

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ 2020

# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

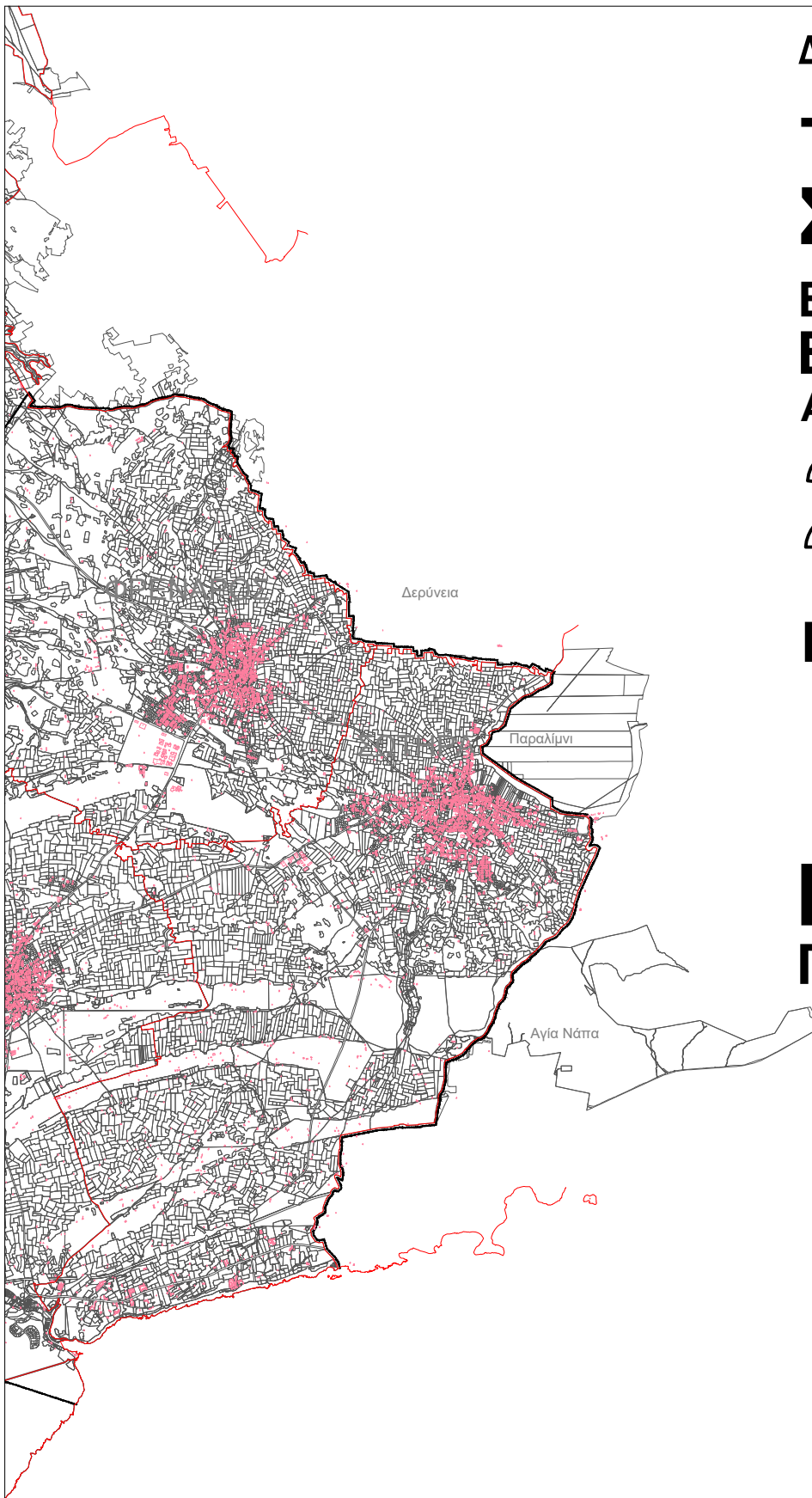
ΕΛΕΥΘΕΡΗΣ  
ΕΠΑΡΧΙΑΣ  
ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ

# 2020

ΠΡΟΝΟΙΕΣ

# &

ΜΕΤΡΑ  
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



**ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ 2020**

**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΛΕΥΘΕΡΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ**  
**Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**  
**Νοέμβριος 2020**

**ISBN: 978-9963-33-052-2**

---

Το Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο (Νόμος) και αποτελεί νέο Σχέδιο, σύμφωνα με το άρθρο 15, εδάφιο (2) του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες των άρθρων 10 και 11 του Νόμου, αφού λήφθηκαν υπόψη, μεταξύ άλλων, οι γραπτές απόψεις και εισηγήσεις από οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα ή αρχή που υποβλήθηκαν με βάση τις πρόνοιες των άρθρων 12Γ, 12Δ και 12Ε του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 18, εδάφια (2), (3) και (4) του Νόμου.

---

---

Το Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy), καθώς και στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tph](http://www.moi.gov.cy/tph).

---



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>		<b>1</b>
<b>1.1</b>	Γενικά	1
<b>1.2</b>	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	2
<b>1.3</b>	Ιστορική Αναδρομή	3
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ</b>		<b>5</b>
<b>2.1</b>	Δομή Περιοχής	5
<b>2.2</b>	Προβλήματα	6
<b>2.3</b>	Περιοριστικοί Παράγοντες	7
<b>2.4</b>	Προοπτικές Ανάπτυξης	8
<b>2.5</b>	Αγορά Γης και Ακινήτων	9
<b>2.6</b>	Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης σε Ιδιοκτησίες που Ευεργετούνται από την Εκπόνηση ή Τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου	11
<b>2.7</b>	Πολιτική Διάρθρωσης Γης	13
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>		<b>15</b>
<b>3.1</b>	Γενικά	15
<b>3.2</b>	Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου	15
<b>3.3</b>	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	17
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ</b>		<b>21</b>
<b>4.1</b>	Γενικά	21
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ (Βιώσιμη Κινητικότητα)</b>		<b>23</b>
<b>5.1</b>	Γενική Θεώρηση	23
<b>5.2</b>	Οδικό Δίκτυο: Λειτουργική Ιεράρχηση-Κατηγοριοποίηση	24
<b>5.3</b>	Υπεραστικό και Υπερτοπικό/ Περιφερειακό Οδικό Δίκτυο: Ορισμός και Μέτρα Πολιτικής	27
<b>5.4</b>	Τοπικό Οδικό Δίκτυο (Οδικό Δίκτυο Οικισμών): Ορισμός και Μέτρα Πολιτικής	29
<b>5.5</b>	Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς	31

<b>5.6</b>	Στάθμευση	33
<b>5.7</b>	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων	35
<b>5.8</b>	Ειδικές Πρόνοιες	37
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>		<b>39</b>
<b>6.1</b>	Γενικά	39
<b>6.2</b>	Συντελεστές Ανάπτυξης	39
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</b>		<b>43</b>
<b>7.1</b>	Γενικά	43
<b>7.2</b>	Προβλήματα	44
<b>7.3</b>	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	45
<b>7.4</b>	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	46
<b>7.5</b>	Περιβαλλοντικός Πλούτος	48
<b>7.6</b>	Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές	49
<b>7.7</b>	Σύστημα Ελεύθερων Χώρων	53
<b>7.8</b>	Κρατική Γη	57
<b>7.9</b>	Ειδικές Πρόνοιες	58
<b>7.10</b>	Θαλάσσιος και Παράκτιος Χώρος	61
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ</b>		<b>65</b>
<b>8.1</b>	Γενικά	65
<b>8.2</b>	Αρχαιολογική Κληρονομιά	65
<b>8.3</b>	Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά	65
<b>8.4</b>	Βασικοί Στόχοι	67
<b>8.5</b>	Μέτρα για Επίτευξη των Βασικών Στόχων	68
<b>8.6</b>	Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες	70
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9 ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ</b>		<b>73</b>
<b>9.1</b>	Γενικά	73
<b>9.2</b>	Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ)	73
<b>9.3</b>	Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων	74

<b>9.4</b>	Εξειδικευμένες Κατευθυντήριες Οδηγίες για το Χαρακτήρα Οικοδομών	74
<b>9.5</b>	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου	75
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ</b>		<b>77</b>
<b>10.1</b>	Γενικά	77
<b>10.2</b>	Προβλήματα	77
<b>10.3</b>	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	78
<b>10.4</b>	Στόχοι και Προοπτικές	78
<b>10.5</b>	Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική	79
<b>10.6</b>	Οικιστική Ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες	79
<b>10.7</b>	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης	81
<b>10.8</b>	Παρεχόμενο Κίνητρο με Πολεοδομικό Όφελος	84
<b>10.9</b>	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	85
<b>10.10</b>	Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	85
<b>10.11</b>	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	86
<b>10.12</b>	Αριθμός ορόφων και ύψος σε Οικιστικές Ζώνες	87
<b>10.13</b>	Οικοδομές πάνω σε υποστηλώματα με ανοικτό ισόγειο	87
<b>10.14</b>	Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Πολεοδομικών Προβλημάτων	87
<b>10.15</b>	Κοινωνική Στέγη	87
<b>10.16</b>	Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αναπτύξεων σε Καθορισμένη Απόσταση από Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις	89
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ</b>		<b>91</b>
<b>11.1</b>	Γενικά	91
<b>11.2</b>	Προβλήματα	91
<b>11.3</b>	Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	92
<b>11.4</b>	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	92
<b>11.5</b>	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	93
<b>11.6</b>	Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας	95
<b>11.7</b>	Χωροθετική Πολιτική	97
<b>11.8</b>	Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου	106



<b>11.9</b>	Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών	107
<b>11.10</b>	Άλλες Πρόνοιες	108
<b>11.11</b>	Αξιολόγηση Αιτήσεων – Γενικά Κριτήρια	112
<b>11.12</b>	Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Υπερκαλύψεων	113
<b>11.13</b>	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Εμπορικών και Γραφειακών Αναπτύξεων	113
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12 ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ</b>		<b>117</b>
<b>12.1</b>	Γενικά	117
<b>12.2</b>	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	117
<b>12.3</b>	Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών	118
<b>12.4</b>	Βασικές Προϋποθέσεις	118
<b>12.5</b>	Άλλες Πρόνοιες	119
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ</b>		<b>121</b>
<b>13.1</b>	Γενικά	121
<b>13.2</b>	Προβλήματα	121
<b>13.3</b>	Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι	122
<b>13.4</b>	Κατηγορίες Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	124
<b>13.5</b>	Γενική Χωροθετική Πολιτική	124
<b>13.6</b>	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	125
<b>13.7</b>	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ	125
<b>13.8</b>	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	126
<b>13.9</b>	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β	126
<b>13.10</b>	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	127
<b>13.11</b>	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	128
<b>13.12</b>	Ειδική Χωροθετική Πολιτική σε Αγροτικές Ζώνες σε Λιοπέτρι και Αυγόρου	128
<b>13.13</b>	Ειδική Χωροθετική Πολιτική στην Οικιστική Ζώνη Καδα στο Λιοπέτρι	129
<b>13.14</b>	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	129
<b>13.15</b>	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	130
<b>13.16</b>	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Αναπτύξεων	131
<b>13.17</b>	Ειδικές Πρόνοιες	132

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ</b>		<b>137</b>
<b>14.1</b>	Γενικά	137
<b>14.2</b>	Προβλήματα	137
<b>14.3</b>	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	138
<b>14.4</b>	Γενικοί Στόχοι	138
<b>14.5</b>	Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια	139
<b>14.6</b>	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία	146
<b>14.7</b>	Ειδικές Σχολές	148
<b>14.8</b>	Συντελεστής Δόμησης	149
<b>14.9</b>	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	150
<b>14.10</b>	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	151
<b>14.11</b>	Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων	152
<b>14.12</b>	Εφαρμογή	152
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15 ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ</b>		<b>153</b>
<b>15.1</b>	Γενικά	153
<b>15.2</b>	Προβλήματα	153
<b>15.3</b>	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	154
<b>15.4</b>	Βασικοί Στόχοι	154
<b>15.5</b>	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και άλλα Ιατρικά Κέντρα	155
<b>15.6</b>	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	156
<b>15.7</b>	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Νοσηλευτηρίων	157
<b>15.8</b>	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	157
<b>15.9</b>	Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	158
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ</b>		<b>159</b>
<b>16.1</b>	Γενικά	159
<b>16.2</b>	Προβλήματα	159
<b>16.3</b>	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	159
<b>16.4</b>	Βασικοί Στόχοι	160
<b>16.5</b>	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις	160
<b>16.6</b>	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	163
<b>16.7</b>	Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόπτες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	166

<b>16.8</b>	Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας	167
<b>16.9</b>	Άλλες Πρόνοιες	168
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17 ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ</b>		<b>169</b>
<b>17.1</b>	Γενικά	169
<b>17.2</b>	Προβλήματα	169
<b>17.3</b>	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	169
<b>17.4</b>	Βασικοί Στόχοι	170
<b>17.5</b>	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	170
<b>17.6</b>	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	172
<b>17.7</b>	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	172
<b>17.8</b>	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Τουριστικές Ζώνες	174
<b>17.9</b>	Χωροθετική Πολιτική για Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	174
<b>17.10</b>	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	176
<b>17.11</b>	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	177
<b>17.12</b>	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	181
<b>17.13</b>	Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού	183
<b>17.14</b>	Βασικές Προϋποθέσεις	183
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ</b>		<b>187</b>
<b>18.1</b>	Γενικά	187
<b>18.2</b>	Προβλήματα	187
<b>18.3</b>	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	188
<b>18.4</b>	Βασικοί Στόχοι και Προοπτικές	188
<b>18.5</b>	Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή	188
<b>18.6</b>	Χωροθετική Πολιτική για την Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους	189

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>		<b>191</b>
<b>19.1</b>	Γενικά	191
<b>19.2</b>	Προβλήματα	191
<b>19.3</b>	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	192
<b>19.4</b>	Βασικοί Στόχοι	193
<b>19.5</b>	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	193
<b>19.6</b>	Χωροθετική Τουριστική Πολιτική	194
<b>19.7</b>	Προσθήκες – Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας	194
<b>19.8</b>	Τουρισμός Υγείας	197
<b>19.9</b>	Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	198
<b>19.10</b>	Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	199
<b>19.11</b>	Άλλες Πρόνοιες	201
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20 ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ</b>		<b>203</b>
<b>20.1</b>	Γενικά	203
<b>20.2</b>	Βασική Πολιτική	203
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ – ΑΛΛΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ</b>		<b>205</b>
<b>21.1</b>	Γενικά	205
<b>21.2</b>	Χωροθετική Πολιτική	205
<b>21.3</b>	Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	206
<b>21.4</b>	Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας	206
<b>21.5</b>	Πίστες Μοτοκρός (motocross)	208
<b>21.6</b>	Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη	209
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22 ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ</b>		<b>211</b>
<b>22.1</b>	Γενικά	211
<b>22.2</b>	Προβλήματα	211
<b>22.3</b>	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης – Στόχοι	211
<b>22.4</b>	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής	212
<b>22.5</b>	Γενικές Πρόνοιες	213
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23 ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ</b>		<b>215</b>
<b>23.1</b>	Γενικά	215

<b>23.2</b>	Προβλήματα	215
<b>23.3</b>	Βασικοί Στόχοι	215
<b>23.4</b>	Χωροθετική Πολιτική	215
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24 ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ</b>		<b>217</b>
<b>24.1</b>	Γεωργία	217
<b>24.2</b>	Κτηνοτροφία	218
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>		<b>221</b>
<b>25.1</b>	Γενικά	221
<b>25.2</b>	Προβλήματα	221
<b>25.3</b>	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	222
<b>25.4</b>	Χωροθετική Πολιτική	222
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 26 ΥΠΟΔΟΜΕΣ</b>		<b>223</b>
<b>26.1</b>	Γενικά	223
<b>26.2</b>	Καθορισμός των Έργων Υποδομής	223
<b>26.3</b>	Προβλήματα Σχετικά με τις Υποδομές	224
<b>26.4</b>	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	224
<b>26.5</b>	Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής	224
<b>26.6</b>	Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής	225
<b>26.7</b>	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	226
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27 ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>		<b>229</b>
<b>27.1</b>	Γενικά	229
<b>27.2</b>	Ρυθμιστικά Σχέδια	229
<b>27.3</b>	Σχέδια Διαμόρφωσης	230
<b>27.4</b>	Ειδικές Μελέτες/ Σχέδια	233
<b>27.5</b>	Μέτρα Πολιτικής για Άλλες Θεματικές Ενότητες	234
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 28 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ</b>		<b>235</b>
<b>28.1</b>	Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις	235
<b>28.2</b>	Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	235

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

Ισχύουν τα Παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων» τα οποία δημοσιεύθηκαν τον Δεκέμβριο 2012 και όπως αυτά θα τροποποιηθούν κατά τη διάρκεια ισχύος του Τοπικού Σχεδίου.

## **ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ**

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
2. Χρήση Γης
3. Πολεοδομικές Ζώνες
4. Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων
5. Περιβαλλοντικός Πλούτος
6. Κοινοτικές και Άλλες Δημόσιες Χρήσεις

## **ΆΛΛΑ ΣΧΕΔΙΑ**

Τα Σχέδια Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών σε κλίμακα 1:20000, καθώς και τα λεπτομερή κτηματικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων, σε διάφορες κλίμακες, που διατίθενται για επιθεώρηση από το κοινό στα Γραφεία του Δήμου Σωτήρας, των Κοινοτικών Συμβουλίων Λιοπετρίου, Φρενάρους, Αυγόρου, Ξυλοφάγου, Αχερίτου και Άχνας, των Επαρχιακών Διοικήσεων Αμμοχώστου και Λάρνακας και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία-Τομέας Ελέγχου Ανάπτυξης και Επαρχιακά Γραφεία Αμμοχώστου και Λάρνακας), αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

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

## **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ**

Προσάρτημα 1: Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου

Προσάρτημα 2: Αρχαία Μνημεία εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου



# **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

## **1.1 Γενικά**

- 1.1.1** Ο καθορισμός και προγραμματισμός στόχων αναπτυξιακής πολιτικής και μέτρων και προνοιών για την υλοποίηση τους αποτελούν τη βάση για την ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη και την ευημερία του πληθυσμού. Η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία στην Κύπρο, ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Νόμος), θεσπίστηκε το 1972, με στόχο τη διασφάλιση ορθολογικής οργάνωσης και προγραμματισμού της ανάπτυξης και επαρκή προστασία του περιβάλλοντος και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Εκ των πραγμάτων, ο Νόμος τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή την 1<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1990, και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του στοχεύουν στη βελτίωση του και στην προσαρμογή και ανταπόκριση σε νέα δεδομένα, ώστε να αποτελέσει μια σύγχρονη και ευέλικτη νομοθεσία, εναρμονισμένη με τις κατευθύνσεις και διαδικασίες που προωθούνται στην Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 1.1.2** Το Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου εκπονήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου και δημοσιεύεται για πρώτη φορά. Η ανάγκη για εκπόνηση Τοπικού Σχεδίου προέκυψε από τη σημασία της περιοχής ως συνδετικής περιοχής μεταξύ των Επαρχιών Λάρνακας και Αμμοχώστου, αλλά και από την άμεση της γεινίαση και αλληλεπίδραση με τα μεγάλα τουριστικά κέντρα του Παραλιμνίου και της Αγίας Νάπας, που κατέστησαν αναγκαίο ένα λεπτομερέστερο πολεοδομικό σχεδιασμό.
- 1.1.3** Στο Τοπικό Σχέδιο προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 1.1.4** Το Τοπικό Σχέδιο αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ώστε να συνάδουν με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, με τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις ανάγκες και τις τάσεις της αγοράς. Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται διευρυμένο χωροθετικό πλαίσιο και εισάγονται ευέλικτες πολιτικές σε σχέση με νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς, ενώ παράλληλα καθορίζεται το ευρύτερο πλαίσιο για έργα του δημόσιου τομέα και οι γενικές πολιτικές για ανάπτυξη.
- 1.1.5** Τα βασικά σχέδια του Τοπικού Σχεδίου (Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης) δημοσιεύονται σε βάση κτηματικών σχεδίων, γεγονός που διευκολύνει τον άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε τεμάχιο (πολεοδομική



ζώνη, χρήση γης, επηρεασμός από κύριους δρόμους περιφερειακής σημασίας κλπ.).

## **1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου**

**1.2.1** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου βρίσκεται στα νοτιοανατολικά της Κύπρου, και περιλαμβάνει τις διοικητικές περιοχές του Δήμου Σωτήρας και των Κοινοτικών Συμβουλίων Λιοπετρίου, Φρενάρους (εξαιρουμένου του μέρους που εμπίπτει στην περιοχή των Βρετανικών Βάσεων Δεκέλειας), Ξυλοφάγου (εξαιρουμένου του μέρους που εμπίπτει στην περιοχή των Βρετανικών Βάσεων Δεκέλειας), Αυγόρου (εξαιρουμένου του μέρους που εμπίπτει στην περιοχή των Βρετανικών Βάσεων Δεκέλειας), Άχνας (εξαιρουμένου του μέρους που εμπίπτει στην περιοχή των Βρετανικών Βάσεων Δεκέλειας και στις κατεχόμενες από τα τουρκικά στρατεύματα περιοχές της Κυπριακής Δημοκρατίας) και Αχερίτου (εξαιρουμένου του μέρους που εμπίπτει στην περιοχή των Βρετανικών Βάσεων Δεκέλειας και στις κατεχόμενες από τα τουρκικά στρατεύματα περιοχές της Κυπριακής Δημοκρατίας). Για όσο χρονικό διάστημα συνεχίζεται η κατοχή τμήματος της Κύπρου και μέρους διοικητικών περιοχών Τοπικών Αρχών του Τοπικού Σχεδίου, το Τοπικό Σχέδιο θα εφαρμόζεται στις διοικητικές περιοχές των Τοπικών Αρχών που ελέγχονται από την Κυπριακή Δημοκρατία, ως εκ τούτου το όριο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θεωρείται προσωρινό.

**1.2.2** Σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας από την τελευταία απογραφή πληθυσμού το 2011, ο πληθυσμός της περιοχής ανερχόταν σε 28841 άτομα. Λόγω της συνεχιζόμενης κατοχής, η σύνδεση της περιοχής με την υπόλοιπη Κύπρο γίνεται στα νότια μέσω του εθνικού οδικού δικτύου με την Επαρχία Λάρνακας και στη συνέχεια μέσω του κυκλικού κυκλοφοριακού κόμβου Ριζοελιάς με τις Επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Πάφου. Η σύνδεση της περιοχής με τις υπόλοιπες περιοχές της ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου (Παραλίμνι, Αγία Νάπα και Δερύνεια) γίνεται είτε από τα νότια μέσω του εθνικού οδικού δικτύου, είτε μέσω τοπικού οδικού δικτύου το οποίο συνδέει τις Τοπικές Αρχές μεταξύ τους.

**1.2.3** Διοικητικά η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εμπίπτει στην Επαρχία Αμμοχώστου και ένα μικρό μέρος, εκείνο που αφορά στη διοικητική περιοχή Ξυλοφάγου, στην Επαρχία Λάρνακας, καλύπτοντας έκταση περίπου 150 τετραγωνικών χιλιομέτρων που αντιστοιχεί στο 9% περίπου της συνολικής έκτασης της Επαρχίας Αμμοχώστου και στο 3,2% περίπου της Επαρχίας Λάρνακας. Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ένα είδος θύλακα που βρίσκεται μεταξύ των Βρετανικών Βάσεων Δεκέλειας στα δυτικά και βόρεια, των κατεχομένων περιοχών στα βόρεια και των περιοχών Δερύνειας, Παραλιμνίου και Αγίας Νάπας στα ανατολικά.

**1.2.4** Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός απασχολείται κυρίως στον τριτογενή τομέα της οικονομίας και σε μικρότερα ποσοστά στον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα. Το βασικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι η απουσία αλληλεπίδρασης και συνεργιών με ένα μεγάλο αστικό κέντρο λόγω της συνεχιζόμενης κατοχής της πόλης της Αμμοχώστου και η σημαντική εξάρτηση από τα μεγάλα τουριστικά κέντρα της Επαρχίας Αμμοχώστου. Βασική επιδίωξη του πολεοδομικού σχεδιασμού στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι αφενός η ενίσχυση της αμφίδρομης σχέσης της περιοχής με τα μεγάλα τουριστικά κέντρα προς όφελος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου, και αφετέρου η ενδυνάμωση της αυτοτέλειας της περιοχής, αναδεικνύοντας και αξιοποιώντας τα δικά της χαρακτηριστικά στη βάση της τοπικής ανάπτυξης.

### **1.3 Ιστορική Αναδρομή**

**1.3.1 Σωτήρα:** Το όνομα της Σωτήρας έχει αγιολογική σημασία, καθώς επικρατεί η άποψη ότι φέρει το όνομα του Σωτήρος Χριστού. Το χωριό ιδρύθηκε στα βυζαντινά χρόνια. Με την ίδια ονομασία υφίστατο στα χρόνια της φραγκοκρατίας και αποτελούσε βασιλική ιδιοκτησία. Σε παλαιούς χάρτες το χωριό είναι σημειωμένο ως Sotira.

**1.3.2 Φρέναρος:** Το χωριό υπήρχε κατά τα Μεσαιωνικά χρόνια. Σε παλιούς χάρτες βρίσκεται σημειωμένο ως Frinaria. Σύμφωνα μάλιστα με μια πηγή η ονομασία του χωριού προήλθε από τους Freres Mineures, τους Φραγκισκανούς Λατίνους μοναχούς, που αναφέρεται ότι κατείχαν στην περιοχή ένα μοναστήρι, εκείνο της Παναγίας της Χορτακιώτισσας, στα νοτιοανατολικά του χωριού (γνωστή και ως Παναγία των Χορτάκων). Δεν μαρτυρείται πάντως η σχέση των Φραγκισκανών με το Φρέναρος, αλλά ο Σίμος Μενάρδος αναφέρει ότι ήταν πιθανόν να κατείχαν την περιοχή και από αυτούς θα πρέπει να προήλθε η ονομασία του χωριού. Στο χρονικό του Μορέως, οι Φραγκισκανοί μοναχοί, ονομάζονται Φρεμενούριοι. Έτσι εικάζεται ότι από την ονομασία Φρε Μινόρς (Φρεμινόρς), προήλθε η ονομασία Φρέναρος.

**1.3.3 Ξυλοφάγου:** Χρονολογικά η κοινότητα, σύμφωνα με αφηγήσεις γερόντων, αλλά και ονομασίες περιοχών όπως ο «σπήλιος» της Ρήγαινας, σπήλαιο των Αγίων Σαράντα κλπ, πρέπει να δημιουργήθηκε γύρω στα 1450 – 1500 μ.Χ. από ψαράδες και κτηνοτρόφους αλλά και από ομάδα ιερέων. Η αρχική ονομασία της κοινότητας ήταν Πυληδώριον, ονομασία την οποία πήρε από το Ακρωτήριο Πύλας το οποίο βρίσκεται νοτίως της κοινότητας. Η αλλαγή της ονομασίας σύμφωνα με διάφορες εκδοχές προήλθε από την παρουσία ενός σκουληκιού που κατέτρωγε το δάσος και ονομαζόταν ξυλοφάγος. Μια άλλη εκδοχή αναφέρει ότι η κοινότητα ονομαζόταν Ξενοφάγου λόγω της φιλοξενίας των κατοίκων, οι οποίοι είχαν τη συνήθεια να φιλοξενούν όλους τους περαστικούς από την κοινότητα.

