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο καθορισμού των επιτρεπομένων εμπορικών χρήσεων τις ανάγκες εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού.
- * Την παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων ανάπτυξης διαφόρων τύπων εμπορικής εξυπηρέτησης, όπως αυτές προκύπτουν από τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.
- * Τη βελτιστοποίηση της ελκυστικότητας και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής δραστηριότητας, έτσι ώστε αυτές να ξελιχθούν σε ζωντανά αστικά κύτταρα.

7.2.3 Οι περιοχές που καθορίζονται για τη χωροθέτηση της εμπορικής δραστηριότητας ιεραρχούνται ως ακολούθως:

- (α) **Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ):** Ο ειδικός χαρακτήρας της ΚΕΠ οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που περιλαμβάνει, όπως οι παραδοσιακοί εμπορικοί δρόμοι με τις ιδιαίζουσες χρήσεις τους, οι παλιές γειτονιές και πλατείες, τα αξιόλογα παραδοσιακά κτίρια, οι πιο σύγχρονες περιοχές εμπορίου και γραφείων και οι χώροι πρασίνου. Λεπτομερείς πρόνοιες για τη ρύθμιση του χώρου και την επιδιωκόμενη χωροδομική οργάνωση θα προκύψουν από ειδική μελέτη με την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής, έτσι ώστε το υφιστάμενο δυναμικό της ΚΕΠ να οργανωθεί, ενδυναμωθεί και αξιοποιηθεί στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό.

Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή της Πάφου θα αναδιοργανωθεί και ενδυναμωθεί, έτσι ώστε να συνεχίσει να αποτελεί την πρωταρχική περιοχή εμπορικής εξυπηρέτησης. Στην ΚΕΠ ή σε περιοχές που συνδέονται οργανικά με αυτή, θα συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό των εμπορικών, διοικητικών και πολιτιστικών λειτουργιών, οι υπηρεσίες και γενικά οι ευκαιρίες απασχόλησης, ψυχαγωγίας και αναψυχής με σφαίρα επιρροής το σύνολο της Επαρχίας.

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

- (i) Τη χωροθέτηση συμπληρωματικών λειτουργιών και χρήσεων που σήμερα είναι ελλειπείς, και ειδικά χρήσεων που σχετίζονται με πολιτιστικές δραστηριότητες, τη δημόσια διοίκηση, τον τουρισμό και τη ψυχαγωγία με στόχο την ανάμειξη ποικιλίας συμβατών χρήσεων ώστε να προκύψει πολυσύνθετος και πολυδιάστατος χώρος.
- (ii) Την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για την εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης στο κέντρο, τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης, την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων, τη διευκόλυνση της κίνησης πεζών με πεζοδρομήσεις, ιδιαίτερα στην παλιά πόλη και την αναβάθμιση των αστικών συγκοινωνιών.
- (iii) Την απόκτηση ορισμένων κενών οικοπέδων ή άλλων ανοικτών χώρων σε κατάλληλα σημεία και τη διαμόρφωση τους σε μικρές πλατείες ή χώρους πρασίνου για ανα-

βάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και των ανέσεων της περιοχής.

- (iv) Την ενθάρρυνση της συγκέντρωσης ομοειδών καταστημάτων σε ενότητες όπως και η ανέγερση πολυκαταστημάτων για άνετη και ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του κοινού.
 - (v) Την ενθάρρυνση χωροθέτησης χρήσεων όπως τα γραφεία, η ψυχαγωγία και η κατοικία πάνω από εμπορικές χρήσεις του ισογείου. Η οικιστική χρήση θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα, έτσι ώστε να ενισχυθεί ο τοπικός πληθυσμός και να διατηρείται ζωντανή η ΚΕΠ και εκτός των ωρών εργασίας.
- (β) **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι:** Οι Άξονες Κατηγορίας Ι καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης και αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται συνήθως κατά μήκος τμημάτων δρόμων οι οποίοι δεν ανήκουν στο πρωτεύον δίκτυο, από κυκλοφοριακή άποψη. Σε αρκετές περιπτώσεις οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα σαν κύριοι, αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή τους υποβάθμιση, από κυκλοφοριακή άποψη, με την υλοποίηση και ολοκλήρωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου του Τοπικού Σχεδίου. Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι η εμπορική και για το λόγο αυτό τόσο κατά το λεπτομερή σχεδιασμό τους όσο και κατά την επιβολή όρων σε Πολεοδομικές Άδειες, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης, διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και για την άνετη και ασφαλή διακίνηση των πεζών, όπως και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα συμβάλουν στην κατά το δυνατό καλύτερη οργάνωσή τους. Στις περιπτώσεις που οι Άξονες της Κατηγορίας αυτής συμπίπτουν με το πρωτεύον (κύριο) οδικό δίκτυο, ιδιαίτερη σημασία θα δίδεται στην άνετη και ασφαλή στάθμευση των χρηστών, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων από το τεμάχιο και στην ανάγκη αντιμετώπισης της παράνομης στάθμευσης επί των οδών με στόχο τη διασφάλιση των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων των πρωτευόντων δρόμων. Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων (περιλαμβανομένων και εκείνων καθημερινής χρήσης) και γραφείων, τα πολυκαταστήματα, οι υπεραγορές, κοινοτικές υπηρεσίες, διευκολύνσεις αναψυχής, μη οχληρά εργαστήρια και κατοικίες. Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Κατηγορίας Ι θα είναι η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού καθώς και ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα.
- (γ) **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ:** Οι Άξονες Κατηγορίας ΙΙ θα αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, όπως αυτά καθορίζονται συγκεκριμένα στο Σχέδιο Χρήσεων Γης. Σε αρκετές περιπτώσεις τα τμήματα αυτά έχουν ήδη αποκτήσει εμπορικό χαρακτήρα και σκοπός της παρούσας πρόνοιας είναι η οργάνωση μιας δεδομένης κατάστασης μέσα σε ορθολογικά πλαίσια. Σε όλες τις περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι αναγκαίες συνθήκες για την προστασία των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων και τη διαφύλαξη της βέλτιστης δυνατής ασφάλειας για τη διακίνηση πεζών και οχημάτων.

Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ θα ενθαρρύνεται και θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εκθεσιακών χώρων (show-rooms) για διάφορα προϊόντα, όπως για παράδειγμα εκθέσεις αυτοκινήτων, επίπλων, εξοπλισμού κατοικίας, ηλεκτρικών ειδών, γενικών εισαγωγικών οίκων, κ.ο.κ. Προκειμένου να διασφαλισθεί η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως οι εμπορικές μονάδες που δη-

μιουργούνται σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, έχουν αυξημένο εμβαδό ισόγειου της τάξης των 100 τ.μ. ή περισσότερο. Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι το επίπεδο του κυκλοφοριακού φόρτου που δημιουργούν, σαν αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών, σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και το μέγεθος των αναγκών για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση το ανωτέρω κριτήριο τα καταστήματα τροφίμων, φρουταρίες κτλ δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, δεδομένου ότι σχετικά μικρή εμπορική επιφάνεια προσελκύει δυσανάλογα μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέπει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, νοουμένου ότι η πρώτη χρήση θα αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για σκοπούς εμπορίου. Η ανωτέρω σχέση ανάμεσα σε εκθεσιακούς χώρους και μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου θα διαφυλάσσεται μέσω του ελέγχου αιτήσεων για αλλαγή χρήσης.

Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει κατάλληλους όρους σε σχέση με τη χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης και τις διευθετήσεις για φορτοεκφορτώσεις, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει η εμπορική ανάπτυξη πάνω στην κυκλοφοριακή λειτουργία του εφαπτόμενου πρωτεύοντος δρόμου. Αναφέρεται ενδεικτικά ότι τέτοιοι όροι μπορεί να περιλαμβάνουν αύξηση της απόστασης της οικοδομής από το όριο του οικοπέδου με τον πρωτεύοντα δρόμο (> 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.

Ο πρώτος όροφος αναπτύξεων που εφάπτονται των καθορισμένων Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II μπορεί να διατίθεται είτε για ανεξάρτητα γραφεία είτε σαν χώρος επέκτασης της εμπορικής έκθεσης του ισόγειου. Δομημένοι χώροι πέραν του πρώτου ορόφου θα διατίθενται αποκλειστικά για οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η διαμονή ορισμένου πληθυσμού κατά μήκος των αξόνων αυτών. Κατ' εξαίρεση της ανωτέρω γενικής πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για αποκλειστική στέγαση γραφείων στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο, όταν αποδεδειγμένα αυτό ανήκει σε επιχείρηση ή άτομο του οποίου η επιχείρηση θα χρησιμοποιεί το σύνολο της ανάπτυξης.

Σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό να επιτρέπεται η στέγαση διευκολύνσεων αναψυχής, οι οποίες αναμένεται ότι μπορεί να δημιουργούν κάποια οχληρία, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης και άνετες συνθήκες προσπέλασης προς αυτές σε τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, και ειδικά των οικιστικών χρήσεων, όπως και οι συνθήκες τροχαίας ασφάλειας, στον πρωτεύοντα δρόμο.

- (δ) **'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III:** Οι 'Αξονες αυτής της κατηγορίας αποτελούν ουσιαστικά τοπικά εμπορικά κέντρα γραμμικής μορφής και καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι). Στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα επιτρέπονται σχεδόν αποκλειστικά εμπορικές διευκολύνσεις που λόγω φύσης και κλίμακας ικανοποιούν τις καθημερινές ανάγκες εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας εκατέρωθεν του 'Αξονα σε αγαθά και υπηρεσίες (πχ. καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, video-clubs, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κ.ο.κ.). Στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κα-

τηγορίας III δεν θα επιτρέπονται εργαστήρια οποιουδήποτε τύπου αλλά θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρά 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 συμμόρφωση με τα αντίστοιχα για κάθε επιμέρους χρήση πρότυπα για χώρους στάθμευσης.

Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, όπως και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους πυρήνες των προαστείων, οι αιτήσεις για αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας θα εξετάζονται με κάθε δυνατή αυστηρότητα λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη ενδεχόμενη υπέρμετρη συγκέντρωση τέτοιων χρήσεων. Για το λόγο αυτό, η παροχή άδειας για αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν πρέπει να θεωρείται δεδομένη ούτε σε περιοχές που σταδιακά απέκτησαν τον ανάλογο χαρακτήρα.

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

(ε) **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV:** Οι Άξονες αυτής της Κατηγορίας αποτελούν επίσης τοπικά εμπορικά κέντρα, γραμμικής μορφής και θα αντιμετωπίζονται με παρόμοιο τρόπο με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Στους Άξονες της Κατηγορίας αυτής θα επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση τουριστικών διευκολύνσεων/ υπηρεσιών που κρίνονται αναγκαίες για τη σωστή λειτουργία Τουριστικής Ζώνης, όπως γραφεία ταξί, παραρτήματα τραπεζών, ταξιδιωτικών γραφείων και οι διευκολύνσεις αναψυχής.

(στ) **Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ):** 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. Ορισμένα ΤΕΚ προνοούνται σε χώρους που καθορίστηκαν για το σκοπό αυτό σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας, ενώ σαν ΤΕΚ έχουν χαρακτηριστεί και εμπορικά κέντρα Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης, που θα πρέπει να αναβαθμισθούν.

Η χωροθέτηση των ΤΕΚ που δείχνεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης είναι ενδεικτική. Η λεπτομερειακή χωροθέτηση και σχεδιασμός των ΤΕΚ θα γίνει με τη μορφή Σχεδίων Περιοχής που δυνατό να προνοούν επίσης για ρυθμιστικά μέτρα και τυχόν δημόσια παρέμβαση που είναι απαραίτητα για την εφαρμογή του Σχεδίου. Σε περιοχές που δεν έχουν αξιοποιηθεί ακόμη, κριτήρια για την ακριβή χωροθέτηση τους θα είναι η εύκολη προσπέλαση τους με αυτοκίνητο ή και δίκτυο πεζοδρόμων από τα πλείστα σημεία της περιβαλλοντικής περιοχής που εξυπηρετούν, η σύνδεση τους με το δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών και η γειτνίαση τους με δημόσιες πλατείες, ελεύθερους χώρους πρασίνου ή σχολεία.

Τα ΤΕΚ θα προσφέρουν κατά κανόνα εμπορικές διευκολύνσεις για τις γύρω περιοχές κατοικίας στο ισόγειο, ιδιαίτερα σε επίπεδο αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Στα ΤΕΚ ο τύπος των επιτρεπόμενων διευκολύνσεων θα είναι ανάλογος με εκείνο που επιτρέπεται στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Παράλληλα, αιτήσεις για γραφειακές και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας στα ΤΕΚ θα εξετάζονται ευνοϊκά, δεδομένου ότι αυτές είναι μικρής κλίμακας και δεν μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται χρήσεις,

έστω και εμπορικές, που αναμένεται ότι θα προσελκύσουν μεγάλο ποσοστό χρηστών και από άλλες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της συγκεκριμένης περιοχής.

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

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

- 7.2.4 Σύμφωνα με την ανωτέρω ιεράρχηση, η Κεντρική Εμπορική Περιοχή θα έχει σχετική προτεραιότητα στη συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων και στην εγκατάσταση γραφείων, ιδιαίτερα όταν αυτά τα στοιχεία αναμένεται πως θα εξυπηρετούν το σύνολο του αστικού συγκροτήματος. Η βιωσιμότητα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής θα προστατευθεί τόσο λόγω των θετικών πολεοδομικών και λειτουργικών του χαρακτηριστικών όσο και λόγω της ιδιαίτερης ευαισθησίας του χώρου και της οικονομίας που προκύπτει από τη γειτνίαση με υποβαθμισμένες σήμερα περιοχές. Παράλληλα όμως, αναγνωρίζεται και η ανάγκη στήριξης των εμπορικών περιοχών που συμπίπτουν με διοικητικά και λειτουργικά κέντρα.
- 7.2.5 **Πολυκαταστήματα**, με την έννοια των κτιριολογικά ενιαίων συγκροτημάτων στα οποία είτε συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες είτε υπομονάδες ενιαίας επιχείρησης λιανικού εμπορίου, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, θα χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριοτήτων Κατηγορίας I, νοούμενου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 7.2.15. Αιτήσεις για Πολυκαταστήματα σε περιοχές εκτός των καθοριζόμενων θα απορρίπτονται γενικά.
- 7.2.6 **Υπεραγορές**, με την έννοια της λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης, η οποία θα στεγάζει επιχείρηση λιανικού εμπορίου μεγάλης κλίμακας με μεικτή επιφάνεια από 2000 τ.μ. μέχρι 10000 τ.μ. και κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων (συνήθως υπεραγορές τροφίμων) μπορεί να επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, νοούμενου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 7.2.15.
- 7.2.7 Υπεραγορές του αναφερόμενου τύπου μπορεί να επιτραπούν και σε περιοχές εκτός των καθοριζόμενων, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, νοούμενου ότι βρίσκονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι για τη λειτουργία τους υπάρχει αντικειμενική ανάγκη

για ιδιαίτερα εκτεταμένη ενιαία επιφάνεια σε ένα ή δύο ορόφους και ότι λόγω της φύσης τους και του γεγονότος ότι ελκύουν ιδιαίτερα σημαντικούς όγκους τροχαίας κυκλοφορίας χρειάζονται τόσο εκτεταμένους χώρους στάθμευσης που είναι πρακτικά δύσκολο να στεγασθούν στις περιοχές που καθορίζονται ανωτέρω. Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές, όπως αυτές περιγράφονται ανωτέρω, που αφορούν χώρους εκτός των καθοριζομένων, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Οι πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στη βιωσιμότητα και στο δυναμισμό της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο. Στόχος της Πολεοδομικής Αρχής πρέπει να είναι η διασφάλιση της ποικιλίας μεγέθους και της κατανομής των εμπορικών διευκολύνσεων που προβλέπονται στο Τοπικό Σχέδιο, δεδομένου ότι επιδιώκεται η βέλτιστη λειτουργική σχέση των διευκολύνσεων αυτών με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό. Η προσοχή που πρέπει να επιδεικνύεται στη διασφάλιση των ανωτέρω συνθηκών δικαιολογείται από τον ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο που αναμένεται να διαδραματίσουν οι προαναφερθέντες πυρήνες/άξονες εμπορικής δραστηριότητας στη διαμόρφωση δυναμικών πόλων και επιπέδων κοινωνικο-οικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος σε επιμέρους περιβαλλοντικές περιοχές.
- (β) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από εμπορικές αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου πάνω στην οργάνωση και λειτουργία του αστικού συστήματος και στις συνθήκες εμπορικής εξυπηρέτησης των επηρεαζόμενων αστικών περιοχών και όλων των κοινωνικών ομάδων του πληθυσμού. Οι εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας τύπου Υπεραγοράς επηρεάζουν με έντονο τρόπο εκτεταμένες αστικές περιφέρειες, τόσο σε ότι αφορά τις επιπτώσεις πάνω σε μικρότερου μεγέθους ομοειδείς επιχειρήσεις, όσο και σε σχέση με τη συνολική ικανότητα του αστικού συνόλου να απορροφήσει τη λειτουργία αριθμού υπεραγορών μεγάλου μεγέθους. Ενδεχόμενη αποψίλωση των αστικών περιοχών από ομοειδείς επιχειρήσεις μικρότερης κλίμακας, σαν αποτέλεσμα της αύξησης του αριθμού των Υπεραγορών μεγάλης κλίμακας, πρέπει να θεωρείται σαν ανεπιθύμητη από πολεοδομική άποψη, δεδομένου ότι οι μικρότερες επιχειρήσεις πρέπει να συνεχίσουν να εξυπηρετούν με ισόρροπο τρόπο πληθυσμιακές ομάδες που είτε δεν έχουν τη δυνατότητα χρήσης ιδιωτικού οχήματος (οικοκυριά με δύο εργαζόμενα μέλη και ένα όχημα, ηλικιωμένα άτομα ή ζευγάρια, κ.ο.κ.) είτε επιλέγουν να μην εξαρτώνται από οχηματικές κινήσεις για την εξυπηρέτηση από εμπορικές διευκολύνσεις του αναφερόμενου τύπου. Η Πολεοδομική Αρχή, τέλος, πρέπει να συνυπολογίζει κατά την εξέταση των σχετικών αιτήσεων και το βαθμό εξυπηρέτησης ευρύτερων αστικών περιοχών από προηγούμενες αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου.
- (γ) Ο βαθμός επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται εμπορική ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου. Αναμένεται ότι σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά χώρους εκτός των καθορισμένων, αυτοί θα εμπíπτουν συνήθως σε περιοχές κατοικίας. Στόχος της Πολεοδομικής Αρχής θα είναι ο περιορισμός των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον ζωής και στη λειτουργία των ανωτέρω περιοχών και η διασφάλιση των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης. Για το λόγο αυτό θα απορρίπτονται αιτήσεις για Υπεραγορές του αναφερόμενου τύπου σε περίπτωση που για την πρόσβαση στον προτεινόμενο χώρο (περιλαμβάνονται και οι διαδρομές τροφοδοσίας της υπεραγοράς) χρησιμοποιείται το οδικό δίκτυο τοπικής εξυπηρέτησης οικιστικών περιοχών, πέραν του λογικά αποδεκτού.
- (δ) Η προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης τόσο με ιδιωτικά, όσο και με δημόσια

μέσα μεταφοράς. Σαν κριτήριο του βαθμού ικανοποίησης της παραμέτρου θα χρησιμοποιείται η λειτουργική και χωροδομική σχέση του προτεινόμενου χώρου με το πρωτεύον οδικό σύστημα. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, πρέπει, ακόμα και σε περιπτώσεις ικανοποίησης της παραμέτρου, να συνεκτιμά και το ενδεχόμενο ανεπιθύμητα έντονης φόρτισης του συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος δικτύου και να διασφαλίζει, κατά προτεραιότητα, τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση του προτεινόμενου χώρου από διαδρομή ή διαδρομές των αστικών συγκοινωνιών θα θεωρείται σαν πλεονέκτημα κατά την εξέταση σχετικής αίτησης, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση η προτεινόμενη ανάπτυξη θα μπορεί να εξυπηρετήσει ευρύτερες πληθυσμιακές ομάδες, με τρόπους διακίνησης που ενθαρρύνονται γενικά.

- (ε) Η δυνατότητα χωροθέτησης της προτεινόμενης ανάπτυξης σε εναλλακτικό χώρο, ο οποίος να έχει άμεση λειτουργική σχέση με τις περιοχές που καθορίζονται για εμπορική ανάπτυξη. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη και τη διαθεσιμότητα ή μη άλλων εναλλακτικών χώρων που να έχουν λειτουργική τουλάχιστον σχέση με τους πυρήνες εμπορικής ανάπτυξης της Παραγράφου 7.2.3(ζ), στη συγκεκριμένη περιοχή. Η απόκτηση κάποιας ιδιοκτησίας προτού υποβληθεί αίτηση για πολεοδομική άδεια ή/και για προκαταρκτικές απόψεις δεν θα θεωρείται σαν καθοριστικός παράγοντας στην εξέταση της αίτησης.
 - (στ) Η καταλληλότητα ή/και η ανάγκη χρησιμοποίησης του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης.
 - (ζ) Η άποψη της Τοπικής Αρχής όπως και του τοπικού πληθυσμού θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων.
 - (η) Η ικανότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης να εξυπηρετήσει άμεσα υφιστάμενες ή προβλεπόμενες από το Σχέδιο Ανάπτυξης πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Στόχος της παραμέτρου είναι η αποφυγή εμπορικών αναπτύξεων τύπου Υπεραγοράς σε περιοχές που δεν έχουν άμεση λειτουργική σχέση με σημαντικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση θα ενθαρρύνεται έμμεσα η φόρτιση των οδικών δικτύων με μη αναγκαίες οχηματικές κινήσεις.
- 7.2.8 Η έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για Υπεραγορές μεγάλης κλίμακας σε περιοχές εκτός των καθορισμένων δεν θα θεωρείται σαν προηγούμενο για τον τρόπο εξέτασης άλλων αιτήσεων που αφορούν εμπορικές αναπτύξεις οποιουδήποτε τύπου στον περίγυρο του προτεινόμενου χώρου.
- 7.2.9 Σε Πολεοδομικές Άδειες για την ανέγερση Υπεραγορών μεγάλης κλίμακας εκτός των καθορισμένων περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία στην οποία αφορά η αίτηση είτε όχι ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα Άρθρα 43 και 82 του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της αιτούμενης ανάπτυξης ή την απάβλυνση λειτουργικών προβλημάτων που δημιουργούνται από αυτή. Τέτοιοι όροι μπορεί, ενδεικτικά, να αφορούν βελτίωση ή διαπλάτυνση της πρόσβασης προς το τεμάχιο της αίτησης, κατασκευή έργων για τη σωστή διοχέτευση της τροχαίας κυκλοφορίας, κ.ο.κ. Παράλληλα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλλει όρους οι οποίοι θα αφορούν συνολικό αριθμό των χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο εκείνου που προκύπτει από την εφαρμογή των προτύπων για χώρους στάθμευσης που περιέχονται στο παρόν Σχέδιο, όπως και τη διασφάλιση μεγαλύτερων αποστάσεων των οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου στο οποίο θα αναφέρεται η

αίτηση, από εκείνα που θα απαιτούνταν για άλλου τύπου αναπτύξεις, την εκτεταμένη τοποθέτηση του τεμαχίου, κ.ο.κ.