- 1.3.4 Λιοπέτρι:** Η κοινότητα δημιουργήθηκε γύρω στο 650 μ.Χ. από τους κατοίκους της αρχαίας πόλης Θρόνος, της οποίας σήμερα σώζονται μόνο τα ερείπια. Λέγεται ότι λόγω των αραβικών επιδρομών, οι κάτοικοι εγκατέλειψαν την πόλη τους και κατοίκησαν στην περιοχή του Λιοπετρίου. Η επικρατέστερη εκδοχή για την ονομασία της κοινότητας, αναφέρει πως οι πολλές γυαλιστερές πέτρες που υπήρχαν στην περιοχή, έδωσαν το όνομα στην κοινότητα.
- 1.3.5 Αυγόρου:** Για την ονομασία της κοινότητας υπάρχουν δύο εκδοχές. Η πρώτη αναφέρει ότι πριν από πολύ καιρό κάποιος έφθασε στο λόφο έξω από την Αυγόρου και έψαχνε να βρει το χωριό των συγγενών του. Τότε ένας βοσκός που έτυχε να βρίσκεται εκεί του εξήγησε ότι το χωριό που ψάχνει, δηλαδή των συγγενών του, είναι πίσω από το λόφο. Ωστόσο, επειδή στην Κυπριακή διάλεκτο η φράση «να περάσω από το λόφο» λέγεται «να βγω του όρου», το χωριό πήρε το όνομά του από αυτή τη φράση. Η δεύτερη αναφέρει ότι ο βασιλιάς της Σαλαμίνας, Ευαγόρας, είχε επιλέξει το Αυγόρου, λόγω της ομορφιάς του αλλά και της πλούσιας βλάστησής του, για να κάνει τα μπάνια του. Έτσι, αρχικά ονομάστηκε «Ευαγόρου» αλλά μετά από πολλά χρόνια, μετονομάστηκε τελικά σε «Αυγόρου».
- 1.3.6 Αχερίτου:** Ο κατεχόμενος οικισμός της Αχερίτου βρίσκεται λιγότερο από δέκα χιλιόμετρα δυτικά της πόλης της Αμμοχώστου. Για την ονομασία του χωριού υπάρχουν διάφορες εκδοχές. Ο Νέαρχος Κληρίδης στο βιβλίο του «Χωριά και Πολιτείες της Κύπρου» γράφει πως έχει σχέση με τη φοινικική ονομασία της Αφροδίτης “Ashera”. Άλλες εκδοχές υποστηρίζουν ότι προέρχεται από το όνομα κάποιου φεουδάρχη με το όνομα Άχερ ή από κάποια γυναίκα χωρίς χέρια η οποία κατοίκησε στο χωριό, ή ότι πιθανόν να ονομάστηκε έτσι από την μεγάλη παραγωγή αχύρου αφού το χωριό απασχολείτο ανέκαθεν με την γεωργοκτηνοτροφία. Μια διαφορετική εκδοχή αναφέρει ότι το χωριό πήρε την ονομασία του από την «Αχερουσία Λίμνη» της ελληνικής μυθολογίας. Στο νότιο μέρος των διοικητικών ορίων της κοινότητας βρίσκεται σήμερα ο οικισμός Αγίου Γεωργίου Βρυσούλλων Αχερίτου στον οποίο εγκαταστάθηκε η πλειοψηφία των Αχεριωτών μαζί με άλλους πρόσφυγες από τα γειτονικά χωριά.
- 1.3.7 Άχνα:** Η Άχνα με τον τύπο του ονόματος Άθνα, πρωτοεμφανίζεται σε ιστορικά έγγραφα της Φραγκοκρατίας του 15ου αιώνα ως μικρό χωριουδάκι που άνηκε στις γαίες του βασιλικού οίκου των Λουζινιανών. Περί τα τέλη της Τουρκοκρατίας (γύρω στο 1850) αναφέρεται στους καταλόγους του Talaat – Effendi ότι είχε 31 φορολογούμενους κατοίκους. Στην Άχνα έγιναν ανασκαφές κατά το 1882, τέσσερα χρόνια δηλαδή μετά που πέρασε το νησί από τα χέρια των Τούρκων στα χέρια των Άγγλων, και η αρχαιολογική σκαπάνη έφερε στο φως πάρα πολλά ευρήματα: Τα ιερά της Αφροδίτης, της Αρτέμιδος, του Απόλλωνα και του Πάνα, αρχαίους τάφους, πολλά ειδώλια σε τερακότες που βρέθηκαν σε τεμένη της ελληνιστικής εποχής και άλλα κτερίσματα. Ο οικισμός της Άχνας βρίσκεται στις κατεχόμενες από τα τουρκικά στρατεύματα περιοχές του νησιού και οι κάτοικοι του χωριού διαμένουν σήμερα στο Δασάκι Άχνας.

## **2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ**

### **2.1 Δομή Περιοχής**

- 2.1.1** Ο Δήμος Σωτήρας και οι κοινότητες Λιοπετρίου, Φρενάρους, Ξυλοφάγου, Αυγόρου, Άχνας και Αχερίτου αποτελούν τους οικισμούς της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, οι οποίοι εξαρτώνται πολυεπίπεδα μεταξύ τους αλλά και από τα μεγάλα τουριστικά κέντρα της Αγίας Νάπας και του Παραλιμνίου. Πολλές από τις διοικητικές περιοχές των Τοπικών Αρχών του Τοπικού Σχεδίου εμπίπτουν μερικώς και στην περιοχή των Βρετανικών Βάσεων Δεκέλειας, ή/ και στις κατεχόμενες από τα τουρκικά στρατεύματα περιοχές της Κύπρου. Όσον αφορά στην Άχνα, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εμπίπτει μόνο η ευρύτερη περιοχή του υδατοφράκτη, και όσον αφορά στην Αχερίτου, μόνο η περιοχή του σημερινού οικισμού στην περιοχή Άγιος Γεώργιος Βρυσούλλων Αχερίτου. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την απουσία αλληλεπίδρασης με ένα μεγάλο αστικό κέντρο δημιουργεί πολλαπλά προβλήματα και προκλήσεις για τον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό.
- 2.1.2** Το ακτινωτό κύριο οδικό δίκτυο που καταλήγει στα κέντρα των οικισμών, καθώς και άλλοι δευτερεύοντες δρόμοι, αποτελούν σημαντικό μέρος της δομής της περιοχής. Το γεγονός ότι η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ακολούθησε το ακτινωτό οδικό δίκτυο οδήγησε στη συγκέντρωση των κύριων εμπορικών δραστηριοτήτων κατά μήκος των βασικών αξόνων κυκλοφορίας. Σε ορισμένα σημεία, όπου το οδικό δίκτυο συγκλίνει, διαμορφώνονται πλατώματα, χωρίς όμως να έχουν αναπτυχθεί πραγματικές πλατείες. Η ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου δεν συνδυάζεται με την ανάπτυξη ενός συγκροτημένου και ιεραρχημένου οδικού δικτύου, που θα συνέδεε τους οικισμούς και τις διάφορες περιοχές μεταξύ τους και θα τους επέτρεπε να λειτουργήσουν οργανικά ως ενιαίο σύμπλεγμα.
- 2.1.3** Σημαντικό συστατικό της δομής του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν οι πυρήνες των οικισμών, η ανάπτυξη των οποίων δεν φαίνεται να αντανakλά το ρόλο και τη σημασία που αναμένεται να διαδραματίσουν στο ενιαίο σύμπλεγμα, και για το λόγο αυτό θα πρέπει να δοθεί σημασία στην οργάνωση και αναβάθμιση τους. Παλαιότερες κατοικίες, πολλές φορές σε συνδυασμό με καταστήματα ή εργαστήρια, είναι συγκεντρωμένες στους πυρήνες των οικισμών, οι οποίοι ως επί το πλείστον χαρακτηρίζονται από μεγάλα ανοίγματα, πράγμα που οφείλεται κυρίως στη γεωργική παράδοση των κοινοτήτων της περιοχής, καθώς στα κέντρα των οικισμών γινόταν συχνά η αποθήκευση των γεωργικών προϊόντων. Στις νεότερες περιοχές κατοικίας παρατηρείται ασυνεχής και διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη, λόγω κυρίως των μεγάλων περιοχών ανάπτυξης που έχουν καθοριστεί για το σκοπό αυτό. Ανάλογη εικόνα παρατηρείται και στις Τουριστικές Ζώνες όπου η παραθεριστική ανάπτυξη είναι διάσπαρτη. Οι σκόρπιες μεμονωμένες κατοικίες εκτός Περιοχών Ανάπτυξης επιτείνουν το φαινόμενο της διασποράς.

- 2.1.4** Οι νέες αναπτύξεις παρουσιάζουν μια ποικιλομορφία με χαμηλού επιπέδου αισθητική, με αποτέλεσμα να δημιουργείται ένα συνονθύλευμα διαφόρων μορφών και ξένων τεχνοτροπιών που αλλοιώνει το χαρακτήρα των οικισμών και της περιοχής γενικότερα.
- 2.1.5** Η ασυνέχεια της ανάπτυξης και η περιορισμένη συνοχή του συμπλέγματος των οικισμών οφείλεται ουσιαστικά στην παρεμβολή αναξιοποίητων θυλάκων γης, στο ελλιπές οδικό δίκτυο, στο ολιγοϊδιοκτησιακό καθεστώς διακατοχής της γης και στο φαινόμενο της μεμονωμένης κατοικίας εκτός Περιοχών Ανάπτυξης.
- 2.1.6** Βασική επιδίωξη στον τομέα της χωρικής δομής είναι η λειτουργική σύνδεση των οικισμών σε ένα ενιαίο σύνολο, η αναβάθμιση των παραδοσιακών τους πυρήνων και η διασφάλιση του αστικο-αγροτικού χαρακτήρα της περιοχής, με ήπιες και σωστά ενταγμένες στο περιβάλλον αναπτύξεις. Παράλληλα, θα πρέπει να δημιουργηθούν τα κατάλληλα λειτουργικά σημεία αναφοράς, που θα προσφέρουν υπηρεσίες/ διευκολύνσεις, όχι μόνο για το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, αλλά και για ολόκληρη την περιφέρεια.

## **2.2** Προβλήματα

Τα κυριότερα αναπτυξιακά προβλήματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) **Φυσική υποβάθμιση των πυρήνων των οικισμών:** Η εμφανής φυσική φθορά των κτιρίων και η σχεδόν ανύπαρκτη υποδομή έχουν ως αποτέλεσμα τη χαμηλή ποιότητα ζωής, το μαρασμό των παραδοσιακών κέντρων και τη συμφόρηση της τροχαίας κίνησης.
- (β) **Διάσπαρτη ανάπτυξη και απουσία πολεοδομικής συνοχής:** Η απρογραμματίστη διασπορά της οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης καθιστά αντιοικονομική την παροχή δικτύων υποδομής, υπηρεσιών και διευκολύνσεων, υπονομεύει την ορθολογική γεωργική ανάπτυξη, υποβαθμίζει το περιβάλλον και περιορίζει τη συνοχή των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (γ) **Ανεπάρκεια υποδομής και υπηρεσιών:** Το οδικό δίκτυο δεν μπορεί να εξυπηρετήσει τις αναγκαίες περιφερειακές συνδέσεις και την εσωτερική διακίνηση στην περιοχή, ενώ υπάρχει έλλειψη πεζοδρομίων, πεζοδρόμων/ ποδηλατοδρόμων και χώρων στάθμευσης. Παράλληλα, η ανεπάρκεια των κοινωνικών υπηρεσιών και άλλων κοινοτικών διευκολύνσεων, όπως οργανωμένοι χώροι πρασίνου, παιδότοποι κλπ., περιορίζει σημαντικά το επίπεδο εξυπηρέτησης και τις ανέσεις κατοικίας.

- (δ) **Ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων:** Η γεινίαση και ανάμειξη συχνά ασυμβίβαστων χρήσεων γης επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής και δημιουργεί προβλήματα ασφάλειας, υγείας και ανέσεων.
- (ε) **Αρχιτεκτονική ανομοιογένεια:** Αυτή είναι αποτέλεσμα της μέχρι πρόσφατα αδυναμίας ρύθμισης θεμάτων αισθητικής και περιβαλλοντικής ένταξης των οικοδομών στο χώρο, της φθοράς και καταστροφής αξιόλογων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, αλλά και της κακής ένταξης νέων κτιρίων στο χώρο, διακόπτοντας την ιστορική συνέχεια και υποβαθμίζοντας την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.
- (στ) **Υποβαθμισμένη εικόνα των οικισμών:** Η απουσία λεπτομερούς σχεδιασμού χαρακτηριστικών περιοχών του Τοπικού Σχεδίου, όπως είναι τα παραδοσιακά κέντρα, η παράκτια περιοχή, η περιοχή του αλιευτικού καταφυγίου, οι περιοχές του υδατοφράκτη Άχνας και της Λίμνης Παραλιμνίου, επηρεάζει αρνητικά την ανάδειξη της φυσιογνωμίας/ ταυτότητας του χώρου και τη σωστή εκτίμηση των δυνατοτήτων και των συγκριτικών πλεονεκτημάτων ανάπτυξης του.

## **2.3 Περιοριστικοί Παράγοντες**

**2.3.1** Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ουσιαστικής αναδιοργάνωσης των οικισμών του Τοπικού Σχεδίου και συνεπώς, το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές και μέτρα πολεοδομικής παρέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί συνοψίζονται παρακάτω:

- (α) Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος καθυστέρησε να εφαρμοστεί στο σύνολο του και έτσι το νομικό πλαίσιο ήταν ανεπαρκές και αναποτελεσματικό. Ως εκ τούτου, το Τοπικό Σχέδιο ενεργεί σε μεγάλο βαθμό διορθωτικά προς αντιμετώπιση των συσσωρευμένων για πολλά χρόνια προβλημάτων, τα οποία δεν ήταν δυνατό να αντιμετωπιστούν στην ολότητα τους στο πλαίσιο της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, που τύγχανε εφαρμογής πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει τις σημαντικές ατέλειες της ελεύθερης αγοράς, όπως είναι η κερδοσκοπία και η κατακράτηση της ιδιοκτησίας, που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση και την συνεκτικότητα της δομής των οικισμών.
- (γ) Το υψηλό οικονομικό κόστος που αναμένεται ότι θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις σε ατομικές ιδιοκτησίες αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα, που αποθαρρύνει τον ορθολογικό προγραμματισμό και την εφαρμογή

μέτρων πολεοδομικής πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών.

- (δ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευτεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις σε ό,τι αφορά στη δομή και στις δυνατότητες της ανάπτυξης, στην κατανομή των χρήσεων γης και στο οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν και περιορίζουν ουσιαστικά τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής.
- (ε) Οι υψηλές τιμές και το σύστημα διακατοχής της γης, που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του κλήρου, σε συνδυασμό με τη μακρόχρονη κατακράτηση γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης, υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση συμπαγών και ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.
- (στ) Οι διάφορες εγκαταστάσεις, χώροι και αμυντικά έργα της Εθνικής Φρουράς, λόγω των θέσεων τους, είτε παρεμποδίζουν την ορθολογική ανάπτυξη των περιβάλλουσων περιοχών, είτε περιορίζουν σε κάποιο βαθμό τις προοπτικές επέκτασης των Περιοχών Ανάπτυξης σε πολεοδομικά κατάλληλους χώρους.

## **2.4 Προοπτικές Ανάπτυξης**

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

**2.4.2** Για να ανταποκριθεί θετικά η ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στον σύνθετο χαρακτήρα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που απαιτούνται σε σύγχρονους οικισμούς αυτής της κλίμακας, χρειάζεται η εισαγωγή πρόσθετων από εκείνα που περιλαμβάνονται μέτρων για να επιτευχθούν:

- (α) Η ανάδειξη και ενίσχυση του ρόλου που αναμένεται να διαδραματίσει ο κάθε οικισμός και περιοχή σε επίπεδο Τοπικού Σχεδίου, αλλά και γενικότερα στην ανάπτυξη της Επαρχίας Αμμοχώστου, στην οποία εμπίπτει το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής του.

- (β) Ο ενεργός πολεοδομικός προγραμματισμός για εκτέλεση διορθωτικών και εξωραϊστικών έργων και εμπλουτισμό της υφιστάμενης λειτουργικής υποδομής με τη βοήθεια ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων.
- (γ) Η διαχείριση και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, με χρήσεις που να συνάδουν με την κλίμακα και τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής.
- (δ) Η ενθάρρυνση της συμπαγούς ανάπτυξης.
- (ε) Η προστασία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής μέσα από την εφαρμογή πλαισίου πολιτικής και η αποτελεσματικότερη ένταξη νέων οικοδομών στον δομημένο χώρο.
- (στ) Η βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος μέσα από τον καθορισμό πλαισίου κατευθυντήριων οδηγιών, με έμφαση σε θέματα ορθής ένταξης των οικοδομών (μορφή, όγκος, κλίμακα και υλικά).
- (ζ) Η προώθηση αναπτύξεων που θα αναβαθμίζουν λειτουργικά την περιοχή (π.χ. υπηρεσίες) καθώς και άλλων που θα συνδυάζονται με τις υφιστάμενες παραδοσιακές δραστηριότητες του χώρου.
- (η) Ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών.

## **2.5 Αγορά Γης και Ακινήτων**

**2.5.1** Η κυπριακή αγορά γης και ακινήτων, πέραν του κύριου ρόλου που διαδραματίζει στη στέγαση των διαφόρων ανθρώπινων δραστηριοτήτων και πρωτίστως των στεγαστικών αναγκών των πολιτών, αποτελεί παράλληλα την παραδοσιακή μορφή επένδυσης, η οποία φαίνεται μέχρι σήμερα να αποδίδει σημαντική αύξηση του κεφαλαίου που επενδύεται. Τις τελευταίες δεκαετίες παρατηρήθηκε αύξηση των τιμών ακινήτων, η οποία φαίνεται να συνδέεται με την αύξηση της αξίας της γης και των υπόλοιπων συντελεστών που συντείνουν στην παραγωγή και πώληση οικοδομών, ενώ πρόσφατα διαφαίνονται επιπτώσεις από την οικονομική κρίση. Είναι γενικά παραδεκτό πως σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς που υπάρχουν και στην Κύπρο, όταν παρατηρείται αύξηση της ζήτησης ή και μείωση της προσφοράς, αυξάνονται οι τιμές των προϊόντων, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων.

**2.5.2** Σημειώνεται ότι επικρατεί η ανακριβής άποψη πως ο πληθυσμός ωθείται στο να αναζητεί γη σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης λόγω μη επάρκειας γης στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης των οικισμών και συνεπώς επιβάλλεται η επέκταση των Οικιστικών Ζωνών. Οι καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης έχουν ήδη πολλαπλάσιες δυνατότητες από αυτές που δικαιολογούν οι πραγματικές ανάγκες κάθε περιοχής. Το πρόβλημα δεν είναι η επάρκεια της γης



αλλά η διαθεσιμότητα. Επιπλέον, δεν έχει παρατηρηθεί πτώση των τιμών της γης εκεί όπου έχουν διευρυνθεί οι Οικιστικές ή άλλες Ζώνες Ανάπτυξης.

- 2.5.3** Μακροχρόνια, ο μεγάλος αριθμός ώριμων μη αξιοποιημένων οικοπέδων και τεμαχίων γης εντός των περιοχών που θα μπορούσαν να οικοπεδοποιηθούν, καθώς και η τάση για μακρόχρονη κατακράτηση της γης, μειώνει την προσφορά εντός Περιοχών Ανάπτυξης και οδηγεί αναπόφευκτα στην αύξηση των τιμών της γης.
- 2.5.4** Οι παράπλευρες πολεοδομικές, περιβαλλοντικές, ενεργειακές και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις (περιλαμβανομένης και της ανάγκης για παροχή των απαραίτητων υποδομών και της αδυναμίας λειτουργίας δικτύων δημοσίων μέσων μεταφορών και εναλλακτικών μέσων διακινήσεων) που δημιουργούνται από τη διαχρονική διεύρυνση των Περιοχών Ανάπτυξης, τη μη συνεκτικότητα των οικισμών και τις χαμηλές πυκνότητες σε ορισμένες περιοχές, είναι αποτρεπτικές και δεν συνάδουν με τη λογική των συνεχών επεκτάσεων των Περιοχών Ανάπτυξης. Παράλληλα, διαφαίνεται ότι τα πραγματικά κίνητρα των πιέσεων για διεύρυνση των Οικιστικών Περιοχών είναι η πρόσκαιρη κερδοσκοπία, ως επί το πλείστον, χωρίς να επιτυγχάνεται μεγαλύτερη πραγματική διαθεσιμότητα γης προς αξιοποίηση, με βάση τους παράγοντες που αναλύθηκαν πιο πάνω.
- 2.5.5** Στα πλαίσια των πολεοδομικών παραμέτρων, βασικός πρωταρχικός στόχος θα πρέπει να είναι η ενεργοποίηση της αδρανούς γης και η αύξηση της δυνατότητας προσφοράς στέγης.
- 2.5.6** Το πλαίσιο πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων για ρύθμιση της αγοράς γης και ακινήτων, θα πρέπει να περιλαμβάνει:
- (α) Χωροθετική πολιτική με θετικά κίνητρα για την προώθηση της οικιστικής ανάπτυξης εντός Περιοχών Ανάπτυξης (ως και οι σχετικές κατευθυντήριες αρχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης) και ταυτόχρονα εφαρμογή αποθαρρυντικής πολιτικής με αντικίνητρα για ανάπτυξη εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, ώστε να αυξηθεί η πραγματική διάθεση της γης.
  - (β) Εισαγωγή μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης, στοχεύοντας στην απελευθέρωση και ενεργοποίηση αποθεμάτων αδρανούς γης εντός Περιοχών Ανάπτυξης, με την, μεταξύ άλλων:
    - (i) Προώθηση δέσμης κινήτρων ώστε να αποτρέπεται η κατακράτηση αδρανούς γης, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και ευαισθησίες της κυπριακής κοινωνίας, περιλαμβανομένης και της κατάλληλης διαχείρισης των πυκνοτήτων, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.

- (ii) Προώθηση σχεδιασμού ή/ και μέτρων κατασκευής οδικού δικτύου σε περικόλειστες περιοχές εντός Περιοχών Ανάπτυξης.
  - (iii) Εφαρμογή του αστικού αναδασμού (θα ισχύσει με την εφαρμογή σχετικών νομοθετικών προνοιών).
- (γ) Προώθηση του μηχανισμού Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων (θα ισχύσει με την εφαρμογή σχετικής Νομοθεσίας).
- (δ) Ενίσχυση και διεύρυνση των διαφόρων δραστηριοτήτων που αποσκοπούν στην εξασφάλιση προσιτής στέγης από στοχευμένες ομάδες του πληθυσμού.
- (ε) Προώθηση λεπτομερέστερου σχεδιασμού προς αναζωογόνηση των παραδοσιακών κεντρικών οικιστικών περιοχών.

## **2.6 Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης σε Ιδιοκτησίες που Ευεργετούνται από την Εκπόνηση ή Τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου**

**2.6.1** Η ένταξη νέων εκτάσεων γης σε καθορισμένη Περιοχή Ανάπτυξης ή η αναβάθμιση ήδη καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εντός Περιοχής Ανάπτυξης ή η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, στα πλαίσια της εκπόνησης ή τροποποίησης Τοπικού Σχεδίου που γίνεται με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, υλοποιείται με αποφάσεις της διοίκησης που απολήγουν κατά κανόνα σε αύξηση των αξιών της γης, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις είναι ιδιαίτερα σημαντική. Με τις εν λόγω αποφάσεις, ωστόσο, είναι δυνατόν να προκύψει και αρνητικός επηρεασμός των αξιών γης, κυρίως σε περιπτώσεις όπου ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται σε Ζώνες Προστασίας, που δεν έχουν προσωρινό χαρακτήρα.

**2.6.2** Ταυτόχρονα, με τις αποφάσεις αυτές δημιουργούνται υποχρεώσεις για το Κράτος σε ότι αφορά την παροχή ή την ενίσχυση ενός ευρύτατου φάσματος υποδομών και υπηρεσιών, ώστε η ιδιωτική ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία αυτόματα μετά τη λήψη της διοικητικής απόφασης για την εκπόνηση ή τροποποίηση Σχεδίου Ανάπτυξης, να είναι δυνατόν να αξιοποιηθεί σύμφωνα με τις αναπτυξιακές δυνατότητες που αποδίδονται σε αυτή. Προκύπτουν επίσης ανάγκες για θετικές ενέργειες για έργα βελτίωσης, ανάπλασης ή δημιουργίας ζωτικών χώρων, οι οποίες υλοποιούν βασικές πτυχές των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

**2.6.3** Για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης των ανωτέρω υποχρεώσεων, το Κράτος δαπανά σημαντικά κονδύλια ετήσια, ενώ τόσο από τις αποφάσεις αναφορικά με τις πολεοδομικές ρυθμίσεις, όσο και από τις επενδύσεις κρατικών πόρων σε υποδομές και υπηρεσίες, επωφελείται συνολικά και αποκλειστικά μέχρι σήμερα ο ιδιώτης ιδιοκτήτης. Κατά συνέπεια, το δημόσιο

νομιμοποιείται να επιδιώξει την επιστροφή ορισμένου μέρους της υπεραξίας που το ίδιο δημιουργεί με αποφάσεις του προς όφελος ιδιωτικών ιδιοκτησιών.

**2.6.4** Το σύστημα που πρέπει να διαμορφωθεί για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού θα πρέπει να είναι κοινωνικά δίκαιο, αλλά ταυτόχρονα λειτουργικό και αποτελεσματικό, ώστε η επιστροφή μέρους των υπεραξιών υπό μορφή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) να επιτυγχάνεται με διαδικασίες σχετικά απλές και σύντομες. Η προοπτική αυτή έχει συζητηθεί κατ'επανάληψη, χωρίς ουσιαστικό αποτέλεσμα μέχρι σήμερα, αλλά επανέρχεται στην επικαιρότητα σε χρονικές στιγμές που η απόδοση αυτών των υπεραξιών σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες είναι περισσότερο εμφανής.

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

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

(α) Ο προσδιορισμός του ποσοστού της υπεραξίας που αποδίδεται σε ιδιοκτησίες μέσω των αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα επιβαρύνει κάθε επωφελούμενη ιδιοκτησία ως ΤΠΑ. Το ποσοστό αυτό πρέπει να είναι επαρκές και αποδοτικό για τα δημόσια ταμεία, ώστε να συμβάλλει ουσιαστικά στη χρηματοδότηση έργων υποδομής και παροχής υπηρεσιών, χωρίς να αφαιρεί από την ιδιώτη ιδιοκτήτη το κίνητρο για ανάληψη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας. Το ποσοστό αυτό της υπεραξίας μπορεί να υπολογίζεται κατά γενικό τρόπο, κατά καθοριζόμενη Πολεοδομική Ζώνη και κατά χρήση.

(β) Η εισαγωγή του ΤΠΑ μπορεί να αποκτήσει πρόσθετη δυναμική και πολεοδομική χρησιμότητα, εφόσον συνδυαστεί με την παροχή κινήτρων, υπό τη μορφή μειώσεων του ΤΠΑ, που θα υπολογίζεται με βάση την ανωτέρω προσέγγιση, ανάλογα με την ταχύτητα με την οποία θα αξιοποιείται η ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία λόγω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού.

(γ) Το σύστημα καθορισμού και καταβολής του ΤΠΑ πρέπει να είναι απλό και αποτελεσματικό και να μην επιδέχεται αμφισβητήσεις.

- (δ) Ο καθορισμός του χρόνου καταβολής του ΤΠΑ ενέχει ιδιαίτερη σημασία, γιατί δεν πρέπει να επιτρέπεται η διαιώνιση των οφειλών ιδιοκτητών, αλλά ούτε και η οικονομική επιβάρυνση των ιδιοκτητών, προτού πραγματικά επωφεληθούν της αναβάθμισης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων μέσω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού. Εκτιμάται ότι το ΤΠΑ είναι δικαιολογημένο να καταβάλλεται συνολικά είτε κατά την πώληση της ιδιοκτησίας ή μέρους της ή κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής για την αξιοποίηση του συνόλου των αναπτυξιακών δυνατοτήτων ή, εναλλακτικά, να καταβάλλεται εν μέρει, ανάλογα με το ποσοστό των αναπτυξιακών δυνατοτήτων που αξιοποιούνται σε κάθε επενδυτική φάση.
- (ε) Το σύστημα καταβολής του ΤΠΑ είναι δυνατόν να προνοεί συγκεκριμένα, αλλά με απλό τρόπο, τις ρυθμίσεις που θα εφαρμόζονται σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών.
- (στ) Στην ανωτέρω προσέγγιση του θέματος μπορούν να αξιολογηθούν πιθανές εξαιρέσεις από την υποχρέωση καταβολής ΤΠΑ (π.χ. ιδιοκατοίκηση ιδιοκτήτη).
- (ζ) Το ΤΠΑ είναι σκόπιμο να καταβάλλεται εφάπαξ, σύμφωνα με τις ανωτέρω αρχές. Σε περιπτώσεις περαιτέρω διαδοχικών αναβαθμίσεων των αναπτυξιακών προοπτικών, θα υπολογίζεται και το αναλογούν πρόσθετο ΤΠΑ.
- (η) Ενόψει των σημαντικών εκτάσεων των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, της αναβάθμισης αναπτυξιακών δυνατοτήτων που δημοσιεύονται με το παρόν Τοπικό Σχέδιο και το μέγεθος της προκύπτουσας οικονομικής επιβάρυνσης για το δημόσιο, θεωρείται σκόπιμο οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση να προνοεί για την καταβολή ΤΠΑ και για τις υπεραξίες που θα δημιουργηθούν από την παρούσα εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου.

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

## **2.7 Πολιτική Διάρθρωσης Γης**

Ανάπτυξη, η οποία αφορά οικοπεδοποίηση ή διαίρεση γης σε οικόπεδα για οικιστικούς ή άλλους σκοπούς, επιτρέπεται εφόσον η επηρεαζόμενη γη βρίσκεται εντός Περιοχών Ανάπτυξης.



### **3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

#### **3.1 Γενικά**

- 3.1.1** Το Τοπικό Σχέδιο αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το 2026, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του Τοπικού Σχεδίου, αλλά και πέραν αυτού.
- 3.1.2** Όραμα για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί η διασφάλιση του αστικο-αγροτικού της χαρακτήρα με έμφαση στη γεωργία/ κτηνοτροφία, η προώθηση της μεταποιητικής δραστηριότητας, η προστασία και διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος και των γόνιμων περιοχών, η προώθηση εναλλακτικών ήπιων μορφών τουρισμού, η ενδυνάμωση του συνδεδεμένου ρόλου της περιοχής μεταξύ Λάρνακας και Αμμοχώστου και η ανάδειξη του προεξέχοντα ρόλου κάθε Τοπικής Αρχής, ώστε οι επιμέρους οικισμοί/ περιοχές να θεωρούνται ως μέρος ενός ευρύτερου αστικοαγροτικού συμπλέγματος, με κοινό μέλλον, προοπτικές και στόχους, με αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της κάθε επιμέρους Τοπικής Αρχής προς όφελος του συνόλου.
- 3.1.3** Το Τοπικό Σχέδιο προδιαγράφει τον προεξέχοντα αναπτυξιακό ρόλο των επιμέρους Τοπικών Αρχών, στον οποίο δίδεται έμφαση μέσω των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου:

**Σωτήρα:** Εκπαίδευση

**Φρέναρος:** Βιομηχανικό/ Οικονομικό Κέντρο

**Λιοπέτρι:** Γεωργική και Κτηνοτροφική Ανάπτυξη

**Αυγόρου:** Γεωργική και Κτηνοτροφική Ανάπτυξη

**Ξυλοφάγου:** Καινοτομία που έχει σχέση με τη γεωργική παράδοση

**Άχνα:** Εσωτερικός Τουρισμός

**Αχερίτου:** Περιβαλλοντικός Προορισμός

#### **3.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου**

Ως βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται οι ακόλουθοι:

- (α) Η διασφάλιση αποδοτικότερης οργάνωσης των βασικών λειτουργιών και η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, με τρόπο που να διασφαλίζεται η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση των οικισμών και η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής δέσμης προνοιών και της υιοθέτησης κινήτρων για ενθάρρυνση της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (β) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου προς όφελος του σημερινού και του μελλοντικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- (γ) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του πληθυσμού και των επισκεπτών, και η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους περιοχές.
- (δ) Η διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό, και ο διαχωρισμός μη συμβατών χρήσεων, όσο είναι δυνατόν, καθώς επίσης και η επίλυση των προβλημάτων που προκαλούνται από συγκρουόμενες χρήσεις.
- (ε) Η ορθολογική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική συσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με τις ευκαιρίες απασχόλησης και τις υπηρεσίες, όπως και η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων για ικανοποίηση των αναγκών και δυνατοτήτων όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (στ) Η ισόρροπη κατανομή της εμπορικής δραστηριότητας σε στρατηγικά σημεία του Τοπικού Σχεδίου και η ιεράρχησή τους με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ζ) Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων για αναψυχή και ψυχαγωγία που παρέχονται από το συνδυασμό της γεωγραφικής θέσης με το φυσικό περιβάλλον της περιοχής, με ταυτόχρονες επιδιώξεις τη διεύρυνση και εμπλουτισμό του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος αλλά και τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, μέσα από την οργάνωση ολοκληρωμένου δικτύου σχετικής υποδομής.
- (η) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση του ρόλου που αναμένεται να διαδραματίσει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου με την επίλυση του Κυπριακού και την επιστροφή της πόλης της Αμμοχώστου.

- (θ) Η εφαρμογή μιας σύγχρονης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα απευθύνεται ισόρροπα στις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες λειτουργίας των οικισμών και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού, και ο προσδιορισμός του ρόλου της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ως ενδιάμεσου συνδετήριου χώρου των Επαρχιών Λάρνακας και Αμμοχώστου.
- (ι) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και η υιοθέτηση προγράμματος προστασίας, διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των παραδοσιακών πυρήνων, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας, εργασίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.
- (ια) Η υιοθέτηση ρυθμίσεων εφικτών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και τις δεσμεύσεις, και η εφαρμογή, μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ευέλικτων και ελαστικών μέτρων πολιτικής που να παρέχουν τη δυνατότητα προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και μελλοντικές τροποποιήσεις, εφόσον καταστεί αναγκαίο από τις επικρατούσες συνθήκες (άρση της κατοχής).

### **3.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης**

- 3.3.1** Για την επίτευξη των ανωτέρω βασικών στόχων και επιδιώξεων, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, επιλέγηκε η ακόλουθη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής, με γνώμονα την ουσιαστική οργάνωση και ενοποίηση της ανάπτυξης και τη χρησιμοποίηση των πόρων με μέτρο, ώστε να συνεχίσουν να παράγουν και να προσφέρονται για τις μελλοντικές γενιές. Η Στρατηγική αυτή είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των οικισμών.
- 3.3.2** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται ως η οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη των οικισμών, η οποία αποσκοπεί στην επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης μέσα από τη συνετή διαχείριση των πόρων και τη διασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής μακροπρόθεσμα. Η Στρατηγική στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης, συμπαγούς και ενοποιημένης ανάπτυξης, στη λειτουργική ενότητα του συμπλέγματος, καθώς και στη διαφύλαξη της ταυτότητας της περιοχής και της ποιότητας του περιβάλλοντος, με την αποθάρρυνση της διασποράς των διαφόρων τύπων ανάπτυξης σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες για παροχή ευκαιριών για κατοικία, εργασία και αναψυχή του πληθυσμού με συνετή διαχείριση των πόρων. Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα, την ορθολογική οργάνωση και τη λειτουργία του τοπικού περιβάλλοντος, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Στη Στρατηγική αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε



διάφορους τομείς ανάπτυξης και θεματικές ενότητες, όπως για παράδειγμα η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, η κυκλοφοριακή πολιτική, κ.ά.

### **3.3.3** Βασικοί σκοποί της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η επίτευξη «αιφόρου ανάπτυξης», που μέσα στην πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά κανόνα συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της «αιφόρου ανάπτυξης» είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατόν να υποστηρίξουν τις μελλοντικές γενιές.
- (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, μέσω ολοκληρωμένης προσέγγισης για επαναξιολόγηση των χωροθετικών πολιτικών και άλλων επιμέρους πολιτικών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών για προώθηση και ενθάρρυνση εναλλακτικών μορφών ανάπτυξης από τον ιδιωτικό τομέα και για περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου τομέα μέσω ρυθμιστικών μέτρων στη διαδικασία παροχής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων.
- (δ) Η προγραμματισμένη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, έτσι ώστε να αποκτήσει ρόλο συνδετήριας περιοχής των Επαρχιών Λάρνακας και Αμμοχώστου.
- (ε) Η διατήρηση και προβολή του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος και του πολιτιστικού τοπίου, με έμφαση στην ιδιαίτερη ταυτότητα των οικισμών, την παραδοσιακή φυσιογνωμία τους και στον ιστορικό τους χαρακτήρα.

### **3.3.4** Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης ικανοποιούνται οι γενικότεροι στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές, της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού, και του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες. Στις Περιοχές Ανάπτυξης επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2026, αλλά και πέραν αυτού, ενώ η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις περιοχές αυτές με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων και κινήτρων/ αντικινήτρων για ανάπτυξη της αδρανούς γης και την αποφυγή των φαινομένων διασποράς, είναι έμμεσα συναρτημένη με την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.

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



## 4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

### 4.1 Γενικά

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

**4.1.2** Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού 2011, που διεξήχθη τον Οκτώβριο του 2011 από τη Στατιστική Υπηρεσία, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανερχόταν σε 28.841 άτομα. Οι δημογραφικές τάσεις δείχνουν ότι διαχρονικά παρατηρείται σταθερή αύξηση του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και ταυτόχρονα θετικές πληθυσμιακές μεταβολές παρουσιάζονται την τελευταία τριακονταετία σε ολόκληρη την Επαρχία Αμμοχώστου, ως αποτέλεσμα της έντονης οικονομικής δραστηριοποίησης. Τα σχετικά στατιστικά στοιχεία παρουσιάζονται στον **Πίνακα 4.1**.

**Πίνακας 4.1: Κατανομή Πληθυσμού Περιοχής Τοπικού Σχεδίου**

ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ	ΑΠΟΓΡΑΦΗ						ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ
	1960	1973	1982	1992	2001	2011	2026
Φρέναρος	1439	1745	2708	3122	3305	4298	<b>5677</b>
Ξυλοφάγου	1911	2351	3981	4511	4957	6231	<b>8230</b>
Σωτήρα	1515	2057	3015	3553	4258	5474	<b>7231</b>
Λιοπέτρι	1447	1921	2854	3321	3837	4591	<b>6064</b>
Αχερίτου	1036	1267	1808	1773	1646	1556	<b>2055</b>
Άχνα	1833	1979	1593	1763	1952	2087	<b>2757</b>
Αυγόρου	1867	2047	3086	3585	4002	4604	<b>6081</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>11048</b>	<b>13367</b>	<b>19045</b>	<b>21628</b>	<b>23957</b>	<b>28841</b>	<b>38096</b>

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία (Απογραφές Πληθυσμού για τα έτη 1960 – 2011).

Οι εκτιμήσεις για το 2026 βασίζονται σε υπολογισμούς του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

**4.1.3** Οι μελλοντικές ανάγκες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά τις κοινωνικές υπηρεσίες και διευκολύνσεις διαφόρων τύπων, αποτελούν άμεση συνάρτηση του μεγέθους και της σύνθεσης του πληθυσμού. Οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν στον καθορισμό της χωροταξικής

κατανομής του πληθυσμού και στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής.

- 4.1.4** Για την πρόβλεψη του πληθυσμού γίνεται η υπόθεση ότι για την περίοδο 2011 – 2026, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θα αυξάνεται με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,87%, ακολουθώντας τον ίδιο ρυθμό της προηγούμενης περιόδου. Τα σχετικά στοιχεία παρουσιάζονται στον **Πίνακα 4.2**.

**Πίνακας 4.2: Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Πληθυσμού Περιοχής Μελέτης 1960 - 2026**

ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ	ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ					
	1960-1973	1973-1982	1982-1992	1992-2001	2001-2011	2011-2026*
Φρέναρος	1,49%	5,00%	1,43%	0,63%	2,66%	1,87%
Ξυλοφάγου	1,61%	6,03%	1,26%	1,05%	2,31%	
Σωτήρα	2,38%	4,34%	1,66%	2,03%	2,54%	
Λιοπέτρι	2,20%	4,50%	1,53%	1,62%	1,81%	
Αχερίτου	1,56%	4,03%	-0,20%	-0,82%	-0,56%	
Άχνα	0,59%	-2,38%	1,02%	1,14%	0,67%	
Αυγόρου	0,71%	4,67%	1,51%	1,23%	1,41%	
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	1,48%	4,01%	1,28%	1,14%	1,87%	

\* Θεωρείται ότι ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής παραμένει ο ίδιος με το μέσο ετήσιο ρυθμό του 2001-2011.

Πηγή: Υπολογισμοί του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

- 4.1.5** Οι προβλέψεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για το έτος 2026, αποτελούν τα ενδεικτικά πληθυσμιακά μεγέθη με βάση τα οποία προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Οι πληθυσμιακές εξελίξεις θα παρακολουθούνται, ώστε τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.

## 5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ (Βιώσιμη Κινητικότητα)

### 5.1 Γενική Θεώρηση

**5.1.1** Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο η οποία σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού της. Η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιώδη στόχο, μεταξύ άλλων, τη μείωση της ανισότητας μεταξύ περιοχών που πλεονεκτούν από άποψη συνθηκών προσπέλασης και εκείνων που μειονεκτούν σημαντικά λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών/ προβλημάτων τους, όπως π.χ. λόγω υψόμετρου, τοπογραφίας, εδαφικού ανάγλυφου κλπ.

**5.1.2** Για την υλοποίηση των στρατηγικών στόχων του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με την ανάπτυξη στην περιοχή προϋπόθεση αποτελεί και η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης προς τις περιοχές στέγασης, απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής, με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Για τον λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου (μεταξύ οικισμών) όσο και μεταξύ των περιοχών αυτών και των γειτνιαζόντων αστικών κέντρων.

**5.1.3** Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους:

- (α) Την οργάνωση ενός λειτουργικά ιεραρχημένου, σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων, δευτερευόντων και τριτευόντων δρόμων, με σκοπό τη διασφάλιση της άνετης και ασφαλούς διακίνησης του πληθυσμού και αγαθών, όπως επίσης και τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για τον αποτελεσματικότερο και αποδοτικότερο έλεγχο της παρόδιας ανάπτυξης και τον σταδιακό καθορισμό ποιοτικών προτύπων οδικού σχεδιασμού και διαχείρισης για κάθε κατηγορία οδών.
- (β) Την οδική σύνδεση των οικισμών του Τοπικού Σχεδίου μεταξύ τους και με τα γειτνιάζουσα αστικά συγκροτήματα και τους γειτονικούς οικισμούς.
- (γ) Την αποτελεσματικότερη σύνδεση/ συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής των χρήσεων γης και της υποδομής μεταφορών, ώστε ο συγκοινωνιακός σχεδιασμός να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του περιφερειακού σχεδιασμού και αντίστροφα.
- (δ) Την αποθάρρυνση των διαμπερών οχηματικών κινήσεων εντός των πυρήνων των οικισμών με αξιόλογο κοινωνικό, αρχιτεκτονικό ή ιστορικό

ενδιαφέρον ή χαρακτήρα, μέσω της υιοθέτησης μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, με έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης, ή/και μέσω της δημιουργίας οδικών παρακάμψεων, ειδικότερα στους πυρήνες όπου παρατηρούνται προβλήματα οδικής ασφάλειας και οχληρίας από τη διακίνηση μεγάλου όγκου βαρέων οχημάτων.

- (ε) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης τοπικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο και η πεζοκίνηση.
- (στ) Την συμπλήρωση, διαχείριση ή και αναβάθμιση του υφιστάμενου τοπικού και υπερτοπικού οδικού δικτύου μέσω της υλοποίησης/εφαρμογής κατάλληλων έργων/ μέτρων που να προσαρμόζονται στις δυνατότητες του υφιστάμενου οδικού δικτύου, ιδιαίτερα σε σχέση με το οδικό δίκτυο παραδοσιακών πυρήνων οικισμών.
- (ζ) Τον σχεδιασμό και υλοποίηση του δευτερεύοντος οδικού δικτύου σε περικλειστές περιοχές εντός ορίου που παρουσιάζουν τάσεις ανάπτυξης, στα πλαίσια υλοποίησης των μηχανισμών ενεργοποίησης της αδρανούς γης.
- (η) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των υπεραστικών και αγροτικών μέσων μαζικής μεταφοράς που εξυπηρετούν τις περιοχές αυτές.
- (θ) Τη διαχείριση της ζήτησης για στάθμευση, ιδιαίτερα σε ιστορικούς πυρήνες οικισμών και κατά μήκος κύριων δρόμων που διασχίζουν κατοικημένες ή περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.
- (ι) Τη σταδιακή προσαρμογή της συγκοινωνιακής υποδομής για εξυπηρέτηση της διακίνησης των ατόμων με ειδικές ανάγκες.
- (ια) Τον καθορισμό καταλλήλων χωροθετικών πολιτικών κατά μήκος του κύριου και δευτερεύοντος υπερτοπικού/ περιφερειακού οδικού δικτύου, με στόχο τη χωροθέτηση χρήσεων για εξυπηρέτηση τοπικών και υπερτοπικών αναγκών, χωρίς να διακυβεύεται η χωρητικότητα και οδική ασφάλεια των αξόνων αυτών. Οι πολιτικές αυτές σημειώνονται σε επιμέρους Κεφαλαία του παρόντος Τοπικού Σχεδίου και δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 3 (Πολοδομικές Ζώνες).

## **5.2 Οδικό Δίκτυο: Λειτουργική Ιεράρχηση-Κατηγοριοποίηση**

**5.2.1** Το Οδικό Δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου αποτελείται από μια σειρά λειτουργικά ιεραρχημένων κατηγοριών οδών που βασίζεται στο διεθνώς αποδεκτό σύστημα ιεράρχησης οδών, όπως καταγράφεται στη σύγχρονη σχετική βιβλιογραφία και σε διεθνή τεχνικά εγχειρίδια συγκοινωνιακού σχεδιασμού, έχοντας ως βασικό

γνώμονα την καθορισμένη/ επιθυμητή βασική λειτουργία (πρόσβαση ή/και προσπέλαση) της εκάστοτε οδού.

**5.2.2** Η ιεράρχηση βασίζεται στο *Σύστημα Λειτουργικής Ιεράρχησης/ Κατηγοριοποίησης του Οδικού Δικτύου Περιοχών με χαρακτηριστικά υπαίθρου και περιαστικών περιοχών* (βλέπε Παράγραφο 5.2.4) το οποίο λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τις κατευθυντήριες γραμμές οδικής ιεράρχησης που εντοπίζονται στα εγκεκριμένα Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού του Τμήματος Δημοσίων Έργων για Υπεραστικούς και Επαρχιακούς Δρόμους («*Geometric Design Standards for Inter-Urban and Rural Roads in Cyprus*», του 1997).

**5.2.3** Στα πλαίσια της πιο πάνω ιεράρχησης/ κατηγοριοποίησης, καθορίζονται κατευθυντήριες γραμμές και αρχές σε σχέση με τη βασική οδική λειτουργία και τα επιθυμητά χαρακτηριστικά ανά κατηγορία οδών. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του Υπεραστικού/ Περιφερειακού και Τοπικού Οδικού Δικτύου θα βασίζονται γενικά στο εκάστοτε ισχύον εγχειρίδιο/ Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού για Υπεραστικούς και Επαρχιακούς Δρόμους του Τμήματος Δημοσίων Έργων, καθώς και άλλων προτύπων και οδηγιών που εκδίδονται, για το σκοπό αυτό, από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα πλαίσια της καθοδήγησης του ελέγχου της ανάπτυξης, όπως επίσης και στις εκάστοτε δεσμεύσεις που προκύπτουν από την επιτόπου κατάσταση.

**5.2.4 Σύστημα Λειτουργικής Ιεράρχησης/ Κατηγοριοποίησης του Οδικού Δικτύου Περιοχών με χαρακτηριστικά υπαίθρου και περιαστικών περιοχών**

Το σύστημα της λειτουργικής ιεράρχησης/ κατηγοριοποίησης του οδικού δικτύου της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αναλύεται στη συνέχεια και ερμηνεύεται σε συνδυασμό με την *Σχηματική Παράσταση Καθοδηγητικού Μοντέλου Ιεράρχησης/ Κατηγοριοποίησης Οδικού Δικτύου της Υπαίθρου* του Προσαρτήματος 4.

**A Υπεραστικό και Υπερτοπικό/ Περιφερειακό Οδικό Δίκτυο:**

**(1) Εθνικό Υπεραστικό Οδικό Δίκτυο (Αυτοκινητόδρομοι):** Δρόμοι που εξυπηρετούν διακινήσεις εθνικής και περιφερειακής σημασίας (αυτοκινητόδρομοι 4 λωρίδων κυκλοφορίας με φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων), ταχείας κυκλοφορίας/ μεγάλων αποστάσεων με αποκλειστικά ανισόπεδους κόμβους ελεγχόμενης πυκνότητας, οι οποίοι συνδέουν αστικές περιοχές μεταξύ τους ή/και αστικές περιοχές με την ύπαιθρο. Ταυτίζονται γενικά με την οδική κατηγορία Α του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

**(2) Κύριοι Δρόμοι Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας:** Άλλοι υπεραστικοί/ υπερτοπικοί δρόμοι (2 έως 4 λωρίδων κυκλοφορίας με ή



χωρίς φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας), με ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων (ή και ανισόπεδων) συμβολών και περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες αναπτύξεις, οι οποίοι συνδέουν αστικές περιοχές και οικισμούς μεταξύ τους και με το Εθνικό Υπεραστικό Οδικό Δίκτυο. Ταυτίζονται γενικά με την οδική κατηγορία Β του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

- (3) **Δευτερεύοντες Δρόμοι Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας:** Δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας (2 λωρίδων κυκλοφορίας) που συνδέουν γειτονικούς οικισμούς μεταξύ τους ή οικισμούς με γειτνιάζουσες αγροτικές/ βιοτεχνικές/ βιομηχανικές περιοχές ή σημεία πολιτιστικού ή φυσικού ενδιαφέροντος. Ταυτίζονται γενικά με τις οδικές κατηγορίες Ε και F του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

Το Υπεραστικό και Υπερτοπικό/ Περιφερειακό Οδικό Δίκτυο (Κύριο Οδικό Δίκτυο) σημειώνεται ιδεογραμματικά στο Σχέδιο 4 (Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων).

#### **B Τοπικό Οδικό Δίκτυο (Οδικό Δίκτυο Οικισμών):**

- (1) **Κεντρικοί Δρόμοι Οικισμών ή Τοπικοί Παρακαμπτήριοι (Δρόμοι Υπερτοπικής και Τοπικής Σημασίας):** Τμήματα δρόμων της κατηγορίας Α(2) και Α(3) πιο πάνω, ήπιας κυκλοφορίας (επιθυμητή η εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης, σε τμήματα που διασχίζουν ιστορικούς πυρήνες ή περιοχές κατοικίας), που εξυπηρετούν τόσο υπερτοπικές όσο και τοπικές διακινήσεις, οι οποίοι διασχίζουν οικιστικές περιοχές/ πυρήνες οικισμών ή τοπικοί παρακαμπτήριοι δρόμοι οικισμών.
- (2) **Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο Οικισμών (τοπικοί συλλεκτήριοι/ δακτύλιοι):** Δρόμοι εντός οικισμών, ήπιας κυκλοφορίας (επιθυμητή η εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης, σε τμήματα που διασχίζουν ιστορικούς πυρήνες ή περιοχές κατοικίας), οι οποίοι εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο τοπικές διακινήσεις.
- (3) **Τριτεύον Οδικό Δίκτυο Οικισμών:** Αμιγώς τοπικοί δρόμοι/ οδοί πρόσβασης ιδιωτικών αναπτύξεων, ήπιας κυκλοφορίας (επιθυμητή η διαφοροποίηση του υλικού στρώσης, π.χ. λιθόστρωτο, ή και τμηματική πεζοδρομοποίηση για οδικό δίκτυο ιστορικών πυρήνων ή περιοχές κατοικίας), οι οποίοι συνδέουν επιμέρους αναπτύξεις με το δευτερεύον οδικό δίκτυο, έχουν μικρό μήκος και είναι δυνατό να έχουν τη μορφή βρόγχων ή να απολήγουν σε αδιέξοδο. Για σκοπούς επίτευξης συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας/ μειωμένων ταχυτήτων και άνετης/ ασφαλούς διακίνησης πεζών, το πλάτος των λωρίδων οχηματικής κυκλοφορίας ή και τα τόξα στροφής σε συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους θα διαφοροποιούνται (μειώνονται) σε σχέση με τα αντίστοιχα που

εφαρμόζονται σε δρόμους του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

### **Γ Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων και Πεζοδρόμων:**

- (1) Ποδηλατοδρόμοι:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων, με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας, ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες, οι οποίες συνδέουν περιοχές κατοικίας ή κεντρικούς χώρους συνάθροισης μεταξύ τους και με σημεία πολιτιστικού ή φυσικού ενδιαφέροντος στην περιφέρεια οικισμών.
- (2) Πεζόδρομοι:** Ανεξάρτητες ειδικά διαμορφωμένες πορείες, για αποκλειστική χρήση από πεζούς, οι οποίες συνδέουν περιοχές κατοικίας με πλατείες, άλλους κεντρικούς χώρους συνάθροισης ή σημεία πολιτιστικού ή φυσικού ενδιαφέροντος.
- (3) Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες, σύμφωνα με τις κατηγορίες Γ(1) και Γ(2) πιο πάνω, ή υπό μορφή ποδηλατοδιαδρομής με σήμανση μόνο, για αποκλειστική, συνδυασμένη ή μεικτή, χρήση από ποδηλάτες και πεζούς.

Το Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων/ Πεζοδρόμων, οι χαράξεις του οποίου είναι ενδεικτικές/ συμβουλευτικές, σημειώνεται ιδεογραμματικά στο Σχέδιο 4 (Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων).

- 5.2.5** Από το πιο πάνω σύστημα ιεράρχησης και γενικότερα από την κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου εξαιρούνται οι αγροτικοί δρόμοι, οι δρόμοι του αναδασμού και οι εσωτερικοί δρόμοι αγροτεμαχίων, οι οποίου θα διέπονται και θα ρυθμίζονται από τη σχετική ισχύουσα νομοθεσία (Περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμος, κλπ).

### **5.3 Υπεραστικό και Υπερτοπικό/ Περιφερειακό Οδικό Δίκτυο: Ορισμός και Μέτρα Πολιτικής**

- 5.3.1** Το *Υπεραστικό και Υπερτοπικό/ Περιφερειακό Οδικό Δίκτυο*, το οποίο απαρτίζεται από τους *Αυτοκινητόδρομους*, τους *Κύριους Δρόμους Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας* και τους *Δευτερεύοντες Δρόμους Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας*, αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την χωροταξική οργάνωση της υπαίθρου και την αποτελεσματική σύνδεση των επιμέρους περιοχών μεταξύ τους και με τις αστικές περιοχές. Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση υπερτοπικής, κυρίως, σημασίας και ταυτόχρονα θα διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία των υπεραστικών και αγροτικών μέσων μαζικής μεταφοράς.
- 5.3.2** Στο *Εθνικό Υπεραστικό Οδικό Δίκτυο (Αυτοκινητόδρομοι)*, εξυπακούεται ότι θα απαγορεύεται αυστηρά η χωροθέτηση οποιωνδήποτε ισόπεδων συμβολών με

δευτερεύοντες ή τοπικούς δρόμους καθώς και οι απευθείας οχηματικές προσβάσεις σε παρόδιες αναπτύξεις, για λόγους οδικής ασφάλειας και λειτουργικότητας.

**5.3.3** Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας και οδικής ασφάλειας των *Κύριων Δρόμων Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας*, θα εφαρμόζονται μέτρα απαγόρευσης ή περιορισμού των απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες ιδιοκτησίες, όπως παράπλευρη απομονωτική λωρίδα/ ζώνη προστασίας (βλέπε παράγραφο 5.3.5) ή/ και παροχή οχηματικής πρόσβασης από παράπλευρο/ παραπλήσιο δευτερεύον, υπηρεσιακό ή τοπικό οδικό δίκτυο.

**5.3.4** *Επιπρόσθετα, για σκοπούς* διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας και οδικής ασφάλειας των *Κύριων Δρόμων Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας*, δεν θα επιτρέπεται, κατά κανόνα, η χωροθέτηση συγκεκριμένων τύπων αναπτύξεων κατά μήκος των δρόμων αυτών, οι οποίες λόγω της φύσης ή της μορφής τους προσελκύουν μεγάλη ή συνεχή κυκλοφορία και επιδεινώνουν/ επιβαρύνουν την ομαλή και ασφαλή λειτουργία του οδικού δικτύου, όπως περίπτερα, αρτοποιεία, φρουταρίες, πρακτορεία στοιχημάτων, φαρμακεία και παρόμοιου τύπου αναπτύξεις, εκτός και αν κριθεί απόλυτα αναγκαίο και νοουμένου ότι εφαρμοστούν οι ρυθμίσεις όπως αυτές που αναφέρονται στην παράγραφο 6.3.3 πιο πάνω.