7.2.10 Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου: Εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας σε χώρους εκτός των καθορισμένων οι οποίες συντίθενται από στοιχεία που τυπικά χαρακτηρίζουν και τους δύο ανωτέρω τύπους εμπορικών αναπτύξεων (περιέχουν μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, όπως περιγράφεται στην Παράγραφο 7.2.6) θα εξετάζονται, όταν θεωρείται αναγκαίο, σαν σύνθετες αιτήσεις των οποίων τα επιμέρους συστατικά στοιχεία μπορούν να τυγχάνουν ανεξάρτητου χειρισμού από την Πολεοδομική Αρχή. Η ανάγκη για την παροχή αυτής της ευχέρειας στην Πολεοδομική Αρχή προκύπτει από το γεγονός ότι τα ανωτέρω διαφορετικά συστατικά στοιχεία επενεργούν με διαφορετικό τρόπο πάνω στο αστικό σύστημα. Εμπορικές αναπτύξεις τύπου Υπεραγοράς οι οποίες περιέχουν σαν συστατικά στοιχεία άλλου είδους αναπτύξεις (όπως για παράδειγμα για τη στέγαση πολιτιστικών ή ψυχαγωγικών χρήσεων) ή που περιέχονται σαν συστατικά στοιχεία ευρύτερων αναπτύξεων θα εξετάζονται με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

7.2.11 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων: Σε συνάρτηση με την πιο πάνω πολιτική χωροθέτησης, σε περίπτωση ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης σε τεμάχιο ή τεμάχια γης των οποίων μέρος περιλαμβάνεται σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV ή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ενώ άλλο μέρος δεν περιλαμβάνεται σε τέτοιο Άξονα ή περιοχή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη διείσδυση των εμπορικών χρήσεων εντός τεμαχίου ή τμήματος του που δεν περιλαμβάνεται σε περιοχή ή Άξονα εμπορικών χρήσεων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η εμπορική ανάπτυξη είναι δυνατό να επεκταθεί στην περιοχή η οποία δεν καθορίζεται για εμπορικές χρήσεις κατά εμβαδό και βάθος γης κατά προσέγγιση ίσο περίπου με το εμβαδό και βάθος για το οποίο επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, λαμβανομένων υπόψη των ειδικών χαρακτηριστικών της ιδιοκτησίας και της περιοχής (οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.).

(β) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από τις περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιαστικά οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

7.2.12 Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών δραστηριοτήτων πολλαπλασιάζει τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και της σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχονται στην περιοχή του Σχεδίου. Για το λόγο αυτό η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια σε σχέση με καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shop) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας με εξαιρετική φειδώ και για τις σχετικά νεώτερες περιοχές ανάπτυξης συνήθως (όπου η κατανομή των τοπικών εμπορικών κέντρων είναι δυνατό να δημιουργεί λειτουργικά κενά). Τέτοια καταστήματα είναι για παράδειγμα τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα, ψιλικά, μικρά βιβλιοπωλεία, κ.ο.κ. Η έκδοση της σχετικής Πολεοδομικής Άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμιά περίπτωση δε θα επιτρέπεται να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

7.2.13 Οι υφιστάμενες εμπορικές περιοχές πρέπει να αναβαθμισθούν με την κατά προτεραιότητα ετοι-

μασία Σχεδίων Περιοχής τα οποία θα στοχεύουν ανάμεσα σε άλλα και σε βελτίωση του οδικού δικτύου, δημιουργία διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, βελτίωση των δημόσιων μεταφορών, δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης και συνολική αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων. Ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους χώρους στάθμευσης, οι Τοπικές Αρχές θα πρέπει να επισημάνουν έγκαιρα κατάλληλα τεμάχια και να προχωρήσουν στην εκμίσθωση ή την απόκτηση τους για τον ανωτέρω σκοπό.

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

- (α) Όταν οι πιο πάνω αναπτύξεις αφορούν προσωρινές κατασκευές και σχετίζονται με την διάθεση γεωργικών προϊόντων του γεωργικού κλήρου μέσα στον οποίο θα πραγματοποιηθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης/ Περιοχής και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.
- (γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται πάνω σε πρωτεύοντα δρόμο ή σε δευτερεύοντα δρόμο ικανοποιητικού πλάτους, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις αναψυχής συνεχούς μορφής που να προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Η εμπορική ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με την παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να αφορά τύπους εμπορικής ανάπτυξης που καθορίζονται για Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II σε πρωτεύοντες δρόμους και καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III σε δευτερεύοντες δρόμους. Η παρούσα πρόνοια, η οποία δεν αφορά ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, έχει σαν στόχο τη δημιουργία συνεχείας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια σταδιακά διαμορφωμένη κατάσταση.
- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία στον πυκνοκατοικημένο πυρήνα της πόλης ή προαστίου και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.

7.2.15 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο 7.2.14, οι εμπορικές αναπτύξεις (περιλαμβανομένων και των γραφείων) πρέπει να ικανοποιούν τις ακόλουθες λειτουργικές και περιβαλλοντικές προϋποθέσεις:

- (α) Να ικανοποιούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
- (β) Να μην επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- (γ) Να προσφέρουν συνθήκες άνετης και ασφαλούς πρόσβασης για πεζούς και οχήματα, ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης με έμφαση στην εξυπηρέτηση μελλοντικών επισκεπτών και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (δ) Να προσφέρουν υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

- (ε) Να εντάσσονται σωστά στο γενικό χαρακτήρα της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας του περιβάλλοντος.
- 7.2.16 Σε όλες τις περιοχές, πυρήνες και άξονες όπου σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών) η πρόνοια 11.1(δ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Παράρτημα Β) διαφοροποιείται και θα ισχύει ως ακολούθως:
- (α) Η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3.00 μέτρα από το/α οδικό/ά σύνορο/α και τις αποστάσεις που καθορίζονται στην παράγραφο 11.1(δ) από τα πλευρικά σύνορα του οικοπέδου/ τεμαχίου.
- (β) Οι αποστάσεις των 4.00 και 5.00 μέτρων από τα πλευρικά σύνορα του οικοπέδου/ τεμαχίου για τετραόροφες και πενταόροφες οικοδομές αντίστοιχα, δεν θα απαιτούνται στην περίπτωση του ισογείου της οικοδομής, δεδομένου ότι στόχος της πολιτικής δεν είναι η αποθάρρυνση της πλήρους αξιοποίησης του εμπορικού μετώπου του οικοπέδου/ τεμαχίου, αλλά επιδιώκεται αντίθετα η διασφάλιση της συνέχειας του εμπορικού μετώπου.
- (γ) Οι επιφυλάξεις της παραγράφου 11.1(δ) που αναφέρονται στη δυνατότητα μείωσης των ανωτέρω αποστάσεων από ένα ή δύο από τα πλευρικά σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου συνεχίζουν να ισχύουν.

7.3 Γραφεία

- 7.3.1 Τα γραφεία αποτελούν τους χώρους στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας, ο οποίος αναπτύσσεται με σημαντικό ρυθμό την τελευταία δεκαετία. Στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αντιμετωπίζονται σαν απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και σαν ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιοτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών και των κριτηρίων χωροθέτησης.
- 7.3.2 Οι σημαντικότεροι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη μελλοντική ανάπτυξη και κατανομή των γραφείων είναι οι ακόλουθοι:
- (α) Η συγκέντρωση των συγκροτημάτων γραφείων μεγάλης κλίμακας στη Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- (β) Η παροχή επαρκών, από ποσοτική άποψη, και ικανοποιητικών, σε ότι αφορά την ποικιλία ποιότητας και την κατανομή στο χώρο, δυνατοτήτων ανέγερσης νέων γραφείων ή αλλαγής χρήσης σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων σχεδιασμού του γραφειακού χώρου γενικά.
- 7.3.3 Μεγάλης κλίμακας γραφειακές διευκολύνσεις, των οποίων η περιοχή παροχής υπηρεσιών καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ή/και την περιφέρεια της πόλης, θα επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ.
- 7.3.4 Η συνεχής μελλοντική συγκέντρωση μεγάλων γραφειακών χώρων στην Κεντρική Εμπορική Πε-

ριοχή επιβάλλει την υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για επίλυση των σοβαρών προβλημάτων πρόσβασης, κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή. Παράλληλα, η παροχή δυνατότητας για στέγαση γραφείων της ανωτέρω κλίμακας και σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II θα εκτονώσει την πίεση που δέχεται το Αστικό Κέντρο, θα υποβοηθήσει στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους ενοτήτων και θα μεγιστοποιήσει τα ωφελήματα από τις επενδύσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα για ουσιαστική βελτίωση του τρόπου λειτουργίας και της ποιότητας των ανωτέρω περιοχών και αξόνων.

- 7.3.5 Για τη χωροθέτηση γραφείων σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV ή στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στις Παραγράφους 7.2.3 (δ), (ε) και (στ) και 7.2.15.
- 7.3.6 Η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 7.2.11 σε σχέση με τη δυνατότητα διεξόδου εμπορικών χρήσεων θα ισχύει με ανάλογο τρόπο και για γραφειακές αναπτύξεις, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην ανωτέρω παράγραφο.
- 7.3.7 Οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και η σχετική λειτουργική αυτονομία ορισμένων τύπων γραφείων, όπως και η ανάγκη λειτουργικού εμπλουτισμού περιοχών άλλων από τις καθοριζόμενες ανωτέρω, δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για τη δυνατότητα χωροθέτησης μικρής κλίμακας γραφείων σε περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό, θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις στις περιοχές αυτές, νοουμένου ότι αφορούν γραφεία με μέγιστο εμβαδό της τάξης των 100 τμ. που θα χρησιμοποιούνται σαν επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα αναγεθούν. 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.

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ
ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΣΤΕΓΑΣΘΟΥΝ ΣΕ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (SHOW-ROOMS) ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ ΜΕ ΤΗΝ
ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ 7.2.3 (γ)**

Αντιπροσωπείες Αυτοκινήτων, Ποδηλάτων και Μοτοσυκλεττών Εξαρτήματα Αυτοκινήτων
Σκάφη Αναψυχής
Γεωργικά Οχήματα και Μηχανικός Εξοπλισμός
Οικιακές και Ηλεκτρικές Συσκευές
Οπτικο-ακουστικά Συστήματα (Hi-Fi Systems)
Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές, Ταμειακές Μηχανές, Συσκευές Ζύγισης
Εκθέσεις Επίπλων
Εκθέσεις Ειδών Υγιεινής και Κεραμικών
Συσκευές Κλιματισμού και Θέρμανσης
Τηλεπικοινωνιακός Εξοπλισμός
Εντοιχισμένοι Πάγκοι Κουζίνας
Εκθέσεις Κουρτίνων, Χαλιών και 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 είναι ενδεικτικός και δεν προδεδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε σχετική αίτηση. Αυτός δεν εξαντλεί τους τύπους εμπορικών επιχειρήσεων των οποίων η εγκατάσταση μπορεί να επιτραπεί σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II.

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

8. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ

8.1 Γενική Θεώρηση

- 8.1.1 Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπελασιμότητας προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές χώρων διαμονής, περιοχών απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Για το λόγο αυτό το Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνει, σαν αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για ένα ολοκληρωμένο και αποτελεσματικό σύστημα για την εξυπηρέτηση των διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 8.1.2 Η θεμελιώδης κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας και για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του κυκλοφοριακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τη σχετική επένδυση και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όπου είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου.
- 8.1.3 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου περιλαμβάνει τα ακόλουθα γενικά μέτρα σε στρατηγικό επίπεδο:
- (α) Την οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού συστήματος αστικών δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Τα γεωμετρικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά των αξόνων αυτών θα διασφαλίζουν την άνετη, ασφαλή και απρόσκοπτη διακίνηση πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών των Σχεδίου.
 - (β) Την ουσιαστική και εξ' υπαρχής συσχέτιση του οδικού συστήματος με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό, όσο είναι δυνατό, των αναγκών διακίνησης.
 - (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, με στόχο την τροποποίηση της παρούσας ισορροπίας μεταξύ ιδιωτικών και δημόσιων μέσων μεταφοράς, προς όφελος των τελευταίων.
 - (δ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών για ενθάρρυνση ενδοαστικών διακινήσεων με μη μηχανοκίνητα μέσα.

8.2 Το Οδικό Σύστημα

- 8.2.1 Το υφιστάμενο ακτινωτό, κατά βάση, οδικό σύστημα που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του αστικού συμπλέγματος, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις αλματώδως αυξανόμενες σύγχρονες ή προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό, στο Σχέδιο προνοείται:

- * Η κυκλοφοριακή αναβάθμιση των κύριων ακτινωτών δρόμων με διαπλατύνσεις και βελτιώσεις ουσιαστικής κλίμακας.
- * Η δημιουργία πλέγματος πρωτεύοντων δρόμων που θα συνδέουν απευθείας τις αστικές περιοχές, έτσι ώστε να αποφεύγονται οι διαμπερείς κινήσεις από το αστικό κέντρο.
- * Η ουσιαστική αναβάθμιση των κυκλοφοριακών κόμβων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου είτε με νέες κατασκευές είτε με την ένταξη του συστήματος ελέγχου τους σε ενιαίο κεντρικό ηλεκτρονικό σύστημα.

8.2.2 Το οδικό δίκτυο το οποίο προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο ιεραρχείται ως ακολούθως:

- (α) **Οι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας** περιλαμβάνουν δρόμους που ανήκουν στο εθνικό οδικό δίκτυο, δρόμους με περιφερειακή σημασία και τους υπόλοιπους αστικούς δρόμους πρωταρχικής σημασίας. Οι δρόμοι αυτής της κατηγορίας σχηματίζουν το κύριο οδικό δίκτυο της πόλης και θα εξυπηρετούν μεγάλους όγκους κυκλοφορίας, θα συνδέουν διάφορες περιοχές κατοικίας, απασχόλησης, υπηρεσιών και αναψυχής και θα διανέμουν την κυκλοφορία στις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου. Για τη διαφύλαξη της οχηματικής χωρητικότητας των πρωτεύοντων δρόμων, θα πρέπει η προσπέλαση προς αυτούς να γίνεται, κατά το δυνατό, από το δευτερεύον οδικό δίκτυο, με περιορισμένες και ελεγχόμενες διασταυρώσεις. Η απευθείας προσπέλαση από επιμέρους κτίρια και ιδιοκτησίες δεν θα επιτρέπεται, στις περιπτώσεις που αυτό είναι εφικτό. Στους δρόμους αυτούς περιλαμβάνεται και το δευτερεύον κύριο οδικό δίκτυο, στο οποίο θα εφαρμόζονται τα ανωτέρω κατά αναλογία.
- (β) **Οι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας** σχηματίζουν το δευτερεύον οδικό δίκτυο μέσα σε περιβαλλοντικές περιοχές και προορίζονται να κατανέμουν την κυκλοφορία μέσα σε αυτές από τους πρωτεύοντες δρόμους.
- (γ) **Οι Τοπικοί Δρόμοι ή Δρόμοι Προσπέλασης** θα συνδέουν με ασφαλή τρόπο τους δρόμους δευτερεύουσας σημασίας με επιμέρους κτίρια και αστικές λειτουργίες. Σε δρόμους αυτής της κατηγορίας θα αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις οχημάτων (through traffic) και η κυκλοφορία θα γίνεται με σχετικά μικρές ταχύτητες. Η προσπέλαση από επιμέρους ιδιοκτησίες πρέπει να προγραμματίζεται με τρόπο που να περιορίζονται στο ελάχιστο οι κίνδυνοι για την τροχαία κίνηση και τους πεζούς.
- (δ) Το δίκτυο **Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων** (περισσότερες λεπτομέρειες στην Παράγραφο 8.5).

8.2.3 Το πρωτεύον οδικό δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για ενδοαστικές διακινήσεις μέχρι το 2001. Το πρωτεύον οδικό δίκτυο θα αναπτυχθεί σταδιακά και τμήματα του αναμένεται ότι θα χρειασθεί να κατασκευασθούν με βάση πρόγραμμα προτεραιοτήτων, ενώ άλλα τμήματα του ενδέχεται να μην κατασκευασθούν σαν έργα προτεραιότητας μέχρι το 2001. Η διασφάλιση των οδεύσεων τους, εντούτοις, μέσα από τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι οι οδεύσεις δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστικές και επιβάλλουν μακροπρόθεσμο προγραμματισμό.

8.2.4 Στον προγραμματισμό του πρωτεύοντος οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων, οι οποίοι θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου.

8.2.5 Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς διακίνησης πάνω στο πρωτεύον οδικό δίκτυο κυρίως. Για την επίτευξη του στόχου, οι απευθείας συνδέσεις δευτερευόντων δρόμων όπως και οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις θα περιορίζονται, όσο είναι δυνατό, και θα είναι ελεγχόμενες, όπου θεωρείται αναγκαίο, έτσι ώστε να μειωθούν οι κυκλοφοριακές δυναμικότητες του δικτύου. Η πολιτική αυτή θα συμβάλει τόσο στον περιορισμό των ατυχημάτων όσο και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των πρωτευόντων δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει αποδεδειγμένα στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα.

8.3 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

8.3.1 Σε ότι αφορά τις κεντρικότερες αστικές περιοχές, με έμφαση στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους λειτουργικούς πυρήνες άλλων αστικών ενοτήτων της περιοχής του Σχεδίου, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη θέση πως η ικανότητα του οδικού δικτύου να ικανοποιήσει τις μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας είναι πεπερασμένη.

8.3.2 Από την πιο πάνω γενική τοποθέτηση προκύπτει η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, που αφορά την υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης σε σχέση με γενικότερα προβλήματα βελτιστής διαχείρισης του υφιστάμενου ή εφικτού οδικού δικτύου. Η κυκλοφοριακή διαχείριση θεωρείται γενικά σαν η προσφορότερη λύση για την αύξηση της λειτουργικής δυναμικότητας του υφιστάμενου οδικού δικτύου μέσα σε ρεαλιστικά οικονομικά και κοινωνικά αποδεκτά πλαίσια, χωρίς πολυδάπανες διαπλατύνσεις ή νέες κατασκευές.

8.3.3 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελούν στρατηγική επιλογή του Σχεδίου και θα συμβάλουν στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί) όπως και στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν μονοδρομήσεις σε εσωτερικά οδικά δίκτυα επιμέρους περιοχών, λωρίδες αποκλειστικής κυκλοφορίας λεωφορείων, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ. και πρέπει να υιοθετούνται μετά από ολοκληρωμένες μελέτες Σχεδίων Περιοχής.

8.3.4 Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή και οι περιοχές των ιστορικών πυρήνων της περιοχής του Σχεδίου αποτελούν τους προσφορότερους χώρους για μελέτη και υιοθέτηση τέτοιων μέτρων.

8.4 Δημόσιες Συγκοινωνίες

8.4.1 Η στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε σημαντικό βαθμό, ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στην ουσιαστική αναβάθμιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος των δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά και αγροτικά λεωφορεία). Αναμένεται ότι τα μέσα αυτά θα υποβοηθήσουν στη σταδιακή απάβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του Σχεδίου, τα οποία θα τείνουν να διογκώνονται προοδευτικά. Στο Σχέδιο, συνεπώς, αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των δημόσιων συγκοινωνιών από το κοινό.

8.4.2 Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται κυρίως στη δημιουργία εκείνων των λειτουργικών προϋποθέσεων που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν, μέχρι το 2001, σημαντικό ποσοστό των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.

8.4.3 Για την επίτευξη των ανωτέρω γενικών στόχων, στο Τοπικό Σχέδιο περιέχονται πρόνοιες για τα ακόλουθα:

- * Την ουσιαστική βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχονται από τις δημόσιες συγκοινωνίες, με ιδιαίτερη έμφαση στην αναβάθμιση της ποιότητας και ανταγωνιστικότητας τους. Με τη σταδιακή ενοποίηση και οργάνωση του αστικού συμπλέγματος, αναμένεται ότι οι δημόσιες συγκοινωνίες θα διαδραματίζουν ουσιώδη ρόλο στην ικανοποίηση των αναγκών καθημερινής διακίνησης, ενώ θα συμβάλουν στη μείωση του βαθμού εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- * Επαναπροσδιορισμό των διαδρομών των δημόσιων συγκοινωνιών, ώστε να μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα τους και να παρασχεθεί καλύτερη εξυπηρέτηση στο κοινό. Γενικά, οι διαδρομές πρέπει να σχεδιασθούν με τρόπο ώστε τα λεωφορεία να συνδέουν τις περιοχές κατοικίας, ιδιαίτερα εκείνες που έχουν ψηλές πυκνότητες, τα Τοπικά Κέντρα, τους Άξονες Δραστηριότητας και τις περιοχές απασχόλησης. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ευθυγράμμιση και ομαδοποίηση των διαδρομών στις κεντρικές περιοχές.
- * Ενθάρρυνση της διακίνησης επιβατών προς την Κεντρική Εμπορική Περιοχή με λεωφορεία με παράλληλο περιορισμό της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- * Δημιουργία Κεντρικών Σταθμών για αστικά και αγροτικά λεωφορεία σε κατάλληλους χώρους, ώστε να αποφεύγεται η συμφόρηση στο κέντρο.
- * Μελέτη για εισαγωγή ειδικών λωρίδων κυκλοφορίας για τα αστικά λεωφορεία (bus-lanes), όπου αυτό είναι εφικτό.
- * Εισαγωγή νέας υπηρεσίας λεωφορείων μικρού μεγέθους (mini-buses) για την εξυπηρέτηση των αναγκών διακίνησης μέσα στην κεντρική εμπορική περιοχή και τη σύνδεση της με την παραλιακή τουριστική ζώνη.

8.4.4 Πρόσθετα με τα πιο πάνω, θα πρέπει να μελετηθεί η σκοπιμότητα επιδότησης ορισμένων διαδρομών προς σημαντικά κέντρα απασχόλησης και επέκτασης των υπηρεσιών που προσφέρουν τα σχολικά λεωφορεία. Σε νέες περιοχές ανάπτυξης είναι ανάγκη να αναβαθμιστεί η σχέση ανάμεσα στις χρήσεις που καθορίζονται και τις δημόσιες συγκοινωνίες.

8.5 Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων

8.5.1 Στο Τοπικό Σχέδιο θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν μέτρα που θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού με μέσα άλλα από τα μηχανοκίνητα, ιδιαίτερα για κινήσεις μικρών και μέσων αποστάσεων. Παρόλο που η σχετική πρόνοια είναι δυνατό να αντιμετωπίζεται προς το παρόν με σκεπτικισμό, παραδείγματα από το εξωτερικό, και ιδιαίτερα από την Ευρώπη, πείθουν ότι η σχετική πολιτική μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα, ιδιαίτερα σε σχέση με κατηγορίες πληθυσμού που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο με σχετική ευχέρεια (νέοι και κοινό που ευαισθητοποιείται στην ανάγκη αλλαγής των τρόπων διακίνησης).

8.5.2 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλάτων προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

- * Η μεθοδική και σταδιακή ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα σημαντικότερα κέντρα δραστηριότητας, τα μεγαλύτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα, τους ελεύθερους χώρους πρασίνου και την παραλία. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάπτυξη του

συστήματος πεζοδρόμων στην κεντρική περιοχή, τις τουριστικές ζώνες, τις περιοχές αρχαιοτήτων, κ.ο.κ.

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

8.6 Στάθμευση

8.6.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται, επίσης, η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στο κέντρο της πόλης, όσο και σε άλλες περιοχές ανάπτυξης, όπου το πρόβλημα παρουσιάζεται πιο έντονο και πιεστικό (τουριστική παραλιακή περιοχή, κεντρική εμπορική περιοχή και άξονες εμπορικής δραστηριότητας). Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- * Πλήρης ικανοποίηση των αναγκών για στάθμευση εξυπηρέτησης ώστε να εξασφαλίζεται ομαλή λειτουργία των διαφόρων χρήσεων (operational parking). Οι σχετικές ανάγκες θα ικανοποιηθούν τόσο μέσω ιδιωτικών αναπτύξεων (στο πλαίσιο παροχής σχετικών κινήτρων) όσο και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- * Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, θα ελέγχεται αυστηρά και θα επιτρέπεται μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαία και σαν αποτέλεσμα ειδικού σχεδιασμού.
- * Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους (off-street) κυρίως.
- * Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης, κυρίως για την εξυπηρέτηση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.
- * Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεων τους με τις δημόσιες συγκοινωνίες.

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

8.6.3 Ιδιαίτερα σημαντικά προβλήματα στάθμευσης αντιμετωπίζονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας. Τα προβλήματα αυτά, όπως παρουσιάζονται σήμερα και

αναμένεται ότι θα εξελιχθούν στο μέλλον, απειλούν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης και πρέπει να αντιμετωπισθούν άμεσα και αποτελεσματικά. Για το σκοπό αυτό, στις πιο πάνω περιοχές είναι αναγκαίο να εντοπισθούν χώροι οι οποίοι κρίνονται σαν κατάλληλοι από άποψη χωροθέτησης, προσπέλασης και μεγέθους για τη δημιουργία πολυόροφων χώρων στάθμευσης για το κοινό. Στους χώρους αυτούς θα διασφαλίζεται η δημιουργία διευκολύνσεων στάθμευσης, σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες, όπου είναι εφικτό.