### **5.3.5 Λωρίδα Προστασίας Κατά Μήκος Κύριου Δρόμου Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας**

**5.3.5.1** Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών σε Ζώνη Ανάπτυξης, οι οποίες εφάπτονται κύριου δρόμου υπερτοπικής/ περιφερειακής σημασίας, καθορίζεται λωρίδα προστασίας πλάτους 6,00 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, όπου, κατά κανόνα, θα αποφεύγονται απευθείας οχηματικές προσβάσεις, ενώ θα παρέχεται η δυνατότητα χρησιμοποίησης της για σκοπούς δημιουργίας υπηρεσιακού δρόμου.

**5.3.5.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη λωρίδα προστασίας κατά μήκος κύριου δρόμου υπερτοπικής/ περιφερειακής σημασίας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου εντός της λωρίδας προστασίας, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη διασφάλιση απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

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

#### **5.4 Τοπικό Οδικό Δίκτυο (Οδικό Δίκτυο Οικισμών): Ορισμός και Μέτρα Πολιτικής**

**5.4.1** Το Τοπικό Οδικό Δίκτυο (Οδικό Δίκτυο Οικισμών), το οποίο απαρτίζεται από τους Κεντρικούς Δρόμους Οικισμών ή Τοπικούς Παρακαμπτήριους (Δρόμοι Υπερτοπικής και Τοπικής Σημασίας), το Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο Οικισμών (τοπικοί συλλεκτήριοι/ δακτύλιοι) και το Τριτεύον Οδικό Δίκτυο Οικισμών, εμπίπτει, κατά κύριο λόγο, στις Περιοχές Ανάπτυξης των οικισμών και ουσιαστικά αποτελεί το εσωτερικό οδικό δίκτυο πρόσβασης και διακίνησης εντός των οικισμών, εξυπηρετώντας, ως επί το πλείστον τοπικές διακινήσεις. Στο Οδικό Δίκτυο Οικισμών θα επικρατούν, γενικά, συνθήκες ήπιας κυκλοφορίας και ενθάρρυνσης της χρήσης εναλλακτικών μέσων μεταφοράς, όπως η πεζοκίνηση και το ποδήλατο.

**5.4.2** Στις περιπτώσεις Τοπικών Παρακαμπτήριων Δρόμων, οι οποίοι επιτελούν συνήθως διπλό ρόλο, εξυπηρετώντας τόσο υπερτοπικές όσο και τοπικές διακινήσεις, συχνά δημιουργούνται συνθήκες μειωμένης οδικής ασφάλειας και επιπέδου εξυπηρέτησης της οδού, επηρεάζοντας ταυτόχρονα, την λειτουργικότητα των παρόδιων χρήσεων. Προς αποφυγή/ περιορισμό των πιο πάνω ανεπιθύμητων συνθηκών, όπου αυτό είναι εφικτό και σε σχέση πάντα με τις εκάστοτε υφιστάμενες πολεοδομικές δεσμεύσεις, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για ανάπτυξη παρόδιων ιδιοκτησιών εντός ή εκτός ορίου ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για:

- (α) Τον περιορισμό των συμβολών με δευτερεύοντες ή τοπικούς δρόμους όπως και των οχηματικών προσβάσεων σε επιμέρους αναπτύξεις.
- (β) Την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και οδικής ασφάλειας στα σημεία όπου προκύπτουν συμβολές με δευτερεύοντες ή τοπικούς δρόμους, καθώς και σε οχηματικές προσβάσεις (π.χ. αριστερόστροφες κινήσεις μόνο, αποφυγή παρόδιας στάθμευσης κλπ).
- (γ) Τη δημιουργία του απαραίτητου δευτερεύοντος, υπηρεσιακού και τοπικού οδικού δικτύου (που θα υλοποιείται στα πλαίσια του ελέγχου της ανάπτυξης) ώστε να προστατεύεται ο κύριος δρόμος και παράλληλα να αποφεύγεται η δημιουργία περικλειστων περιοχών ανάπτυξης.

**5.4.3** Στις περιπτώσεις όπου δρόμοι της προαναφερόμενης κατηγορίας εκτείνονται σε ζώνες εκτός ορίου ανάπτυξης των οικισμών, ουσιαστικά οι δρόμοι αυτοί δρουν αποκλειστικά ως τοπικοί παρακαμπτήριοι και θα πρέπει να διαφυλάσσονται σε σχέση με την ιδιότητα τους αυτή. Συνεπώς, γενικά θα πρέπει να αποφεύγεται η, χωρίς επαρκή αιτιολόγηση, επέκταση του ορίου ανάπτυξης οικισμών στα όρια των δρόμων αυτών, ώστε οι σημερινοί παρακαμπτήριοι να μην καθίστανται μελλοντικά μέρος του εσωτερικού οδικού δικτύου των οικισμών, επιτελώντας πλέον διπλό ρόλο και αποφεύγοντας τα προαναφερόμενα ανεπιθύμητα προβλήματα.

#### **5.4.4 Κυκλοφοριακή Διαχείριση Οδικού Δικτύου Οικισμών**

- 5.4.4.1** Με δεδομένο ότι στις περιοχές των οικισμών και ιδιαίτερα εντός των πυρήνων χωριών όπου επικρατεί πυκνή και συνεχής δόμηση, υπάρχουν κατά κανόνα περιορισμένες δυνατότητες επέκτασης ή ρυμοτόμησης/ αναβάθμισης του υφιστάμενου οδικού δικτύου, η κυκλοφοριακή πολιτική για τις περιοχές αυτές θα επικεντρώνεται στην εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης με έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης.
- 5.4.4.2** Πιθανά μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης περιλαμβάνουν συστήματα μονοδρόμησης, μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης και μέτρα που αποσκοπούν στην αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας διαμέσου αμιγώς οικιστικών περιοχών (π.χ. μείωση ορίου ταχύτητας, πεζοδρομήσεις, λιθοστρώσεις, καθεστώς κοινής χρήσης «shared space», κατάλληλη οριζόντια/κάθετη σήμανση, μείωση πλάτους οδοστρώματος, τοπικές προεξοχές πεζοδρομίου ή τοπικές νησίδες για δημιουργία στένωσης οδοστρώματος, κυρτώματα οδοστρώματος, υπερυψωμένες συμβολές, υπερυψωμένες διαβάσεις πεζών, κλπ), ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος κεντρικών/ παραδοσιακών οδών και πλατειών, κ.ο.κ., και πρέπει να υιοθετούνται μετά από ειδικές χωροταξικές-κυκλοφοριακές μελέτες ή ρυθμιστικά σχέδια.
- 5.4.4.3** Σε όποιους επιμέρους οικισμούς της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου παρατηρείται εποχικότητα σε σχέση με την προσέλκυση επισκεπτών ή τουριστών, τυχόν μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που αφορούν μονοδρομήσεις ή πεζοδρομήσεις μπορούν να εφαρμόζονται σε προσωρινό επίπεδο.
- 5.4.4.4** Για να καταστούν πρακτικά εφαρμόσιμα και βιώσιμα τα πιο πάνω μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης σε πυρήνες οικισμών, θα πρέπει επίσης να εφαρμόζονται και υποστηρικτικά μέτρα όπως η δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων δημόσιων χώρων στάθμευσης ειδικότερα στην περιφέρεια των πυρήνων των οικισμών ή/και η δημιουργία οδικών παρακάμψεων/ τοπικών παρακαμπτήριων δρόμων, μέσω της υλοποίησης σχετικών έργων από την τοπική αρχή ή στα πλαίσια συγχρηματοδοτούμενων από το κράτος οδικών ή πολεοδομικών έργων.
- 5.4.4.5** Ειδικότερα σε σχέση με τους τοπικούς παρακαμπτήριους δρόμους, θα πρέπει να διαφυλάσσεται εκ των προτέρων η απαιτούμενη γη για άμεση ή μελλοντική δημιουργία τους, αναλόγως των αναγκών του εκάστοτε οικισμού.
- 5.4.4.6** Κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό όπως οποιεσδήποτε αποφάσεις για εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης ή δημιουργία οδικών παρακάμψεων σε οικισμούς, λαμβάνονται σε συλλογικό επίπεδο και τυγχάνουν γενικής αποδοχής από την τοπική κοινωνία, ιδιαίτερα για οικισμούς μικρής κλίμακας ή για οικισμούς με ιδιαίτερο πολιτιστικό, κοινωνικό ή περιβαλλοντικό ενδιαφέρον, όπου οποιεσδήποτε αλλαγές στο κυκλοφοριακό σύστημα δυνατόν να

επηρεάζουν τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία τους ή να διαταράσσουν την καθημερινότητα των κατοίκων σε σχέση με την ευκολία και αμεσότητα πρόσβασης σε χώρους κατοικίας και καθημερινής συνάθροισης ή σε εμπορικές χρήσεις καθημερινής εξυπηρέτησης.

**5.4.4.7** Ο σχεδιασμός και η εφαρμογή όλων των πιο πάνω τύπων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης θα βασίζεται στις αντίστοιχες προδιαγραφές των εγκεκριμένων Προτύπων Γεωμετρικού Σχεδιασμού Υπεραστικών και Επαρχιακών Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων, καθώς και άλλων προτύπων και οδηγιών που εκδίδονται, για το σκοπό αυτό, από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα πλαίσια της καθοδήγησης του ελέγχου της ανάπτυξης.

#### **5.4.5 Δημιουργία Οδικών Δικτύων σε Περίκλειστες Περιοχές**

**5.4.5.1** Η δημιουργία οδικών δικτύων σε περικλειστές περιοχές που βρίσκονται εντός καθορισμένης Ζώνης Ανάπτυξης αποτελεί έναν από τους πιο αποτελεσματικούς μηχανισμούς ενεργοποίησης της αδρανούς γης.

**5.4.5.2** Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή ή η Τοπική Αρχή με δική της πρωτοβουλία και με την καθοδήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, θα προχωρεί στην μελέτη και σχεδιασμό σε ρυμοτομική μορφή, του βασικού δευτερεύοντος και τοπικού οδικού δικτύου στις πιο πάνω περιοχές, αποδίδοντας προτεραιότητα στις περιοχές όπου παρουσιάζεται έντονη τάση για οικιστική ανάπτυξη με τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την προώθηση ενιαίων αναπτύξεων. Το σχέδιο θα τίθεται σε ισχύ κατόπιν έγκρισης της Πολεοδομικής Αρχής.

**5.4.5.3** Στα πλαίσια του ρυμοτομικού σχεδιασμού των πιο πάνω οδικών δικτύων, η διάταξη και τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά θα βασίζονται γενικά στα εγκεκριμένα Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού του Τμήματος Δημοσίων Έργων, καθώς και άλλων προτύπων και οδηγιών που εκδίδονται, για το σκοπό αυτό, από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα πλαίσια της καθοδήγησης του ελέγχου της ανάπτυξης.

#### **5.5 Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς**

##### **5.5.1 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς**

**5.5.1.1** Παρόλο ότι, στη Δήλωση Πολιτικής δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των Υπεραστικών και Αγροτικών Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (YAMMM), η παρούσα κυκλοφοριακή πολιτική στοχεύει στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο τα YAMMM να εξυπηρετούν αυξανόμενα

ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μεταξύ προορισμών της περιοχής και προς και από τα αστικά κέντρα.

- 5.5.1.2** Για να καταστούν εφικτοί οι ανωτέρω στόχοι, καθοριστικής σημασίας κρίνεται η συμπλήρωση, βελτίωση ή αναβάθμιση του *Υπεραστικού και Υπερτοπικού/ Περιφερειακού Οδικού Δικτύου*. Επιπρόσθετα, το επίπεδο εξυπηρέτησης και το πεδίο κάλυψης των YAMMM θα πρέπει να αναβαθμιστεί και επεκταθεί μέσω της αναδιάρθρωσης και αναβάθμισης των υφιστάμενων διαδρομών και της προσθήκης νέων.
- 5.5.1.3** Οποιαδήποτε μέτρα αναβάθμισης των YAMMM, θα πρέπει να βασίζονται στα πορίσματα ειδικών κυκλοφοριακών μελετών σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, που θα προκύπτουν μέσω της εφαρμογής της επίσημης κρατικής πολιτικής ενίσχυσης των Δημοσίων Μεταφορών, του Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων.
- 5.5.1.4** Επιπρόσθετα των πιο πάνω μέτρων, η εκάστοτε Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τα YAMMM κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών.
- 5.5.1.5** Στα πλαίσια του πιο πάνω, κατά την εκπόνηση ρυμοτομικών σχεδίων για οδικά δίκτυα οικισμών ή κατά την έλεγχο της ανάπτυξης μέσω της επιβολής όρων οδικής υποδομής, η εκάστοτε Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το Τμήμα Δημοσίων Έργων, θα μεριμνά για τη διασφάλιση της απαραίτητης υποδομής για τα υπεραστικά και αγροτικά λεωφορεία, όπως χώροι για στάση/ στάθμευση λεωφορείων με στέγαστρα, χώροι για μικρούς διαμετακομιστικούς σταθμούς κλπ.

## **5.5.2 Δίκτυο Πεζοδρομίων, Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων**

- 5.5.2.1** Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλατών προνοούνται, γενικά, τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:
- (α) Η συμπλήρωση του δικτύου πεζοδρομίων και η δημιουργία πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων ή ποδηλατοδιαδρομών, όπου είναι επιθυμητό και εφικτό, ιδιαίτερα κατά μήκος γραμμικών πάρκων ή άλλων γραμμικών περιοχών πρασίνου, όπως κοίτες ποταμών, που να συνδέουν περιοχές κατοικίας και πυρήνες οικισμών μεταξύ τους και με σημεία κοινωνικού, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος.
- (β) Ο καθορισμός περιοχών, οδών ή ανοικτών χώρων/ πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα στους ιστορικούς πυρήνες οικισμών.

(γ) Η κατάλληλη σήμανση ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, ώστε να εξυπηρετεί αποτελεσματικά τις ανάγκες διακίνησης και εξεύρεσης πορείας όλων των χρηστών.

**5.5.2.2** Η υλοποίηση μεγάλων έργων όπως γραμμικοί πεζόδρομοι μεγάλου μήκους, ποδηλατόδρομοι, ποδηλατολωρίδες ή ποδηλατοδιαδρομές θα γίνεται κυρίως στα πλαίσια υλοποίησης οδικών και άλλων πολεοδομικών έργων ή και μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου (με ανάλογη επιβολή δεσμεύσεων/ όρων κατά την αδειοδότηση παρόδιων αναπτύξεων από την Πολεοδομική Αρχή).

**5.5.2.3** Επιπρόσθετα, η Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια της διαδικασίας ελέγχου της ανάπτυξης, θα μεριμνά για την εξασφάλιση της αναγκαίας υποδομής πεζών και ποδηλατών (που συμπεριλαμβάνουν ποδηλατοστάσια και χώρους αποδυτηρίων/ ντους), ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλων αναπτύξεων, όπως Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας, Εμπορικές Αναπτύξεις Μεγάλης Κλίμακας και άλλες παρόμοιες χρήσεις.

## **5.6 Στάθμευση**

**5.6.1** Το πρόβλημα της στάθμευσης στις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, είναι ιδιαίτερα αισθητό εντός των κεντρικότερων περιοχών των οικισμών και ιδιαίτερα εντός πυρηνών όπου απουσιάζει ένα ορθολογιστικό σύστημα κυκλοφορικής διαχείρισης, κατά μήκος δρόμων υπερτοπικής και τοπικής σημασίας (κεντρικοί δρόμοι οικισμών ή τοπικοί παρακαμπτήριοι), σε κεντρικούς δρόμους με εμπορικό χαρακτήρα, αλλά και σε Οικιστικές Ζώνες που γειτνιάζουν με εμπορικές περιοχές. Το πρόβλημα οφείλεται στην ανεξέλεγκτη στάθμευση σε μη καθορισμένους χώρους (παράνομη στάθμευση) λόγω, (α) μειωμένης προσφοράς στάθμευσης, (β) ανεπαρκούς ελέγχου/ αστυνόμευσης ή (γ) συνδυασμό των πιο πάνω.

**5.6.2** Το πρόβλημα της ανεξέλεγκτης στάθμευσης έχει αρνητικές επιπτώσεις στην ροή της κυκλοφορίας, στην οδική ασφάλεια, ιδιαίτερα των ευάλωτων χρηστών του οδικού δικτύου, στο περιβάλλον, στην αισθητική, στην φυσιογνωμία και γενικά στην λειτουργικότητα των οικισμών και κατ' επέκταση στην ποιότητα ζωής των κατοίκων τους.

**5.6.3** Με στόχο την αντιμετώπιση των πιο πάνω προβλημάτων, θα εφαρμόζεται πολιτική στάθμευσης που στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

(α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης παρά την οδό ή εκτός οδού, στα πλαίσια του ελέγχου της ανάπτυξης.

(β) Εξασφάλιση χώρων, με πρωτοβουλία της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, για την κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία,



ειδικότερα στην περιφέρεια των πυρήνων των οικισμών. Ωστόσο, θα πρέπει να αποφεύγεται γενικά η δημιουργία δυσανάλογα μεγάλων δημόσιων χώρων στάθμευσης στις κεντρικές περιοχές των οικισμών, που ενδεχομένως να προκαλούν προβλήματα οχληρίας ή να αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία της περιοχής ή να προκαλούν υπερπροσφορά στάθμευσης σε περιοχές όπου είναι επιθυμητή η ενθάρρυνση της χρήσης εναλλακτικών/ περιβαλλοντικά φιλικών μέσων διακίνησης. Η δημιουργία τέτοιων χώρων θα επιδιώκεται γενικά σε κρατική γη, ώστε η δέσμευση και αξιοποίηση τους να καθίσταται ευκολότερη/ εφικτότερη.

- (γ) Ορθολογική ρύθμιση και έλεγχος της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων του υπερτοπικού/ περιφερειακού οδικού δικτύου (τμήματα που εμπίπτουν σε όρια οικισμών) με σκοπό την διασφάλιση της οδικής ασφάλειας και λειτουργικότητας τους.
- (δ) Ο έλεγχος/ περιορισμός της παρόδιας στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων σε κεντρικές περιοχές οικισμών με ιδιαίτερο χαρακτήρα/ φυσιογνωμία, όπως σε ιστορικούς πυρήνες ή σε άλλες κατοικημένες περιοχές με υψηλή πυκνότητα δόμησης ή έντονη δραστηριότητα/ διακίνηση πεζών.
- (ε) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων/ τροφοδοσία σε περιπτώσεις όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων και είναι εφικτό σε σχέση με το διαθέσιμο οδικό πλάτος.

**5.6.4** Επιλεγμένοι δημόσιοι χώροι στάθμευσης ή χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση, υιοθετούνται στο Τοπικό Σχέδιο και σημειώνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου.

### **5.6.5 Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης**

**5.6.5.1** Σε σχέση με τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει κατάλληλα πρότυπα για παροχή και διαμόρφωση χώρων στάθμευσης για οχήματα, που θα προνοούν τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό χώρων στάθμευσης για κάθε είδος ανάπτυξης καθώς και τα λειτουργικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά των χώρων στάθμευσης και της πρόσβασης/ διόδου προς αυτούς. Τα πιο πάνω πρότυπα καθορίζονται σε σχετική Εντολή για τον καθορισμό Προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης του Υπουργού Εσωτερικών.

**5.6.5.2** Η εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων αποσκοπεί στην, κατά το δυνατό, ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των επιμέρους αναπτύξεων και στην διασφάλιση της αποτροπής της παράνομης στάθμευσης οχημάτων επί του οδοστρώματος (ή πεζοδρομίων), εκτός στις περιπτώσεις όπου προβλέπεται ειδικά από σχετικές κυκλοφοριακές ρυθμίσεις (καθορισμένες θέσεις παρόδιας στάθμευσης).

**5.6.5.3** Σε ειδικές περιπτώσεις όπως αυτές καθορίζονται σε σχετική Εντολή για τον καθορισμό Προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης του Υπουργού Εσωτερικών ή/ και σε σχετικές πρόνοιες του κειμένου του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών ανά μονάδα επιφάνειας, η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής, είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στα πρότυπα, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη.

**5.6.5.4** Σε ειδικές περιπτώσεις όπως αυτές καθορίζονται σε σχετική Εντολή για τον καθορισμό Προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης του Υπουργού Εσωτερικών ή/ και σε σχετικές πρόνοιες του κειμένου του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί λιγότερους ή και καθόλου χώρους στάθμευσης.

## **5.7 Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων**

**5.7.1** Λόγω της φύσης, του όγκου και των ιδιοτήτων τους, ορισμένες κατηγορίες χρήσεων γης/ αναπτύξεων προσελκύουν μεγάλο όγκο κυκλοφορίας, δημιουργώντας αρνητικές επιπτώσεις στο οδικό δίκτυο και γενικότερα στις συνθήκες κυκλοφορίας της περιοχής στην οποία εντάσσονται. Οι επιπτώσεις αυτές μπορούν να διαχωριστούν σε τρεις βασικές κατηγορίες:

(α) Στην προστιθέμενη οχηματική κυκλοφορία που αναμένεται να προσελκύσει η νέα ανάπτυξη, ιδιαίτερα σε ώρες κυκλοφοριακής αιχμής.

(β) Στον επηρεασμό του ισοζυγίου προσφοράς-ζήτησης στάθμευσης της περιβάλλουσας περιοχής, λόγω της προστιθέμενης ζήτησης στάθμευσης από τη νέα ανάπτυξη.

(γ) Στον ενδεχόμενο επηρεασμό των συνθηκών οδικής ασφάλειας της περιβάλλουσας περιοχής από την προσθήκη της νέας ανάπτυξης.

**5.7.2** Οι πιο πάνω επιπτώσεις έχουν και περιβαλλοντικές παραμέτρους που σχετίζονται με την υποβάθμιση της ποιότητας του αέρα από την εκπομπή οχηματικών ρύπων, καθώς και τη δημιουργία συνθηκών ηχορύπανσης και γενικότερα όχλησης στην περιβάλλουσα περιοχή. Σημαντικές είναι και οι έμμεσες οικονομικές επιπτώσεις από νέες αναπτύξεις, που σχετίζονται με τη διαχρονική ανάγκη που προκύπτει για τη συνεχή αναβάθμιση, διεύρυνση και

επέκταση του δημόσιου οδικού δικτύου, με κόστος, το οποίο τις πλείστες φορές επωμίζεται το ίδιο το κράτος.

- 5.7.3** Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και ασφάλειας του οδικού δικτύου, αλλά κατ' επέκταση και για τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ποιότητας ζωής των κατοίκων/εργαζομένων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή, στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 6.7.7 θα απαιτεί την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* (ΜΚΕ) από τον αιτητή, η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.
- 5.7.4** Τα πορίσματα/εισηγήσεις της ΜΚΕ καθώς και οι σχετικές παρατηρήσεις/σχόλια του αρμόδιου Τμήματος Δημοσίων Έργων, τα οποία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εισηγήσεις για διαχείριση ή και αναβάθμιση των κυκλοφοριακών δεδομένων της προτεινόμενης ανάπτυξης (σημεία και μορφή οχηματικών προσβάσεων, απαιτούμενος επιπρόσθετος αριθμός χώρων στάθμευσης, πρόνοιες για σήμανση/σηματοδότηση κ.λπ.), θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδεις παράγοντες κατά την εξέταση της αίτησης και λήψη απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή και, όπου ενδείκνυται, θα περιλαμβάνονται οι απαιτούμενοι σχετικοί όροι κατά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.
- 5.7.5** Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει, μέσω της συμπερίληψης σχετικών όρων ή και στα πλαίσια συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, αντισταθμιστικά μέτρα, όπως, συμπλήρωση ή αναβάθμιση του γύρω οδικού δικτύου, για την αντιμετώπιση τυχόν σοβαρών ή μη αναστρέψιμων προβλημάτων λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας που αναμένεται ότι θα προκληθούν στο οδικό δίκτυο της περιοχής από την προτεινόμενη ανάπτυξη.
- 5.7.6** Τυχόν εξειδικευμένες απαιτήσεις καθώς και το ακριβές περιεχόμενο της εκάστοτε Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (ΜΚΕ) θα προσδιορίζονται από το Τμήμα Δημοσίων Έργων.
- 6.7.7** Για μεγάλης κλίμακας ή/και έντασης αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί, κατά την κρίση της, την υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
  - (β) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο.

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

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

**5.7.8** Ανεξάρτητα των προνοιών της παραγράφου 5.7.7 πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή, αφού ζητήσει και λάβει σχετική γνωμάτευση από τον Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων, μπορεί να απαιτήσει την υποβολή ΜΚΕ (ή οποιασδήποτε άλλης απαιτούμενης πληροφορίας) για οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη, με βάση τον Κανονισμό 55 του 1990, σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

## **5.8 Ειδικές Πρόνοιες**

**5.8.1** Οι ανάγκες διακίνησης πεζών και ποδηλατών θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στον σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης.

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

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

**5.8.4** Κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και υλοποίηση του κύριου οδικού δικτύου, σύμφωνα και με την Γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη η πράσινη υποδομή, όπως για παράδειγμα η κατάλληλη φύτευση, η ανάγκη διακίνησης της πανίδας της περιοχής αφήνοντας τα κατάλληλα περάσματα κ.ά.

**5.8.5** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται νέα χάραξη Κύριου Δρόμου Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας (Παρακαμπτήριος Δρόμος Σωτήρας), ο οποίος σημειώνεται στα λεπτομερή σχέδια του Τοπικού Σχεδίου σε ρυμοτομική μορφή, συμπεριλαμβανομένης ενδεικτικής διατομής.

**5.8.6** Ειδικότερα σε σχέση με την προτεινόμενη ενδεικτική/ συμβουλευτική ποδηλατική υποδομή κατά μήκος δρόμων που συνδέουν τους επιμέρους οικισμούς του Τοπικού Σχεδίου μεταξύ τους και έχουν υπερτοπικό χαρακτήρα (Κύριοι και Δευτερεύοντες Δρόμοι Υπερτοπικής/ Περιφερειακής Σημασίας) χωρίς, ωστόσο, να διαθέτουν μεγάλο ρυμοτομικό πλάτος, η Πολεοδομική Αρχή, συνυπολογίζοντας την υφιστάμενη κατάσταση και τυχόν δεσμεύσεις/ περιορισμούς που προκύπτουν στα πλαίσια του έλεγχου της ανάπτυξης ή προγραμματιζόμενων οδικών έργων, θα εφαρμόζει, όπου είναι εφικτό,

ανάλογες διευρύνσεις ώστε η σχετική ποδηλατική υποδομή να τοποθετείται με φυσικό διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες οχηματικής κυκλοφορίας, για λόγους ασφάλειας των ποδηλατών. Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με τον Έπαρχο Αμμοχώστου ή Λάρνακας ή και με τον Διευθυντή του Τμήματος Δημοσίων Έργων, στην κυριότητα των οποίων εμπίπτουν οι προαναφερόμενες κατηγορίες δρόμων.

## **6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

### **6.1 Γενικά**

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

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

### **6.2 Συντελεστές Ανάπτυξης**

**6.2.1** Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ανώτατο ποσοστό κάλυψης, ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος (σε μέτρα) οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, και αναλύονται περαιτέρω, εμπλουτίζονται ή/ και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής.

**6.2.2** Ο προσδιορισμός της ταυτότητας της κάθε περιοχής είναι έμμεσα συναρτημένος με τον καθορισμό των συντελεστών ανάπτυξης, του αριθμού ορόφων και του ύψους, σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους που αφορούν την κάθε περιοχή. Η γενική πολιτική διαβάθμισης των συντελεστών στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με κατά κανόνα τους υψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του κάθε οικισμού, σε επιμέρους Άξονες και το καθορισθέν Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, και άλλες περιοχές, και με σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές του οικισμού. Η κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται στο παραλιακό μέτωπο που αποτελεί πυρήνα δραστηριότητας συνυφασμένο με την παραλία και την τουριστική ανάπτυξη και όπου οι συντελεστές ανάπτυξης είναι υψηλότεροι.

**6.2.3** Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου και δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς,

καθώς και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο 10 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση).

**6.2.4** Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφεται πιο πάνω, και εδράζονται στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και κατά το δυνατόν ενοποιημένη ανάπτυξη. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:

- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης, εκτός των περιπτώσεων επιθυμητών χρήσεων στις περιοχές αυτές.
- (β) Ο καθορισμός σχετικά υψηλότερου συντελεστή δόμησης στους πυρήνες των οικισμών, στους κύριους Άξονες Δραστηριότητας και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.
- (γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις επιτρεπόμενες χρήσεις, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης, με σκοπό τη διατήρηση και ενίσχυση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της κάθε περιοχής.
- (δ) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε Περιοχές ή Ζώνες Προστασίας με περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης.

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

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

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





## **7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

### **7.1 Γενικά**

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

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

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

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

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

(δ) Το φυσικό, ιστορικό και πολιτιστικό τοπίο.

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

**7.1.3** Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Η κατανομή και η ένταση των χρήσεων γης, ο τρόπος οργάνωσης και λειτουργίας τους, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης κλίμακας λειτουργιών και χρήσεων, καθώς και ο βαθμός διασποράς της ανάπτυξης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, αποτελούν αντικείμενα που καθορίζουν την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού πληθυσμού και των χρηστών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ή και γειτονικών περιοχών.

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

**7.1.5** Το περιβάλλον αποτελεί πολυτομεακή ενότητα, η οποία συναρτάται οριζόντια με όλους τους τομείς ανάπτυξης. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να περιοριστεί στο

παρόν Κεφάλαιο, που κατά κύριο λόγο αφορά τη διαχείριση του πρασίνου, του ανοικτού δημόσιου χώρου και του τοπίου. Οι επιμέρους πτυχές του περιβάλλοντος αποτελούν παραμέτρους οι οποίες επηρεάζονται από μεγάλο αριθμό πολιτικών, όπως οι πολιτικές που αφορούν τις μεταφορές, τη διάσπαρτη ανάπτυξη, τη βιομηχανία και μεταποίηση, κ.ο.κ. Σε αυτό το πλαίσιο, θα πρέπει να αξιολογείται η συνέργεια των επιμέρους προνοιών του Τοπικού Σχεδίου με το υπό εκπόνηση Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχέδιο που εκτείνεται κατά μήκος της ακτογραμμής της Κύπρου, λαμβάνοντας υπόψη τον κατευθυντήριο οδηγό για τις «Αλληλεπιδράσεις Ξηράς-Θάλασσας», που ετοίμασε το Κέντρο Περιφερειακής Δραστηριότητας και Πρόγραμμα Δράσεων Προτεραιότητας (Priority Actions Programme Regional Activity Centre - PAP/RAC) του Μεσογειακού Σχεδίου Δράσης (Mediterranean Action Plan - MAP), του Προγράμματος Περιβάλλοντος των Ηνωμένων Εθνών (UNEP).

## **7.2 Προβλήματα**

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

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

υφιστάμενων χώρων, που συντελούν στην υποβάθμιση των ανέσεων ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.

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

**7.2.2** Δυνητικό κίνδυνο αποτελεί το ενδεχόμενο πλημμυρών στην περιοχή της Λίμνης Παραλιμνίου. Ο «Ποταμός Εισροής & Λίμνη Παραλιμνίου» έχει ορισθεί ως μια εκ των δεκαεννέα περιοχών δυνητικού σημαντικού κινδύνου πλημμύρας που έχουν οριστεί στο «Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Κύπρου» για την εφαρμογή της Οδηγίας 2007/60/ΕΚ. Τα όρια επικινδυνότητας πλημμύρας της Λίμνης Παραλιμνίου (πλημμύρες υψηλής πιθανότητας με περίοδο επαναφοράς 20 έτη, πλημμύρες μέσης πιθανότητας με περίοδο επαναφοράς 100 έτη, και πλημμύρες χαμηλής πιθανότητας με περίοδο επαναφοράς 500 έτη) σημειώνονται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) και θα λαμβάνονται υπόψη σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια τα οποία επηρεάζονται από αυτές, ως προς τη χωροθέτηση του ανοικτού δημόσιου χώρου, ο οποίος θα χωροθετείται κατά κανόνα στο μέρος του τεμαχίου το οποίο επηρεάζεται από δυνητικό σημαντικό κίνδυνο πλημμύρας. Κατ' ανάλογο τρόπο, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά και για τη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο μέτρο του δυνατού σε απόσταση από τη Λίμνη Παραλιμνίου. Σε όλες τις περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων εντός των ορίων επικινδυνότητας πλημμυρών, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται σχετικά με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.

**7.2.3** Σε μέρος των διοικητικών περιοχών Σωτήρας και Φρενάρους εντοπίζονται εδάφη για τα οποία το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης έχει προχωρήσει στον προκαταρκτικό καθορισμό ζωνών γεωλογικής καταλληλότητας, μετά την ολοκλήρωση σχετικών γεωλογικών/ γεωτεχνικών ερευνών. Το μέρος του Τοπικού Σχεδίου που αποτελεί τη Λίμνη Παραλιμνίου έχει καθοριστεί ως ζώνη γεωλογικής καταλληλότητας 0 και σε αυτήν δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, καθώς χαρακτηρίζεται ως επικίνδυνη ζώνη. Τα εδάφη που έχουν χαρακτηριστεί ως ζώνη γεωλογικής καταλληλότητας 2, θεωρούνται ως χαμηλού έως μεσαίου κινδύνου και σε αυτά συστήνεται η λήψη προληπτικών μέτρων πριν τον σχεδιασμό των οποιονδήποτε αναπτύξεων, με τη χρήση εξειδικευμένων θεμελιώσεων στη βάση των αποτελεσμάτων γεωλογικής/ γεωτεχνικής μελέτης για κάθε είδους ανάπτυξη.

### **7.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου**

**7.3.1** Βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη του περιβαλλοντικού πλούτου της περιοχής που αυτό καλύπτει και η εφαρμογή της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης. Η ανάπτυξη προωθείται με σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον, για να επιτευχθεί διαφύλαξη του και στο μέλλον, παράλληλα με τις

πολιτικές που αφορούν την ανάπτυξη σε κοινωνικούς και οικονομικούς τομείς, καθώς και την ισόρροπη εδαφική ανάπτυξη.

- 7.3.2** Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί το θεσμικό πλαίσιο μέσα από τις πρόνοιες του οποίου επιδιώκεται να επιτευχθεί με ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο η προστασία και η βελτίωση του περιβάλλοντος της περιοχής.
- 7.3.3** Το φυσικό περιβάλλον της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι ιδιαίτερα αξιόλογο, με τα χαρακτηριστικά στοιχεία του πεδινού αγροτικού τοπίου της Μεσσαορίας και το εύφορο κόκκινο χώμα της περιοχής των Κοκκινοχωρίων. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την ύπαρξη άλλων αξιόλογων στοιχείων, όπως τα κρατικά δάση, οι περιοχές αρδευόμενων σχεδίων αναδασμού, η κρατική γη, οι κοίτες των υδατορεμάτων, τα φράγματα, οι περιοχές του δικτύου Natura 2000, κ.ά., παρέχουν σημαντικές δυνατότητες για ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του τοπικού περιβάλλοντος, της εικόνας και της αισθητικής της περιοχής. Σημαντικά στοιχεία της περιοχής είναι ο υδατοφράκτης Άχνας, ο υδατοφράκτης Λιοπτερίου, το αλιευτικό καταφύγιο και ο ποταμός στο Λιοπέτρι, το κοίλωμα Σωτήρας, το φράγμα Αχερίτου, η Λίμνη Παραλιμνίου, το παραλιακό μέτωπο, το εθνικό δασικό πάρκο «Ποταμός Λιοπετρίου» και τα δάση Ξυλοφάγου, Αγίου Νικάνδρου, Σωτήρας και Φρενάρους, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).
- 7.3.4** Βασικός σκοπός του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα του περιβάλλοντος είναι η αποτελεσματική προστασία, αναβάθμιση και διαχείριση των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.
- 7.3.5** Το τοπίο αναγνωρίζεται ως βασικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, ως έκφραση της ποικιλότητας της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς και ως βάση της ταυτότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

#### **7.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές**

- 7.4.1** Μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε συνδυασμό με τη γενικότερη στρατηγική ανάπτυξης του, το περιβάλλον και το τοπίο αντιμετωπίζονται ως πρωταρχικοί συντελεστές της ποιότητας της ζωής των κατοίκων και χρηστών της περιοχής, καθώς και ως κοινοί πόροι, αναδεικνύοντας την προοπτική τους σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα.
- 7.4.2** Μέσω της εφαρμογής των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκονται οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Η αποφυγή ουσιώδους δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος. Σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία του συνόλου της περιοχής, θα πρέπει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατόν να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό που είναι εφικτό.
- (β) Η προστασία και η αναβάθμιση της ποιότητας και η ενίσχυση αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και του τοπίου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ιδιαίτερα του πολιτιστικού, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού. Ως αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου θα μπορούσαν να θεωρηθούν σημαντικά τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, περιοχές του Δικτύου Natura 2000, δάση, ακτές, υδατορέματα (κοίτες ποταμών/ χειμάρρων, αργάκια, λεκάνες απορροής όμβριων υδάτων) καθώς και άλλοι σημαντικοί σχηματισμοί/ πόροι ή/ και περιοχές, όπως αυτές γίνονται αντιληπτές από το λαό, των οποίων ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών ή/ και ανθρώπινων παραγόντων. Τα κυριότερα από τα προαναφερόμενα στοιχεία παρουσιάζονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).
- (γ) Η διασφάλιση ικανοποιητικών δημόσιων ανοικτών χώρων από άποψης αριθμού, χωροθέτησης, μεγέθους, και ποιότητας περιβάλλοντος, με κατάλληλες διευκολύνσεις για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/ αναψυχή, με ποικιλία τύπων που θα κατανέμονται ισόρροπα στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και τη διασύνδεση τους με μέσα διακίνησης φιλικά προς το περιβάλλον. Η διεύρυνση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας στοχεύει επιπρόσθετα στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στην αύξηση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας παιδιών και νέων.
- (δ) Η αποτροπή πιέσεων στις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές και στις περιοχές αξιόλογου τοπίου, και ο περιορισμός, ή ακόμη ο αποκλεισμός οχληρών αναπτύξεων σε σημεία που θα επηρεάσουν ουσιωδώς τα συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (ε) Η αποθάρρυνση άσκοπων μετακινήσεων με το ιδιωτικό όχημα, μέσω των κατάλληλων χωροθετικών πολιτικών, και η ενθάρρυνση μέσων διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον και μέσων μαζικής μεταφοράς (MMM).

## **7.5 Περιβαλλοντικός Πλούτος**

**7.5.1** Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό πλούτο» της περιοχής [βλέπε Σχέδιο 5 και Προσάρτημα 1 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου)]. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, οι σημαντικότερες εκκλησίες/ ξωκλήσια, το παλαιό υδραγωγείο Αμμοχώστου, το αλιευτικό καταφύγιο στον Ποταμό Λιοπετρίου, καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο φυσικό περιβάλλον περιλαμβάνονται οι υδάτινοι πόροι, αξιόλογοι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, τα σημαντικά υψώματα της περιοχής, δάση, το εθνικό δασικό πάρκο «Ποταμός Λιοπετρίου», τα Προστατευόμενα Τοπία και οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000.

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

**7.5.3** Σχετικά με τη χωροδιάταξη και ένταξη νέων κτισμάτων σε χώρους που δυνατόν να επηρεάσουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής, διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

(α) Για τη χωροδιάταξη νέου κτίσματος στον αντίστοιχο χώρο του τεμαχίου θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:

(i) οι πορείες κίνησης και στάσης των περιπατητών,

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

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

(iv) οποιοσδήποτε άλλος παράγοντας σχετικός με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.

(β) Για την ορθή ένταξη ενός νέου κτίσματος σε μια ευαίσθητη περιοχή θα επιδιώκεται, με τον κατάλληλο χειρισμό των χαρακτηριστικών του, η διαμόρφωση μιας αρμονικής επικοινωνίας και συνύπαρξης του κτίσματος

με την περιοχή, έτσι ώστε αυτό αφενός να μην προκαλεί ή προσβάλλει και αφετέρου να αφομοιώνει, να υιοθετεί ή να συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων.

**7.5.4** Οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000 που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο, φαίνονται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) και είναι οι ακόλουθες:

(α) «Τόποι Κοινοτικής Σημασίας – ΤΚΣ» (Sites of Community Importance – SCI), όπως ορίζονται στο Νόμο 153(I)/2003 (περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής):

(i) CY3000008 Λίμνη Παραλιμνίου

(β) «Ζώνες Ειδικής Προστασίας – ΖΕΠ» (Special Protection Areas – SPA), όπως ορίζονται στο Νόμο 152(I)/2003 (περί Προστασίας και Διαχείρισης των Άγριων Πτηνών και Θηραμάτων):

(i) CY3000007 Φράγμα Άχνας

(ii) CY3000008 Λίμνη Παραλιμνίου

(iii) CY3000009 Περιοχή Αγίας Θέκλας - Λιοπέτρι

## **7.6 Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές**

### **7.6.1 Γενική Πολιτική για Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος**

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

**7.6.1.1.1** Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται περιοχές όπου θα εφαρμόζεται η πολιτική του Προστατευόμενου Τοπίου. Η Πολιτική αυτή δεν επιτρέπει αναπτύξεις που μπορούν να αλλοιώσουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία και να επιφέρουν καταστροφή, φθορά ή υποβάθμιση των Προστατευόμενων Τοπίων, τα οποία αποτελούν περιοχές μεγάλης αισθητικής, οικολογικής, πολιτιστικής ή άλλης αξίας και σημασίας.

(α) Στα Προστατευόμενα Τοπία με το χαρακτηριστικό «Δα1-Π.Τ.» μπορούν να επιτραπούν οι ακόλουθες αναπτύξεις, υπό προϋποθέσεις:



- (i) Εκτέλεση παραδοσιακών εργασιών στον τομέα της γεωργίας και δασοπονίας, νοουμένου ότι αυτές δεν επηρεάζουν δυσμενώς τη διατήρηση, βελτίωση ή αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής και γενικά το περιβάλλον και το τοπίο.
  - (ii) Εκτέλεση εργασιών για μικρής κλίμακας αναπτύξεις, που αποσκοπούν στην προστασία, διατήρηση και προβολή των χαρακτηριστικών της περιοχής.
  - (iii) Δημιουργία μονοπατιών της φύσης ή άλλων τύπων προσπέλασης και μικρής κλίμακας αναπτύξεων, που θα παρέχουν στο κοινό δυνατότητες για περιβαλλοντική εκπαίδευση και φυσιολατρικές δραστηριότητες.
  - (iv) Εκτέλεση αναγκαίων έργων βασικής υποδομής. Ιδιαίτερη προσπάθεια θα καταβάλλεται στην περιβαλλοντική ένταξη των έργων αυτών.
  - (v) Εκτέλεση εργασιών που διεξάγονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε αρχαιολογικούς χώρους και αρχαία μνημεία που βρίσκονται στις περιοχές αυτές, καθώς και εκτέλεση εργασιών από το Τμήμα Δασών, όπως δασικοί δρόμοι, πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών κλπ., που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και διοίκηση των δασών.
  - (vi) Μικρής κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό συμπεριλαμβανομένων εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με την εκπαίδευση για το περιβάλλον και το τοπίο, τον πολιτισμό και την άθληση.
- (β) Οι αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι θα εντάσσονται στο περιβάλλον, θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις της και εφόσον ικανοποιούνται και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (i) Όταν η ανάπτυξη εμπίπτει μέσα σε Προστατευόμενο Τοπίο και το αντικείμενο προστασίας είναι φαράγγι, τότε αυτή θα απέχει από το αντικείμενο προστασίας τουλάχιστον 300 μέτρα. Η απόσταση αυτή μετράται από την ανάπτυξη από το πλησιέστερο προς αυτή σημείο του χείλους του φαραγγιού (ανάπτυξη μέσα στο φαράγγι δεν επιτρέπεται). Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση από την πιο πάνω καθοριζόμενη αν το κρίνει αναγκαίο για σκοπούς αποτελεσματικής προστασίας του Προστατευόμενου Τοπίου, βάσει αισθητικών, περιβαλλοντικών και άλλων κριτηρίων.
  - (ii) Όταν η ανάπτυξη εμπίπτει σε Προστατευόμενο Τοπίο και το αντικείμενο προστασίας είναι υδατοφράκτης, η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί κάθε περίπτωση κατ' αξία, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της.

- (iii) Όταν η ανάπτυξη εμπίπτει σε Προστατευόμενο Τοπίο και το αντικείμενο προστασίας είναι γεωμόρφωμα, θα απαιτείται ιδιαίτερα αυστηρή προστασία και δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη ότι τα γεωμορφώματα έχουν ιδιαίτερη επιστημονική, πολιτιστική ή αισθητική αξία ή/ και μνημειακό χαρακτήρα και αποτελούν μέρος της ταυτότητας και της φυσιογνωμίας της περιοχής. Ακόμα και παραδοσιακές εργασίες στον τομέα της γεωργίας και της δασοπονίας δεν θα πρέπει να επηρεάζουν την ισορροπία των τοπικών οικοσυστημάτων ή, ιδιαίτερα, τη μορφολογία και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Εξαιρουμένου των αναπτύξεων που αναφέρονται στη παράγραφο 7.6.1.1.1(α)(ν) πιο πάνω, οποιεσδήποτε άλλες αναπτύξεις που αναφέρονται στη παράγραφο 7.6.1.1.1(α) πιο πάνω θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή μόνο κατ' εξαίρεση, νοουμένου ότι θα εναρμονίζονται με το περιβάλλον, το τοπίο, τον χαρακτήρα και την κλίμακα της περιοχής.
- (iv) Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,005:1.

**7.6.1.1.2** Σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) και αφορούν Ζώνη Προστασίας υδατορεμάτων, υδατοφρακτών, κρατικών δασών, γεωμορφωμάτων, δικτύου κτισμάτων παλαιού υδραγωγείου Αμμοχώστου, εθνικό δασικό πάρκο, αρχαία μνημεία και αρχαιότητες, καθώς και υψώματα με κλίση πέραν του 30%, θα επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες αναπτύξεις:

- (α) Εκτέλεση παραδοσιακών εργασιών στον τομέα της γεωργίας και δασοπονίας.
- (β) Εκτέλεση εργασιών για μικρής κλίμακας αναπτύξεις που αποσκοπούν στην προστασία, διατήρηση και προβολή των χαρακτηριστικών της περιοχής, ή την ενίσχυση της τοπικής χλωρίδας.
- (γ) Δημιουργία μονοπατιών της φύσης ή άλλων τύπων προσπέλασης, και μικρής κλίμακας αναπτύξεων που θα παρέχουν στο κοινό δυνατότητες για περιβαλλοντική εκπαίδευση και φυσιολατρικές δραστηριότητες.
- (δ) Εκτέλεση αναγκαίων έργων βασικής υποδομής. Ιδιαίτερη προσπάθεια θα καταβάλλεται στην περιβαλλοντική ένταξη των έργων αυτών.
- (ε) Εκτέλεση εργασιών που διεξάγονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε αρχαιολογικούς χώρους και αρχαία μνημεία που βρίσκονται στις περιοχές αυτές, καθώς και εκτέλεση των απαραίτητων εργασιών από το Τμήμα Δασών, όπως δασικοί δρόμοι, πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών, κ.λπ.

(στ) Μικρής κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό συμπεριλαμβανομένων εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με την εκπαίδευση για το περιβάλλον και το τοπίο, τον πολιτισμό και την άθληση.

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

**7.6.1.1.3** Στις Περιοχές Προστασίας του Ευρωπαϊκού Δικτύου Natura 2000, οι οποίες δείχνονται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), και καθορίζονται επίσης με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες), θα επιδιώκεται γενικά η διατήρηση της βιοποικιλότητας μέσα από την κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιαιτημάτων. Στις Περιοχές αυτές θα επιτρέπονται οι αναπτύξεις που αναφέρονται στις παραγράφους 7.6.1.1.1 και 7.6.1.1.2 πιο πάνω, μόνο αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος ή/ και του Ταμείου Θήρας, ανάλογα με την περίπτωση, στα πλαίσια των όσων προβλέπονται στις αντίστοιχες σχετικές νομοθεσίες.

Νοείται ότι σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία, η οποία θα συμπεριλαμβάνεται σε ρυθμιστική ή άλλη ζώνη που θα καθορίζεται σε Διάταγμα Διαχείρισης για οποιανδήποτε από τις «Ζώνες Ειδικής Προστασίας – ΖΕΠ» (Special Protection Areas – SPA), ή/ και τον «Τόπο Κοινοτικής Σημασίας – ΤΚΣ» (Site of Community Importance – SCI), του Ευρωπαϊκού Δικτύου Natura 2000, που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις σχετικές πρόνοιες του Διατάγματος Διαχείρισης όταν αυτό τεθεί σε ισχύ.

**7.6.1.1.4** Σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) με τον κωδικό Δα2 και αφορούν Ζώνη Προστασίας κατά μήκος αυτοκινητόδρομου (εθνικό οδικό δίκτυο) και κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας, και κοιμητηρίων, καθώς και σε απομονωτικές λωρίδες στην περίμετρο Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών ή Κτηνοτροφικών Ζωνών, θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής.

**7.6.1.1.5** Σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) με τον κωδικό Δα3 και αφορούν Ζώνη Προστασίας πάρκων, ανοικτών δημόσιων χώρων, εκδρομικών χώρων, καθώς και εκκλησιών/ ξωκλησιών, θα επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής, καθώς και τα αναφερόμενα στην παράγραφο 7.7 (Σύστημα Ελεύθερων Χώρων) του παρόντος Κεφαλαίου.

**7.6.1.1.6** Η προστασία απότομων τοπογραφικών αλλαγών, κοιτών χειμάρρων ή αργακιών ή απορροής επιφανειακών νερών, κορυφογραμμών λόφων και άλλων παρόμοιων ιδιομορφιών που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκεται με την εξασφάλιση των ανάλογων λωρίδων πρασίνου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει κατάλληλους όρους κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια τεμαχίων). Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή λεπτομερέστερων τοπογραφικών σχεδίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.

**7.6.1.1.7** Η προστασία αξιόλογων δέντρων και συστάδων δέντρων σε ιδιωτική γη επιδιώκεται με την έκδοση Διαταγμάτων Προστασίας Δένδρων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Στις περιπτώσεις αξιόλογων υφιστάμενων δέντρων, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να επιδεικνύει την ανάλογη ευαισθησία κατά τη λήψη των σχετικών πολεοδομικών αποφάσεων και να επιβάλλει τους ανάλογους όρους, έστω και αν δεν έχουν εκδοθεί σχετικά Διατάγματα.

**7.6.1.1.8** Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη την ανάγκη διασφάλισης των απορροών των ομβρίων υδάτων σε όσες περιπτώσεις αυτό δικαιολογείται.

**7.6.1.2** Νοείται ότι κάθε είδους επιτρεπόμενες εργασίες θα πρέπει να εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον με τον καλύτερο δυνατό τρόπο ώστε να μην προκαλείται οποιαδήποτε ουσιώδης βλάβη σε αυτό, καθώς και στην οικολογία της περιοχής ή το φυσικό ή και πολιτιστικό τοπίο.

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

## **7.7 Σύστημα Ελεύθερων Χώρων**

**7.7.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η σταδιακή συγκρότηση ενός συστήματος ελεύθερων χώρων, που αποτελούν βασικά συνδετικά στοιχεία του χαρακτήρα και της δομής των οικισμών και ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον πληθυσμό για ενεργό και παθητική αναψυχή. Το σύστημα αυτό απευθύνεται σε όλο το φάσμα ηλικιών των πολιτών και στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος και της εικόνας επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου.

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

- (α) **Περιφερειακά Πάρκα:** Τα περιφερειακά πάρκα ως σύστημα εξυπηρετούν το σύνολο της περιοχής, καθώς και περιφερειακές ανάγκες. Τα πάρκα αυτά, ως υπερτοπικοί πόλοι αναψυχής, θα εξοπλισθούν με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας που θα είναι εναρμονισμένες με το χαρακτήρα τους και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων. Η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστεί στην απόλυτα αναγκαία για τη λειτουργία των περιφερειακών πάρκων. Η ανέγερση οικοδομών θα συνάδει με τους σκοπούς διαχείρισης και λειτουργίας του πάρκου ή για την περιβαλλοντική εκπαίδευση και την διευκόλυνση φυσιολατρικών δραστηριοτήτων. Για το χώρο του περιφερειακού πάρκου θα γίνει ειδικός σχεδιασμός που θα περιλαμβάνει τον τρόπο διαμόρφωσης, τον απαραίτητο εξοπλισμό, τη δενδροφύτευση και διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας. Περιφερειακό πάρκο αποτελεί η περιοχή στα ανατολικά του υδατοφράκτη Άχνας, ενώ άλλα περιφερειακά πάρκα θα μπορούσαν να προγραμματιστούν στο μέλλον, σε περιοχές κρατικών δασών, υψωμάτων και ποτάμιων σχηματισμών. Η μη κρατική ιδιοκτησία που εμπίπτει στην καθορισμένη Ζώνη Προστασίας του «Περιφερειακού Πάρκου Υδατοφράκτη Άχνας», θα αποκτηθεί από το Κράτος είτε μέσω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, είτε με αγορά, ή με ανταλλαγή με κρατική γη, ή με μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, για σκοπούς δημιουργίας του περιφερειακού πάρκου.
- (β) **Τοπικά Πάρκα και Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Αποτελούν ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας, συνιστούν τους τοπικούς περιβαλλοντικούς πνεύμονες και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να είναι εύκολα προσπελάσιμοι και λειτουργικοί. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους θα πρέπει να αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση διαφόρων ομάδων ηλικιών. Με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη για τη δημιουργία ανοικτών δημόσιων χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων των περιοχών κατοικίας, καθώς και άλλων επιμέρους περιοχών. Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των τοπικών πάρκων και δημόσιων χώρων πρασίνου, ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/ συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού, όπου κάτι τέτοιο είναι εφικτό. Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον **Πίνακα 7.1**. Δημόσιοι χώροι πρασίνου με αναμενόμενη έκταση μικρότερη των 300 τ.μ. δεν θα τοπιοτεχνούνται αλλά θα δεντροφυτεύονται ως μικρά άλση σύμφωνα με τις υποδείξεις του Τμήματος Δασών.

**Πίνακας 7.1: Τύποι Τοπικών Πάρκων**

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

(γ) **Γραμμικό Πάρκο Λίμνης Παραλιμνίου:** Ο χώρος στα δυτικά κατά μήκος της περιοχής που εμπίπτει εντός του Δικτύου Natura 2000 της Λίμνης Παραλιμνίου, παρουσιάζει αρκετές προοπτικές διαμόρφωσης σε γραμμικό πάρκο καθώς, μεταξύ άλλων, αποτελεί μια μοναδική περιοχή που προσφέρεται για απόλαυση ενός σημαντικού φυσικού τοπίου της ευρύτερης επαρχίας Αμμοχώστου που είναι η Λίμνη Παραλιμνίου, τόσο από τον ντόπιο πληθυσμό της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όσο και από επισκέπτες. Για το πάρκο αυτό προβλέπεται η ετοιμασία λεπτομερέστερου σχεδιασμού με την προώθηση Σχεδίου Διαμόρφωσης, ως αναφέρεται στο Κεφάλαιο 27 (Μελέτες και Έργα Προτεραιότητας) του Τοπικού Σχεδίου. Οι ιδιωτικές ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Ζώνη Προστασίας του πάρκου, θα αποκτηθούν από το Κράτος είτε μέσω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, είτε με αγορά, ή με ανταλλαγή με κρατική γη, ή με μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, για σκοπούς δημιουργίας του γραμμικού πάρκου.