8.6.4 Για την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους πυρήνες της πόλης και των προαστείων θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που πρέπει να προκύπτει μετά από την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής. Στις ανωτέρω περιοχές οι δυνατότητες παροχής χώρων είναι εξαιρετικά περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους.

8.6.5 Προτείνεται η δημιουργία ομάδας κυκλοφοριακών μελετών, κατάλληλα τοποθετημένη στην οργανωτική και διοικητική δομή της Κυβέρνησης, που θα συνεργάζεται στενά με τις κατά τόπους Πολεοδομικές Αρχές για καλύτερο συντονισμό στην αντιμετώπιση προβλημάτων κυκλοφορίας και χωροταξίας.

8.7 Εφαρμογή

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

8.8 Περιβαλλοντικές Περιοχές

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

9. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ, ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ.

- 9.1 Ο δευτερογενής τομέας της τοπικής οικονομίας έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την εν γένει ανάπτυξη της Πάφου, δεδομένου ότι σε αυτόν απασχολείται σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού και δημιουργεί εισροή εισοδημάτων. Η σημασία της βιομηχανίας και της βιοτεχνίας, συνεπώς, όπως και των αποθηκών σαν χρήσης υποστήριξης τόσο της βιομηχανίας όσο και της εμπορικής δραστηριότητας, αναγνωρίζονται πλήρως. Για τους πιο πάνω λόγους, ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διάθεση επαρκούς και κατάλληλης γης για χρήση από τους αναφερόμενους τομείς οικονομικής δραστηριότητας.
- 9.2 Η κατανομή της βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας, γινόταν μέχρι το 1990 με περιστασιακό τρόπο στις περισσότερες περιπτώσεις. Παρά τα μέτρα πολιτικής που υιοθέτησε από χρόνια ο δημόσιος τομέας για τη χωροθέτηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων (καθορισμός Βιομηχανικών Ζωνών και ανάπτυξη Βιομηχανικών Περιοχών) η σημερινή κατανομή και λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει τα πιο κάτω προβλήματα:
- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, βιοτεχνίες, αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου και εν μέρει συσκευασίας γεωργικών ή άλλων προϊόντων είναι διασκορπισμένες σε όλες τις αστικές περιοχές, αδιάκριτα από τον βαθμό όχλησης και τις επικρατούσες χρήσεις.
 - (β) Οι συνέπειες της ανεξέλεκτης διασποράς είναι ιδιαίτερα έντονες σε περιοχές κατοικίας, όπου σε πολλές περιπτώσεις δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και μειώνονται σε ουσιώδη βαθμό οι ανέσεις ζωής των περιοίκων.
 - (γ) Μέχρι το 1990, ο ανεπαρκής έλεγχος στη χωροθέτηση εργαστηρίων και αποθηκών είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος των περισσότερων αστικών περιοχών. Εκτός από την άμεση οχληρία (ρύπανση της ατμόσφαιρας και του εδάφους, θόρυβος, οσμές, σκόνη, κραδασμοί κ.α.), οι χρήσεις αυτές προκαλούν και σειρά έμμεσων προβλημάτων σε σχέση με το κυκλοφοριακό δίκτυο, τους χώρους στάθμευσης και την αισθητική υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.
 - (δ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζονται συχνά προβλήματα έγκαιρης ανάπτυξης μια και αυτή εξαρτάται άμεσα από την ενεργοποίηση των ιδιωτών ιδιοκτητών γης. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς επηρεάζεται από την παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής της γης, τις τιμές γης και την προθυμία των ιδιοκτητών της να τη διαθέσουν στην αγορά σύμφωνα με τη ζήτηση.
- 9.3 Οι γενικοί στόχοι των μέτρων πολιτικής που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο Πάφου είναι οι ακόλουθοι:
- (α) Η διαφύλαξη των υφιστάμενων και η αύξηση των ευκαιριών ορθολογικής στέγασης της βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τη συνολική προσφορά κατάλληλης γης και υποστατικών, την ποικιλία και σύνθεση της προσφοράς αυτής και τη χωροταξική της κατανομή.

- (β) Η ενθάρρυνση και διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές σε άλλες καταλληλότερες, οι οποίες καθορίζονται με βάση λειτουργικά και χωροταξικά κριτήρια.
- (γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της φυσικής εμφάνισης των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και η παράλληλη εξασφάλιση των διευκολύνσεων που θα βελτιώσουν τη λειτουργική οργάνωση των περιοχών αυτών με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, την αύξηση της αποδοτικότητας τους και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.
- (δ) Η πιο ενεργός παρέμβαση του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης γης προς ανάπτυξη σε Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής, και κυρίως του βασικού οδικού δικτύου και με τη διασφάλιση της δυνατότητας για υδροδότηση των καθοριζόμενων Ζωνών.

9.4 Στο Τοπικό Σχέδιο διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες βιομηχανικών και βιοτεχνικών οικοδομών:

- (α) Βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες αυξημένου βαθμού όχλησης, εκτός εκείνων που καθορίζονται ότι εξαιρούνται.
- (β) Βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού όχλησης,
- (γ) εργαστήρια αυξημένου βαθμού όχλησης, και
- (δ) εργαστήρια περιορισμένου βαθμού όχλησης.

Οι ορισμοί των διαφόρων τύπων βιομηχανικών οικοδομών περιέχονται στο Παράρτημα Α του παρόντος Σχεδίου. Οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές και Ζώνες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπως και η έκτασή τους φαίνονται στον πιο κάτω Πίνακα και στο Σχ. 4

Βιομηχανίες αυξημένου βαθμού όχλησίας.

9.5 Στη Βιομηχανική Ζώνη Βγ3 που καθορίστηκε στην περιοχή Ανατολικού είναι δυνατό να επιτρέπονται βιομηχανίες αυξημένου βαθμού όχλησίας, με εξαίρεση τις ακόλουθες κατηγορίες:

- (α) Τουβλοποιεία
- (β) Κεραμουργεία
- (γ) Μωσαϊκά
- (δ) Παραγωγή ετοιμού σκυροδέματος (παρ. 9.7).
- (ε) Παραγωγή τσιμεντοσωλήνων
- (στ) Παραγωγή και επεξεργασία γύψου ή ασβέστη
- (ζ) Διαπύρωση, φρύξη και τήξη μετάλλων και βιομηχανική επεξεργασία μετάλλου
- (η) Προϊόντα ή παράγωγα μπεντονίτου και άλλων συναφών υλικών.

Βιομηχανίες των ανωτέρω τύπων που εξαιρούνται είναι δυνατό να χωροθετηθούν μόνο στη Βιομηχανική Ζώνη Αυξημένου Βαθμού Όχλησίας που καθορίστηκε εκτός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου στην Αγία Βαρβάρα.

Βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού οχληρίας και αποθήκες

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

Βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος και άλλες βιομηχανίες παρόμοιου τύπου.

- 9.7 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δεν θα επιτρέπονται οι βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος ή άλλες βιομηχανίες ανάλογου τύπου. Σε περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων βιομηχανιών του τύπου αυτού μέσα σε καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες είναι δυνατό να επιτραπεί επέκταση περιορισμένης κλίμακας, νοουμένου ότι η βιομηχανία διαθέτει σύγχρονο εξοπλισμό για περιορισμό της οχληρίας και της ρύπανσης.

Εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας

- 9.8 Τα εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας θα επιτρέπονται σε ειδικά επιλεγμένα τμήματα Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών. Σε ειδικές περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι ο βαθμός οχληρίας που θα δημιουργούν τα προτεινόμενα εργαστήρια είναι ιδιαίτερα αυξημένος, λόγω της φύσης της εργασίας που εκτελείται σε αυτά, η Αρχή θα απαιτεί τη χωροθέτηση τους στη Ζώνη για βιοτεχνικές οικοδομές αυξημένου βαθμού οχληρίας.

Εργαστήρια περιορισμένου βαθμού οχληρίας

- 9.9 Τα εργαστήρια περιορισμένου βαθμού οχληρίας θα επιτρέπονται:
- (α) Στις Ζώνες/Περιοχές που καθορίστηκαν για εγκατάσταση βιομηχανιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας.
 - (β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες. Οι Ζώνες αυτές χωροθετήθηκαν ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου με βάση ειδικά χωροταξικά κριτήρια, αλλά δεν αναμένεται ότι θα επαρκέσουν για την ικανοποίηση της συνολικής ζήτησης που προκύπτει είτε από τη δημιουργία νέων βιοτεχνικών επιχειρήσεων είτε λόγω της μεταστέγασης βιοτεχνιών που λειτουργούν ήδη σε περιοχές άλλων χρήσεων. Οι εξελίξεις στις Ζώνες αυτές θα παρακολουθούνται έτσι ώστε να προωθηθούν οι κατάλληλες ρυθμίσεις κατά την αναθεώρηση του Σχεδίου. Στις Βιοτεχνικές Ζώνες θα επιτρέπονται εργαστήρια με καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 300 τετραγωνικών μέτρων.
 - (γ) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στις περιοχές μεικτών χρήσεων του ιστορικού πυρήνα της Πάφου, σε Άξονες Δραστηριότητας και στα Τοπικά Κέντρα, περιλαμβανομένων και των πυρήνων των περιχώρων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι το προτεινόμενο εργαστήριο δεν θα επηρεάσει σε ουσιαστικό βαθμό τις ανέσεις της περιοχής ή την άνετη κυκλοφοριακή διακίνηση και την οδική ασφάλεια στην περιοχή και ότι αυτό δεν θα αλλοιώσει την αισθητική εικόνα της.
- 9.10 Για να επιτραπεί η εγκατάσταση εργαστηρίων ή βιοτεχνιών στις περιοχές της παραγράφου 9.8 (γ), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους

την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτά.

- 9.11 Στις περιπτώσεις των περιοχών χωροθέτησης που αναφέρονται στην υποπαράγραφο 9.8(γ), τα εργαστήρια μπορεί να έχουν καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων. Σε περιπτώσεις όπου η οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία βρίσκεται στις αναφερόμενες περιοχές και χρησιμοποιείται για ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους σκοπούς, το καλυμμένο εμβαδό μπορεί να είναι της τάξης των 200 τετραγωνικών μέτρων:
- α. Ζαχαροπλαστική και αρτοποιία,
 - β. συναρμολόγηση ή/και επισκευή ηλεκτρονικών ειδών,
 - γ. παραγωγή ειδών ένδυσης και υπόδησης,
 - δ. παραγωγή ειδών κοσμηματοουργίας,
 - ε. κατασκευή κεντημάτων, υφαντουργία και νηματοουργία,
 - στ. τυπογραφία
 - ζ. χημικές, μικροβιολογικές και οδοντοτεχνικές εργασίες,
 - η. αγγειοπλαστική, καλαθοπλεκτική και συναφείς εργασίες,
 - θ. κατασκευή ή/και επισκευή ή/και επεξεργασία φωτογραφικού και οπτικού υλικού, και
 - ι. παραγωγή ειδών υψηλής τεχνολογίας.
- 9.12 Στόχος των προνοιών 9.8, 9.9 και 9.10 είναι η ελαχιστοποίηση, όσο είναι δυνατόν και δικαιολογημένο λόγω της φύσης του προτεινόμενου εργαστηρίου, των αποστάσεων και του κόστους διακίνησης προς χώρους εργασίας και εξυπηρέτησης του κοινού. Δέσμη κινήτρων και αντικινήτρων θα υποβοηθήσει στη συγκέντρωση αυτού του τύπου εργαστηρίων στις πιο πάνω περιοχές.

Επέκταση υφιστάμενων μονάδων εκτός των καθορισμένων Περιοχών και Ζωνών

- 9.13 Η επέκταση των βιομηχανικών/βιοτεχνικών μονάδων και αποθηκών, που βρίσκονται έξω από τις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές και που λειτουργούν νόμιμα με βάση σχετική άδεια οικοδομής θα επιτρέπεται μόνο μέχρι ποσοστού 10% του υφιστάμενου όγκου, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι η επέκταση που προτείνεται δεν προκαλεί οχληρία στην περιοχή και ότι τηρούνται ορισμένα περιβαλλοντικά κριτήρια (λεπτομέρειες στην παράγραφο 7 του Παραρτήματος Β). Σε περίπτωση παροχής άδειας για επέκταση, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει όρους που να διασφαλίζουν ικανοποιητική ποιότητα περιβάλλοντος μέσα στο τεμάχιο και ελαχιστοποίηση της οχληρίας που είναι δυνατό να δημιουργείται στη γύρω περιοχή από τις βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Η μετακίνηση των μονάδων αυτών και των αποθηκών στις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές θα ενθαρρυνθεί και διευκολυνθεί με κατάλληλα κίνητρα, τα οποία θα τύχουν επεξεργασίας σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές.

Μέτρα προστασίας γειτονικών χρήσεων

- 9.14 Πολιτική του Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για περιορισμό της οχληρίας που προκαλούν οι υφιστάμενες ή οι μελλοντικές Βιομηχανικές ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές πάνω στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το σκοπό αυτό καθορίζονται όπου είναι εφικτό απομονωτικές λωρίδες 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 την κατάλληλη τοποθέτηση λωρίδας γης

η οποία μπορεί να έχει πλάτος μεγαλύτερο του γενικά καθοριζόμενου για την αναφερόμενη χρήση. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει, επίσης, στη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών Ζωνών και Περιοχών και στη διευκόλυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των διευκολύνσεων ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

Μικρές αυτοτελείς αποθήκες

9.15 Μικρές λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

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

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

Γενικά χωροθετικά κριτήρια

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

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

Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

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

- (α) Δρόμους πρωταρχικής σημασίας, και
- (β) δρόμους δευτερεύουσας σημασίας και "άξονες δραστηριότητας".

Νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις η χρήση μπορεί να επιτρέπεται δεδομένου ότι αυτή δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση υφιστάμενης υπερτοπικής τροχαίας κυκλοφορίας, δεν δημιουργεί οχληρία και δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων

χρήσεων. Επιπρόσθετα, νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις θα ικανοποιούνται και οι προϋποθέσεις που επιβάλλει η Περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νομοθεσία και οι σχετικοί Κανονισμοί.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΖΩΝΩΝ		
α/α	Περιοχή ή Ζώνη	Έκταση (Ha)
1.	Βιομηχανική Περιοχή Μεσόγης	18,3
2.	Βιομηχανική Ζώνη Μεσόγης	25,9
3.	Βιομηχανική Ζώνη μεταξύ Πάφου και Γεροσκήπου	37,0
4.	Βιομηχανική Ζώνη στο Ανατολικό	94,0
5.	Ζώνη για εργαστήρια βόρεια της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής	1,9
6.	Άλλες περιοχές όπου θα επιτρέπονται εργαστήρια μικρής κλίμακας και περιορισμένου βαθμού οχληρίας	1,9
7.	Ζώνη για εργαστήρια περιορισμένου και αυξημένου βαθμού οχληρίας μεταξύ Λέμπας/Χλώρακας και Κισσόνεργας	3,0
8.	Ζώνη για εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας μεταξύ Γεροσκήπου και Κολώνης	3,0
9.	Ζώνη για εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας στη Μεσόγη	2,0

10. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

10.1 Προβλήματα και στόχοι του Σχεδίου

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

10.1.2 Από πολεοδομική άποψη, στον τομέα της εκπαίδευσης αντιμετωπίζονται κυρίως τα ακόλουθα προβλήματα:

- (α) Τα υφιστάμενα σχολεία, και κυρίως τα σχολεία δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ανισοκατανέμονται στον αστικό ιστό με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι αναγκαστικές οχηματικές διακινήσεις και να φορτίζεται πρόσθετα το κυκλοφοριακό δίκτυο.
- (β) Η ανισοβαρής κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προκαλεί τη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία όλων των βαθμίδων. Το γεγονός αυτό προκαλεί το φαινόμενο της ταυτόχρονης ύπαρξης σχολείων που υπολειπονται, ενώ άλλα έχουν υπερβεί την προγραμματισμένη τους δυναμικότητα.
- (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 σε παλαιότερα σχολεία των κεντρικότερων αστικών περιοχών.
- (ε) Η μέχρι πρόσφατα έλλειψη 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 οι ακόλουθοι:

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

10.2 Κριτήρια Χωροθέτησης

10.2.1 Εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις οι οποίες περιγράφονται στη συνέχεια του Κεφαλαίου.

Νηπιαγωγεία

10.2.2 Τα δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.6 πιο κάτω, και κατά προτίμηση σε τοπικούς 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. Τα νηπιαγωγεία πρέπει, όπου αυτό είναι δυνατό, να συνδυάζονται με δημοτικά σχολεία και δημόσιους χώρους πρασίνου, δεδομένου ότι με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές (Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε πυρήνες των προαστείων) ή βιομηχανικές αναπτύξεις, νοούμενου ότι δεν θα δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και την ασφάλεια των μαθητών.

10.2.3 Οι απαιτήσεις για νηπιαγωγεία διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθος τους (Παράρτημα Δ). Για μονοτάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία απαιτείται επιφάνεια γηπέδου τουλάχιστον της τάξης των 520 τμ., 800 τμ. και 1100 τμ. αντίστοιχα. Σε περιπτώσεις ιδιωτικών νηπιαγωγείων μέσα σε περιοχές ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1.00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει αύξηση της απαιτούμενης επιφάνειας σε ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.

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

Σχολές Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης

10.2.5 Τα δημοτικά σχολεία αποτελούν ουσιώδεις 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.

10.2.6 Τα δημοτικά σχολεία πρέπει να συνδυάζονται, όπου είναι δυνατό, με τοπικά εμπορικά κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου, και να εξυπηρετούνται από το δίκτυο αστικών συγκοινωνιών όπως και πεζοδρόμους και ποδηλατόδρομους που θα τα συνδέουν με την περιοχή την οποία εξυπηρετούν.

10.2.7 Τα σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης εντάσσονται στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν και η χωροθέτησή τους πρέπει να διασφαλίζει το σωστό συσχετισμό τους με το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες μεταφορές, τα τοπικά εμπορικά κέντρα, δημόσιους χώρους πρασίνου και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.

10.2.8 Κάθε Γυμνάσιο προγραμματίζεται ώστε να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 5000 μέχρι 10000 άτομα.

- 10.2.9 Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων πάνω στη γη στις περιοχές ανάπτυξης, όπως και οι ψηλές τιμές της επιβάλλουν την όσο το δυνατό πιο έγκαιρη απόκτηση της γης που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων σχολείων δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης. Σε κεντρικές περιοχές, όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές γης είναι πολύ ψηλές, είναι δυνατό να υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης, όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία σχολείων με μέγεθος γηπέδου μικρότερο του καθοριζόμενου, κ.ο.κ.
- 10.2.10 Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας (Παράρτημα Δ). Για ιδιωτικές σχολές των πιο πάνω βαθμίδων προνοείται η μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση της σχολής μέσα στην περιοχή ανάπτυξης (περισσότερες πληροφορίες στους Πίνακες 2 και 3 του Παραρτήματος Δ).

Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 10.2.11 Σχολές αυτής της βαθμίδας θα χωροθετούνται μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες πρόσβασης από το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το πρωτεύον οδικό δίκτυο εγγυάται το μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής κατοικίας. Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, και IV, ανάλογα με το κατά πόσο σχετίζονται με παρακείμενες χρήσεις, ή στις παρυφές της πόλης.
- 10.2.12 Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα του Παραρτήματος Δ αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές. Για τον καθορισμό των προτύπων λήφθηκαν υπόψη ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, οι Κανονισμοί Περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού ιδιωτικών σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (ΚΔΠ 54/90) και η ανάγκη για παροχή μικρού πάρκου εντός της σχολής για χρήση από τους φοιτητές.
- 10.2.13 Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη θέση κάθε Σχολής μέσα στην περιοχή ανάπτυξης (Παράρτημα Δ). Για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με ειδικές ανάγκες οι οποίες προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μελετά κάθε περίπτωση κατ' αξία, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας ή άλλη αρμόδια κρατική υπηρεσία, και να υποβάλλει σχετικές εισηγήσεις στο Υπουργικό Συμβούλιο για χειρισμό κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις

- 10.2.14 Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές και τους άξονες που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών). 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 ανοικτούς χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι αφορούν την

επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

Ειδικές Σχολές

- 10.2.15 Γενικά η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για ειδικές σχολές, όπως για παράδειγμα σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες, ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με την αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία.
- 10.2.16 Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν άνετη προσπέλαση, έτσι ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές, και περιβάλλον υψηλής ποιότητας. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται για κάθε περίπτωση θα καθορίζεται από τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών του τύπου αυτού θα προστατευθεί και αναβαθμισθεί.

10.3 Πολλαπλή χρήση

Όπου είναι εφικτό, θα επιτρέπεται και θα ενθαρρύνεται, τόσο για υφιστάμενα δημόσια εκπαιδευτήρια όσο και στον προγραμματισμό και τη σχεδίαση νέων σχολείων, η πολλαπλή χρήση των εγκαταστάσεών 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 παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Οι σχετικές δυνατότητες μπορούν να εξετασθούν διαχρονικά (απογεύματα, βράδυ, καλοκαίρι) έτσι ώστε να μη δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία του σχολείου. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω διευκολύνσεων θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

10.4 Συντελεστής Δόμησης

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

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

Νοείται ότι στην περίπτωση νέων ιδιωτικών σχολών Μέσης και Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης που προτείνονται να ανεγερθούν σε περιοχές ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0.90:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο μέχρι 0.80:1, νοουμένου ότι η προτιθέμενη σχολή θα πληρεί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

- (β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν έξω από την περιοχή ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Ζώνη της περιοχής όπου θα ανεγερθεί η σχολή. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και την εμφάνιση της περιοχής, χωροθετείται σε ικα-

νοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν ασυμβίβαστες χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

10.5 Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων

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

- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται σαν απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν κατά το δυνατό τις απαιτήσεις της παραγράφου 10.6.
- (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 έκτασης που καθορίζονται στο παρόν Κεφάλαιο.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που καθορίζονται, κατάλληλα οργανωμένους. Σε περίπτωση που η σχολή διαθέτει υπόγειο χώρο στάθμευσης, η Πολεοδομική Αρχή θα το συνυπολογίζει 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 ψηλά αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

10.7 Εφαρμογή

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

- (α) Τη διάθεση επαρκών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση της γης η οποία είναι αναγκαία για τον τομέα της εκπαίδευσης.

- (β) Το σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων.
- (γ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις.

11. 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. Για το λόγο αυτό, η σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου θα συνεχίσει να εφαρμόζεται, νοουμένου ότι θα ισχύει το υφιστάμενο σύστημα παροχής υπηρεσιών υγείας ή στο βαθμό που αυτή δεν είναι ασυμβατή με το σύστημα που ενδέχεται να υιοθετηθεί κατά την περίοδο ισχύος του Τοπικού Σχεδίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η αναθεώρηση της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής δημιουργήσει νέα δεδομένα, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα υπόκεινται σε ανάλογη τροποποίηση.
- 11.2 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η χωροθέτηση των κεντρικών και τοπικών υπηρεσιών υγείας σε άνετο και ευχάριστο παρκοθετημένο περιβάλλον που θα παρέχει ικανοποιητικές διευθετήσεις για εύκολη προσπέλαση και στάθμευση οχημάτων.
- 11.3 Σύμφωνα με την πιο πάνω γενική αρχή, έχει ανεγερθεί το Νέο Νοσοκομείο Πάφου στην περιοχή Αναβαργού. Η περιοχή είναι εύκολα προσπελάσιμη και το περιβάλλον ικανοποιητικής ποιότητας, ενώ παρέχονται λειτουργικές διευκολύνσεις που είναι απολύτως απαραίτητες (πχ. χώροι στάθμευσης).
- 11.4 Η απουσία αποκεντρωμένων διευκολύνσεων υγείας και κοινωνικής μέριμνας δυσχεραίνει την παροχή υπηρεσιών, υπερφορτίζει τις διευκολύνσεις του Νέου Νοσοκομείου και συντείνει, έμμεσα, στην αδυναμία δημιουργίας κοινοτικής συνείδησης σε τοπικό επίπεδο. Για το λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία νέων Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές. Τα Κέντρα αυτά θα χωροθετηθούν σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση, κοντά σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπου είναι δυνατό, και σε περιοχές με φυσικό περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- 11.5 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV). Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, κατ' αξία και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στην περιοχή όπου προτείνεται η ανάπτυξη. Σε περιοχές εκτός των καθοριζόμενων Περιοχών Ανάπτυξης, τέλος, είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχολογικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας.
- 11.6 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται σαν αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, όπως και σε 'Αξονες 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 μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, βρεφικοί και νηπιοκομικοί σταθμοί, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 11.5 και στις καθορισμένες περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι δεν 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:
- * Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας.
 - * Τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από την κοινότητα, η οποία πρόκειται να εξυπηρετείται.
 - * Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων που έχουν σχέση με την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
 - * Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στο προτεινόμενο γήπεδο.
 - * Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- 11.10 Τα Σχέδια Περιοχής που πρέπει να ετοιμασθούν για τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα περιλαμβάνουν και πρόνοιες για τη χωροθέτηση και την υποδομή που είναι απαραίτητα για τη δημιουργία των Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων και των υπηρεσιών κοινωνικής ευημερίας που περιγράφονται πιο πάνω.

12. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΑΘΛΗΣΗ- ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

12.1 Γενικά

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

- (α) Η ανεπαρκής παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική ψυχαγωγία τόσο σε αστικό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Οι ελλείψεις είναι ιδιαίτερα έντονες στις κεντρικότερες περιοχές της πόλης, όπου οι πυκνότητες κατοίκησης και άλλων χρήσεων είναι σχετικά ψηλές.
- (β) Η ανεπάρκεια τοπικών κοινοτικών διευκολύνσεων άθλησης που να παρέχονται στο σύνολο του πληθυσμού.
- (γ) Η μη διάθεση ικανοποιητικών κεφαλαίων από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τοποιοτέχνηση ή και για τη συντήρηση και διαχείριση χώρων πρασίνου που παραχωρήθηκαν στο δημόσιο κατά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα.
- (δ) Η απρογραμμάτιστη και περιστασιακή χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας με αποτέλεσμα τη μείωση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού.

12.1.2 Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου έχουν σαν στόχο:

- (α) Τη διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων για ψυχαγωγία/αναψυχή που να είναι ικανοποιητικοί τόσο σε μέγεθος όσο και σε ποιότητα.
- (β) Την προσφορά ποικιλίας τύπων ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων με ισόρροπη κατανομή σε διάφορες περιοχές της πόλης.
- (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών για ψυχαγωγία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (δ) Τον περιορισμό οχληρών τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε καθορισμένες περιοχές.

12.2 Το Φυσικό Περιβάλλον

12.2.1 Η σημασία της διαφύλαξης σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις διάφορες πρόνοιες του.

12.2.2 Τέτοια στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (πχ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα, κ.ο.κ.) θα προστατεύονται από μελλοντική ανάπτυξη και θα διαφυλάσσονται προς όφελος της ευημερίας του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου. Σε περιπτώσεις έργων, τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία της

αστικής περιοχής, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνονται και πρόνοιες για την αντικατάσταση, στο βαθμό που είναι δυνατό, όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα.

12.3 Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

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

12.3.2 Το ανωτέρω σύστημα αποτελείται από ιεραρχία ελεύθερων χώρων πρασίνου και περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

(α) **Το Σύστημα Περιφερειακών Πάρκων:** Θα εξυπηρετεί αστικές και περιφερειακές ανάγκες και το πρόγραμμα διαμόρφωσης των Πάρκων θα υλοποιηθεί από τους αρμόδιους φορείς, ύστερα από διαβουλεύσεις με τις Τοπικές Αρχές. Τα πάρκα θα εξοπλισθούν με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ψηλής ποιότητας που θα είναι εναρμονισμένες με το χαρακτήρα τους και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων. Η ανέγερση εγκαταστάσεων και η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστούν στις απόλυτα αναγκαίες. Στο αναφερόμενο σύστημα περιλαμβάνονται οι ακόλουθοι χώροι:

(i) Η εκτενής παραλιακή λωρίδα προς βορρά και νότο του αστικού μετώπου, με διαπλάτυνση προς την ενδοχώρα, όπου προσφέρεται ελεύθερος χώρος για θαλάσσια και παραθαλάσσια αναψυχή και αθλητισμό.

(ii) Οι περιοχές των φραγμάτων που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από την πόλη, όπου με την κατάλληλη διαμόρφωση του χώρου είναι δυνατό να δημιουργηθούν δυνατότητες για εκδρομές, ψάρεμα και πεζοπορία.

(iii) Η μεγάλη σε έκταση κρατική γη ανάμεσα στα χωριά Έμπα και Τρεμιθούσα που προσφέρεται για τη χωροθέτηση του κυριότερου οργανωμένου πάρκου της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

(β) **Αστικά Πάρκα:** Το μέγεθος των χώρων αυτών είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας των περιοχών που θα εξυπηρετούν και κατανέμονται, όσο είναι δυνατό, ισόρροπα στο σύνολο της αστικής περιοχής. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών.

Στο Σχέδιο προνοείται όπως οι ανοικτοί χώροι που υπάρχουν στην πλαγιά του Μουσαλλά, γύρω από το Ιερό του Απόλλωνα στην Κάτω Πάφο, στο Μούτταλλο, στη Λεωφόρο Αγίου Παύλου, γύρω από το Δημαρχείο και τα Γυμνάσια, και ιδιαίτερα η περιοχή του Δημόσιου Κήπου οργανωθούν ως αστικά πάρκα σε άμεσο συσχετισμό με την Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Για ανάλογη χρήση μπορούν να διατεθούν οι κρατικές ιδιοκτησίες στην περιοχή Έμπας, Λέμπας, Κονιών, Αναβαργού και αλλού, όπως και οι κοίτες των χειμάρων.

- (γ) **Τοπικά Πάρκα:** Τα τοπικά πάρκα αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις περιβαλλοντικές περιοχές και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η γη για τα τοπικά πάρκα διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικόπεδα και είναι δυνατό να επαυξηθεί με κρατική γη ή με απαλλοτριώσεις ιδιωτικής γης, όπου κρίνεται απαραίτητο. Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των πάρκων αυτών έτσι ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού.
- (δ) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη και έντονη αστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

- 12.3.3 Κατά την έκδοση Πολεοδομικών Αδειών για διαφόρους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους χώρους πρασίνου με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης (Περισσότερα στοιχεία για το θέμα στην Παράγραφο 3 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου).
- 12.3.4 Οι παιδότοποι και διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό σύστημα πεζοδρομών και ποδηλατοδρόμων.
- 12.3.5 Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες (απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρων ή αργάκια, λοφογραμμές κλπ) που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα προστατεύονται με την εφαρμογή ζωνών προστασίας και θα επιδιώκεται η εξασφάλιση χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (πχ. μεγαλύτερες αποστάσεις από τα όρια τεμαχίων).
- 12.3.6 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 θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστικών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοπιότεχνηση μερικών μόνο από αυτούς.
- 12.3.7 Η αύξηση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας με ενεργό παρέμβαση του δημόσιου τομέα στοχεύει στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στις μικρές ηλικίες και στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις, έτσι ώστε να μειωθεί ο βαθμός εξάρτησης και εκμετάλλευσης αυτών των κοινωνικών ομάδων από κερδοσκοπικές επιχειρήσεις αναψυχής.
- 12.3.8 Το παραλιακό μέτωπο, που συνδέεται άμεσα με τους κυριότερους αρχαιολογικούς χώρους αποτελεί το σημαντικότερο χώρο συγκέντρωσης διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, με κύριους πόλους έλξης το Λιμανάκι, την ακτή του ΚΟΤ, κ.ο.κ. Οι δυνατότητες της περιοχής αυτής μπορεί να εμπλουτισθούν με νέα έργα, όπως το Ενυδρείο, περιορισμένο αριθμό αποβαθρών και ορισμένους θαλάσσιους φάρους.

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 για αθλοπαιδιές. Για το λόγο αυτό οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν και στα ακόλουθα:

- (α) Στη βέλτιστη δυνατή επιλογή 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 καθε 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 τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων και η προσπάθεια αυτή πρέπει να ενισχύεται. Σύμφωνα με τις σημερινές εκτιμήσεις, που στηρίζονται σε σχετικά διεθνή πρότυπα, προβλέπεται ότι στην περιοχή του Σχεδίου θα πρέπει να δημιουργηθούν δύο νέα αθλητικά κέντρα σε περιοχές που θα καθορισθούν μεταγενέστερα. Παράλληλα, όμως, υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης της κατάστασης με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων δημόσιων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα σε ώρες και περιόδους που δεν λειτουργούν τα σχολεία. Η κατά περίπτωση αξιοποίηση τέτοιων δυνατοτήτων από τους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και κοινοτικούς φορείς 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.

12.4.3 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 σε περίπτωση που η περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε ανοικτούς χώρους πρασίνου. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης, ανάλογα με την περίπτωση, τις συνθήκες τροχαίας φόρτισης του οδικού συστήματος και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, που περιλαμβάνονται μέσα στα όρια της ανάπτυξης.

12.4.4 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 έξω από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Οι αιτήσεις θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη,
 - (β) τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην προτεινόμενη περιοχή,
 - (γ) την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης,
 - (δ) την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, και
 - (ε) την ενεργητική συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.
- (στ) τη δυνατότητα παροχής της αναγκαίας υποδομής.

12.5 Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

12.5.1 Το Τοπικό Σχέδιο προνοεί γενικά, για συγκέντρωση των διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας που λειτουργούν σε εμπορική βάση στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV. Διευκολύνσεις του τύπου αυτού είναι δυνατό να προκαλούν όχληση διαφορετικής φύσης και έντασης, ανάλογα με τη συγκεκριμένη τους λειτουργία, και για το λόγο αυτό είναι αναγκαία η διαφοροποίηση της χωροθετικής πολιτικής για συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης.

12.5.2 Αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που προκαλούν τη μεγαλύτερη οχληρία και ηχητική ρύπανση, όπως για παράδειγμα οι μπουραρίες, τα καμπαρέ και τα μπαρ, οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα και τα εστιατόρια με μουσική είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV και στις Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου "Τουρισμός" και τυχόν 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 περιοχές 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 (πχ 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. Η παράμετρος θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη ψυχαγωγίας ή αναψυχής διέρχεται από οικιστική περιοχή.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δε δημιουργεί δικαιώματα για πρόσθετες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση σαν αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.

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, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, 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 που βρίσκονται μέσα στο όριο ανάπτυξης, αλλά εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων περιοχών, 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 της Παραγράφου 12.4.2 (α), (β) και (γ).

12.6 ΘΕΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ

12.6.1 Σαν "Θεματικό Πάρκο" θεωρείται η οργανωμένη ανάπτυξη, η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία προσφέρει σαν κεντρική δραστηριότητα την εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/χρηστών, 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 υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του τεμαχίου της ανάπτυξης και θα συμβάλλουν 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 κατασκευών και τοποτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (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).

12.6.2 Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει σαν βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, θεματικό πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (πχ. ταβέρνες, εστιατόρια, take-away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με "παραδοσιακά στοιχεία".

12.6.3 Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις που υποβάλλονται σαν 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.

12.6.4 Θεματικό Πάρκο είναι δυνατό να επιτραπεί σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο

της ανάπτυξης έχει έκταση της τάξης των 5,000 τμ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Είναι επίσης δυνατό να επιτραπεί Θεματικό Πάρκο και σε άλλες κατάλληλες περιοχές έξω από τις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος τεμαχίου είναι της τάξης των 10,000 τμ. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται μέσα σε περιοχές ανάπτυξης, (με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες, όπως πιο πάνω).

- 12.6.5 Για θεματικά πάρκα θα ισχύει γενικά ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται για σκοπούς κατοικίας στην 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 12.6.2 ανωτέρω, θα ισχύει το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων που καθορίζονται για σκοπούς κατοικίας στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.
- 12.6.6 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η γεωργική γη καλής ποιότητας), τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή.
- 12.6.7 Λόγω του γεγονότος πως τα θεματικά πάρκα αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για Πολεοδομική Άδεια.

12.7 ΚΕΝΤΡΑ ΠΟΛΛΑΠΛΟΥ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 12.7.1 Σαν Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα ορίζεται η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει σαν κεντρική δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Τα κύρια χαρακτηριστικά του κέντρου πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
 - (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα badminton, squash, handball, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, mini-golf, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, bowling, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.
 - (γ) Η ψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- 12.7.2 Το Κέντρο Πολλαπλού 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), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά

προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Το Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να συνδυάζεται με Θεματικό Πάρκο.

- 12.7.3 Το Κέντρο Πολλαπλού 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.
- 12.7.4 Για τα Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 12.6.3 μέχρι και 12.6.7 πιο πάνω.

12.8 Πολιτιστικές Δραστηριότητες

- 12.8.1 Η προσπάθεια που καταβάλλεται από διάφορες Τοπικές Αρχές για δημιουργία τοπικών πολιτιστικών και ψυχαγωγικών διευκολύνσεων πρέπει να ενθαρρυνθεί και υποστηριχθεί από το δημόσιο τομέα μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισόρροπου προγραμματισμού για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Οι διευκολύνσεις αυτές πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους που να είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που θα εξυπηρετούν και να παρέχουν τις αναγκαίες διευκολύνσεις σε χώρους στάθμευσης.
- 12.8.2 Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες που στη σφαίρα επιρροής τους περιλαμβάνεται το σύνολο του αστικού συγκροτήματος θα πρέπει να χωροθετούνται στο Αστικό Κέντρο, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και ελκυστικότητας του Κέντρου και της ενιαίας ταυτότητας της πόλης.
- 12.8.3 Αναπτύξεις με έμφαση στις πολιτιστικές δραστηριότητες που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- 12.8.4 Οι αρχαιολογικοί χώροι της περιοχής του Σχεδίου αποτελούν μια μορφή ανοικτών χώρων και εμπλουτίζουν ταυτόχρονα τις δυνατότητες αναψυχής και τις ευκαιρίες για πολιτιστικές δραστηριότητες, κυρίως κατά την καλοκαιρινή περίοδο. Άλλα επίκεντρα πολιτιστικού ενδιαφέροντος είναι το Αρχαιολογικό, το Βυζαντινό και το λαογραφικό μουσείο, όπως και το μουσείο λαϊκής τέχνης.
- 12.8.5 Στην περιοχή του αστικού συστήματος Πάφου είναι ιδιαίτερα αισθητή η έλλειψη σύγχρονου Πολιτιστικού Κέντρου και Ανοικτού Θεάτρου. Η πρώτη χρήση θα πρέπει να χωροθετηθεί στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή στην περιφέρεια της, έτσι ώστε να ομαδοποιηθεί και να λειτουργεί σαν σύνολο με υφιστάμενες πολιτιστικές διευκολύνσεις. Το ανοικτό θέατρο θα πρέπει να χωροθετηθεί σε κατάλληλη περιοχή που θα επιλεγεί μεταγενέστερα, με στόχο την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση ολόκληρης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

13. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

13.1 Γενικά

13.1.1 Η τουριστική ανάπτυξη άρχισε αμέσως μετά την Ανεξαρτησία και από τότε συνεχίσθηκε με αυξανόμενο ρυθμό, με μόνη εξαίρεση την περίοδο 1974-75, που παρατηρήθηκε στασιμότητα σαν αποτέλεσμα της Τουρκικής εισβολής. Ο αριθμός επισκεπτών πολυήμερης διαμονής αυξήθηκε σαν αποτέλεσμα της ραγδαίας τουριστικής ανάπτυξης και το 1992 έφθασε τα δύο εκατομμύρια περίπου παγκύπρια.

13.1.2 Η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη που παρατηρήθηκε κατά τη δεκαετία του '80, σε συνάρτηση με την έλλειψη επαρκούς προγραμματισμού, δημιούργησε σοβαρά προβλήματα στο ευρύτερο αστικό σύμπλεγμα της Πάφου, όπως είναι:

- (α) Η υπερσυγκέντρωση της ανάπτυξης σε ορισμένες παραλιακές περιοχές, με όλες τις αρνητικές συνέπειες, χωρίς να αξιοποιούνται οι δυνατότητες της ενδοχώρας και άλλων παραλιακών περιοχών. Η ετεροβαρής αυτή γεωγραφική κατανομή της τουριστικής ανάπτυξης δημιουργεί έντονες περιφερειακές ανισότητες στην ανάπτυξη και στην απασχόληση.
- (β) Η παράλληλη με την τουριστική ανάπτυξη προσέλκυση εμπορικών χρήσεων και χρήσεων αναψυχής με αποτέλεσμα τον υποβιβασμό της σημασίας της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής με τη μετατόπιση αυτής της οικονομικής δραστηριότητας.
- (γ) Η σοβαρή έλλειψη ειδικευμένου και μη ειδικευμένου εργατικού δυναμικού.
- (δ) Η απρογραμμάτιστη χωροθέτηση της τουριστικής ανάπτυξης που συγκρούεται σε πολλές περιπτώσεις με την πολιτική της γεωργικής ανάπτυξης και προστασίας του περιβάλλοντος και με την πολιτική διαφύλαξης και προβολής των αρχαιοτήτων.
- (ε) Η υποβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στις περιοχές τουριστικής ανάπτυξης.
- (στ) Η έλλειψη επαρκών έργων υποδομής, τοποιοτέχνησης και παροχής υπηρεσιών στις κυριότερες τουριστικές περιοχές.
- (ζ) Η έλλειψη εξειδικευμένων μορφών τουριστικής ανάπτυξης και η εποχικότητα.

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

- (α) Η ρύθμιση της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης και του ρυθμού ανέγερσης νέων κτιρίων και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος.
- (β) Η συνάρτηση της εμπορικής ανάπτυξης με την τουριστική με τρόπο ώστε αυτή να είναι καταφανώς βοηθητική και να μην ανταγωνίζεται τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου.

- (γ) Η συγκέντρωση και ενοποίηση της τουριστικής ανάπτυξης για μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας της υποδομής και των υπηρεσιών.
- (δ) Η διαφύλαξη και αναβάθμιση της ποιότητας και ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και ο εμπλουτισμός του με νέες επιθυμητές μορφές ενιαίας τουριστικής ανάπτυξης, απαραίτητες εγκαταστάσεις και νέες δραστηριότητες.
- (ε) Η ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στον ενιαίο αναπτυξιακό προγραμματισμό του αστικού συμπλέγματος, με έμφαση στη λειτουργικότητα και συνεργασία τους, τη διαφύλαξη του τοπικού χαρακτήρα και της σχετικής αυτάρκειας κάθε επιμέρους περιοχής.

13.2 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

13.2.1 Για τον υπολογισμό των δυνατοτήτων της περιοχής για μελλοντική τουριστική ανάπτυξη, λήφθηκαν υπόψη η βέλτιστη περιβαλλοντική χωρητικότητα της περιοχής και η ισορροπία ανάμεσα στις ευρύτερες περιφέρειες της Κύπρου. Από τους πιο πάνω παράγοντες προκύπτει το συμπέρασμα πως η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχει ήδη ξεπεράσει τη χωρητικότητα των παραλιών της, παρόλο που διαθέτει ακόμα κάποιο απόθεμα γης για τουριστική ανάπτυξη. Για τους λόγους αυτούς, στο Τοπικό Σχέδιο Πάφου δεν προνοούνται ουσιαστικά νέες περιοχές τουριστικής ανάπτυξης, αλλά αφήνονται περιθώρια για εναλλακτικές μορφές τουρισμού σε περιοχές εκτός της παραλιακής ζώνης.

13.2.2 Η τουριστική ανάπτυξη θα χωροθετείται στις ακόλουθες περιοχές και σύμφωνα με τη χωροθετική πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 13.3:

- (α) **Οι Παραλιακές Τουριστικές Ζώνες:** Οι καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες της Κάτω Πάφου εκτείνονται από τους Τάφους των Βασιλέων μέχρι την παραλία της Γεροσκήπου και στα βορειοανατολικά της πόλης μέχρι τον Κόλπο των Κοραλλίων (παράγραφος 13.3.2). Ο νότιος παραλιακός τομέας συνδυάζεται άμεσα, εκτός με την παραλία και τις αρχαιότητες, με το εμπόριο, τις υπηρεσίες, τις πολιτιστικές δραστηριότητες και την οικιστική ανάπτυξη και αποτελεί ουσιαστικά προέκταση της πόλης προς τη θάλασσα. Άλλα στοιχεία ενδιαφέροντος του τομέα αυτού είναι το Λιμανάκι, η προκυμαία και η αμμώδης παραλία στο νοτιότερο του άκρο. Αντίθετα, ο βόρειος τομέας είναι γενικά βραχώδης με μικρούς αμμώδεις κολπίσκους και υστερεί συγκριτικά στο βαθμό ανάπτυξης.
- (β) **Περιοχές χωριών του Σχεδίου:** Αφορούν καθορισμένες περιοχές ορισμένων οικισμών (παράγραφος 13.3.3) που βρίσκονται σε υψώματα και προσφέρουν φυσικό και παραδοσιακό περιβάλλον, όπου θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες. Τέτοιες αναπτύξεις δεν θα ανταγωνίζονται τις παραλιακές Τουριστικές Ζώνες, θα συμβάλλουν στην αποσυμφόρηση τους και στη διεύρυνση της ποικιλίας των παρεχόμενων διευκολύνσεων και θα συνάδουν με τον παραδοσιακό ιστό τέτοιων χωριών.
- (γ) **Άλλα αξιόλογα σημεία του Σχεδίου:** Αφορούν χώρους μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης που προσφέρουν εξαιρετη θέα και περιβάλλον και που κατά προτίμηση συνδυάζονται με τους ιστορικούς ή παραδοσιακούς πυρήνες των χωριών (παράγραφος 13.3.4). Στους χώρους αυτούς θα επιτρέπονται κατάλληλες τουριστικές αναπτύξεις, οι οποίες θα συνάδουν με την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής.
- (δ) **Κεντρική Εμπορική Περιοχή:** Η περιοχή, λόγω και των υψωμάτων της, παρέχει κάποιες δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης υπό μορφή αστικών ξενοδοχείων (παράγραφος 13.3.5). Τέτοιες μονάδες θα συμβάλουν στην αναζωογόνηση και αναβάθμιση του κέντρου, εξυπηρετώντας μια ιδιαίτερη κατηγορία επισκεπτών με ενδιαφέροντα εμπορικής, κοινωνικής ή πολιτιστικής φύσης.

- (ε) **Περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης:** Οι περιοχές των υψωμάτων που βρίσκονται εκτός των περιοχών ανάπτυξης των οικισμών και μακριά από τη θάλασσα προσφέρουν αξιόλογο περιβάλλον και θέα και μπορεί να αποτελέσουν επιλεκτικά χώρους για τη δημιουργία ολοκληρωμένων τουριστικών συγκροτημάτων (παράγραφος 13.3.6) . Οι αναπτύξεις αυτές έχουν σκοπό να εμπλουτίσουν το τουριστικό προϊόν και θα περιλαμβάνουν ευρύ φάσμα διευκολύνσεων, υπηρεσιών και υποδομής.

13.3 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική.

13.3.1 Βασική αρχή της πολιτικής είναι η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης και ανάπτυξης εντός και εκτός των Τουριστικών Ζωνών με βάση συγκεκριμένα κριτήρια που να ανταποκρίνονται στα δεδομένα της κάθε περιοχής. Η συγκροτημένη και ιεραρχημένη αυτή πολιτική θα ισχύει αντίστοιχα στις Τουριστικές Ζώνες, τις καθορισμένες περιοχές των οικισμών, την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και περιοχές άλλες από τις Περιοχές Ανάπτυξης.

13.3.2 Στις Τουριστικές Ζώνες, όπως αυτές καθορίζονται στο Σχέδιο, θα ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) **Τύποι και ένταση της ανάπτυξης:** Για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη καθορίζονται οι επιτρεπόμενοι τύποι ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής. Σημειώνεται ότι όπου γίνεται αναφορά σε οργανωμένα διαμερίσματα, χωρίς να καθορίζεται ξεχωριστός συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης για τουριστικά χωριά, ερμηνεύεται ότι αυτοί αφορούν και τη χρήση τουριστικού χωριού, η οποία είναι επιθυμητή για την περιοχή.