(δ) **Κοίτες υδατορεμάτων και Παραλία:**

- i. Οι κοίτες των διαφόρων υδατορεμάτων είναι δυνατόν να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζοδρόμους και δίκτυα ποδηλατοδρόμων. Με ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να

διαφυλαχθούν και να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Τοπικού Σχεδίου. Οι περιοχές προστασίας των σημαντικότερων υδατορεμάτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Προστασίας Δα1. Σε περιπτώσεις ανάπτυξης τεμαχίων τα οποία επηρεάζονται από περιοχές προστασίας των σημαντικότερων υδατορεμάτων τα οποία υπεισέρχονται εντός Περιοχών Ανάπτυξης και σημειώνονται με διακεκομμένη πράσινη γραμμή στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες), η Πολεοδομική Αρχή θα χωροθετεί στο μέτρο του δυνατού το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου στο μέρος του τεμαχίου το οποίο επηρεάζεται, ή/ και θα επιβάλει άλλα μέτρα τα οποία απαιτεί το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων κατόπιν σχετικής διαβούλευσης. Η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος τέτοιων κοιτών και να αποτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρανούς της κοίτης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κύρια λειτουργία τέτοιων στοιχείων θα είναι η άνετη, απρόσκοπτη και ταχεία απορροή των ομβρίων υδάτων και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωση τους ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει τη φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.

ii. Η παραλία αποτελεί ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της περιοχής και μέσω των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και λεπτομερέστερου σχεδιασμού θα επιδιωχθεί η προστασία και συνεπή διαχείριση της, η αποκατάσταση της οπτικής και λειτουργικής σχέσης της περιοχής με τη θάλασσα και η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου σε ανοικτό χώρο αναψυχής και περιπάτου. Η δημιουργία προσβάσεων και ελεύθερων χώρων πρασίνου στην παραλία είναι πολύ σημαντική για τη διασφάλιση της εύκολης πρόσβασης του κοινού προς τη θάλασσα και τη διατήρηση της οπτικής επαφής με το παραλιακό μέτωπο.

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

(ε) **Παρόδιοι χώροι πρασίνου:** Οι χώροι αυτοί καταλαμβάνουν μικρές λωρίδες γης κατά μήκος οδικών αξόνων, οι οποίες θα δενδροφυτεύονται ή/ και τοπιοτεχνούνται, ανάλογα με την περίπτωση.

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

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

**7.7.4** Κατά κανόνα, σε περιπτώσεις όπου κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας παραχωρείται προς το δημόσιο γη για δημιουργία ελεύθερων χώρων έκτασης μικρότερης των 500 τ.μ., οι χώροι αυτοί θα χωροθετούνται κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, ως παρόδιοι χώροι πρασίνου, όπως αναφέρεται στην υποπαράγραφο 7.7.2(ε). Η εξαγορά χώρων πρασίνου θα αποτελεί τελευταία επιλογή και θα παρέχεται μόνο στις περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση των παρόδιων χώρων πρασίνου.

**7.7.5** Στο Τοπικό Σχέδιο επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των δημόσιων πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/ και αναβάθμιση ουσιαστών στοιχείων των δημόσιων χώρων πρασίνου, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού τους. Παράλληλα, διαπιστώνεται πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμων τέτοιων χώρων, υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια επίστευσης και διεύρυνσης των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων.

## **7.8 Κρατική Γη**

Οι κρατικές ιδιοκτησίες αποτελούν στρατηγικό απόθεμα γης και διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Τέτοιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχές με ιδιάζουσα



τοπογραφία, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περικλειστά και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο, τα οποία μπορούν να αποκτηθούν σταδιακά από το Κράτος για δημιουργία νέων σημαντικής κλίμακας χώρων πρασίνου και για προστασία του ανάγλυφου του εδάφους.

## **7.9 Ειδικές Πρόνοιες**

**7.9.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία Περιοχών Προστασίας των σημαντικών υδατορεμάτων, των περιοχών του Δικτύου Natura 2000, των υψωμάτων, των κρατικών δασών, καθώς και άλλων περιοχών με τοπογραφικές ιδιομορφίες ή/ και περιβαλλοντικά ευαίσθητα στοιχεία. Οι περιοχές αυτές που παρουσιάζονται ως Ζώνες Προστασίας Δα1-ΠΤ, Δα1 και Δα2 στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες), ως Περιοχές Προστασίας στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και σημειώνονται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), θα προστατευτούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη.

**7.9.2** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία απομονωτικής λωρίδας προστασίας πλάτους 30,00 μέτρων κατά μήκος της λωρίδας κατάληψης του αυτοκινητόδρομου Λάρνακας – Αγίας Νάπας. Η περιοχή αυτή ορίζεται ως Ζώνη Προστασίας Δα2 στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) και ως Περιοχή Προστασίας στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και θα προστατευθεί από κάθε ανεπιθύμητη ανάπτυξη. Σε καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου που συνορεύουν με το εθνικό οδικό δίκτυο, όπως είναι οι Τουριστικές Ζώνες, αντί Ζώνη Προστασίας δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή λωρίδα πλάτους της τάξης των 6,00 μέτρων στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες). Σημειώνεται ότι τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στην εν λόγω λωρίδα που δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων/ ιδιοκτησιών που βρίσκονται εκτός αυτής και θα υπολογίζονται με βάση τους συντελεστές ανάπτυξης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης (δηλαδή ανάλογη πολιτική που εφαρμόζεται για τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας). Για ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εξολοκλήρου εντός της απομονωτικής λωρίδας που δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 7.9.4.

**7.9.3** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία απομονωτικής λωρίδας προστασίας πλάτους 6,00 μέτρων κατά μήκος κύριων δρόμων υπερτοπικής/ περιφερειακής σημασίας. Οι περιοχές αυτές ορίζονται ως Ζώνη Προστασίας Δα2 στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) και ως Περιοχές Προστασίας στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και θα προστατευθούν από κάθε ανεπιθύμητη ανάπτυξη. Σε καθορισμένες περιοχές τουριστικής, βιομηχανικής, βιοτεχνικής και κτηνοτροφικής ανάπτυξης πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου που συνορεύουν με κύριους δρόμους περιφερειακής σημασίας, αντί Ζώνη Προστασίας δείχνεται με διακεκομμένη

γραμμή απομονωτική λωρίδα πλάτους της τάξης των 6,00 μέτρων στο Σχέδιο 3 (Πολοδομικές Ζώνες). Σημειώνεται ότι τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στην εν λόγω λωρίδα που δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων/ ιδιοκτησιών που βρίσκονται εκτός αυτής και θα υπολογίζονται με βάση τους συντελεστές ανάπτυξης της ισχύουσας Πολοδομικής Ζώνης (δηλαδή ανάλογη πολιτική που εφαρμόζεται για τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας) και θα τυγχάνουν εφαρμογής οι πρόνοιες της παραγράφου 7.6.1.1.4 και της παραγράφου 4.3.6 (Κυκλοφοριακή Πολιτική). Για ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εξολοκλήρου εντός της απομονωτικής λωρίδας που δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 7.9.4. Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που εφάπτονται σε κύριο δρόμο περιφερειακής σημασίας εντός Περιοχών Ανάπτυξης στη Ξυλοφάγου, η Πολοδομική Αρχή θα χωροθετεί κατά κανόνα το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου στο μέρος του τεμαχίου το οποίο εφάπτεται στον εν λόγω δρόμο, ή/ και κατόπιν σχετικής διαβούλευσης με το Διευθυντή Τμήματος Πολοδομίας και Οικήσεως, είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου από αυτό που προβλέπεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

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

**7.9.5** Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό ομβρίων υδάτων, ή κανάλι υδροδότησης, η Πολοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει ειδικούς όρους για διασφάλιση της λειτουργίας του, ή/ και να εγκρίνει τη μετατόπιση του, μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, εφόσον διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του αργακιού και η απορροή των ομβρίων υδάτων, αλλά και η οικολογική ισορροπία και αξία της περιοχής.

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

(α) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εμπίπτουν σε ήδη καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, και όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, αλλά στο Σχέδιο 3 (Πολοδομικές Ζώνες) δεικνύεται με διακεκομμένη πράσινη γραμμή πορεία υδατορέματος, θα διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του υδατορέματος ενώ το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται τόσο εντός, όσο και κατά μήκος της κοίτης του.

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

Περιπτώσεις μη τήρησης των πιο πάνω προνοιών μπορούν να υπάρξουν μόνο με συγκατάθεση του αρμόδιου Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, όταν αυτό κατά τη διαβούλευση του με την Πολεοδομική Αρχή, κρίνει ότι υπάρχει εναλλακτική λύση αναφορικά με ανάπτυξη που επηρεάζεται από υδατόρεμα.

**7.9.7** Σε επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που βρίσκονται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης και ειδικότερα βόρεια του υδατοφράκτη Άχνας και του οικισμού Αυγόρου, συναντώνται λόφοι – εξάρσεις - κλίσεις του εδάφους πέραν του 30%, οι οποίες αποτελούν στοιχεία αναγνωσιμότητας του χώρου και χαρακτηριστικά της τοπογραφίας της περιοχής.

**7.9.8** Σε περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που βρίσκονται εντός Περιοχών Ανάπτυξης συναντούνται απειλούμενα φυτά βάση του «Κόκκινου Βιβλίου της Χλωρίδας της Κύπρου», τα οποία σημειώνονται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος). Σε περιπτώσεις ανάπτυξης ιδιοκτησιών/ τεμαχίων, στα οποία έχουν καταγραφεί απειλούμενα φυτά, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει πρόνοια για χωροθέτηση του ποσοστού που παραχωρείται για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου στο μέρος του τεμαχίου το οποίο επηρεάζεται, ή/ και κατόπιν σχετικής διαβούλευσης με το Διευθυντή Τμήματος Δασών, είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου από αυτό που προβλέπεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και θα προνοεί για την επιβολή άλλων πολεοδομικών μέτρων τα οποία το Τμήμα Δασών κρίνει ως απαραίτητα για την επαρκή προστασία των απειλούμενων φυτών.

**7.9.9** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν εντοπιστεί κτίσματα του παλαιού υδραγωγείου Αμμοχώστου (σύμπλεγμα 5 κτισμάτων του 1953 και δεξαμενής του 1962 σε περιοχή μεταξύ των οικισμών της Αχερίτου και του Φρενάρους) και μεμονωμένο κτίσμα στα νοτιοδυτικά του οικισμού του Φρενάρους, οι τοποθεσίες των οποίων σημειώνονται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) και τα οποία προβλέπεται όπως διατηρηθούν και αναδειχθούν κατάλληλα ως σημαντικά σημεία διατήρησης της ιστορίας του τόπου.

**7.9.10** Από τη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης 132kV της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου της γραμμής Δεκέλειας - Πρωταράς και Δεκέλειας - Άγιος Νικόλαος - Αμμόχωστος. Τμήματα των εναέριων αυτών γραμμών βρίσκονται εντός Οικιστικών Ζωνών σε Αυγόρου και Λιοπέτρι. Σε περίπτωση ανάπτυξης τεμαχίων τα οποία επηρεάζονται από εναέριες γραμμές υψηλής τάσης 132kV, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει πρόνοια για χωροθέτηση του ποσοστού που παραχωρείται για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου

πρασίνου στο μέρος του τεμαχίου το οποίο επηρεάζεται, καθώς και για τη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο μέτρο του δυνατού σε απόσταση από την εναέρια γραμμή. Ανάλογη πολιτική θα ακολουθείται και σε περίπτωση ανάπτυξης τεμαχίων που γειτνιάζουν με την πορεία εναέριων γραμμών υψηλής τάσης.

**7.9.11** Σε περιπτώσεις αναπτύξεων που βρίσκονται εντός καθορισμένων Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και όπου δεν προνοείται στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) περιμετρική Ζώνη Προστασίας, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για χωροθέτηση του ποσοστού που παραχωρείται για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου στο μέρος του τεμαχίου που βρίσκεται στο εξωτερικό όριο της Πολεοδομικής Ζώνης.

**7.9.12** Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που επηρεάζονται από τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται στο μέρος του τεμαχίου που επηρεάζεται από τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας.

**7.9.13** Οποιαδήποτε ανάπτυξη, σε τεμάχια τα οποία βρίσκονται εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης και εμπίπτουν εντός της περιοχής που δεικνύεται με μαύρη διακεκομμένη γραμμή στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), ουδόλως συνίσταται. Σε κάθε περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί σχετικά με το Υπουργείο Άμυνας και θα λαμβάνει υπόψη της ως ουσιώδη παράγοντα τις σχετικές απόψεις που θα διατυπωθούν.

## **7.10 Θαλάσσιος και Παράκτιος Χώρος**

**7.10.1** Ο θαλάσσιος και παράκτιος χώρος αποτελεί μια πολυσύνθετη και ευαίσθητη χωρική ενότητα η οποία απαιτεί προσεκτικό και ολοκληρωμένο σχεδιασμό, αλλά μέχρι στιγμής δεν διέπεται από ένα ολοκληρωμένο σχέδιο. Το Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο για την ολοκληρωμένη διαχείριση όλων των διαδικασιών χάραξης πολιτικής που αφορούν τις παράκτιες ζώνες, το οποίο αντιμετωπίζει τις αλληλεπιδράσεις θάλασσας-ξηράς των παράκτιων δραστηριοτήτων με συντονισμένο τρόπο, ώστε όλες οι δραστηριότητες που υπάρχουν ή αναπτύσσονται ή πρόκειται να αναπτυχθούν σε αυτό το χώρο θα λειτουργούν ισόρροπα, ορθολογικά και μη ανταγωνιστικά (τουρισμός, λιμάνια, ναυσιπλοΐα, αλιεία, αρχαιότητες, προστατευόμενα οικοσυστήματα κ.λ.π.) και θα εξασφαλίζεται η βιώσιμη ανάπτυξη των παράκτιων και των θαλάσσιων ζωνών.

**7.10.2** Το Πρωτόκολλο προνοεί για την εκπόνηση Εθνικής Στρατηγικής για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών και ειδικών παράκτιων σχεδίων εφαρμογής, τα οποία θα αποτελούν εργαλεία διαχείρισης, τα οποία σε καμία περίπτωση δεν θα υποκαθιστούν τις θεσμοθετημένες διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού και αδειοδότησης αναπτύξεων στο χερσαίο χώρο. Με την υιοθέτηση

και εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής θα γίνει ορθολογιστική αντιμετώπιση των πλείστων περιβαλλοντικών προβλημάτων που πλήττουν τις παράκτιες ζώνες.

**7.10.3** Στόχοι της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών είναι:

- (α) η διευκόλυνση της αειφόρου ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών μέσω του ορθολογικού σχεδιασμού των δραστηριοτήτων, εξασφαλίζοντας ότι η οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη συνάδει με το περιβάλλον και τα τοπία,
- (β) η διατήρηση των παράκτιων ζωνών προς όφελος των σημερινών και μελλοντικών γενεών,
- (γ) η εξασφάλιση της αειφόρου εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων, ιδίως όσον αφορά τα ύδατα,
- (δ) η διατήρηση της ακεραιότητας των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, καθώς και της γεωμορφολογίας των παράκτιων ζωνών,
- (ε) η αποτροπή ή/ και μείωση των επιδράσεων των φυσικών κινδύνων και ειδικότερα της αλλαγής του κλίματος, που μπορούν να προκληθούν από φυσικές αιτίες ή ανθρωπογενείς δραστηριότητες,
- (στ) η επίτευξη συνοχής μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών πρωτοβουλιών και μεταξύ όλων των αποφάσεων που λαμβάνονται από τις δημόσιες αρχές, σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, οι οποίες επηρεάζουν τη χρήση των παράκτιων ζωνών.

**7.10.4** Η αειφόρος χρήση των παράκτιων ζωνών, λαμβάνοντας υπόψη τις συγκεκριμένες τοπικές συνθήκες, περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- (α) την εξασφάλιση της ελευθερίας πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής,
- (β) την απόδοση της δέουσας προσοχής στις οικονομικές δραστηριότητες που απαιτούν την άμεση εγγύτητα με τη θάλασσα,
- (γ) την εξασφάλιση ότι στις διάφορες οικονομικές δραστηριότητες ελαχιστοποιείται η χρήση των φυσικών πόρων και λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες των μελλοντικών γενεών,
- (δ) την περιβαλλοντικά ορθή διαχείριση των αποβλήτων,
- (ε) την ενθάρρυνση του αειφόρου παράκτιου τουρισμού με τον οποίο διαφυλάσσονται τα παράκτια οικοσυστήματα, οι φυσικοί πόροι, η πολιτιστική κληρονομιά και τα τοπία,
- (στ) όλα τα στοιχεία σχετικά με τα υδρολογικά, γεωμορφολογικά, κλιματολογικά, οικολογικά, κοινωνικοοικονομικά και πολιτιστικά συστήματα λαμβάνονται υπόψη με ολοκληρωμένο τρόπο, ώστε να μην σημειώνεται υπέρβαση της

φέρουσας ικανότητας των παράκτιων ζωνών και να προλαμβάνονται οι αρνητικές επιπτώσεις λόγω φυσικών καταστροφών και ανάπτυξης.

**7.10.5** Οι στόχοι και κατευθύνσεις της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών, που καταγράφονται πιο πάνω και καθορίζονται στα άρθρα 5 και 6 του Πρωτοκόλλου για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαδικασία εξέτασης αιτήσεων για ανάπτυξη εντός των παράκτιων ζωνών του Τοπικού Σχεδίου, όταν αυτό θα θεσμοθετηθεί.



## **8. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ**

### **8.1. Γενικά**

**8.1.1** Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου, με τον όρο «Πολιτιστική Κληρονομιά» νοείται το σύνολο των υλικών ενδείξεων οι οποίες κληροδοτήθηκαν από το παρελθόν και οι οποίες αποτελούν το απόθεμα της ανθρώπινης εμπειρίας, παρέχοντας σε κάθε τόπο την ταυτότητα του (*Thesaurus, European Heritage Network*, Συμβούλιο της Ευρώπης).

**8.1.2** Η πολιτιστική κληρονομιά που περικλείεται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό και πολιτιστικό πλούτο» της περιοχής. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς τα αρχαιολογικά κατάλοιπα, οι ιστορικές/ παραδοσιακές οικοδομές, τα ιστορικά στοιχεία, οι χώροι λατρείας, καθώς και άλλα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Πλείστα από τα στοιχεία αυτά δείχνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).

**8.1.3** Γενικός στόχος του εντοπισμού των πιο πάνω στοιχείων που συνθέτουν τον περιβαλλοντικό και πολιτιστικό πλούτο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, είναι η συνετή διαχείριση, η προστασία και η διατήρηση/ αποκατάσταση, καθώς και η ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής, περιβαλλοντικής, αρχαιολογικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής, κοινωνικής, τεχνικής κλπ. αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων.

### **8.2 Αρχαιολογική Κληρονομιά**

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

### **8.3 Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά**

**8.3.1** Τα ιστορικά κέντρα που αποτελούν τους πυρήνες των οικισμών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου έχουν υποστεί επεμβάσεις και φθορά και έχουν σε βάθος χρόνου αλλοιωθεί σε μεγάλο βαθμό, χάνοντας τον ιστορικό/ παραδοσιακό τους χαρακτήρα. Τα δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής που έχουν παραμείνει είναι σποραδικά διασκορπισμένα εντός των πυκνοκατοικημένων περιοχών ή/ και στις παρυφές των οικισμών. Ανεξάρτητα όμως της σημαντικής υποβάθμισης



και αλλοίωσης, τα ιστορικά κέντρα των οικισμών χρήζουν προστασίας, αναβάθμισης και ουσιαστικής συμπλήρωσης μέσα από μια ολοκληρωμένη και συντονισμένη προσπάθεια διατήρησης και σωστής αρχιτεκτονικής ένταξης.

- 8.3.2** Στους οικισμούς της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου εντοπίζονται βασικά μεμονωμένες οικοδομές ή σύνολα οικοδομών με αντιπροσωπευτικό χαρακτήρα (παραδοσιακά και αγροτικά) που έχουν ήδη κηρυχθεί διατηρητέα ή βρίσκονται υπό κήρυξη με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Αυτές οι οικοδομές μαζί με άλλα παραδοσιακά κτίρια λαϊκής αρχιτεκτονικής και μνημεία αποτελούν πολύτιμο και αναπόσπαστο μέρος της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, καθώς και της πολιτιστικής και ιστορικής ταυτότητας του τόπου, και καθορίζουν τη βάση των κατευθυντήριων γραμμών που προτείνονται για νέες οικοδομές, τόσο εντός των πυρήνων όσο και στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 8.3.3** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, οι μεμονωμένες οικοδομές/ μνημεία, ή άλλες κατασκευές που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, τεχνικό ή άλλο ενδιαφέρον, πλείστα από τα οποία σημειώνονται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), όπως τα κτίσματα του παλαιού υδραγωγείου Αμμοχώστου, ο σημαντικός αριθμός εκκλησιών/ ξωκλησιών, οι διατηρητέες οικοδομές, ο Αχυρώνας Λιοπετρίου, το σύμπλεγμα των δύο υδατόπυργων με την πέτρινη παλιά δεξαμενή στο Φρέναρος, κ.ά. και το άμεσό τους περιβάλλον, αποτελούν πολύτιμο κομμάτι της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής και ιστορικής κληρονομιάς της περιοχής, που πρέπει να προστατευτεί και να ενταχθεί οργανικά στον σύγχρονο ιστό.
- 8.3.4** Στο παρελθόν, τα βασικά προβλήματα που αντιμετώπιζονταν στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/ περιοχών προέκυπταν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό, τεχνικό και οικονομικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις. Παρόλο που τα τελευταία χρόνια, έχει ενισχυθεί η δέσμη κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και υπήρξε σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, εντούτοις στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δεν έχει διασωθεί ή/ και αποκατασταθεί ικανοποιητικός αριθμός παραδοσιακών οικοδομών, και κάποια από τα προβλήματα, όπως το κυκλοφοριακό, η χωροθέτηση χώρων στάθμευσης, η συνύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων αλλά και οι αλλαγές στις κοινωνικές δομές, απαιτούν προσοχή στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού. Επιπλέον, με την επιλογή διατηρητέων οικοδομών για τη στέγαση δημοσίων, πολιτιστικών και εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, έχει δημιουργηθεί σημαντική δυναμική προς αποκατάσταση ή και επανάχρηση των διατηρητέων οικοδομών και την αναβάθμιση του ιστορικού δομημένου περιβάλλοντος.

#### 8.4 Βασικοί Στόχοι

Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για την πολιτιστική κληρονομιά έχει τους ακόλουθους βασικούς στόχους:

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

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

#### **8.5 Μέτρα για Επίτευξη των Βασικών Στόχων**

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

- (α) Η νομική προστασία και η εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχαιολογική, αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική ή περιβαλλοντική αξία, μέσω της κήρυξης Αρχαίων Μνημείων ή της έκδοσης Διαταγμάτων Διατήρησης, ως εξής:
- (i) Η κήρυξη Αρχαίων Μνημείων γίνεται από τον Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων με βάση των περί Αρχαιοτήτων Νόμο.
- (ii) Η κήρυξη διατηρητέων οικοδομών γίνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών (μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως) για οικοδομές με ειδικό αρχιτεκτονικό, ιστορικό, κοινωνικό ή άλλο ειδικό ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Η τυπολογία, η μορφολογία και τα υλικά κατασκευής της οικοδομής, καθώς και τυχόν ιστορικά/ κοινωνικά γεγονότα που σχετίζονται με αυτή, διαδραματίζουν ρόλο στην αξιολόγηση της. Σημαντικό κριτήριο αποτελεί και η θέση της στον πολεοδομικό ιστό.
- (β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (*integrated conservation*) με την ετοιμασία και υλοποίηση ρυθμιστικών σχεδίων περιοχών/ χώρων. Τέτοια ρυθμιστικά σχέδια

μπορούν να βοηθήσουν στον έγκαιρο προγραμματισμό και οργάνωση της ανάπτυξης σε σημαντικές περιοχές και χώρους της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όπως είναι οι ιστορικοί πυρήνες. Επιπλέον, για την επίτευξη της ολοκληρωμένης διατήρησης απαιτείται τόσο η εμπλοκή των Τοπικών Αρχών όσο και ενεργός συμμετοχή των πολιτών. Επίσης είναι σημαντική η προώθηση μεθόδων, τεχνικών και δεξιοτήτων για σωστή συντήρηση και αποκατάσταση.

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

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

- (δ) Η εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων, που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων οικοδομών/ Αρχαίων Μνημείων. Αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και αποκατάσταση των Αρχαίων Μνημείων/ διατηρητέων οικοδομών τους, ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν επενδύσεις διαφόρων ιδιωτικών και δημόσιων επιχειρήσεων σε τέτοιες περιοχές για συγκεκριμένες χρήσεις (πολιτιστικές, αναψυχής, εμπορικές, διοικητικές, τουριστικές, παραδοσιακές βιοτεχνίες, κ.ά.). Τα κίνητρα που παρέχονται αφορούν επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης/ αποκατάστασης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη και τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων (στην περίπτωση των διατηρητέων οικοδομών):

- (i) Δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα παρέχεται από το Κράτος μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων και αφορά χρηματοδοτικά και φορολογικά κίνητρα.
- (ii) Δέσμη οικονομικών κινήτρων για τις διατηρητέες οικοδομές παρέχεται από το Κράτος μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και χωρίζεται σε τρεις κατηγορίες:

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

Τα πιο πάνω οικονομικά κίνητρα τυγχάνουν ενδεδειγμένης αξιολόγησης και αναθεώρησης επί συστηματικής βάσης.

(ε) Ο περαιτέρω εμπλουτισμός και ψηφιοποίηση λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που αφορά την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την πολιτιστική κληρονομιά, καθώς και την αξιολόγηση της κατάστασης στην οποία βρίσκονται. Το αρχείο αυτό θα παρέχει τις απαραίτητες πληροφορίες στην Πολεοδομική Αρχή για την ορθότερη λήψη αποφάσεων.

(στ) Η Πολεοδομική Αρχή παρέχει την αναγκαία πληροφόρηση προς τους ιδιοκτήτες, μελετητές και επενδυτές τέτοιων οικοδομών (Αρχαίων Μνημείων/ διατηρητέων οικοδομών) ιδιαίτερα όσον αφορά τις απαιτούμενες διαδικασίες, καθώς και την παροχή οικονομικών κινήτρων.

## **8.6 Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες**

### **8.6.1 Γενικά**

**8.6.1.1** Τα Αρχαία Μνημεία και γενικότερα οι Αρχαιότητες αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Ανάπτυξη που αφορά εργασίες περιλαμβανομένης της διατήρησης ή/ και ανασύλωσης σε Αρχαία Μνημεία ή νέες αναπτύξεις σε αυτά, ή στην περιοχή γύρω από αυτά, διέπεται από τις πρόνοιες του αναφερόμενου Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία περιλαμβάνονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα (κρατική ιδιοκτησία) και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (ιδιωτική ιδιοκτησία).

**8.6.1.2** Τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν καθορισθεί ή βρίσκονται υπό κήρυξη μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, σημειώνονται στο Προσάρτημα 2 του Τοπικού Σχεδίου και στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).

## **8.6.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής και Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης**

**8.6.2.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η προβολή, προστασία και διατήρηση των Αρχαίων Μνημείων στον ευρύτερο χώρο, καθώς και η διαφύλαξη του περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ώστε τα Μνημεία να προβληθούν και ενταχθούν στον ιστό των οικισμών.

**8.6.2.2** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή υπάρχει σχετική ειδοποίηση προς την Πολεοδομική Αρχή για πρόθεση καθορισμού του ως τέτοιο από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, ή σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που βρίσκεται σε Ελεγχόμενη Περιοχή που κηρύχθηκε ως τέτοια με βάση το άρθρο 11 του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με το αναφερόμενο Τμήμα και θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του ως ουσιώδη παράγοντα.

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



## **9. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

### **9.1 Γενικά**

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

**9.1.2** Νοείται ότι για την υποβοήθηση του αισθητικού ελέγχου σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου [βλέπε παράγραφο 3.2(β) του Παραρτήματος Γ], η Πολεοδομική Αρχή σε ορισμένες περιπτώσεις θα συμβουλευεται την Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου που καθορίζεται στην παράγραφο 3 του Παραρτήματος Γ. Η σύνθεση και η λειτουργία της Επιτροπής αυτής καθορίζεται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

### **9.2 Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ)**

**9.2.1** Η πολιτική αυτή εφαρμόζεται σε ανεξάρτητες περιοχές οι οποίες περιλαμβάνουν αξιόλογα κτίσματα ή χαρακτηρίζονται από αξιόλογο πολεοδομικό ιστό και σύστημα δόμησης, στις οποίες ωστόσο έχει αλλοιωθεί ο αυθεντικός τους χαρακτήρας. Στις περιοχές αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την αποκατάσταση (όπου είναι δυνατόν) του αρχικού αυθεντικού χαρακτήρα ή/ και την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας ή/ και βελτίωση του περιβάλλοντος των εν λόγω περιοχών. Οι περιοχές αυτές καθορίζονται ως Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ) και σε αυτές θα ισχύουν πιο απλουστευμένες πρόνοιες ελέγχου από ότι σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) που καθορίζονται σε περιοχές άλλων Τοπικών Σχεδίων. Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται περιοχές ΠΑΙΑΝ στους οικισμούς της Σωτήρας, της Ξυλοφάγου, του Αυγόρου, του Λιοπετρίου και του Φρενάρου.