(β) **Παραθεριστική Κατοικία:** Σε αντικατάσταση της παράγραφου 28.1.3 (Κεφάλαιο "Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής", το οποίο καταργείται) στις Τουριστικές Ζώνες Τ1γ της Γεροσκήπου, Τ1γ και Τβ στα Δημοτικά Όρια Πάφου και Τ1γ στην Πέγεια (όσον αφορά μόνο την περιοχή η οποία με την ΚΔΠ 156/81 ήταν καθορισμένη ως Ζώνη Α2) επιτρέπεται η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης που προνοείται για τη χρήση κατοικίας. Αυτές οι παραθεριστικές κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδό της τάξης των 100 τμ..

Σε περίπτωση όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, θα επιτρέπεται η ομαδοποίηση των παραθεριστικών κατοικιών μέχρι τριών αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων θα είναι 6.00 μέτρα τουλάχιστον τόσο από τα σύνορα του τεμαχίου όσο και μεταξύ τους, ενώ η αρχιτεκτονική και η κατασκευή τους θα είναι υψηλής αισθητικής και τεχνικής στάθμης.

(γ) **Άλλη οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες:** Σε Τουριστικές Ζώνες που δεν αναφέρονται στην παράγραφο 13.3.2(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 τμ. και οικιστική μονάδα τριών δωματίων της τάξης των 100 τ.μ. Για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος οικιστικής μονάδας με εξαίρεση το χώλλ, τους διαδρόμους, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα και το λουτρό/ αποχωρητήριο. Νοείται ότι τα πιο πάνω ωφέλιμα εμβαδά δεν περιλαμβάνουν τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.

- (δ) **Εγκεκριμένα Οικόπεδα:** Για την ανέγερση κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου 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:
- (i) Για οικόπεδα που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία ίσο ή χαμηλότερο του 0.30:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.30:1 και ποσοστό κάλυψης 0.20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου, στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.
 - (ii) Για οικόπεδα που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία που κυμαινόταν από 0.30:1 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 στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.
 - (iii) Για οικόπεδα που πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου 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 ποσοστό κάλυψης 0.20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.

13.3.3 Στις Πολεοδομικές Ζώνες Καθα της Κισσόνεργας, της Χλώρακας, της Έμπας, της Τάλας και των Κονιών θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές μονάδες ως ακολούθως:

- (α) Ξενοδοχεία μέχρι 60 κλίνες κατά μονάδα.
- (β) Οργανωμένα διαμερίσματα μέχρι 30 κλίνες κατά μονάδα.
- (γ) Τουριστικά Χωριά και Τουριστικές Επαύλεις μέχρι 60 κλίνες κατά μονάδα μέσα στην ίδια περιοχή και εκτός του πυκνοκατοικημένου τμήματος των χωριών.
- (δ) Όλες οι αναπτύξεις που περιγράφονται πιο πάνω θα πρέπει να προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον του χωριού και ειδικότερα με την κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα του.
- (ε) Για Ξενοδοχεία θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.60:1, για οργανωμένα διαμερίσματα 0.40:1 και για τις υπόλοιπες τουριστικές αναπτύξεις 0.30:1. Τα αντίστοιχα ποσοστά κάλυψης θα είναι 0.35:1, 0.25:1 και 0.20:1. Για όλες τις αναπτύξεις ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8.30 μέτρα.

13.3.4 Σε αξιόλογα σημεία του Σχεδίου, μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης, που προσφέρουν θέα και περιβάλλον και βρίσκονται κατά προτίμηση κοντά στους πυρήνες των οικισμών, δυνατό να επιτρέπεται κατάλληλης μορφής τουριστική ανάπτυξη, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Θα συνάδει με την κλίμακα, το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (β) Δεν θα προκαλεί προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή.
- (γ) Δεν θα παραβλάπτει τις ανέσεις των περίοικων και δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις παρακείμενες χρήσεις και λειτουργίες.
- (δ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη. Ανεξάρτητα από την πιο πάνω πρόνοια, σε καμμία περίπτωση ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0.40:1 και το 0.25:1, αντίστοιχα.

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

13.3.5 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή είναι δυνατό να επιτρέπονται αστικά ξενοδοχεία, νοουμένου ότι:

- (α) Η κατ' εξαίρεση ανάπτυξη θα συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της τουριστικής πολιτικής του κράτους.
- (β) Η κλίμακα, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής και προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον.
- (γ) Διασφαλίζονται συνθήκες ασφάλειας και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη συμβάλλει στην αναζωογόνηση του εμπορικού κέντρου και αναβαθμίζει την ελκυστικότητά του.
- (ε) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης να είναι της τάξης του 80% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν τα 1.20:1 και 0.50:1 μέσα στην πυκνοκατοικημένη περιοχή και τα 0.80:1 και 0.40:1 έξω από αυτή, αντίστοιχα.

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

13.3.6 Στις περιοχές άλλες από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτρέπονται τουριστικές αναπτύξεις που αφορούν ολοκληρωμένα ενιαία συγκροτήματα εξειδικευμένου τουρισμού ή πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα. Επίσης είναι δυνατό να επιτρέπονται τέτοια συγκροτήματα όταν συμβάλλουν στην αποκατάσταση του περιβάλλοντος από καταπόνηση που έχει υποστεί από άλλες χρήσεις. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιαδώς υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Τουριστικής Πολιτικής του Κράτους όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο της (έχει αξιολογη παρεμφερή τουριστική υποδομή, πολύ ψηλή αισθητική και λειτουργική στάθμη, εκτενείς ανοικτούς χώρους πρασίνου, κ.ο.κ.) και όσον αφορά τη δημιουργία νέων τουριστικών κλινών και τους επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων.

- (β) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης θα διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού (όπως πλήρες, σύγχρονο και οργανωμένο κέντρο υγείας συνδισασμένο με αριθμό κλινών που κρίνονται απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία του, ολοκληρωμένο αθλητικό κέντρο συνδισασμένο με τουριστικό χωριό για υποστήριξη των αθλητικών εγκαταστάσεων του, διευκολύνσεις πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα ή γήπεδο γκόλφ διεθνών προδιαγραφών, συνδυασμένα με τουριστική μονάδα ανάλογης κλίμακας).
- (γ) Η ανάπτυξη συμβάλλει, όπου είναι αναγκαίο, στην κατασκευή ή επέκταση έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής.
- (δ) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
- (ε) Η ανάπτυξη είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0.10:1. Νοείται ότι, αν στην περιοχή όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη ισχύει με βάση Ζώνη που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με τον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο χαμηλότερος συντελεστής δόμησης, θα ισχύει ο χαμηλότερος αυτός συντελεστής. Ο αριθμός ορόφων των οικοδομών και το μέγιστο ύψος δεν θα ξεπερνούν τους δύο (2) και το 8.30 μέτρα αντίστοιχα.

13.3.7 Τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών: Τουριστικά Καταλύματα μέσα σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές που βρίσκονται εντός Περιοχής Ανάπτυξης θα επιτρέπονται, νοούμενου ότι οποιεσδήποτε εργασίες που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα αφορούν μόνο βοηθητικούς χώρους με στόχο την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος και με την προϋπόθεση ότι αυτές δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική των οικοδομών. Επειδή πρόκειται για υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει, ανάλογα με την περίπτωση, αύξηση των ποσοστών που αναφέρονται στις παραγράφους 13.3.3 (ε), 13.3.4(δ) και 13.3.5(ε) πιο πάνω. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες 20(2) και 20(3) του Παραρτήματος Γ.

13.3.8 Αποστάσεις: Οι τουριστικές αναπτύξεις γενικά θα απέχουν 10.00 μέτρα από τα σύνορα του οικοπέδου ή τεμαχίου (Παράγραφος 11.1(γ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής). Σε περιπτώσεις τουριστικών αναπτύξεων μέσα σε Τουριστικές Ζώνες ή μέσα σε άλλες περιοχές που δεν καλύπτονται από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 11.3 των Γενικών Προνοιών, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί ανάλογα με την περίπτωση να μειώσει ή αυξήσει την πιο πάνω απόσταση προς το σκοπό επίτευξης συγκεκριμένων πολεοδομικών στόχων.

13.4 Προσθήκες-Μετατροπές Τουριστικών Αναπτύξεων

13.4.1 Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Ζώνες: Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη-μετατροπή νόμιμης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας συγκρούεται με τις πρόνοιες των Τουριστικών Ζωνών ή της Τουριστικής Πολιτικής του Σχεδίου, αυτή θα επιτρέπεται, νοούμενου ότι τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Ο αριθμός των ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα επιτρεπόμενα που ίσχυαν με το προηγούμενο νομικό καθεστώς.

- (β) Το ολικό εμβαδό των προσθηκών που γίνονται στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% του εμβαδού το οποίο η οικοδομή έχει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου.
- (γ) Ο συντελεστής δόμησης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο της Ζώνης στην οποία βρίσκεται, μειωμένο κατά 20%. Νοείται ότι το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο στη Ζώνη.

13.4.2 Προσθήκες-Μετατροπές εκτός Τουριστικών Ζωνών: Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίστατο νόμιμα κατά την 1/12/90 συγκρούεται σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης ή τη γενικότερη τουριστική πολιτική, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την 1/12/90, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, είτε όπως καθορίζεται στην παράγραφο 5.2(ι) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής.

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

13.5 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού: Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή καλείται να ασκήσει διακριτική εξουσία, όπως και για τη χωροθέτηση Θεματικών Πάρκων και Κέντρων Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη της απόφασης της θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, κατόπιν σχετικής διαβούλευσης.

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

13.7 Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη: Τουριστική ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται αν αυτή προτείνεται σε "Αρχαιολογικό Χώρο", μέσα σε Ζώνη ή Περιοχή όπου επιτρέπεται κτηνοτροφική, βιομηχανική, βιοτεχνική, αποθηκευτική, μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, περιοχή αναδασμού και γη που αρδεύεται από Κυβερνητικό Αρδευτικό Έργο.

13.8 Τουριστικές διευκολύνσεις - υπηρεσίες

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

- (α) Όπου η ίδια η Ζώνη προβλέπει για τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστική Ζώνη Τε).
- (β) Όπου η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για τη λειτουργία Τουριστικής Ζώνης και είναι συναφής με τον τουρισμό.

Νοείται ότι η διασπορά τέτοιων αναπτύξεων στην Τουριστική Ζώνη είναι ανεπιθύμητη και θα επιδιώκεται η συγκέντρωσή τους σε χώρους που προσφέρονται για αυτό το σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε, ή όπου υπάρχουν υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες χρήσεις, εμπορικές αναπτύξεις του τύπου που καθορίζεται στην παράγραφο (γ) πιο κάτω θα επιτρέπονται βασικά σε αυτές τις Ζώνες, περιοχές ή άξονες, εκτός όταν αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, είναι εμφανώς βοηθητικές της υπόλοιπης ανάπτυξης και αποτελούν χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της.

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

13.8.2 Κέντρα αναψυχής: Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατό να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής ως ακολούθως:

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

Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε ή όπου υπάρχουν υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, κέντρα αναψυχής θα επιτρέπονται βασικά σε αυτές τις Ζώνες, περιοχές ή άξονες, εκτός σε περιπτώσεις που

αυτά αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, όπου μια τέτοια χρήση, με τη μορφή μικρού μπαρ, καφενείου, κτλ. συνδέεται με πισίνα ή άλλους υπαίθριους χώρους και είναι σαφώς βοηθητική και χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της υπόλοιπης ανάπτυξης.

13.8.3 Έργα τουριστικής υποδομής και εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος: Τέτοια είναι τα mini-golfs, τα κέντρα υγείας, τα έργα προβολής της πολιτιστικής κληρονομιάς και παράδοσης και άλλες παρόμοιας φύσης αναπτύξεις οι οποίες θα ενθαρρύνονται από την Πολεοδομική Αρχή.

13.8.4 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις 13.8.1, 13.8.2 και 13.8.3 η προτεινόμενη ανάπτυξη 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 αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος οικοδομών και αριθμός ορόφων που προβλέπονται στις αντίστοιχες Πολεοδομικές Ζώνες για κατοικίες.

14. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

- 14.1 Το ιστορικό παραδοσιακό κέντρο της πόλης και οι παλιοί πυρήνες των χωριών έχουν έντονο παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας. Στην περιφέρεια του κέντρου της πόλης υπάρχουν μεμονωμένες οικοδομές ή σύνολα οικοδομών με νεοκλασσικό ή αποικιοκρατικό χαρακτήρα κυρίως που αντιπροσωπεύουν τάσεις συγκεκριμένων ιστορικών περιόδων. Αυτές οι οικοδομές και περιοχές αποτελούν αναπόσπαστο και πολύτιμο μέρος της κυπριακής και πρέπει να προστατευθούν και διατηρηθούν, με στόχο την ένταξη τους στο σύγχρονο αστικό πολεοδομικό ιστό.
- 14.2 Τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονται στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/περιοχών πηγάζουν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις έχουν σαν αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις, την έλλειψη λεπτομερών επιστημονικών μελετών και τελικά την αδιαφορία και την εγκατάλειψη. Ταυτόχρονα, οι ψηλές πυκνότητες χρήσης και οι συντελεστές δόμησης αποθαρρύνουν κάθε προσπάθεια διατήρησης.
- 14.3 Η πολιτική διατήρησης και αναβίωσης του Τοπικού Σχεδίου προνοεί για τα ακόλουθα:
- (α) Τη νομική προστασία και την εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή αρχαιολογική αξία.
 - (β) Τη δημιουργία λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που θα αφορά την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά.
 - (γ) Την προαγωγή της ιδέας της ολοκληρωμένης διατήρησης (integrated conservation) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής με βάση την εμπειρία που αποκτήθηκε από την ετοιμασία και εφαρμογή Σχεδίων σε άλλες αστικές περιοχές. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων και αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
 - (δ) Την άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου στις περιπτώσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο "Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος".
 - (ε) Την άμεση ολοκλήρωση της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στη ενθάρρυνση της επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων οικοδομών μέσα στα πλαίσια της διατήρησης. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και ανακαίνιση των οικοδομών ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν διάφορες ιδιωτικές και δημόσιες επιχειρήσεις να επενδύσουν σε τέτοιες περιοχές/οικοδομές για συγκεκριμένες χρήσεις (εμπορικές, διοικητικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κ.ά.). Τα κίνητρα αυτά αφορούν χαμηλότοκες δανειοδοτήσεις και επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης

ή επιδιόρθωσης ή ανακαίνισης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη, εξαιρέσεις από πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας περί ενοικιοστασίου και τέλος τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων.

15. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 15.1 Σαν "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ) καθορίζονται οι περιοχές που διαθέτουν οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον. Οι περιοχές αυτές καλύπτουν το ιστορικό-παραδοσιακό κέντρο της πόλης, την ενορία Αγίου Θεοδώρου (περιοχή Μουσαλλά) με τα αξιόλογα πετρόκτιστα νεοκλασσικά κτίρια που τη χαρακτηρίζουν, την περιοχή Μούτταλου με τα τυπικά χαρακτηριστικά του τουρκομαχαλλά της Πάφου, την περιοχή γύρω από την εκκλησία της Παναγίας της Θεοσκεπάστης στην Κάτω Πάφο και τους πυρήνες των παραδοσιακών οικισμών των κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 15.2 Η ανέγερση νέων οικοδομών ή/και οι μετατροπές ή άλλες οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές δεν θα πρέπει να επηρεάζουν αρνητικά τον τοπικό χαρακτήρα και το περιβάλλον των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα. Ταυτόχρονα, αιτήσεις για ανάπτυξη που θα επηρεάζουν αρνητικά διατηρητέες οικοδομές ή αρχαία μνημεία μέσα σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα ή έξω από αυτές θα απορρίπτονται για να διασφαλιστεί η σωστή προβολή τέτοιων μνημείων/οικοδομών.
- 15.3 Στην εξέταση αιτήσεων για ανάπτυξη μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Οι νέες οικοδομές που θα ανεγείρονται δεν θα πρέπει να σχεδιάζονται σαν ξεχωριστές μονάδες αλλά σαν μέρος του συνόλου των "Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα" και να εντάσσονται σωστά σε αυτές ως προς τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, την αναλογία πλήρων και κενών στοιχείων στις όψεις, το είδος στέγασης και προπαντός την κλίμακα.
 - (β) Η οικοδομή πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο συγκεκριμένο τεμάχιο, όσον αφορά:
 - (i) Τη σχέση καλυμμένου, ημικαλυμμένου και ακάλυπτου χώρου, σύμφωνα με τα αυθεντικά πρότυπα της συγκεκριμένης περιοχής όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, διατηρώντας τη βιοκλιματική τους συνέχεια,
 - (ii) τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.
 - (γ) Μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/ προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσο αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.
 - (δ) Η συνεχής δόμηση σαν οικοδομικό σύστημα θα είναι υποχρεωτική στις περιοχές όπου αυτό ίσχυε παραδοσιακά ώστε να διαφυλαχτεί ο παλιός χαρακτήρας και η ξεχωριστή ποιότητα του χώρου.
 - (ε) Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής/ών που θα διαλαμβάνει η ανάπτυξη, θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις παρακείμενες διατηρητέες ή γενικά αξιόλογες οικοδομές και το

συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Με βάση το πιο πάνω η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώσει το ανώτατο ύψος ή και κάλυψη ή και συντελεστή δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο για τις συγκεκριμένες αυτές περιοχές. Τα ύψη όλων των ισογείων θα πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπου οριζόντια γραμμή σύμφωνα με το ύψος των παραδοσιακών ισογείων. Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εκδώσει κατευθυντήριες οδηγίες που θα διαγράφουν το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές.

- (στ) Οι όγκοι της οικοδομής να εισάγονται στην όλη σύνθεση με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα. Η απλότητα και καθαρότητα των μορφών θα είναι βασικό κριτήριο. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων. Η χρήση των υλικών θα γίνεται με προσοχή σε ότι αφορά την έκταση και την εναλλαγή τους, με στόχο την αποφυγή πολύπλοκων συνδυασμών και στοιχείων, που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
 - (ζ) Η τυπική μορφολογία των προσόψεων σε εμπορικές, βιοτεχνικές ή άλλες αναπτύξεις που επικράτησε τις τελευταίες δεκαετίες με τη χρήση του μπετόν πρέπει να αντικατασταθεί με νέες προσεγγίσεις που να συνάδουν με παραδοσιακές αναλογίες και τη φιλοσοφία της διατήρησης.
 - (η) Η χρησιμοποίηση τεχνολογικών εγκαταστάσεων (ηλιακών θερμοσιφώνων, συσκευών κλιματισμού, δορυφορικών ή και συνήθων κεραιών, ντεπόζιτων νερού, κ.α.) ή άλλων στοιχείων (πχ. διαφημιστικών πινακίδων) πάνω στην οικοδομή ή στο συγκεκριμένο οικόπεδο θα πρέπει να μην επηρεάζει τη μορφή και γενικά το χαρακτήρα της οικοδομής και/ή της περιοχής σαν σύνολο. Η θέση, μορφή και μέγεθος τους θα πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται.
 - (θ) Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:
 - (i) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
 - (ii) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.
 - (iii) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κ.ο.κ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν παραδοσιακά μοτίβα και να έχουν υφή που να εντάσσεται σωστά στην περιοχή, από αισθητική άποψη.
- 15.4 Ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η όλη σύνθεση των ιστορικών περιοχών μέσα στους πυρήνες των προαστείων πρέπει να προστατευτούν με κατάλληλο αστικό-κτιριακό σχεδιασμό και αυστηρό έλεγχο στην ανάπτυξη. Η παλιά οργάνωση και χάραξη των δρόμων θα πρέπει να διατηρηθεί όσο είναι δυνατό και για το λόγο αυτό τα ρυμοτομικά σχέδια και η γωνία δόμησης που είναι συ-

νήθως ασυμβίβαστα με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των περιοχών θα πρέπει να αναθεωρηθούν από την Πολεοδομική Αρχή ενώ, μέσα στα πλαίσια ετοιμασίας και εφαρμογής Σχεδίων Περιοχής, θα προωθηθούν, όπου κρίνονται αναγκαία, σχέδια πεζοδρόμησης και κατάλληλης κυκλοφοριακής ρύθμισης.

- 15.5 **Αρχαιολογικοί Χώροι:** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπάρχει μεγάλος αριθμός αρχαιολογικών χώρων. Οι σημαντικότεροι από αυτούς (Σχ. 10), όπως είναι το Κάστρο και οι Τάφοι των Βασιλέων, βρίσκονται στην Κάτω Πάφο και η UNESCO τους έχει περιλάβει στον κατάλογο των Μνημείων Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Στο Τοπικό Σχέδιο υιοθετούνται οι εισηγήσεις των εμπειρογνομόνων που περιλαμβάνουν το πλαίσιο για την προστασία και την προβολή των χώρων, με βάση την ουσιαστική αναβάθμιση των αρχαιολογικών χώρων και των αρχαίων μνημείων και την προβολή τους σαν υπαίθριων μουσείων της ιστορίας του τόπου.

16. ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

16.1 Το Λιμανάκι

16.1.1 Το Λιμανάκι στην Κάτω Πάφο αποτελεί το σημαντικότερο χαρακτηριστικό στοιχείο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και ένα πραγματικό σύμβολο για το γεωγραφικό χώρο της Πάφου. Παράλληλα, το Λιμανάκι εξυπηρετεί λειτουργικές και κοινωνικές ανάγκες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, του τοπικού πληθυσμού και των χιλιάδων επισκεπτών. Ο πολυδιάστατος ρόλος του στοιχείου αυτού θα διατηρηθεί και εμπλουτισθεί στο μέλλον.

16.1.2 Το Λιμανάκι και η ευρύτερη περιοχή του θα αποτελούν και στο μέλλον το επίκεντρο κοινωνικής συναναστροφής και ψυχαγωγίας του αστικού παραλιακού μετώπου. Για την περιοχή είναι αναγκαίο να ετοιμασθεί ολοκληρωμένο Σχέδιο Περιοχής, το οποίο θα προνοεί ανάμεσα σε άλλα και για τα ακόλουθα:

- (α) Παροχή οργανωμένων διευκολύνσεων ελλιμενισμού για ιδιωτικά σκάφη αναψυχής, αλιευτικά σκάφη και σκάφη θαλάσσιων περιπάτων.
- (β) Εκβάθυνση του Λιμανιού και αποκατάσταση του συστήματος φυσικής ανακύκλωσης του θαλάσσιου νερού.
- (γ) Προστασία του Λιμανιού από τις τρικυμίες.
- (δ) Πεζοδρόμηση της ευρύτερης περιοχής, υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης.
- (ε) Οργάνωση, σύνδεση, προστασία και προβολή με υιοθέτηση κατάλληλων σχεδίων τοποτέχνησης και αναβάθμισης του Κάστρου, των αρχαιολογικών χώρων, των μολων, του κρηπιδώματος και άλλων στοιχείων της περιοχής.

16.2 Η Μαρίνα

16.2.1 Η δημιουργία σύγχρονης Μαρίνας στην Πάφο αποτελεί επιτακτική ανάγκη, δεδομένου ότι με αυτή αναμένεται ότι θα επιτευχθούν τα ακόλουθα:

- (α) Προσέλκυση τουριστών ειδικής κατηγορίας και ενδιαφερόντων, που θα εξυπηρετούνται από τη Μαρίνα.
- (β) Ορθολογικός ελλιμενισμός σκαφών διαφόρων τύπων και μεγεθών, με αποτέλεσμα την επαρκή προστασία του περιβάλλοντος.
- (γ) Δημιουργία νέων ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή τόσο για τον τοπικό πληθυσμό, όσο και για τους επισκέπτες.

16.2.2 Για τη χωροθέτηση της Μαρίνας θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια και προϋποθέσεις:

- (α) Η φυσική προστασία της από θαλάσσια ρεύματα και τους ανέμους και επαρκές βάθος.

- (β) Η δυνατότητα εξυπηρέτησης της και η σχετική της γειτνίαση με τις Τουριστικές Ζώνες και το εμπορικό κέντρο της πόλης.
- (γ) Η διαθεσιμότητα ικανοποιητικής έκτασης γης στην ακτή για τις αναγκαίες κατασκευές και τη στέγαση σχετικών διευκολύνσεων.
- (δ) Η προστασία της ακτής και γενικά του περιβάλλοντος από ενδεχόμενη ρύπανση από τη Μαρίνα ή τις βοηθητικές διευκολύνσεις.
- (ε) Η ανάγκη επαρκούς απομόνωσης της για σκοπούς αστυνόμευσης, ασφάλειας και τελωνειακού ελέγχου, χωρίς αυτό να οδηγεί σε λειτουργική απομόνωση της από το αστικό συγκρότημα.

16.2.3 Η οριστική επιλογή του συγκεκριμένου χώρου για τη δημιουργία της Μαρίνας θα γίνει από εξειδικευμένους εμπειρογνώμονες σε μεταγενέστερο στάδιο.

16.3 Το Διεθνές Αεροδρόμιο Πάφου.

16.3.1 Το Διεθνές Αεροδρόμιο Πάφου καλύπτει έκταση 2,000 σκαλών περίπου και χρησιμοποιείται από τους περισσότερους τύπους σύγχρονων αεροσκαφών για τη διακίνηση επιβατών και εμπορευμάτων (κυρίως γεωργικών προϊόντων).

16.3.2 Οι καμπύλες ίσης έντασης θορύβου (σε μονάδες PNdB), που προκαλούνται από τη λειτουργία του Αεροδρομίου, όπως και μετατροπή τους σε μονάδες NNI (μονάδες μέτρησης της ανθρώπινης αντίληψης της ηχητικής όχλησης), φαίνονται στο Σχέδιο 9.

16.3.3 Ο αριθμός των καθημερινών πτήσεων αεροσκαφών επηρεάζει ανάλογα και την έκταση της περιοχής που αναμένεται ότι θα αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα ηχητικής ρύπανσης. Με βάση διεθνή πρότυπα, αναμένεται ότι με 10 πτήσεις ημερήσια, θα επηρεάζεται η περιοχή από την ακτή του ΚΟΤ μέχρι το ξενοδοχείο Cypria Maris, ενώ με αύξηση των πτήσεων σε 50 ημερήσια, η επηρεαζόμενη περιοχή θα φθάνει μέχρι τη Λεωφόρο Ποσειδώνος.

16.3.4 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η αποθάρρυνση της ανάπτυξης σε περιοχές που επηρεάζονται έντονα από τα αναμενόμενα επίπεδα θορύβου, μέσω της διαδικασίας πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατό να επιβάλλονται σε Πολεοδομικές Άδειες κατάλληλοι όροι για την επαρκή και αποτελεσματική ηχομόνωση των αναπτύξεων.

16.3.5 Οι άξονες προσγείωσης και απογείωσης των αεροσκαφών θα διασφαλίζονται απόλυτα με την επιβολή του κατάλληλου και αναγκαίου ύψους στις διάφορες αναπτύξεις.

16.4 Η Παραλία

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

- (α) Καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος από την ένταση της ανάπτυξης, την ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων, την κυκλοφοριακή φόρτιση και την έλλειψη χώρων στάθμευσης.
- (β) Ρύπανση της θάλασσας και διάβρωση της ακτής.
- (γ) Υπερβολικά μεγάλη ένταση στη χρήση, η οποία σε ορισμένα σημεία έχει φθάσει στο όριο της περιβαλλοντικής χωρητικότητας της παραλίας.

- (δ) Προβλήματα που έχουν σχέση με τη χρήση, την προσπέλαση, ιδιωτικές επεμβάσεις, περιορισμένο πλάτος, ασυνέχεια, αισθητική ρύπανση, κ.ο.κ.
- (ε) Ελλείψεις σε ότι αφορά την υποδομή, την τοπιοτέχνηση και την παροχή βασικών διευκολύνσεων.

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

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

- (α) Έλεγχο του τύπου, της έντασης, της ποιότητας και του τρόπου ένταξης της ανάπτυξης στο περιβάλλον.
- (β) Τοπιοτέχνηση και ποιοτική βελτίωση της παραλίας με έργα εμπλουτισμού, διαπλάτυνσης και αύξησης της χωρητικότητας της για την εξυπηρέτηση των λουομένων.
- (γ) Ιεράρχηση του οδικού δικτύου για αποθάρρυνση της μη αναγκαίας κυκλοφορίας οχημάτων, δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης και παροχή διευκολύνσεων για άνετη διακίνηση πεζών και ποδηλατιστών.
- (δ) Διαμόρφωση προσβάσεων, χώρων πρασίνου και οπτικών διαδρόμων προς την παραλία και κατασκευή συνεχούς παραλιακού πεζοδρόμου.
- (ε) Κατασκευή αποχετευτικού αγωγού κατά μήκος της παραλιακής περιοχής για την απομάκρυνση των λυμάτων.
- (στ) Εκτέλεση έργων προστασίας της παραλίας από ανέμους και τρικυμίες, αφού ληφθεί υπόψη η ανάγκη προστασίας και βελτίωσης του περιβάλλοντος.
- (ζ) Παροχή παραθαλάσσιων δημόσιων διευκολύνσεων για τους λουόμενους.

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

17. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

- 17.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για την συνολική οργάνωση της αστικής δομής, θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων.
- 17.2 Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση περιβάλλοντος κατοικίας, των σωστών επιπέδων διαβίωσης και άνεσης των κατοίκων, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη, στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής και στην εκτίμηση των αναγκών σε υπηρεσίες και διευκολύνσεις. Για σκοπούς διασφάλισης των πιο πάνω, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται 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	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΣΥΝΤ. 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 χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και το λουτρό/αποχωρητήριο.

- 17.3 Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου, η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο, και τα ρυθμιστικά μέτρα που ίσχυαν πριν την 1/12/90.
- 17.4 Οι συντελεστές δόμησης, ποσοστά κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο φαίνονται στο Σχέδιο Ζωνών και Πυκνοτήτων. Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του αστικού συστήματος και στο παραλιακό μέτωπο και τη σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές της πόλης. Η κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται στις περιοχές των Αξόνων Δραστηριότητας και ορισμένων τοπικών κέντρων, όπου οι συντελεστές δόμησης είναι ψηλότεροι από εκείνους των περιοχών που τις περιβάλλουν.
- 17.5 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.
- 17.6 Σε Πολεοδομικές Ζώνες με διπλό κωδικό χαρακτηριστικό Γα4-Κα10 και Γα4-Κα9 θα ισχύουν οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης Γα4, μέχρις ότου η περιοχή που καλύπτεται από τέτοια Ζώνη μπορέσει να υδροδοτηθεί και ενταχθεί σε Όριο Υδατοπρομήθειας. Όταν η καθοριζόμενη περιοχή ενταχθεί σε Όριο Υδατοπρομήθειας, θα ισχύουν αυτομάτως οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης Κα10 και Κα9, αντίστοιχα.

18. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

- 18.1 Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα πρέπει να περιορίζεται στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης του παρόντος Σχεδίου (οικιστικές, βιομηχανικές, ή άλλες περιοχές). Κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου, δεν πρέπει να παρέχονται διευκολύνσεις αυτού του τύπου σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις.
- 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 περιοχών Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοσθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, ώστε να περιλαμβάνουν, όπου είναι δυνατό, όλες τις καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης. Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δε θα επιτρέπονται.
- 18.4 Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις για ύδρευση θα πρέπει να προστατεύονται από την υφιστάμενη ή/και μελλοντική ανάπτυξη για να αποφευχθεί η ρύπανση τους.
- 18.5 Η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων πάνω στο αστικό ή/και το φυσικό περιβάλλον που ενδέχεται να έχει η επέκταση ή/και η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα ακόλουθα:
- (α) Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, όπου κρίνεται αναγκαίο ενόψει του πρόσθετου κόστους. Η υπογειοποίηση να εξετάζεται με κάθε δυνατή προσοχή σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων σε ιστορικούς πυρήνες, όπως και σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (π.χ. για σχολεία, νοσοκομεία κτλ) ή της αισθητικής του περιβάλλοντος.
- (β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοπιολογία των διαφόρων αναπτύξεων που αφορούν τη μεταφορά και διανομή δημόσιων διευκολύνσεων με στόχο τον περιορισμό της οπτικής ρύπανσης του περιβάλλοντος (π.χ. υδατόπυργοι, απόκριψη δεξαμενών υδατοπρομήθειας σε κορυφές λόφων, πυλώνες μεταφοράς και υποσταθμοί της ΑΗΚ, κ.ο.κ.).

19. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 19.1 Το Τοπικό Σχέδιο αποδίδει μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης έξω από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Στόχος της Στρατηγικής είναι τόσο η συγκέντρωση και εντατικοποίηση της αστικής ανάπτυξης μέσα σε προκαθορισμένες περιοχές όσο και η προστασία καλής γεωργικής γης και της γεωργικής παραγωγής από διείσδυση αστικών χρήσεων και την αβεβαιότητα σε ότι αφορά το μέλλον της γης αυτής.
- 19.2 Σε περιοχές που δεν καθορίζονται ως Περιοχές Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο αγροτικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (πχ γεωργία, κτηνοτροφία και δασοπονία). Αυτή η πολιτική είναι θεμελιώδους σημασίας και αποτελεί προϋπόθεση για την πετυχημένη εφαρμογή της στρατηγικής του Σχεδίου.

Γεωργία

- 19.3 Η γεωργία αναμένεται ότι θα παραμείνει ως ένας από τους σημαντικότερους τομείς οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι η εύφορη γη, το ευνοϊκό κλίμα, τα προγράμματα αναδασμού, το Μεγάλο Αρδευτικό Έργο και το Αεροδρόμιο αποτελούν πολύ σημαντικά στοιχεία για την περαιτέρω ανάπτυξη της γεωργίας.
- 19.4 Η ανάπτυξη του αναφερόμενου τομέα θα συμβάλει τόσο στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, με έμμεσα ευεργετικά αποτελέσματα στον τομέα του τουρισμού, όσο και στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής του τοπικού πληθυσμού. Θα παράσχει, επίσης, πρόσθετες ευκαιρίες για αναψυχή και ψυχαγωγία.
- 19.5 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της καλής γεωργικής γης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που αυτή αρδεύεται, και η διαφύλαξη των φυσικών πόρων της περιοχής. Για την υλοποίηση της πολιτικής στις ανωτέρω περιοχές είναι δυνατό να επιτρέπεται μόνο ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (δόμες, αρδευτικά έργα, αποθήκες εργαλείων, λιπασμάτων, κ.ο.κ.). Σε αρδευόμενες περιοχές εντατικής γεωργικής καλλιέργειας θα αποθαρρύνεται οποιαδήποτε εμπορική, βιομηχανική, τουριστική ή άλλη μορφή ανάπτυξης.

Κτηνοτροφία

- 19.6 Στο Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών στην καθορισμένες Ζώνες και Περιοχές, που βρίσκονται στις παρυφές του Τοπικού Σχεδίου, ενώ τα χοιροστάσια και τα ορνιθοτροφεία, που αποτελούν μονάδες αυξημένου βαθμού οχληρίας, αποκλείονται από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου για προφανείς λόγους. Στόχος του μέτρου είναι η προστασία γόνιμης γεωργικής γης, η ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας και ο περιορισμός της όχλησης που δημιουργούν οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις.

Άλλες Αναπτύξεις έξω από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης

- 19.7 Η Πολεοδομική Αρχή δυνατό να επιτρέψει περιορισμένο αριθμό άλλων χρήσεων εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης. Σαν τέτοιες αναφέρονται ενδεικτικά οι εξοχικές λέσχες (country clubs), τα

αθλητικά κέντρα και τα ιδρύματα ανάπαυσης και ανάρρωσης. Η ανάγκη μεγάλων εκτάσεων γης και ήσυχου περιβάλλοντος και η άμεση και έμμεση επίδραση στο περιβάλλον αποτελούν τα ουσιαστικά κριτήρια για την επιλογή των χρήσεων αυτών. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για άλλους συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης προδιαγράφει τις περιπτώσεις και τις προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν για αναπτύξεις έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης.

20. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

20.1 Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για τύπους ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, όπως για ιπποδρόμια, ποδηλατοδρόμια και παγοδρόμια, μουσεία, βιβλιοθήκες, πολιτιστικά, συνεδριακά και κοινοτικά κέντρα, νεκροταφεία, 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 κατάξια, μέσα στο 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 χρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μελετά κατ' αξία τη χωροθέτηση τους εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις ανάλογες με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί ενδεχόμενα αναγκαίους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό σύστημα.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, αφού ληφθούν υπόψη η φύση της ανάπτυξης, η προτεινόμενη τοποθεσία, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα πολεοδομικά κριτήρια. Σε καμμία περίπτωση ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ή το ποσοστό κάλυψης θα υπερβαίνουν τα χαμηλότερα των ακόλουθων:
 - (i) Τα καθοριζόμενα στη Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, εκτός από περιπτώσεις Τουριστικών Ζωνών όπου θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και τὸ ποσοστό κάλυψης για κατοικίες.
 - (ii) Τα καθοριζόμενα από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.

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

είναι δυνατό να εξετάζει παράταση της λειτουργίας υφιστάμενων λατομείων τα οποία λειτουργούν νόμιμα, νοούμενου ότι αυτά δεν επηρεάζουν τις ανέσεις γειτονικών περιοχών και χρήσεων, δεν δημιουργούν σοβαρά προβλήματα κυκλοφορίας και η συνέχιση της λειτουργίας τους είναι αναγκαία για την οικονομία του τόπου.

21. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

21.1 Γενικά

- 21.1.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπάρχουν σε αρκετές περιπτώσεις ενοχλητικά ακαλαίσθητα και ακατάστατα κτίσματα ή επεμβάσεις σε οικοδομές, που δημιουργούν σοβαρή αισθητική ρύπανση. Το πρόβλημα πηγάζει βασικά από τη μεγάλη αταξία που παρατηρείται στη μορφή, τον όγκο, την κλίμακα και την αρχιτεκτονική έκφραση πολλών οικοδομών, αλλά και από τις αυθαίρετες οικοδομικές επεμβάσεις και μετατροπές που αλλοιώνουν τον αρχικό χαρακτήρα των διαφόρων οικοδομών, και κατ' επέκταση της περιοχής όπου βρίσκονται. Ιδιαίτερα οξύ παρουσιάζεται το πρόβλημα στις ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές και στον ευρύτερο χώρο.
- 21.1.2 Για το λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα συμβουλευέται Ειδική Επιτροπή που θα ορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή με την έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών. Η αναφερόμενη Επιτροπή θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και με βάση συγκεκριμένες αρχές και κριτήρια που αφορούν την αισθητική πτυχή της ανάπτυξης.
- 21.1.3 Η ανωτέρω Ειδική Επιτροπή θα συμβουλεύει την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και στους παραδοσιακούς πυρήνες των χωριών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
 - (β) Για οποιαδήποτε αίτηση ή θέμα επιθυμεί η Πολεοδομική Αρχή να πάρει απόψεις πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης, περιλαμβανομένων και θεμάτων για τα οποία επήλθε διαφωνία ουσίας μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή.
 - (γ) Για οποιαδήποτε αίτηση έχει υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, και ο Υπουργός Εσωτερικών επιθυμεί να έχει τις απόψεις της Επιτροπής.
- 21.1.4 Οι ανωτέρω ρυθμίσεις δεν έχουν σαν στόχο την παρεμπόδιση της ανάπτυξης ούτε και τον περιορισμό της αρχιτεκτονικής δημιουργικότητας σε στενά πλαίσια. Αντίθετα, στοχεύουν στην προσφορά μιας βάσης με διευρυμένες αρχές και κριτήρια (ιδιαίτερα σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές), ώστε να αποτραπούν ενδεχόμενες αρχιτεκτονικές ανορθογραφίες και ασυναρτησίες, που είναι ασυμβίβαστες με τον περιβάλλοντα χώρο. Ταυτόχρονα, οι ρυθμίσεις αυτές θα συμβάλουν στη σταδιακή αισθητική, ποιοτική και λειτουργική βελτίωση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

21.2 Κατευθυντήριες Γραμμές

- 21.2.1 Οι αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης δεν αποτελούν αυτοσκοπό, ούτε θα υπερκαλύπτουν άλλα πολεοδομικά και λειτουργικά κριτήρια για τον έλεγχο της. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει την αίτηση στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.

21.2.2 Βασικές Αρχές

- (α) Οι βασικές αρχές της κυπριακής αρχιτεκτονικής, όπως η ανθρώπινη κλίμακα, η απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η αυθεντική χρήση των υλικών, η γενική ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα καθώς και η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό κάθε τύπου ανάπτυξης, χωρίς να αποκλείονται οι νέες αρχιτεκτονικές προσεγγίσεις, που θα εντάσσονται όμως στις ιδιοτυπίες κάθε περίπτωσης.
- (β) Γενικά, η αισθητική πτυχή της ανάπτυξης θα εξετάζεται με γνώμονα την αρμονική της ένταξη στο άμεσο και ευρύτερο χώρο, σύμφωνα με τις βασικές αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Κεφαλαίου, ταυτόχρονα με άλλες σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου. Όταν πρόκειται για αναπτύξεις που δεν βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα πιο πάνω με δικαιολογημένη διακριτική ελαστικότητα, νοουμένου ότι διασφαλίζεται ο ισορροπημένος αισθητικός χαρακτήρας της προτεινόμενης οικοδομής. Όταν πρόκειται για νέες οικοδομές σε περιοχές που γειτνιάζουν με ιστορικές παραδοσιακές περιοχές, θα καταβάλλεται προσπάθεια οι οικοδομές να εναρμονίζονται όσο είναι δυνατό με την κλίμακα και το χαρακτήρα της γειτονικής αξιόλογης περιοχής, να αποφεύγονται λύσεις που ενδέχεται να υποβαθμίζουν την περιοχή και να υιοθετούνται λύσεις που συνδιάζουν με απλό τρόπο μορφές από νέες τάσεις στην Αρχιτεκτονική και στοιχεία της παράδοσης και του παρελθόντος. Μεγαλύτερη σημασία και αυστηρός αισθητικός έλεγχος θα ασκείται στις ιστορικές, παραδοσιακές και άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.
- (γ) Για σκοπούς ομοιόμορφης ερμηνείας των όρων που χρησιμοποιούνται θα ισχύουν τα ακόλουθα:

Ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι οι περιοχές που έχουν καθορισθεί ως "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ), οι Ελεγχόμενες Περιοχές (Νόμος Περί Αρχαιοτήτων) αλλά και οποιοσδήποτε πυρήνας οικισμού που διατηρεί τμηματικά παραδοσιακές οικοδομές ή παραδοσιακή δομή και χαρακτήρα.

Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές είναι οι ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές, τα προστατευμένα τοπία, οι ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, αλλά και οποιαδήποτε άλλη περιοχή διαθέτει αξιόλογο φυσικό περιβάλλον.

Πυρήνας χωριού/πόλης είναι η περιοχή από την οποία ιστορικά/παραδοσιακά ξεκίνησε η ανάπτυξη του συγκεκριμένου χωριού/πόλης και διατηρεί γενικά την παλιά δομή και το χαρακτήρα της, περιλαμβάνει παραδοσιακές οικοδομές και άλλα στοιχεία και χαρακτηρίζεται συνήθως από το συνεχές σύστημα δόμησης. Ο πυρήνας είναι δυνατό να οριστεί με συγκεκριμένο όριο από την Πολεοδομική Αρχή.

21.2.3 Συνεχής δόμηση

Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου η συνεχής δόμηση αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα τους. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή της, έτσι ώστε να αποτραπεί η καταστροφή της υφιστάμενης αξιόλογης δομής τους. Νοείται ότι σε περιοχές που ιστορικά αναπτύχθηκαν με το πανταχόθεν

ελεύθερο σύστημα δόμησης (νεοκλασικές ή μεταπολεμικές περιοχές) δεν θα ισχύει η παρούσα πρόνοια.

21.2.4 Δημιουργία στοών σε εμπορικές περιοχές

Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει τη δημιουργία στοών κατά μήκος της πρόσοψης των οικοδομών σε εμπορικές περιοχές, έτσι ώστε αυτές να αποτελούν συνέχεια του δημόσιου πεζοδρομίου. Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται ομοιομορφία και ειδική ταυτότητα σε εμπορικούς χώρους και θα αποφεύγονται ακαλαίσθητα στοιχεία όπως οι τυχαίες τέντες ή η έκθεση προϊόντων πάνω στα πεζοδρόμια. Νοείται ότι η στοά θα αποτελεί στατικά και αισθητικά τμήμα της οικοδομής και δεν θα ξεφεύγει από την οικοδομική γραμμή του τεμαχίου. Το μέτρο αυτό δεν θα ισχύει σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές.

21.2.5 Δημιουργία ισούψων ισογείων και ορόφων σε εμπορικές και ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές

Για λόγους μορφολογικής συνέπειας και συνέχειας, τα ύψη όλων των ισογείων και ορόφων οικοδομών κατά μήκος ενός δρόμου, συμπεριλαμβανομένων των παταριών ή μη, πρέπει, όσο είναι δυνατό, να βρίσκονται στην ίδια περίπου γραμμή ή να συσχετίζονται με αυτή. Σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές η συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών θα είναι υποχρεωτική και, συνεπώς, στις αναφερόμενες περιοχές δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή παταριών, δεδομένου ότι αυτά δεν είναι δυνατό να ενσωματωθούν στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

21.2.6 Κλίμακα Οικοδομών (προσαρμογή στο περιβάλλον)

Για σκοπούς διατήρησης της επιθυμητής οικοδομικής κλίμακας και καλύτερης προσαρμογής στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης σε συνδιασμό με μικρότερο ύψος ή λιγότερο όγκο στον όροφο των οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις της γύρω περιοχής.

21.2.7 Προσαρμογή οικοδομών στη φυσική κλίση του εδάφους

Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Σε περίπτωση μεγάλων υψομετρικών διαφορών του εδάφους η οικοδομή θα προσαρμόζεται κλιμακωτά σε αυτό. Με το ίδιο πνεύμα, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή επιφάνεια (τύπου δόμης με περιορισμένο ύψος κατά το δυνατό, που δεν θα ξεπερνά τα 2,50 μέτρα).

21.2.8 Διπλοκατοικία ή τετρακατοικία σε ένα οικόπεδο (σύστημα μισού οικοπέδου)

Θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε οι διάφορες φάσεις της ανάπτυξης να φαίνονται μορφολογικά σαν μια ενιαία ανάπτυξη, ανεξάρτητα από το χρόνο ανέγερσης τους. Μεγαλύτερη έμφαση θα δίνεται στην ενιαία στέγαση τους.

21.2.9 Οικοδομές σε υποστυλώματα με ανοικτό ισόγειο (pilotis)

Είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο σε περίπτωση που γίνεται ειδικός σχεδιασμός με ιδιαίτερη προσοχή στη σχέση/αναλογία της pilotis με το μέγεθος της οικοδομής καθώς και στη σχέση των τυφλών επιφανειών (τοιχών) με τα κενά του ισογείου. Ο χώρος που δημιουργείται κάτω από την pilotis είναι δυνατό να περιλαμβάνει άνετη διαμόρφωση εισόδου, χώρους πρασίνου και

χώρους στάθμευσης. Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές, καθώς και σε περιπτώσεις που η μορφή χρησιμοποιείται καθαρά για τεχνητή υπερύψωση της οικοδομής στο επίπεδο του δρόμου, χωρίς να καταβάλλεται προσπάθεια για προσαρμογή στα υψόμετρα του φυσικού εδάφους. Νοείται ότι σε περίπτωση υπερβολικά μεγάλων υψομετρικών διαφορών μέσα στο τεμάχιο όπου γίνεται η ανάπτυξη, και κάτω από ειδικές περιστάσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως μικρό τμήμα της οικοδομής στηρίζεται σε τοιχεία (με αναλογία διατομής της τάξης των 4:1 και άνω), νοούμενου ότι το μεγαλύτερο τμήμα της οικοδομής θα προσαρμόζεται κλιμακωτά στις φυσικές κλίσεις.

21.2.10 Υλικά

Οι διάφοροι τύποι υλικών πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης και εφαρμογής τους, να συμμετέχουν ουσιαστικά στη δομική και λειτουργική σύνθεση της οικοδομής και να σχετίζονται με το άμεσο και ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές ορισμένα υλικά πρέπει να αποφεύγονται δεδομένου ότι δεν συμβιβάζονται με τον υφιστάμενο χαρακτήρα. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων.