**9.2.2** Οι εν λόγω πρόνοιες ελέγχου αφορούν κυρίως τα πιο κάτω:

- (α) Την ορθή χωροδιάταξη των νέων οικοδομών για την οποία θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να ληφθούν υπόψη οι επικρατούσες αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές αξίες της περιοχής, η συνολική ή τμηματική εικόνα των σχετικών δομημένων μετώπων, η ογκοπλαστική του οικοδομήματος, οι πορείες κίνησης και στάσης, οι οπτικές φυγές προς χαρακτηριστικά κτίσματα της περιοχής, η κατανομή των «σκληρών» και «μαλακών»



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

- (β) Την ένταξη των νέων οικοδομών, που σχετίζεται με τον κατάλληλο χειρισμό των διαφόρων μεταβλητών της προτεινόμενης ανάπτυξης (μορφολογία, αισθητική, λειτουργία, κλπ) με στόχο την αρμονική επικοινωνία και συνύπαρξη του νέου με την περιοχή προστασίας, έτσι ώστε η νέα οικοδομή από τη μια να μην προκαλεί και προσβάλλει και από την άλλη να αφομοιώνει, υιοθετεί και συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων ή ακόμα και να αποτελεί κάποιου είδους φυσική προέκταση. Στα πλαίσια αυτά θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να προσεχθούν ιδιαίτερα η ένταξη μηχανολογικών και άλλων εγκαταστάσεων στις οροφές των οικοδομών, οι αναλογίες πλήρων/ κενών και οι χαράξεις, η απλότητα στη χρήση υλικών και χρωμάτων, η διαμόρφωση εκσκαφών/ επιχώσεων/ τοίχων αντιστήριξης κλπ.

### **9.3 Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων**

Πρόσθετα με τις πιο πάνω περιοχές ΠΑΙΑΝ, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί κατά την κρίση της να επιβάλει την άσκηση αισθητικού και ποιοτικού ελέγχου στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική, γεωργική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε τεμάχια με μεμονωμένα Αρχαία Μνημεία, διατηρητέες ή υπό κήρυξη διατηρητέες οικοδομές, ή άλλες κατασκευές (π.χ. ξωκλήσια) που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, επιβάλλοντας όρους που σχετίζονται με επιμέρους πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου, ή/ και τη χωροθέτηση της ανάπτυξης στο τεμάχιο. Οι περιοχές αυτές δεν υποδεικνύονται, λόγω της φύσης τους, σε σχέδια. Τα κυριότερα αξιόλογα κτίσματα που αποτελούν τα επίκεντρα των περιοχών αυτών καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου) και στο Προσάρτημα 2 (Αρχαία Μνημεία εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου) του Τοπικού Σχεδίου, τα οποία συνοδεύουν το Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).

### **9.4 Εξειδικευμένες Κατευθυντήριες Οδηγίες για το Χαρακτήρα Οικοδομών**

Στο Τοπικό Σχέδιο εξειδικεύονται περισσότερο κάποιες από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) και του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) αναφορικά με το χαρακτήρα των οικοδομών εντός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, έχοντας ως στόχο την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο άμεσο και ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον. Για την επίτευξη του αναφερόμενου στόχου, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα ακόλουθα:

- (i) Αριθμός ορόφων οικοδομών: Εντός Οικιστικών Ζωνών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων θα είναι δύο (ισόγειο συν ένας όροφος). Η ειδική αυτή πρόνοια θα υπερισχύει οποιονδήποτε άλλων γενικών προνοιών πολιτικής των Παραρτημάτων του Τοπικού Σχεδίου ή/ και σχετικών προνοιών που αναφέρονται σε Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών.
- (ii) Ανέγερση οικοδομών σε υποστηλώματα (pilotis): Η αναφερόμενη μορφή οικοδομής δεν θα γίνεται αποδεκτή σε Οικιστικές Ζώνες με το χαρακτηριστικό Πα και σε Οικιστικές ή Άλλες Ζώνες που εμπίπτουν εντός περιοχών ΠΑΙΑΝ του Τοπικού Σχεδίου. Στις υπόλοιπες Οικιστικές Ζώνες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου η ανέγερση οικοδομών σε υποστηλώματα θα γίνεται αποδεκτή μόνο σε περιπτώσεις όπου τα γεωμετρικά και άλλα χαρακτηριστικά του τεμαχίου επιβάλλουν τη συγκεκριμένη μορφή ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της φιλοξενούσας περιοχής για σκοπούς αισθητικής αναβάθμισης των οικισμών. Η ειδική αυτή πρόνοια θα υπερισχύει οποιονδήποτε άλλων γενικών αρχών και κατευθυντήριων γραμμών των Παραρτημάτων του Τοπικού Σχεδίου ή/ και σχετικών προνοιών που αναφέρονται σε Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών.

## **9.5 Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου**

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



## **10. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ**

### **10.1 Γενικά**

**10.1.1** Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη αποτελούν ουσιαστικά συστατικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη στην περιοχή.

**10.1.2** Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και την εξυπηρέτηση των κατοίκων. Οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται κατά τον βέλτιστο δυνατό βαθμό οι πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

**10.1.3** Στα πλαίσια της ενθάρρυνσης του πολυλειτουργικού χαρακτήρα των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου, αυτές εμπλουτίζονται με διάφορες συμβατές και απαραίτητες χρήσεις και λειτουργίες καθημερινής ανάγκης σε επίπεδο γειτονιάς ή ευρύτερης εξυπηρέτησης σε επίπεδο οικισμού ή συμπλέγματος οικισμών, σύμφωνα με τις πρόνοιες των Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

### **10.2 Προβλήματα**

**10.2.1** Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, καθώς και η αδυναμία ενεργοποίησης μεγάλου αριθμού τεμαχίων γης (εν μέρει λόγω της μη έγκαιρης δημιουργίας του τοπικού οδικού δικτύου και άλλων ουσιαστικών δικτύων, υπηρεσιών και υποδομών, αλλά και λόγω της απροθυμίας ιδιοκτητών για ανάπτυξη) και οι περιορισμοί για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων.

**10.2.2** Τα προβλήματα που αναφέρονται πιο πάνω, που πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε πολλές περιοχές της Κύπρου, και επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών κυρίως και των μεσαίων εισοδηματικών ομάδων να στεγαστούν μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Έτσι, συνεχίζουν να ενισχύονται έμμεσα οι πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζεται η ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και η δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

**10.2.3** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει παράλληλα προβλήματα αλλοίωσης του παραδοσιακού/ ιστορικού χαρακτήρα των πυρήνων των

οικισμών, καθώς και γενικότερης οργάνωσης των περιοχών κατοικίας. Οι ελλείψεις στις ήδη διαμορφωμένες/ οργανωμένες οικιστικές περιοχές όσον αφορά ουσιώδεις διευκολύνσεις και η απουσία τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, περιορίζει τις δυνατότητες μετεξέλιξης τους σε βιώσιμες και γενικά αυτοδύναμες γειτονίες.

### **10.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου**

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

### **10.4 Στόχοι και Προοπτικές**

Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τους ακόλουθους στόχους:

- (α) Τη συγκέντρωση του κύριου όγκου της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να αξιοποιείται στον βέλτιστο βαθμό η δυναμικότητα των περιοχών αυτών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις, και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Η πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετηθεί και από τους φορείς στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στον μελλοντικό τους προγραμματισμό, αφού για την εφαρμογή της δεν επαρκεί η άσκηση του Πολεοδομικού Ελέγχου.
- (β) Την αποθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή πολιτικής αποθάρρυνσης της μεμονωμένης κατοικίας εκτός Περιοχών Ανάπτυξης.
- (γ) Την υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, που να καθοδηγούν και ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης, πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα και την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημοσίου στη διαδικασία της παραγωγής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων, μέσω ρυθμιστικών μέτρων και παροχής πολεοδομικών κινήτρων.
- (δ) Την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης στους παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπτυξης και αναβίωσης

ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί επωφελώς το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών, να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια, αλλά και για σκοπούς προσέλκυσης κατοίκων.

- (ε) Την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης με εφαρμογή αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού και αειφόρου ενεργειακής συμπεριφοράς στο επίπεδο τόσο του αστικού, όσο και του κτιριακού σχεδιασμού.

## **10.5 Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική**

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα και Πα.
- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου, εκεί όπου είναι επιθυμητή.
- (γ) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.6.
- (δ) Σε οποιαδήποτε περίπτωση γίνεται αναφορά για ανέγερση κατοικίας στα άλλα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

**10.5.2** Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή, σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα και σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη/ Περιοχή, εκτός αν πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 10.7.1.13 για ανέγερση κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη.

## **10.6 Οικιστική Ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες**

**10.6.1** Στις Τουριστικές Ζώνες Τ2α, Τ2β, Τ2ε, Τ3β και Τ3ε επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας με το συντελεστή δόμησης που προνοείται για την οικιστική χρήση. Αυτές οι κατοικίες θα έχουν ελάχιστο δομήσιμο εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ.

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

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

Νοείται ότι, ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, στις Τουριστικές Ζώνες T2α, T2β και T2ε δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας και ο διαχωρισμός οικοπέδων σε τεμάχια τα οποία, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, θα έχουν εγγεγραμμένο εμβαδόν μεγαλύτερο των 5.000 τ.μ. Η πρόνοια αυτή θα ισχύει και στην περίπτωση τεμαχίων τα οποία έχουν αναπτυχθεί μερικώς με άλλη χρήση, αλλά διατηρούν ως υπόλοιπο συγκεντρωμένο καθαρό εμβαδόν έκτασης τουλάχιστον 5.000 τ.μ.

**10.6.2** Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο και οι αναλογίες των όγκων θα αποτελούν σημαντικά στοιχεία αξιολόγησης της προτιθέμενης ανάπτυξης, τα οποία, στο βαθμό που είναι εφικτό, θα ακολουθούν τις πιο κάτω αρχές:

- (α) Σε επίπεδο χωροδιάταξης, η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί «φράγμα» προς τη θάλασσα. Η διάταξη των οικοδομών θα είναι κατά το δυνατόν κάθετη προς την ακτή, κατά τρόπο που να διασφαλίζεται ουσιαστικό άνοιγμα ή οπτικός διάδρομος προς τη θάλασσα, ενιαία ή αθροιστικά.
- (β) Όσον αφορά τους οικοδομικούς όγκους, θα επιδιώκεται, όπου είναι δυνατόν, η σύμπτυξη της ανάπτυξης σε ενιαία οικοδομικά σύνολα. Εξαιρέση θα αποτελούν οι τουριστικές επαύλεις και οι κατοικίες, που θα μπορούν να είναι ανεξάρτητες.
- (γ) Σχετικά με την αρχιτεκτονική και τη γενικότερη διαμόρφωση, θα πρέπει να αποφεύγεται η συχνή επανάληψη στη διάταξη και στους τύπους των οικοδομών, ώστε να προκύπτει ένα ενδιαφέρον σύνολο, χωρίς εμφανή τυποποίηση.

- (δ) Σε περίπτωση παραλιακών τεμαχίων, θα απαιτείται όπως η τοποθέτηση των οικοδομών γίνεται στη μεγαλύτερη δυνατή απόσταση από την ακτή, ιδιαίτερα τα κτίρια με τους μεγαλύτερους όγκους.

## **10.7 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης**

**10.7.1** Σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης κατά κανόνα δεν επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 10.7.1.11, είναι δυνατόν να επιτραπεί η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Αγροτικές Ζώνες εξαιρουμένης της Αγροτικής Ζώνης Γα2. Η Αγροτική Ζώνη Γα2 αποτελείται από ιδιοκτησίες γης που εμπίπτουν σε περιοχές αρδευόμενων Σχεδίων Αναδασμού ή/ και περιοχές εντός του Ορίου του Αρδευτικού Έργου Κοκκινοχωρίων, ως φαίνεται στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) και θα πρέπει να διαφυλαχθεί ως καλή γεωργική γη από τέτοιου τύπου αναπτύξεις μεμονωμένων κατοικιών. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας είναι δυνατόν να επιτραπεί νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις σύμφωνα και με τις πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου.

**10.7.1.1 Απόσταση από τον οικισμό:** Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν θα απέχει απόσταση μεγαλύτερη των 200 μέτρων από το εξωτερικό όριο καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης ή Περιοχών Ανάπτυξης της Τοπικής Αρχής στο οποίο αυτό εμπίπτει διοικητικά. Νοείται επίσης ότι σε περίπτωση φυσικών εμποδίων εντός της απόστασης αυτής (δάση, απότομη τοπογραφία – δηλαδή με φυσική κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 30%, κλπ) και τεχνητών εμποδίων (π.χ. αυτοκινητόδρομος, φράγμα) η απόσταση της μεμονωμένης κατοικίας δυνατό να μειωθεί ανάλογα. Νοείται τέλος ότι το υπό ανάπτυξη τεμάχιο πρέπει να απέχει τουλάχιστον 300 μέτρα από όριο καθορισμένης Κτηνοτροφικής Ζώνης/ Περιοχής.

**10.7.1.2 Προσπέλαση:** Το τεμάχιο πρέπει να διαθέτει προσπέλαση η οποία να θεωρείται ικανοποιητική, με βάση τις πρόνοιες της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών που διευκρινίζει το θέμα αυτό.

**10.7.1.3 Επηρεασμός από οδικό δίκτυο:** Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

**10.7.1.4 Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου και κοινοτικού εξοπλισμού:** Θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου ή άλλου κοινοτικού εξοπλισμού.



- 10.7.1.5 Αποστάσεις μεμονωμένης κατοικίας από τα σύνορα του τεμαχίου:** Όλες οι οικοδομές, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, θα απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από όλα τα σύνορα του τεμαχίου. Νοείται ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει την πιο πάνω αναφερόμενη απόσταση από ένα ή/ και δυο σύνορα του τεμαχίου, σε περίπτωση μικρού τεμαχίου το οποίο, λόγω των αποστάσεων από τα σύνορα που καθορίζονται, δεν είναι εφικτό να αξιοποιηθεί.
- 10.7.1.6 Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας:** Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας με συνολικό εμβαδόν μεγαλύτερο των 240 τ.μ. Στις περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών, το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας θα αυξάνεται για κάθε επιπρόσθετο τέκνο πέραν των τριών (3) τέκνων κατά 15 τετραγωνικά μέτρα. Στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/ χρήσεις με εξαίρεση το υπόγειο, όπου εμβαδόν μέχρι 30 τ.μ. δεν θα λογίζεται στο συντελεστή δόμησης. Η ανέγερση δεύτερης κατοικίας στο ίδιο τεμάχιο δεν θα επιτρέπεται.
- 10.7.1.7 Σφραγισμένες επιφάνειες:** Οι σφραγισμένες επιφάνειες της ανάπτυξης, περιλαμβανομένης και της οικοδομής, δεν θα ξεπερνούν το 20% του συνολικού εμβαδού του γηπέδου, ενώ κολυμβητικές δεξαμενές και επιστρωμένα γήπεδα δεν θα επιτρέπονται. Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου ή όπου αλλού γίνεται αναφορά στον όρο, ως σφραγισμένη επιφάνεια θεωρείται οποιαδήποτε επιφάνεια έχει καλυφθεί από σκληρό/ μη διαπερατό υλικό (π.χ. σκυρόδεμα, άσφαλτος, πέτρα).
- 10.7.1.8 Υδατοπρομήθεια:** Ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 1(δ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, εξαιρουμένης της δεύτερης επιφύλαξης αυτής καθώς, σε όλες τις περιπτώσεις μεμονωμένων κατοικιών, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί επαρκή, κατάλληλη και συνεχή υδατοπρομήθεια.
- 10.7.1.9 Ποιότητα ανάπτυξης:** Θα τηρούνται οι πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος).
- 10.7.1.10 Δικαιούχοι:** Η κατοικία θα εξυπηρετεί τις πραγματικές ανάγκες στέγασης της οργανικής οικογένειας του ιδιοκτήτη/ αιτητή, οι οποίες δεν αφορούν παραθεριστική κατοικία αλλά τη μόνιμη διαμονή του, νοούμενου ότι ο αιτητής και τα μέλη της οργανικής οικογένειας του δεν έχουν εγγεγραμμένο στο όνομα τους ακίνητο εντός καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης της Τοπικής Αρχής στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη, ή σε συνορεύουσα Τοπική Αρχή, το οποίο λόγω έκτασης, προσπέλασης και καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης, μπορεί να αξιοποιηθεί για ανέγερση κατοικίας επαρκούς εμβαδού σε σύγκριση με τη σύνθεση της οικογένειας του ιδιοκτήτη (βλέπε δικαιολογητικά ικανοποίησης κοινωνικών κριτηρίων παραγράφου 10.7.1.12).

Για σκοπούς της παρούσας πολιτικής, οργανική οικογένεια ορίζεται ως η οικογένεια με την ακόλουθη σύσταση:

- (α) νυμφευμένο ζεύγος με ή χωρίς παιδιά,
- (β) μονογονική οικογένεια, και
- (γ) ενήλικο άτομο μη νυμφευμένο που διαμένει με τον πατέρα ή τη μητέρα του.

**10.7.1.11 Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας:** Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση 300 μέτρων από το όριο Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών Κατηγορίας Α΄.

**10.7.1.12 Δικαιολογητικά ικανοποίησης κοινωνικών κριτηρίων:** Κατά την υποβολή της αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ο αιτητής θα πρέπει να προσκομίσει στην Πολεοδομική Αρχή τα ακόλουθα δικαιολογητικά ικανοποίησης των κοινωνικών κριτηρίων:

- (α) Πιστοποιητικό Έρευνας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναφορικά με την εγγραφή στο όνομα του αιτητή ή οποιουδήποτε μέλους της οργανικής οικογένειας, ακινήτου εντός καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης της Τοπικής Αρχής στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη ή συνορεύουσα Τοπική Αρχή ως ορίζεται στην παράγραφο 10.7.1.10.
- (β) Διακρίβωση του χώρου μόνιμης διαμονής του αιτητή και της οργανικής του οικογένειας (σε συνάρτηση με το χώρο απασχόλησης του, εγγραφής τέκνου σε δημόσιο εκπαιδευτήριο, κ.ο.κ.) και των συνθηκών στέγασης τους, μέσω ένορκης δήλωσης του αιτητή και της προσκόμισης σχετικών για το σκοπό αυτό αποδεικτικών στοιχείων. Νοείται ότι οι συνθήκες στέγασης στη παρούσα περίπτωση αφορούν το μέγεθος του υφιστάμενου χώρου μόνιμης διαμονής σε σχέση με το μέγεθος της οργανικής οικογένειας και όχι τον τύπο της οικιστικής μονάδας.
- (γ) Διαπίστωση ότι το προς ανάπτυξη ακίνητο ήταν στην κατοχή του αιτητή και των μελών της οργανικής του οικογένειας πριν την εφαρμογή της παρούσας Πολιτικής. Από την πρόνοια αυτή εξαιρείται η περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου δυνάμει δωρεάς ή κληρονομίας, νοουμένου ότι το ακίνητο βρισκόταν στην κατοχή του δικαιοπάροχου, πριν την εφαρμογή της παρούσας Πολιτικής.

**10.7.1.13 Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη:** Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη

ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοούμενου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση του προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία, και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. [οι πρόνοιες της παραγράφου 10.7.1.6, δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση]. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/ χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μια μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για τη χορήγηση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., θα ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στη περιοχή σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου 3 (Πολεοδομικές Ζώνες), και το τεμάχιο θα διαθέτει λειτουργική προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, ή διαθέτει προς όφελος του δικαίωμα διόδου πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων και μέγιστου μήκους 100 μέτρων, το οποίο καταλήγει σε εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων και κατά τα άλλα ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 1(γ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

**10.7.1.14** Νοείται ότι οι πρόνοιες της πολιτικής για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας θα ισχύουν μόνο μια φορά για κάθε οργανική οικογένεια. Κατά συνέπεια, με τη συνολογήση συμφωνίας μεταξύ Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή θα απαγορεύεται η χορήγηση σ' αυτόν οποιασδήποτε άλλης άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας οπουδήποτε στην Κύπρο, καθώς επίσης και η οικειοθελής αποξένωση της κατοικίας εντός περιόδου που δεν θα υπερβαίνει τα 10 χρόνια (εξαιρείται η μεταβίβαση κατοικίας σε κληρονόμους του αιτητή).

## **10.8 Παρεχόμενο Κίνητρο με Πολεοδομικό Όφελος**

Σκοπός της σχετικής πρόνοιας είναι αφενός η προώθηση της υλοποίησης των στόχων της στεγαστικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου και αφετέρου η ενίσχυση της ενεργειακής πολιτικής του κράτους. Η παροχή του κινήτρου που ακολουθεί έχει ως στόχο την προώθηση της οργανωμένης δόμησης και την προσφορά εναλλακτικού τύπου κατοικίας εντός των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών:

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

δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%. Το κίνητρο θα έχει εφαρμογή στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου.

Νοείται ότι σε περίπτωση αίτησης που αφορά το πιο πάνω κίνητρο σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη και περιλαμβάνει πέραν της οικιστικής χρήσης και άλλες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.9, τότε το κίνητρο θα εφαρμόζεται μόνο για το οικιστικό μέρος της ανάπτυξης.

## **10.9 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης**

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

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

## **10.10 Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων**

**10.10.1** Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον **Πίνακα 10.1**, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης. Τα πιο κάτω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, ή περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.

- 10.10.2** Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατόν να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις (4) οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας.
- 10.10.3** Στο ωφέλιμο εμβαδόν δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών. Ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση τον χώρο εισόδου/υποδοχής, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.
- 10.10.4** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον **Πίνακα 10.1**.

**Πίνακας 10.1: Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων**

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Άλλες Περιοχές
	Εμβαδόν (τ.μ.)	
Στούντιο	30	35
Ενός δωματίου	45	50
Δύο δωματίων	65	75
Τριών δωματίων	85	95

- 10.10.5** Η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει τη λειτουργία διαφορετικών τύπων οικιστικών μονάδων, προκειμένου να ενισχυθεί η κοινωνική ανάμειξη και να διασφαλισθεί η μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο κάθε οικιστικής ανάπτυξης ίσης ή μεγαλύτερης των πέντε (5) οικιστικών μονάδων δεν θα ξεπερνά το 25%.

#### **10.11 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων**

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

τοπικού οδικού δικτύου. Νοείται ότι θα τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

#### **10.12 Αριθμός ορόφων και ύψος σε Οικιστικές Ζώνες**

Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζονται στο Σχέδιο 3 (Πολοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου. Στις Οικιστικές Ζώνες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι πρόνοιες 6.2 και 6.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου και τυχόν αντίστοιχες πρόνοιες σε Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών που αφορούν στο ύψος και στον αριθμό ορόφων.

#### **10.13 Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα με ανοικτό ισόγειο**

Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα με ανοικτό ισόγειο (pilotis) θα επιτρέπονται σε Οικιστικές Ζώνες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όπου η συγκεκριμένη μορφή ανάπτυξης βρίσκεται σε αρμονία με το χαρακτήρα της περιοχής. Στις περιοχές ΠΑΙΑΝ, καθώς και στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή [πρόνοια 5.1.5 του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος)].

#### **10.14 Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Πολεοδομικών Προβλημάτων**

Για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται ότι απαιτείται η εφαρμογή ενός πολυδιάστατου πλαισίου πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων, το οποίο θα πρέπει να στοχεύει στην αύξηση της προσφοράς κατοικιών και το οποίο να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τον μηχανισμό μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων, την εφαρμογή του Αστικού Αναδασμού και την προώθηση σχεδιασμού ή/ και μέτρων κατασκευής βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου σε περικλειστές περιοχές εντός των Περιοχών Ανάπτυξης.

#### **10.15 Κοινωνική Στέγη**

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

**10.15.2** Η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος (δηλαδή αμιγή οικιστική ανάπτυξη υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης που έχει ενιαία σύνθεση, προσαρμόζεται λειτουργικά στο χώρο και διαθέτει οργανωμένους χώρους

στάθμευσης καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους), να διασφαλίσει την διάθεση ενός ποσοστού των οικιστικών μονάδων για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, σε αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης), μέσω της εφαρμογής ανάλογων πολεοδομικών κινήτρων και υπό προϋποθέσεις [βλέπε υποπαράγραφο 10.15.3(δ)].

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

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

Η ανωτέρω πολιτική θα ισχύει όταν αποδίδεται ένας ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων, ο οποίος θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

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

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

Για παράδειγμα, σε περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη σε οικόπεδο με εμβαδόν 2.100 τ.μ. που εμπίπτει στη Ζώνη Κα8 και η οποία προτείνει ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα πρέπει η αίτηση να αφορά την ανέγερση τουλάχιστον:  $(2.100) \times (0,60) \times 1,25 / 150 = 10,5$  ή 11 οικιστικών μονάδων.

Στην περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα, το οποίο περιλαμβάνει πέραν των δέκα (10) οικιστικών μονάδων, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποσηλώματα (pilotis), με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής.

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

**10.15.5** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ενιαίο οικιστικό συγκρότημα από τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου από την Πολεοδομική Ζώνη συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25%. Διευκρινίζεται ότι, ενιαίο οικιστικό συγκρότημα δεν επιτρέπεται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, εκτός εάν σε αυτό προτείνεται με παροχή κοινωνικής στέγης.

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

**10.16** **Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αναπτύξεων σε Καθορισμένη Απόσταση από Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις**

**10.16.1** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη, σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 50 μέτρα από στρατιωτικό φυλάκιο, η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τις απόψεις του Υπουργείου Άμυνας.

**10.16.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη, σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός της περιμετρικής ζώνης προστασίας στρατοπέδου, ως αυτή καθορίζεται από το Υπουργείο Άμυνας και δεικνύεται με μαύρη διακεκομμένη γραμμή στο Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τις απόψεις του Υπουργείου Άμυνας.



**10.16.3** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη, σε ιδιοκτησίες όπου υφίστανται στρατιωτικά αμυντικά έργα, η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τις απόψεις του Υπουργείου Άμυνας και θα ικανοποιούνται όλοι οι όροι και προϋποθέσεις τυχόν τεθούν προς πλήρη ικανοποίηση του Υπουργείου Άμυνας.

## **11. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ**

### **11.1 Γενικά**

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

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

### **11.2 Προβλήματα**

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

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

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

(γ) Ο αριθμός υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών, που είτε παραμένουν αχρησιμοποίητα για μακρά χρονικά διαστήματα είτε χρησιμοποιούνται για

τη στέγαση άλλων ασύμβατων χρήσεων (αποθήκες, βιοτεχνίες, κ.ο.κ.), με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

### **11.3 Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη**

**11.3.1** Η Ειδική Στρατηγική για την εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη αφορά τη χωροθέτηση των αναπτύξεων κατά κανόνα σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, καθώς και την αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς τους στην ευρύτερη περιοχή. Κριτήριο είναι η βέλτιστη εξυπηρέτηση του πληθυσμού των οικισμών και της ευρύτερης περιφέρειας, για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για ενοποιημένη και συμπαγή ανάπτυξη.

**11.3.2** Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου και την ενθάρρυνση αναπτύξεων στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, ώστε να αποτελέσουν το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας και συγκέντρωσης των σημαντικότερων σε κλίμακα και σημασία εμπορικών και γραφειακών χρήσεων, περιλαμβανομένης και της δημόσιας διοίκησης. Περιλαμβάνει επίσης την απόδοση σημαντικού ρόλου και στις υπόλοιπες περιοχές και άξονες εμπορικής δραστηριότητας, ώστε να καταστούν ιεραρχημένοι δυναμικοί πόλοι και επίκεντρα κοινωνικοοικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος τόσο σε τοπικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.

### **11.4 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις**

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

- (α) Η διασφάλιση όλων των αναγκαίων χώρων για χωροθέτηση της γραφειακής δραστηριότητας, τόσο των κεντρικών λειτουργιών της δημόσιας διοίκησης όσο και άλλων βασικών γραφειακών επιχειρήσεων.
- (β) Η εντατικοποίηση της εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές των οικισμών, με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών χώρων υψηλής ποιότητας, και η ισορροπημένη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών με την κατοικία στο χώρο.
- (γ) Η ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και η παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων στέγασης διαφόρων τύπων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου.