21.2.11 Κατάργηση σχεδίων διεύρυνσης των δρόμων στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

Η διεύρυνση του οδικού δικτύου και η επιβολή σχεδίου ρυμοτομίας δεν συμβιβάζονται κατά κανόνα με τη διατήρηση της δομής και του χαρακτήρα των ιστορικών/ παραδοσιακών περιοχών. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα την εφαρμόζει ή και θα την ανακαλεί, εκτός από περιπτώσεις που αφορούν βασικό δρόμο ή τμήματα δρόμου (στροφές, κλπ.) του πυρήνα και δεν επηρεάζουν αξιολογη παραδοσιακή οικοδομή ή το γενικό χαρακτήρα του ιστού του οικισμού.

21.2.12 Διαχωρισμοί οικοπέδων ή νέοι δρόμοι μέσα σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές ή σε επαφή με αυτές και γενικά σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Τα σχέδια διαχωρισμού οικοπέδων και οι νέοι δρόμοι που δημιουργούνται σε τέτοιες περιοχές πρέπει να προσαρμόζονται στην παραδοσιακή ή τοπική χωροδομή, στην τοπογραφία του εδάφους και στην κλίμακα, τη λειτουργία και τις ανάγκες της περιοχής. Κατά το σχεδιασμό τους πρέπει να σέβονται απόλυτα το χαρακτήρα και τη μορφή των υφιστάμενων δομών και τα φυσικά στοιχεία του περιβάλλοντος.

21.2.13 Ιστορικές/Παραδοσιακές Περιοχές

Τόσο οι νέες αναπτύξεις όσο και οι οικοδομικές επιδιορθώσεις/ανακαινήσεις παλιών κτισμάτων πρέπει να σέβονται αυστηρά τον παραδοσιακό χαρακτήρα της ιστορικής περιοχής και να προσαρμόζονται, ειδικά, στην κλίμακα, τα παραδοσιακά υλικά, τη μορφολογία, την ογκομετρική σύνθεση και τις αναλογίες της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής σύνθεσης (συνολικής και επιμέρους). Πιο λεπτομερείς κατευθυντήριες οδηγίες για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα δίνονται στο σχετικό Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου.

21.2.14 Περιτειχίσματα, σημερινήρια και περιφράξεις

Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι δυνατό να επιβάλλονται στα οδικά όρια του τεμαχίου της ανάπτυξης περιτειχίσματα ή σημερινήρια ή περίφραξη με ύψος της τάξης των 2,50 μέτρων από το φυσικό έδαφος, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτό επι-

βάλλεται για τη διατήρηση του χαρακτήρα της γειτονιάς ή της περιοχής. Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει περίφραξη του αναφερόμενου ύψους πάνω σε οδικό σύνορο και σε περιοχές άλλες από τις αναφερόμενες, νοουμένου ότι αυτό δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, την αισθητική εικόνα της περιοχής ή την οδική ασφάλεια γενικά, νοουμένου ότι η περίφραξη που περιγράφεται θεωρείται αναγκαία για τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων δραστηριοτήτων στην αυλή της οικοδομής (πχ. κολυμβητική δεξαμενή κλπ.). Σε τέτοιες περιπτώσεις τα υλικά κατασκευής και το ύψος της περίφραξης πρέπει να συνδιάζονται με το άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον καθώς και με την κλίμακα της αρχιτεκτονικής σύνθεσης του συνόλου της ανάπτυξης.

21.2.15 Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε οικοδομές

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας. Σε περίπτωση εξειδικευμένων μεγάλης κλίμακας μηχανολογικών εγκαταστάσεων, είναι δυνατό αυτές να μην δείχνονται στα σχέδια, αλλά η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να θέσει σαν επιφυλαχθέντα όρο στην Άδεια την υποβολή σχεδίων που να τις δείχνουν πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όρους και σε σχέση με τα ακόλουθα:

- (α) Την τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων όπως τα ντεπόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού (θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και τουριστικές εγκαταστάσεις), οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές (μια κοινή αντένα ή δίσκος για πολυκατοικίες ή πολυόροφες οικοδομές) κλπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται σε τυχαίες θέσεις στην πρόσοψη ή τις οροφές των οικοδομών, αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.
- (β) Την τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων οι οποίοι πρέπει να σχεδιάζονται σαν αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι πλήρως εναρμονισμένοι με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Πιο λεπτομερείς γραμμές δίνονται στο τέλος του Κεφαλαίου.

21.2.16 Διαφημιστικές Πινακίδες

Η θέση, το μέγεθος και η μορφή των διαφημιστικών πινακίδων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής, όταν στην ανάπτυξη περιλαμβάνεται και η τοποθέτηση τέτοιας πινακίδας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση της αίτησης, θα λαμβάνει υπόψη και τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για το σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια σύμφωνα με το σχετικό νόμο.
- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή, σε πεζοδρόμιο (ιδιωτικό ή δημόσιο) ή αλλού, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με το σχετικό νόμο.

- (δ) Το κείμενο σε διαφημιστική πινακίδα θα αναφέρει χωρίς υπερβολές τα απαραίτητα αναγκαία και τα γράμματα θα γράφονται στην ελληνική και δευτερευόντως στην αγγλική ή σε άλλη γλώσσα.
- (ε) Στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες ή πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

21.2.17 Επενδύσεις προσόψεων καταστημάτων με επιπρόσθετα υλικά και κατασκευές

Οι επενδύσεις και τυχόν τέντες ή άλλες κατασκευές για ηλιοπροστασία πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για άδεια. Βασικό κριτήριο στο σχεδιασμό τους θα είναι η απόδοση σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών αισθητικά ικανοποιητικού και ομοιόμορφου χαρακτήρα. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

21.2.18 Σκουβαλαποθήκες και σκουβαλοδοχεία

Θα γίνεται ειδικός σχεδιασμός και η θέση τους θα εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Για τέτοιες κατασκευές πρέπει να επιδιώκεται η απόκρυψη τους ή η διακριτική ένταξη τους στην οικοδομή ή σε άλλο χώρο. Η πρόνοια αφορά τόσο τα μεμονωμένα όσο και τα κοινόχρηστα σκουβαλοδοχεία (δημόσια και ιδιωτικά).

21.2.19 Ημιτελείς κατοικίες

Οι οικοδομές πρέπει να παρουσιάζονται συμπληρωμένες σε κάθε φάση της κατασκευής ή της λειτουργίας τους. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στα ακόλουθα:

- (α) Σίδερα οπλισμού που προεξέχουν για μελλοντική κατακόρυφη ή οριζόντια επέκταση δεν πρέπει να παραμένουν ορατά, αλλά να εντάσσονται σε προσωρινή κατασκευή που θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής (πχ. περιμετρικό στηθαίο).
- (β) Σε περίπτωση που αναπόφευκτα η οικοδομή παραμένει ημιτελής με μόνο την εκσκαφή θεμελίων ή το φέροντα οργανισμό μέρους ή του συνόλου της, με στόχο τη σταδιακή της συμπλήρωση για οικονομικούς λόγους, ο χώρος του τεμαχίου θα καθαρίζεται από όλα τα άχρηστα οικοδομικά υλικά και θα περιφράσσεται με περίφραξη που θα πάρει σχετική έγκριση, έτσι ώστε να αποφεύγεται η εντύπωση του εργοταξίου και να περιορίζονται οι κίνδυνοι στην ασφάλεια των περίοικων. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει πρόσθετους όρους για βελτίωση της αισθητικής εικόνας του τεμαχίου, περιλαμβανόμενου και όρου για την υποχρεωτική συμπλήρωση τμήματος ή του συνόλου της οικοδομής μέσα σε τακτό χρονικό διάστημα.
- (γ) Κατά το στάδιο της κατασκευής, το εργοτάξιο πρέπει να περιορίζεται στο γήπεδο της οικοδομής, το οποίο θα περιφράσσεται κατάλληλα για να μην παρενοχλεί αισθητικά ή με άλλο τρόπο τα διπλανά τεμάχια ή χρήσεις ή τη λειτουργία του δρόμου.

21.2.20 Κυβερνητικές/Δημόσιες επεμβάσεις

Η ανάγκη για αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος πρέπει να υιοθετηθεί και από τους κρατικούς και ημικρατικούς φορείς που σχεδιάζουν και εκτελούν οικοδομικά έργα (δημόσια κτίρια, δρόμους, γεφύρια, ηλεκτρικές ή άλλες εγκαταστάσεις, κλπ.) ή άλλα έργα υποδομής. Για το λόγο αυτό, θα πρέπει να ζητείται η άποψη της Πολεοδομικής Αρχής μέσα από τη διαδικασία των Επιτροπών Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου.

21.2.21 Άλλες Πρόνοιες Αισθητικού Ελέγχου

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου ισχύουν και όλες οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών (πχ. για ξύλινες και προκατασκευασμένες οικοδομές).

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ

ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

1. Γενικές πρόνοιες

- (α) Η δεξαμενή του κρύου νερού, η οποία θεωρείται από αισθητική άποψη από τα πιο ενοχλητικά στοιχεία, θα πρέπει να αποκρύπτεται ή να εντάσσεται αρχιτεκτονικά σε στέγες ή σε άλλα ειδικά σχεδιασμένα στοιχεία της οικοδομής. Στις περισσότερες περιοχές της Κύπρου δεν μπορεί να αποφευχθεί η χρήση της δεξαμενής λόγω της διακοπτόμενης παροχής νερού.
- (β) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού όταν είναι ορατοί πρέπει να τοποθετούνται με βάση τη μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι, μειώνοντας στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος, το οποίο δεν πρέπει να υπερβαίνει το 1.00 μέτρο.
- (γ) Οι ηλιακοί συλλέκτες θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να ακολουθούν όσο είναι δυνατό την όποια κλίση της οροφής/στέγης. Η σύγχρονη τεχνολογία έχει αποδείξει ότι είναι δυνατό να εφαρμόζονται κλίσεις μικρότερες από τις συνήθεις, χωρίς αισθητό επηρεασμό της απόδοσης του συστήματος.
- (δ) Καμιά διαφήμιση δεν πρέπει να αναγράφεται στο σύστημα.
- (ε) Τα ηλιακά συστήματα θέρμανσης νερού πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για Πολεοδομική/Οικοδομική Άδεια, τόσο στην αρχιτεκτονική λύση (όψεις, κατόψεις, τομές) όσο και σε λεπτομερές σχέδιο.

2. Πρόνοιες για οικοδομές σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, ελεγχόμενες περιοχές, περιοχές ειδικού χαρακτήρα, προστατευόμενα τοπία και ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, κλπ.)

Εκτός από τη δεξαμενή κρύου νερού θα πρέπει να αποκρύπτεται σε διάφορα αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής και ο κύλινδρος ζεστού νερού, έτσι ώστε να μην είναι ορατός εξωτερικά.

3. Πρόνοιες για διατηρητέες οικοδομές και αρχαία μνημεία

Επιβάλλεται η πλήρης απόκρυψη του ηλιακού συστήματος συμπεριλαμβανομένων των ηλιακών συλλεκτών, οι οποίοι πρέπει να τοποθετούνται σε θέση που να μην φαίνονται από δημόσιο δρόμο.

4. Πρόνοιες για πολυκατοικίες, ψηλά κτίρια ή οικοδομές σε οργανωμένα και ενιαία μορφή.

Επιβάλλεται η υιοθέτηση κοινού συστήματος ή η συγκέντρωση των ανεξάρτητων συστημάτων σε ειδικά σχεδιασμένους χώρους της οροφής. Συστήνεται όπως οι σωλήνες εξαερισμού του

ζεστού και κρύου νερού μη αφήνονται μετέωρες, αλλά να ακολουθούν κάποια στοιχεία της οικοδομής.

5. Ειδικές περιπτώσεις

Οποιοσδήποτε παρεκκλίσεις από τις πιο πάνω αρχές/ πρόνοιες ή η υιοθέτηση άλλων ηλιακών συστημάτων θέρμανσης του νερού, είναι δυνατό να εξετάζονται ξεχωριστά από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης αισθητικής αντιμετώπισης της συγκεκριμένης οικοδομής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται κατά την κρίση της ορθή ένταξη του συστήματος τόσο σε σχέση με την οικοδομή, όσο και με το ευρύτερο περιβάλλον της. Σε περιπτώσεις εγκαταστάσεων μεγάλης έκτασης, οι μελετητές θα ενθαρρύνονται να τις χωροθετούν σε ξεχωριστό επίπεδο χώρο.

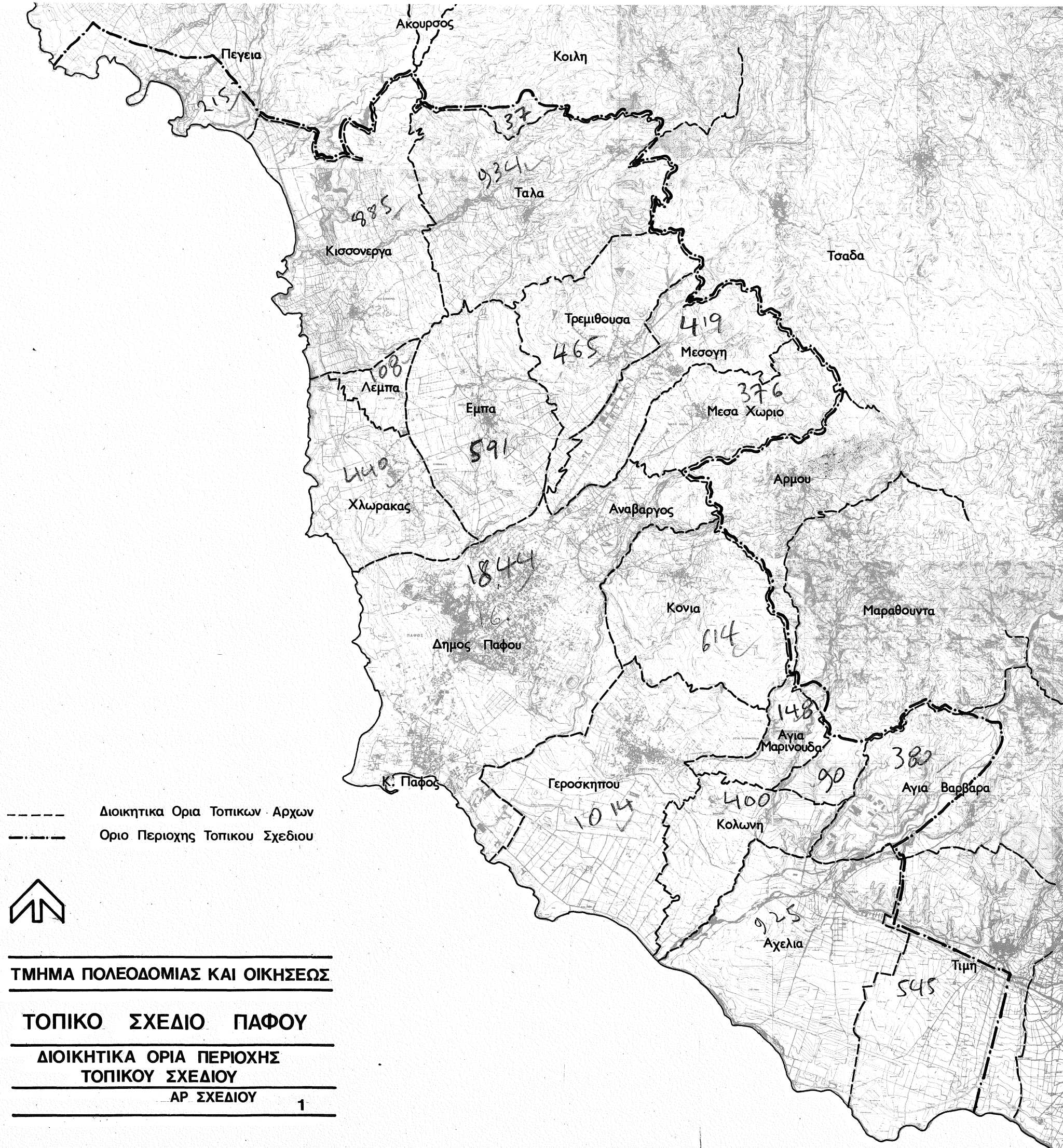
22. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥΣ ΓΗΣ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

- 22.1 Στην περιοχή του Σχεδίου οι τιμές της γης είναι πολύ ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα, και αυτό συμβαίνει παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος κενών οικοπέδων, που υπερβαίνει τις συνολικές ανάγκες σε γη για οικιστική ανάπτυξη μέχρι το έτος 2001. Ενώ είναι φανερό πως δεν υπάρχει πραγματική έλλειψη οικοπέδων για ικανοποίηση των προβλεπόμενων στεγαστικών αναγκών, οι τιμές των οικοπέδων διατηρούνται σε ψηλά επίπεδα με αποτέλεσμα τα οικόπεδα μέσα στις περιοχές ανάπτυξης να είναι σχετικά δυσπρόσιτα για την πλειοψηφία του πληθυσμού και να προκαλούνται αρνητικές κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις και λειτουργικά προβλήματα στη δομή της αστικής ανάπτυξης.
- 22.2 Οι σχετικά ψηλές τιμές των οικοπέδων στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές προκαλούν αυξημένη ζήτηση οικοπέδων σε λιγότερο ώριμες, από πολεοδομική άποψη, περιοχές, όπου οι σχετικά χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στις μεσαίες και κυρίως στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις του πληθυσμού. Παράλληλα, εμφανίζεται και το φαινόμενο της διοχέτευσης αναπτυξιακών πιέσεων και σε περιοχές στις εξωτερικές παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και το γεγονός αυτό έρχεται σε αντίθεση με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Σχεδίου.
- 22.3 Για την απάβλυνση των ανωτέρω προβλημάτων και για να γίνει εφικτή η εφαρμογή της γενικής στρατηγικής ανάπτυξης του Σχεδίου είναι αναγκαίο όπως οι δημόσιοι φορείς οικονομικής, κοινωνικής και στεγαστικής πολιτικής μελετήσουν σε βάθος και σε συνεργασία με τη νομοθετική εξουσία και τις παραγωγικές τάξεις σειρά από διορθωτικά μέτρα που αναμένεται ότι θα λειτουργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (πχ. μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, μέτρα αστικού αναδασμού, όπου χρειάζεται, υιοθέτηση πιο ενεργητικού ρόλου από το δημόσιο τμήμα σε σχέση με την παροχή κατοικίας και οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, δέσμη φορολογικών κινήτρων και αντικινήτρων, κ.ο.κ.).
- 22.4 Λόγω του ανεπαρκούς νομικού πλαισίου, ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα δημιούργησε στο παρελθόν ανεπιθύμητες από πολεοδομική άποψη καταστάσεις, όπως οι διάπαρτοι και αντιοικονομικοί στη διαχείριση τους διαχωρισμοί εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης, διαχωρισμοί που στερούνταν συνήθως οποιονδήποτε στοιχείων λειτουργικού εξοπλισμού, η καταστροφή ή η αδρανοποίηση σημαντικών εκτάσεων καλής και παραγωγικής γεωργικής γης, ο δυσμενής επηρεασμός των φυσικών πόρων και η καταστροφή ευαίσθητων περιοχών του φυσικού περιβάλλοντος.
- 22.5 Για τους πιο πάνω λόγους είναι απόλυτα αναγκαίο να ρυθμίζεται και ελέγχεται αποτελεσματικά ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα, έτσι ώστε η ανάπτυξη των οικισμών και των πολλαπλών χρήσεων που τους συνοδεύουν να γίνεται με προγραμματισμένο τρόπο.
- 22.6 Ανάπτυξη που αφορά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες του Σχεδίου επιτρέπεται εφόσον το εμβαδό των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.

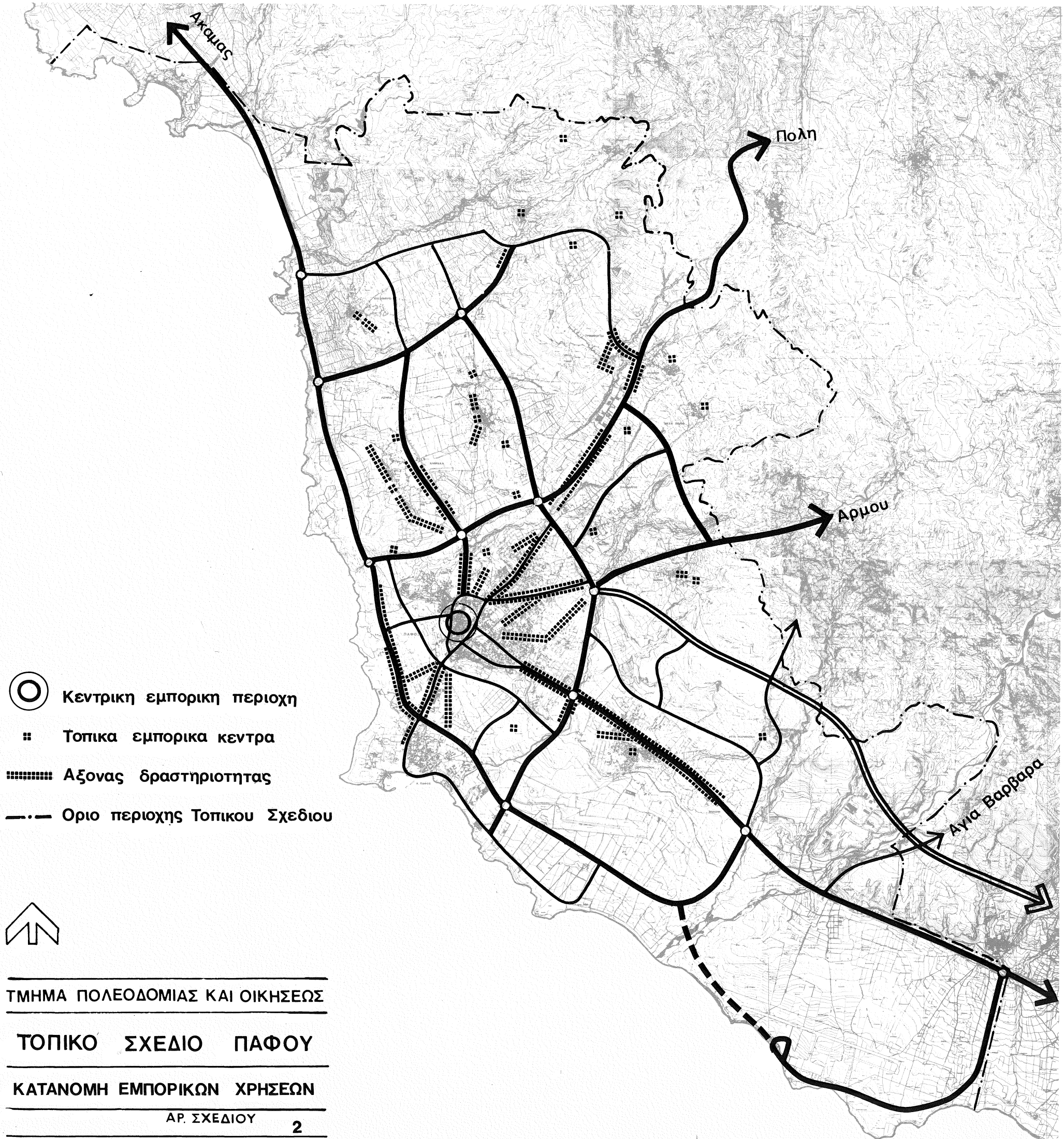
22.7 Για αιτήσεις διαχωρισμού γης σε οικόπεδα ή για αιτήσεις οποιασδήποτε ανάπτυξης η οποία έχει ουσιώδη χαρακτηριστικά ανάλογα με εκείνα του διαχωρισμού οικοπέδων θα ισχύουν επιπρόσθετα οι Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής (Παράρτημα Β), με εξαίρεση την πρόνοια 3.5, το περιεχόμενο της οποίας θα ισχύει για ποσοστό συνολικού επηρεασμού μεγαλύτερο του 40%.

23. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

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



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
 ΑΡ ΣΧΕΔΙΟΥ 1



- ⊙ Κεντρική εμπορική περιοχή
- Τοπικά εμπορικά κέντρα
- ⋯ Αξονας δραστηριότητας
- - - - - Όριο περιοχής Τοπικού Σχεδίου

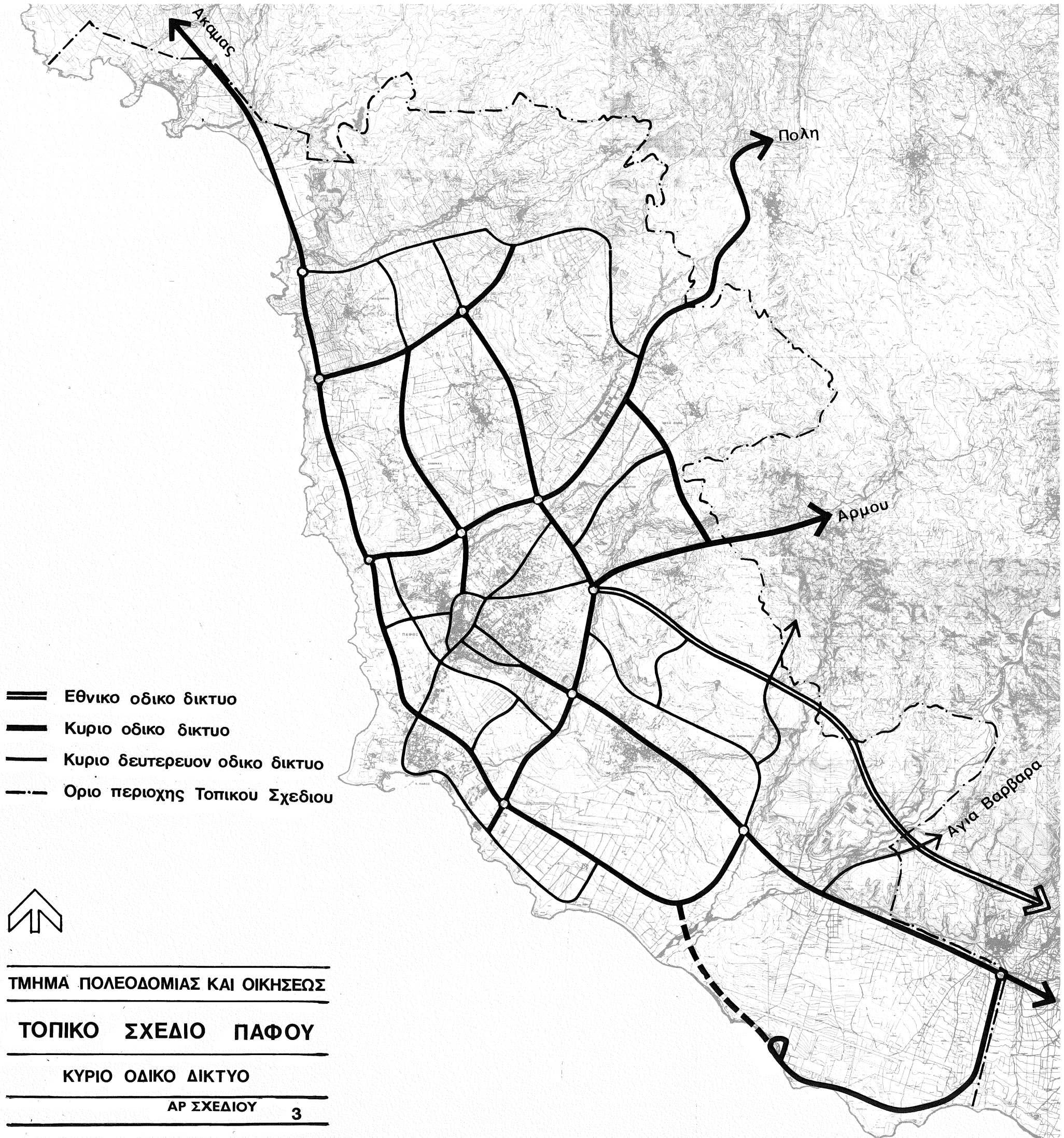


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 2



- ==== Εθνικό οδικό δίκτυο
- Κυριο οδικό δίκτυο
- Κυριο δευτερευον οδικό δίκτυο
- - - - - Οριο περιοχής Τοπικού Σχεδίου

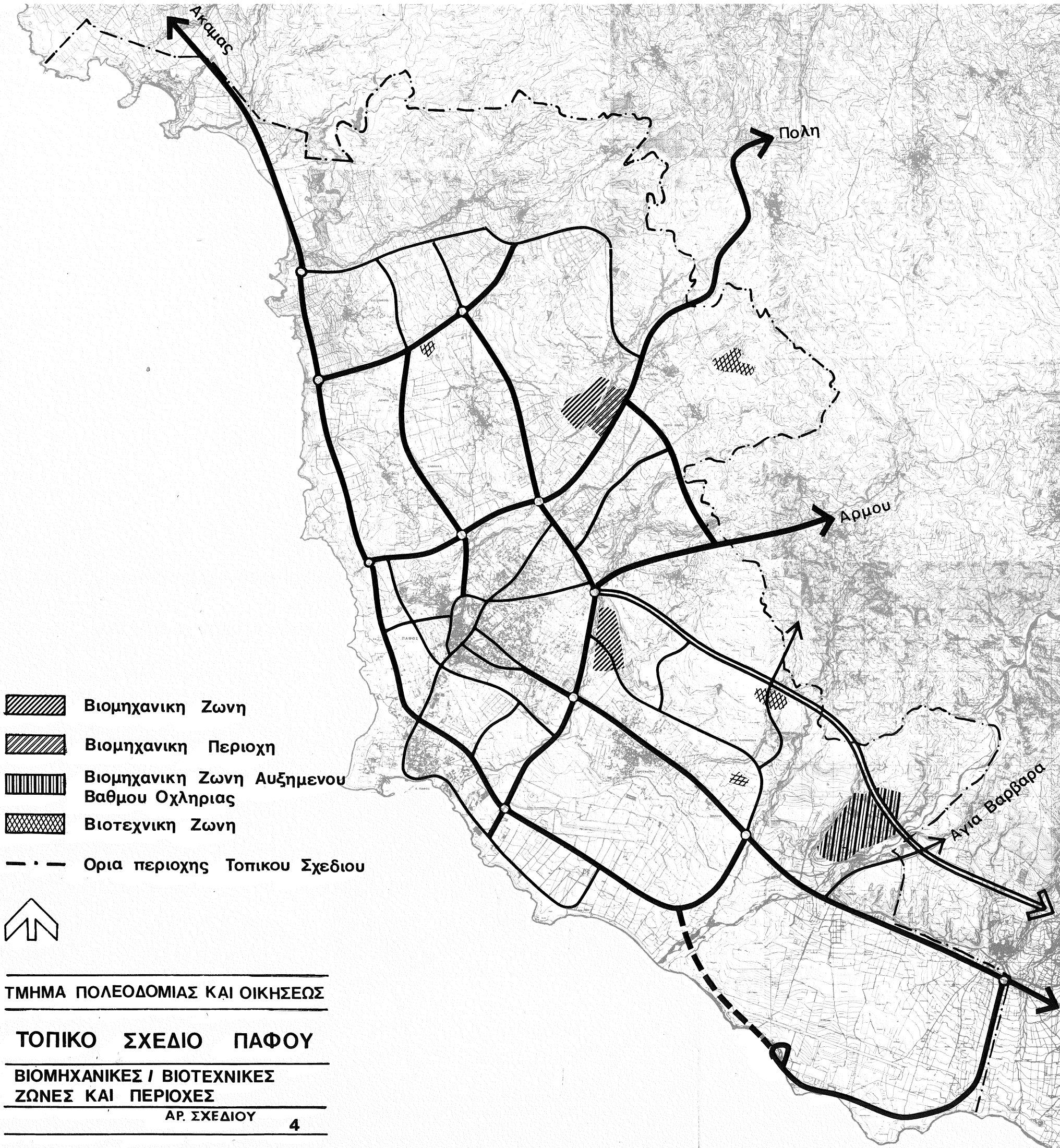


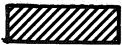
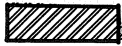

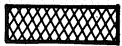
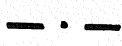
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ

ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

ΑΡ ΣΧΕΔΙΟΥ



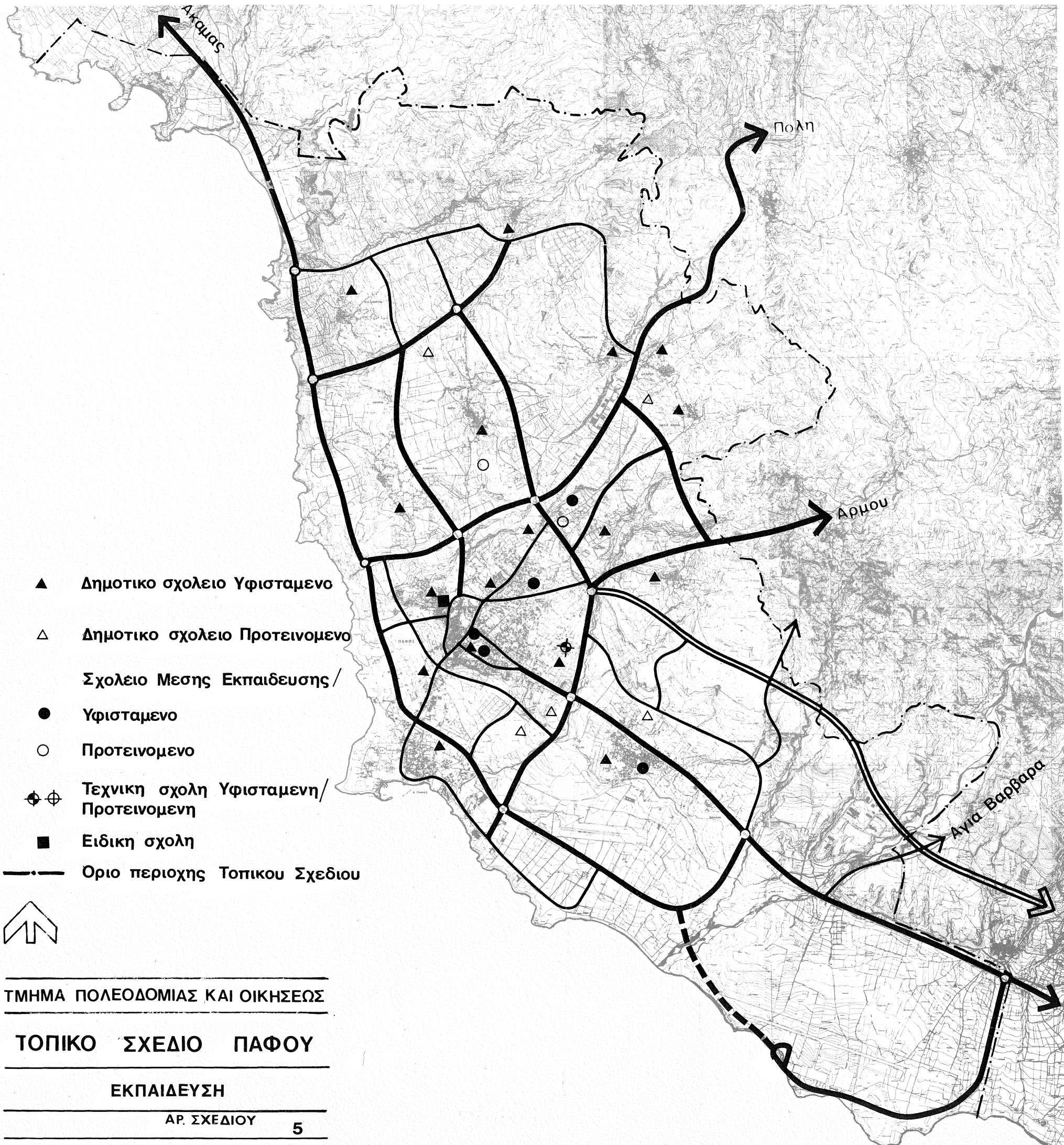
-  Βιομηχανική Ζώνη
-  Βιομηχανική Περιοχή
-  Βιομηχανική Ζώνη Αυξημένου Βαθμού Οχληρίας
-  Βιοτεχνική Ζώνη
-  Ορια περιοχής Τοπικού Σχεδίου



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ

**ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ / ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ
ΖΩΝΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**



- ▲ Δημοτικό σχολείο Υφισταμένο
- △ Δημοτικό σχολείο Προτεινόμενο
- Υφισταμένο
- Προτεινόμενο
- ⊕ ⊖ Τεχνική σχολή Υφισταμένη/
Προτεινόμενη
- Ειδική σχολή
- - - - - Οριο περιοχής Τοπικού Σχεδίου

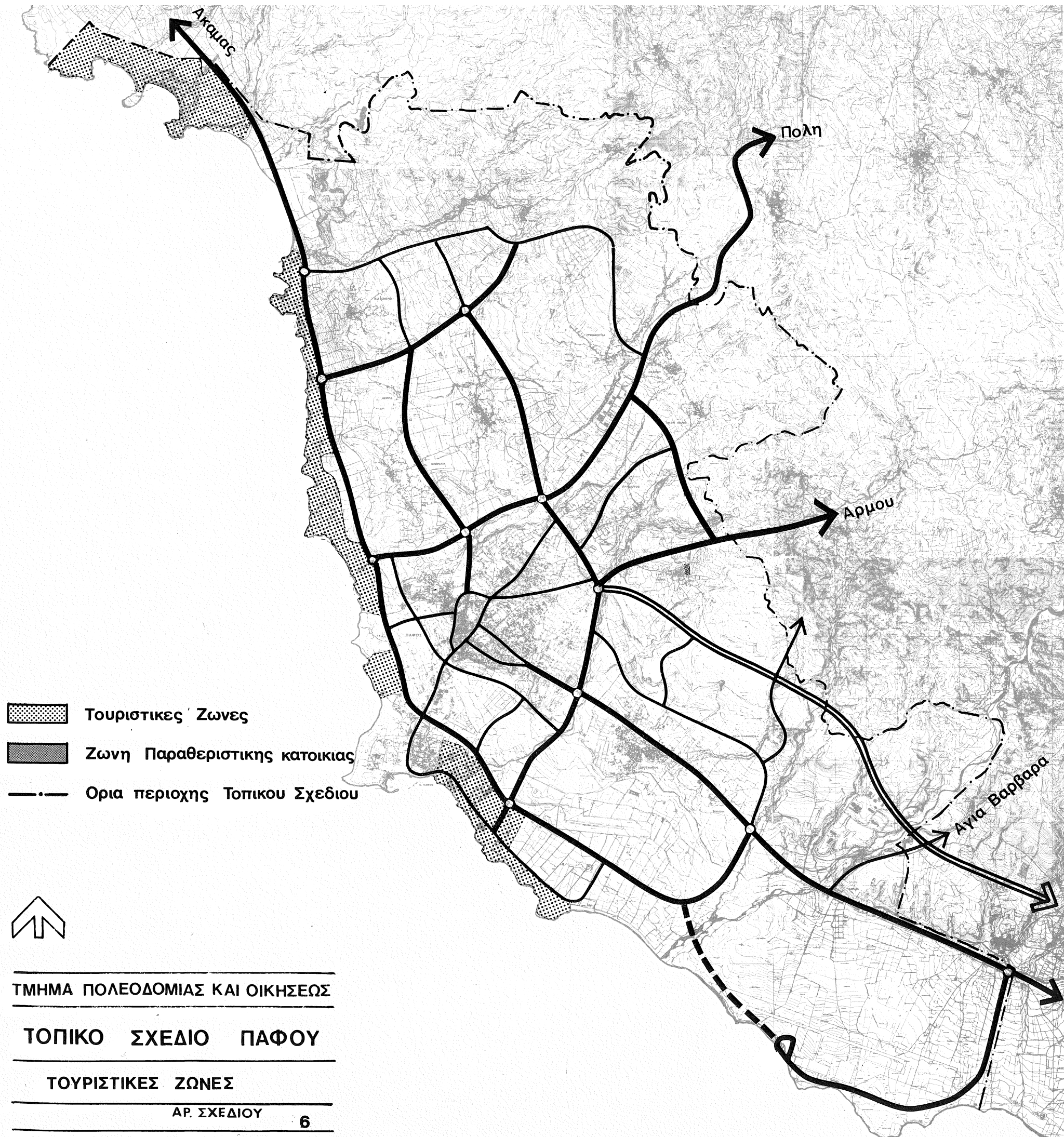





ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 5



-  Τουριστικές Ζώνες
-  Ζώνη Παραθεριστικής κατοικίας
-  Ορια περιοχής Τοπικού Σχεδίου

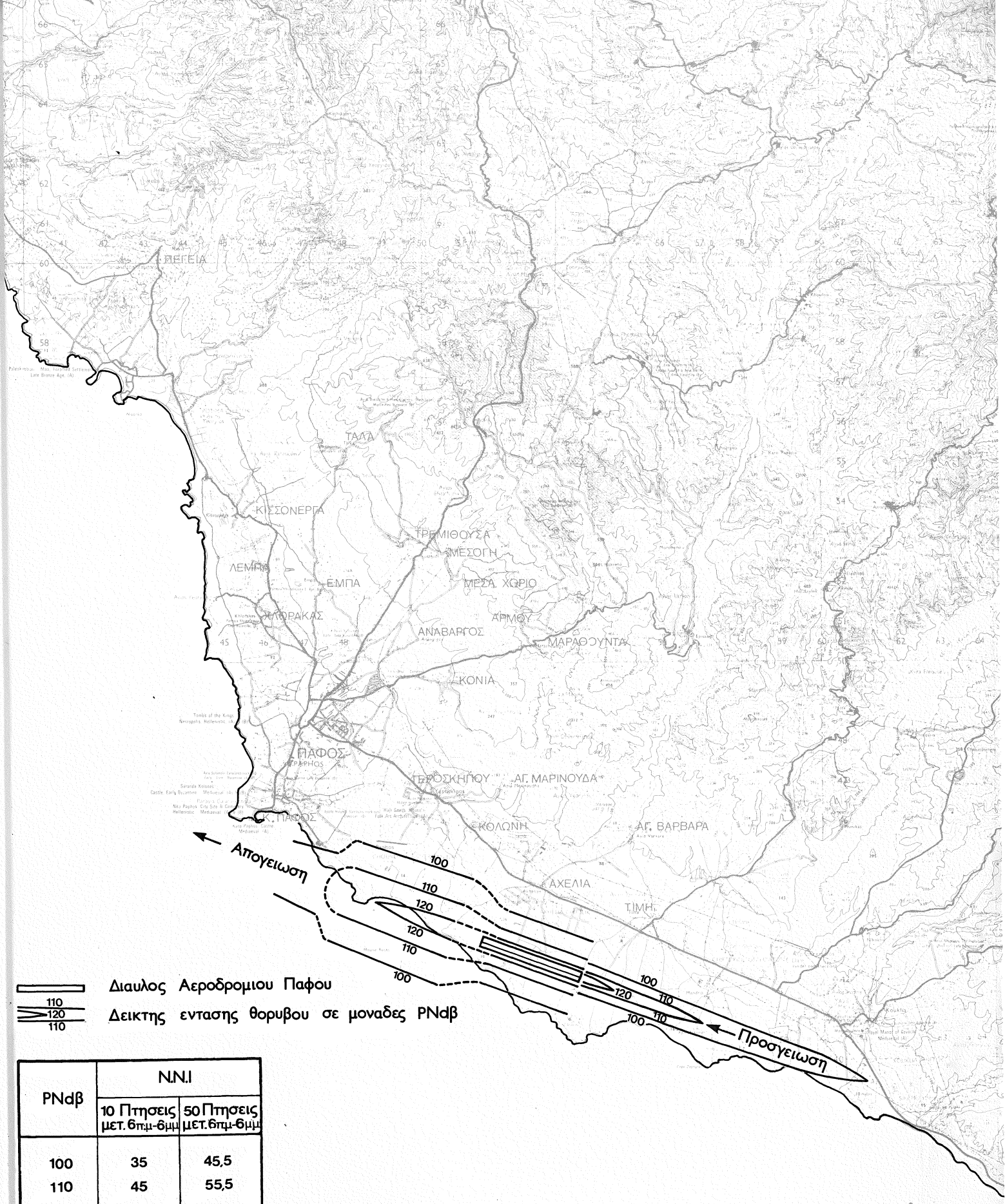


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

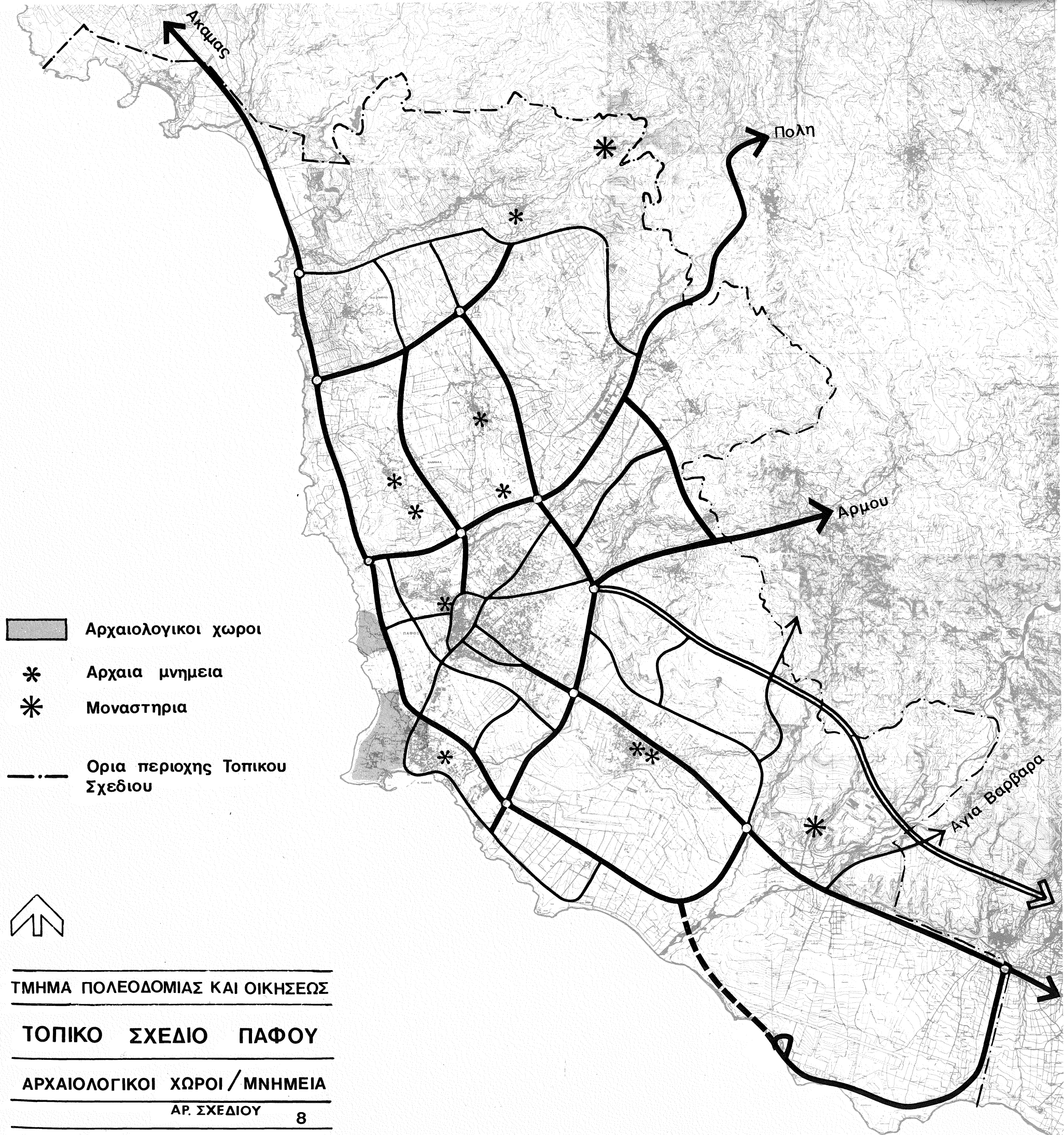
ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ







Διαυλος Αεροδρομιου Παφου
 Δεικτης εντασης θορυβου σε μοναδες PNdB
 110
 120
 110

PNdB	N.N.I	
	10 Πτησεις μετ. 6πμ-6μμ	50 Πτησεις μετ. 6πμ-6μμ
100	35	45,5
110	45	55,5
120	55	65,5





-  Αρχαιολογικοί χώροι
-  Αρχαία μνημεία
-  Μοναστήρια
-  Ορια περιοχής Τοπικού Σχεδίου



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΜΝΗΜΕΙΑ

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 8