- (δ) Η επαρκής και αποδοτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, με περιορισμό των οποιονδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις.
- (ε) Η εξισορροπημένη κατανομή υλοποίησης εναλλακτικών κατηγοριών εμπορικής ανάπτυξης, που προκύπτουν από σύγχρονες τάσεις και ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, και εξειδικευμένων αναπτύξεων στις κατάλληλες περιοχές.

## **11.5 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων**

- 11.5.1** Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακα τους και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των πιο πάνω αναφερόμενων στόχων.
- 11.5.2** Όσον αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη, στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αναγνωρίζονται ως οι χώροι στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιοτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.
- 11.5.3** Οι ακόλουθοι ορισμοί, πέραν των ορισμών «Κατάστημα» και «Γραφείο», που περιέχονται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), αποτελούν βασική καθοδήγηση για τον καθορισμό του τύπου και κατηγορίας εμπορικής δραστηριότητας, και συνεπώς τον καθορισμό ανάλογης χωροθετικής πολιτικής:
  - (α) **Κατάστημα:** όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο) του Τοπικού Σχεδίου.
  - (β) **Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης:** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ινστιτούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο/ χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο και περίπτερο), με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

- (γ) **Υπερκατάστημα:** θεωρείται το κατάστημα με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο από 750 τ.μ. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνεται και το Υπερκατάστημα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών τύπου *DIY*, που αφορά ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη υπερκατάστημα, στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται προϊόντα με εξειδίκευση στα είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών για συναρμολόγηση από τον αγοραστή.
- (δ) **Εκθεσιακός Χώρος:** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών που δεν είναι απαραίτητα για καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και όπου ο συνολικός αριθμός οχημάτων και η συχνότητα των διακινήσεων που προσελκύει η ανάπτυξη, ιδιαίτερα συγκριτικά με την εμπορική επιφάνεια, είναι σχετικά περιορισμένος. Η επιχείρηση είναι δυνατόν να αφορά αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, ποδηλάτων, μοτοσικλετών και σκαφών, γεωργικών οχημάτων και μηχανικού εξοπλισμού, εκθέσεις επίπλων, ειδών υγιεινής και κεραμικών, κουρτινών και χαλιών, φωτιστικών, ειδών οικιακού εξοπλισμού, κ.ά., σύμφωνα με τον **Πίνακα 11.1**. Σημειώνεται ότι ο Πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδεδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

#### Πίνακας 11.1: Εκθεσιακοί Χώροι

Μηχανοκίνητα οχήματα
Εξαρτήματα μηχανοκίνητων οχημάτων
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές
Τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός
Εξοπλισμός ήχου και εικόνας
Ηλεκτρικές οικιακές συσκευές και άλλος οικιακός εξοπλισμός
Σιδηρικά, χρώματα, τζάμια, κλειδαριές, εργαλεία, καθρέπτες
Είδη υγιεινής και επενδύσεις δαπέδου και τοίχου
Ξυλεία και άλλα οικοδομικά υλικά
Χαλιά, κουρτίνες, ταπετσαρίες και επενδύσεις δαπέδου
Οικιακά και γραφειακά έπιπλα
Φωτιστικά είδη
Μουσικά όργανα
Ιατρικά και ορθοπεδικά είδη
Εμπόριο ζώων και πουλιών συντροφιάς

- (ε) **Πολυκατάστημα:** σημαίνει το ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Σε πολυκατάστημα είναι δυνατή η χωροθέτηση υπεραγοράς, νοουμένου ότι το εμβαδόν του χώρου πωλήσεων της δεν υπερβαίνει τα 500 τ.μ.
- (στ) **Υπεραγορά:** σημαίνει τη λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, με δυνατότητα συνδυασμού με περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής και με αριθμό βοηθητικών καταστημάτων της κύριας χρήσης.
- (ζ) **Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο:** σημαίνει κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού και του μεγέθους τους, ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, και στο οποίο είναι δυνατόν να στεγάζεται και υπερκατάστημα, υπεραγορά ή πολυκατάστημα, καθώς και περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής (καφετερίες, εστιατόρια, κ.ο.κ) καθώς και κινηματογράφοι.
- (η) **Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου:** σημαίνει εμπορική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, που συντίθεται από επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και από μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, η οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνει οργανωμένο εμπορικό κέντρο, υπεραγορά, πολυκατάστημα, καθώς και μεγαλύτερης κλίμακας και ευρύτερου φάσματος διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- (θ) **Γραφείο:** όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο) του Τοπικού Σχεδίου.
- (ι) **Επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών:** όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο) του Τοπικού Σχεδίου.

## 11.6 Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας

Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στην εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη αποσκοπούν στη συγκέντρωση των εμπορικών δραστηριοτήτων και των γραφείων σε διάφορες περιοχές, ανάλογα με την κλίμακα και την εξυπηρέτηση που παρέχουν. Οι περιοχές εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφονται πιο κάτω.

## **11.6.1 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)**

**11.6.1.1** Οι Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές (ΚΕΠ) είναι τα λειτουργικά επίκεντρα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου με ευρεία σφαίρα εξυπηρέτησης, και ως εκ τούτου αποτελούν τους συνεκτικούς κρίκους και τους βασικούς πολυλειτουργικούς πυρήνες της περιοχής. Στις ΚΕΠ ενθαρρύνεται η χωροθέτηση ευρείας κλίμακας εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων, μαζί με ένα ευρύ φάσμα σημαντικών χρήσεων και κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τη διοίκηση, τον πολιτισμό, τον τουρισμό και την αναψυχή. Στις ΚΕΠ θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η εμπορική χρήση στο ισόγειο, ώστε να μη διασπάται η συνέχεια και ο χαρακτήρας των εμπορικών δρόμων, ενώ είναι δυνατόν να απαιτείται η κατασκευή στοών και πεζόδρομων για σκοπούς διευκόλυνσης της εμπορικής λειτουργίας και εξυπηρέτησης της διακίνησης των πεζών σε ασφαλές περιβάλλον.

**11.6.1.2** Οι ΚΕΠ περιλαμβάνουν μέρος των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών και τμήματα δρόμων που συγκλίνουν σε αυτούς, όπως καθορίζεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης). Ο ειδικός τους χαρακτήρας οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που τις συνθέτουν, όπως είναι οι παραδοσιακοί εμπορικοί δρόμοι, η κεντρική πλατεία και τα αξιόλογα παραδοσιακά κτίρια.

## **11.6.2 Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ)**

**11.6.2.1** Το Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ) αποτελεί συμπαγή, από χωροδομική άποψη, πυρήνα εμπορικών ή/ και κοινοτικών διευκολύνσεων στο κέντρο του οικισμού της Αχερίτου, και έχει ως ρόλο την επαρκή εξυπηρέτηση επιμέρους οικιστικών περιοχών.

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

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

### **11.6.3 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I**

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

**11.6.3.2** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται ένας Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I κατά μήκος της οδού Μιχαλάκη Βραχίμη και σε συνέχεια της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής Ξυλοφάγου. Ο Άξονας αυτός λειτουργεί ως ο βασικός χώρος συγκέντρωσης αναπτύξεων ευρύτερης σημασίας για τη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

### **11.6.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III**

**11.6.4.1** Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (κεντρικοί δρόμοι οικισμών), όπου επιτρέπονται χρήσεις και διευκολύνσεις όπως στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ).

**11.6.4.2** Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται συνολικά δεκατρείς Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III κατά μήκος συγκεκριμένων δρόμων που οδηγούν στα κέντρα των οικισμών.

## **11.7 Χωροθετική Πολιτική**

Λεπτομερέστερη χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο και κατηγορία εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφεται στη συνέχεια. Στον **Πίνακα 11.2** στο τέλος του παρόντος κεφαλαίου καθορίζεται ενδεικτικά η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση του κάθε τύπου και κατηγορίας εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, ενώ οι βασικές προϋποθέσεις και απαιτήσεις, πέραν των σχετικών στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου και των σχετικών Προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, περιλαμβάνονται στην παράγραφο 11.11.

### **11.7.1 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα**

Η χωροθέτηση Καταστημάτων επιτρέπεται σε όλες τις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, δηλαδή στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, καθώς και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας



I και III του Τοπικού Σχεδίου. Η χωροθετική πολιτική διαφοροποιείται για την κάθε Περιοχή και Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας ως ακολούθως.

#### **11.7.1.1 Καταστήματα στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I**

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, επιτρέπεται ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης, λαμβανομένων υπόψη των ειδικών περιορισμών που τίθενται στο παρόν Κεφάλαιο.

#### **11.7.1.2 Καταστήματα στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο**

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, και αφορούν απαραίτητα αγαθά ή υπηρεσίες για καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

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

#### **11.7.1.3 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III**

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

#### **11.7.2 Υπερκαταστήματα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών**

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου DIY, είναι δυνατή στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ., καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου DIY, είναι επίσης δυνατή στη καθορισμένη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, με μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν που καθορίζεται από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της Ζώνης.

### **11.7.3 Χωροθετική Πολιτική για Εκθεσιακούς Χώρους**

Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων επιτρέπεται στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι του Τοπικού Σχεδίου χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν.

Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων είναι επίσης δυνατή στη καθορισμένη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, ως συστατικό οικονομικής δραστηριότητας, δηλαδή μεγάλης ενιαίας επιχείρησης που λόγω κλίμακας των εργασιών, του τύπου και του μεγέθους των προϊόντων που παράγονται ή διακινούνται, ή/ και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, απαιτεί μεγάλη επιφάνεια γηπέδου, όπως αντιπροσωπεύει αυτοκινήτων, σκαφών, μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και άλλη επιχείρηση μεγάλης κλίμακας, η οποία είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετηθεί στους καθορισμένους χώρους εμπορικής δραστηριότητας.

### **11.7.4 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα**

Η χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων επιτρέπεται στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ., καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

### **11.7.5 Χωροθετική Πολιτική για Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα**

Η χωροθέτηση Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων επιτρέπεται στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ., καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Σε Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα είναι δυνατή η χωροθέτηση περιορισμένης κλίμακας χρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής για υποστήριξη της κύριας χρήσης, όπως μικρές καφετερίες, εστιατόρια και κινηματογράφοι, το συνολικό εμβαδόν των οποίων δεν θα υπερβαίνει το 10% του μέγιστου επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

## **11.7.6 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές**

**11.7.6.1** Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ., καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι του Τοπικού Σχεδίου, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

**11.7.6.2** Σε Υπεραγορά είναι δυνατή η συμπερίληψη μικρής κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής καθώς και περιορισμένου αριθμού καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. μικρές καφετερίες και μικρά εστιατόρια, ανθοπωλείο, φωτογραφείο, φαρμακείο, καθαριστήριο, βιβλιοπωλείο/ χαρτοπωλείο), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς και εφόσον το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου, ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των συναρτημένων διευκολύνσεων και καταστημάτων.

**11.7.6.3** Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 2.000 τ.μ. δεν επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα ανάπτυξης δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της περιοχής. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

## **11.7.7 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου**

Η χωροθέτηση Εμπορικής Ανάπτυξης Σύνθετου Τύπου αξιολογείται ανάλογα με τα συγκεκριμένα συστατικά της στοιχεία. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

## **11.7.8 Εκθεσιακοί Χώροι σε Οικιστικές Ζώνες**

Η χωροθέτηση Εκθεσιακού Χώρου σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατή νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται κατά μήκος κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας και εφόσον το εμβαδόν της ιδιοκτησίας είναι της τάξης των 1.000 τ.μ. Σε τέτοια περίπτωση ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης και δεν μειώνεται στο 70% με βάση την παράγραφο 6.2.6, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα *Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης*.

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

### **11.7.9 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστικές Ζώνες**

Η χωροθέτηση Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστική Ζώνη επιτρέπεται εφόσον έχει μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., και νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται κατά μήκος δευτερεύοντα δρόμου περιφερειακής σημασίας και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, ή και σε μικρότερη απόσταση, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή εκτιμήσει ότι η κατανομή των εμπορικών περιοχών και αξόνων, ή/ και η κατανομή των επιμέρους αναπτύξεων στις περιοχές αυτές δημιουργεί ελλείψεις στην επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

### **11.7.10 Μικρά Περίπτερα σε Οικιστικές Ζώνες**

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

### **11.7.11 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία**

#### **11.7.11.1 Γραφεία στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι**

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

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

#### **11.7.11.2 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο**

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, εφόσον αφορούν γραφεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., και είναι τέτοιας φύσης ώστε να καλύπτουν ανάγκες που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών. Σε αυτές τις περιπτώσεις τα γραφεία θα πρέπει να αποτελούν μέρος μεικτής ανάπτυξης, στην οποία θα περιλαμβάνονται οικιστικές χρήσεις, το μεικτό εμβαδόν των οποίων θα πρέπει να ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον 30% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, ώστε οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III ή το ΤΕΚ να συνεχίζουν να λειτουργούν ως αναπόσπαστα τμήματα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.

#### **11.7.11.3 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δευτερεύοντων δρόμων περιφερειακής σημασίας**

Με στόχο την αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες, καθώς και για τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος δευτερεύοντων δρόμων περιφερειακής σημασίας, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικά, λογιστικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

#### **11.7.11.4 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Κύριου Δρόμου Περιφερειακής Σημασίας**

**11.7.11.4.1** Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας, τα προαναφερόμενα γραφεία είναι δυνατόν να έχουν μεικτό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., χωρίς τον περιορισμό για συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου.

**11.7.11.4.2** Σε περίπτωση ιδιοκτησίας εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ. και μεγαλύτερου, η οποία βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας, είναι δυνατή η ανέγερση γραφείων μεγαλύτερου μεικτού εμβαδού των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ενώ ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης και δεν μειώνεται στο 70% με βάση την παράγραφο 6.2.6.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής κατοικίας, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης για το χώρο των γραφείων (σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης) θα αυξάνεται κατά 30%, ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας, ώστε ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.
- (γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται με τρόπο ώστε να αποτελεί λωρίδα απομόνωσης της ανάπτυξης από την παρακείμενη οικιστική περιοχή.
- (δ) Οι όροι που θα επιβληθούν είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα που να αφορούν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

#### **11.7.11.5 Γραφεία σε Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων και σε Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή**

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, σε περίπτωση ενιαίας ανάπτυξης που αφορά χώρους παραγωγής και αποθήκευσης. Γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με συγκεκριμένη επιχείρηση είναι επίσης δυνατόν να χωροθετηθούν σε Βιομηχανική Ζώνη ή Περιοχή, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης.

### **11.7.12 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών**

Επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών, όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων ή πρακτορείο στοιχημάτων, είναι δυνατόν να χωροθετείται στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες (Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, Άξονες Δραστηριότητας και Τοπικό Εμπορικό Κέντρο), εξαιρουμένων των περιπτώσεων που η καθορισμένη εμπορική περιοχή/ άξονας βρίσκεται κατά μήκος κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας, και νοουμένου ότι κατάλληλο τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας διαμορφωθεί σε χώρο στάθμευσης οχημάτων, είτε για ολιγόχρονη στάθμευση, είτε για στάθμευση των οχημάτων προς ενοικίαση, των οχημάτων μεταφοράς δεμάτων, κ.ο.κ.

### **11.7.13 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορικές Αναπτύξεις σε Τουριστικές Ζώνες**

**11.7.13.1** Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση καταστημάτων και γραφείων σε Τουριστική Ζώνη με τη μορφή τουριστικών διευκολύνσεων/ υπηρεσιών, εκτός από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όπου η Ζώνη προνοεί για τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες 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 που έχουν καθοριστεί Ζώνες Τε όπως είναι η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τέτοιες τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:
  - (i) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν μέρος οργανωμένης ανάπτυξης, και όπου μια τέτοια χρήση είναι εμφανώς βοηθητική της υπόλοιπης ανάπτυξης και αποτελεί χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της.
  - (ii) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν λογική προέκταση καθορισμένης Ζώνης Τε που δεν έχει τουλάχιστον πλήρως αναπτυχθεί, δημιουργούν με αυτή ένα συμπαγή πυρήνα υπηρεσιών, εφάπτονται δρόμου περιφερειακής σημασίας (κύριου ή δευτερεύοντος) και κρίνονται πολεοδομικά επιθυμητές, λόγω των χαρακτηριστικών της περιοχής.

(γ) Όπου η ανάπτυξη δεν είναι ανταγωνιστική καθορισμένων 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.

**11.7.13.2** Σε όλες τις περιπτώσεις, η προτεινόμενη ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα. Επιπρόσθετα, σε όλες τις περιπτώσεις [εξαιρουμένων των περιπτώσεων της παραγράφου 11.7.13.1(α)], η προτεινόμενη ανάπτυξη θα υπόκειται στους περιορισμούς αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος οικοδομών και αριθμό ορόφων που προβλέπονται για κατοικία στην αντίστοιχη Τουριστική Ζώνη.

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

**11.7.14.1** Οι λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας και δημοτικής εμβέλειας που παρέχονται από το Κράτος και τις Τοπικές Αρχές πρέπει να χωροθετούνται (πέραν από τις καθορισμένες για το σκοπό αυτό Ζώνες Άλλων Κοινοτικών Χρήσεων), κατά προτεραιότητα, στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, ώστε οι διευκολύνσεις αυτές να είναι εύκολα προσιτές από το κοινό που θα τις χρησιμοποιεί.

**11.7.14.2** Για σκοπούς ενθάρρυνσης αναπτύξεων με τέτοιες λειτουργίες, αυτές μπορούν να επιτραπούν και σε άλλους κατάλληλους χώρους εντός Περιοχών Ανάπτυξης πέραν των καθορισμένων εμπορικών περιοχών/ αξόνων. Σε περιπτώσεις όπου συγκεκριμένες λειτουργίες χρειάζονται μεγάλη έκταση γης (στάδια/ γήπεδα, νοσοκομεία, αστυνομικοί σταθμοί, κ.ά.), αυτές μπορούν να επιτραπούν κατ' εξαίρεση και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε εύκολα προσπελάσιμη περιοχή.

**11.7.14.3** Σε περίπτωση που λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας που παρέχονται από το Κράτος και δημοτικής/ κοινοτικής εμβέλειας που παρέχονται από την Τοπική Αρχή χωροθετούνται σε κατάλληλους χώρους εκτός των καθορισμένων εμπορικών περιοχών/ αξόνων εμπορικής δραστηριότητας, τόσο εντός όσο και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης).



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

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

- (α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να δημιουργήσει η ανάπτυξη στη βιωσιμότητα των Κεντρικών Εμπορικών Περιοχών, του Τοπικού Εμπορικού Κέντρου και των Αξόνων Δραστηριότητας, που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.000 τ.μ., θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Εμπορικών Επιπτώσεων*.

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

- (γ) Η προσπελασιμότητα της ανάπτυξης με ιδιωτικά οχήματα, αλλά και με τις δημόσιες συγκοινωνίες και η λειτουργική και χωροδομική σχέση της ανάπτυξης με το κύριο οδικό δίκτυο περιφερειακής σημασίας. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα συνεκτιμά το ενδεχόμενο υπερβολικής φόρτισης συγκεκριμένου τμήματος του κύριου οδικού δικτύου περιφερειακής σημασίας και θα διασφαλίζει κατά προτεραιότητα τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση της ανάπτυξης από τις δημόσιες συγκοινωνίες θα θεωρείται ως πλεονέκτημα, εφόσον σε τέτοια περίπτωση διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων με τα μέσα μαζικής μεταφοράς.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτή επιφάνεια μεγαλύτερη των 1.000 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων*.

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

**11.8.2** Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας στις καθορισμένες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία την οποία αφορά η αίτηση, ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα άρθρα 43 και 82 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της ανάπτυξης ή την απαμβλυνση προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση της πρόσβασης προς την ιδιοκτησία και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχιάς κυκλοφορίας στον περίγυρο της ανάπτυξης.

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

**11.9.1** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση υπερκαταστήματος με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.500 τ.μ. (μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 σε περίπτωση υπεραγοράς), σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες ως επιτρεπόμενες, αλλά οπωσδήποτε εντός Περιοχών Ανάπτυξης και εφόσον η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας. Κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της αίτησης θα εξασφαλισθούν οι απόψεις του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, της Γενικής Διεύθυνσης Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης, του Τμήματος Δημοσίων Έργων και του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

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

**11.9.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα προβαίνει επίσης σε εκτίμηση των επιπτώσεων του τύπου της συγκεκριμένης ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, και ιδιαίτερα των επιπτώσεων στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη:

- (α) Τα όρια, την ιεραρχία, το μέγεθος, τον ρόλο, την περιοχή εξυπηρέτησης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε στοιχείου του υφιστάμενου εμπορικού δικτύου στην αντίστοιχη και την ευρύτερη περιοχή εξυπηρέτησης.
- (β) Τη δυνατότητα και χωρητικότητα του κάθε στοιχείου του υφιστάμενου εμπορικού δικτύου να ικανοποιήσει την πίεση για αύξηση (ή μείωση) της

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

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

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

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

## **11.10 Άλλες Πρόνοιες**

### **11.10.1 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων**

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

**11.10.1.2** Η πολιτική αυτή είναι δυνατόν να εφαρμοστεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

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

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

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

Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

**11.10.1.4** Για διευκόλυνση αρχιτεκτονικά/ κτιριολογικά ενιαίας γραφειακής αξιοποίησης τεμαχίων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ο μη δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των περιοίκων από τη διείσδυση της γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, και χωρίς να εφαρμόζεται η προϋπόθεση της υποπαραγράφου 11.10.1.3(β).

#### **11.10.2 Εμπορική Ανάπτυξη που αφορά τη Διάθεση Γεωργικών Προϊόντων**

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

#### **11.10.3 Εμπορική Ανάπτυξη μεταξύ Υφιστάμενων Εμπορικών Οικοδομών**

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

#### **11.10.4 Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιοτεχνική ή Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή**

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

#### **11.10.5 Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας που Επηρεάζονται από Διεύρυνση Οδικού Δικτύου**

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

#### **11.10.6 Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας**

Γενικά, σε καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας που είναι ταυτόχρονα καθορισμένοι Κύριοι Δρόμοι Περιφερειακής Σημασίας, και με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων αυτών και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία, όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., εκτός αν στην ανάπτυξη προβλέπονται επαρκείς και ικανοποιητικές ρυθμίσεις προσωρινής στάθμευσης κατά μήκος του δρόμου και εκτός του οδοστρώματος κυκλοφορίας.

#### **11.10.7 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών**

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

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

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

### **11.10.8 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Παρασκευής με Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών**

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες (Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, Άξονες Δραστηριότητας και Τοπικό Εμπορικό Κέντρο), νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφού λάβει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής. Σε Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι δύναται να επιτραπεί η χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ., ενώ στις υπόλοιπες περιοχές μέχρι 30 τ.μ.

### **11.11 Αξιολόγηση Αιτήσεων – Γενικά Κριτήρια**

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

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

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

## **11.12 Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλοεπικαλύψεων**

**11.12.1** Σε περίπτωση όπου δρόμοι περιφερειακής σημασίας (κύριοι ή δευτερεύοντες) συμπίπτουν με καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες, θα ισχύουν οι χωροθετικές πρόνοιες και των δύο πιο πάνω περιπτώσεων.

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

## **11.13 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Εμπορικών και Γραφειακών Αναπτύξεων**

Στον Πίνακα 11.2 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης.



**Πίνακας 11.2: Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη στο Τοπικό Σχέδιο**

<b>Τύπος/ Κατηγορία</b>	<b>Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή</b>	<b>Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις</b>
Κατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.
	Οικιστικές Ζώνες	
Μικρά περίπτερα ωφέλιμου εμβαδού της τάξης των 25 τ.μ.		
Εκθεσιακός Χώρος	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Οικιστικές Ζώνες	Η ανάπτυξη βρίσκεται σε κύριο δρόμο περιφερειακής σημασίας και το εμβαδόν της ιδιοκτησίας είναι της τάξης των 1.000 τ.μ. Θα υπάρχει αύξηση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης.
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β' και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Ως μέρος μεγάλης ενιαίας επιχείρησης
Πολυκατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
Υπεραγορά	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
Υπερκατάστημα	Στις καθορισμένες περιοχές ανάλογα με την κατηγορία του Υπερκαταστήματος	Σε περίπτωση χωροθέτησης εκτός των επιτρεπόμενων περιοχών, με τη διαδικασία της παραγράφου 11.9
Υπερκατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.

Τύπος/ Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή	Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις
Ειδών Κατοικίας, Κήπου και άλλων συναφών ειδών	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β΄ και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Με βάση τον συντελεστή δόμησης της Πολεοδομικής Ζώνης
Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου		Ανάλογα με τα συγκεκριμένα συνθετικά της στοιχεία και την οικεία πολιτική
Γραφείο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. (μέρος μεικτής ανάπτυξης)
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δευτερεύοντων δρόμων περιφερειακής σημασίας	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ. σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
		Μεγαλύτερο μεικτού εμβαδού από 200 τ.μ. σε ιδιοκτησίες με εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ., υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 11.7.11.4.2
	Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή	Αποκλειστικά ως μέρος της επιχείρησης (μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού)
Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β΄ και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Ως μέρος μεγάλης ενιαίας επιχείρησης	
Επιχείρηση (Γραφείο) Ειδικών Υπηρεσιών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Εξαιρουμένων κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας, νοουμένου ότι κατάλληλο τμήμα σημαντικού εμβαδού διαμορφώνεται για στάθμευση οχημάτων
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
Κατάστημα Πώλησης Ερωτικών Ειδών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Προϋποθέσεις στην παράγραφο 11.10.7
	Άξονες Δραστηριότητας	

<b>Τύπος/ Κατηγορία</b>	<b>Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή</b>	<b>Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις</b>
	Κατηγορίας I	
Εργαστήριο παρασκευής έτοιμων φαγητών μαζί με κατάστημα πώλησης τέτοιων ειδών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30 τ.μ.
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	

## **12. ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ**

### **12.1 Γενικά**

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

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

### **12.2 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών**

Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή πως η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης των οχημάτων και με τέτοιο τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται τυχόν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών χρήσεων και της περιοχής γενικότερα. Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών μπορεί να επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε τεμάχια που βρίσκονται κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας, τα οποία εμπίπτουν ολοκλήρου ή μερικώς σε Άξονα Δραστηριότητας.
- (β) Σε τεμάχια κατά μήκος δευτερεύοντα δρόμου περιφερειακής σημασίας που συνδέει Τοπικές Αρχές, τα οποία εμπίπτουν σε Γεωργική Ζώνη.
- (γ) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις σε τεμάχια κατά μήκος κεντρικών δρόμων οικισμών που συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι κριθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από άλλα πρατήρια πετρελαιοειδών.

Νοείται ότι στις πιο πάνω περιπτώσεις, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, δεν δύνανται να τοποθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 2.000 μέτρων μεταξύ τους, ανεξάρτητα αν υφίστανται τέτοια σε μέρος το οποίο αποτελεί και Άξονα Δραστηριότητας.

## **12.3 Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών**

**12.3.1** Άλλες χρήσεις που είναι δυνατόν να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι μόνο αυτές οι οποίες προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Νοείται ότι, χρήση η οποία εμπίπτει στον ορισμό της βιοτεχνικής ανάπτυξης Κατηγορίας Γ, θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων και για αυτή θα ισχύουν οι περιορισμοί των παραγράφων 12.4.2 και 12.4.3.

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

## **12.4 Βασικές Προϋποθέσεις**

**12.4.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 12.2, νοουμένου ότι:

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

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

(γ) Η χωροδιάταξη της ανάπτυξης, ο τρόπος λειτουργίας της και η εγκατάσταση συμπληρωματικών χρήσεων, θα είναι τέτοια ώστε να μην δημιουργείται όχληση και να μην επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ή γειτονικών οικιστικών ή τουριστικών αναπτύξεων σε Οικιστικές Ζώνες ή άλλες Ζώνες όπου ενθαρρύνονται οι πιο πάνω αναπτύξεις, άλλων ευαίσθητων αναπτύξεων, ή και ιδιοκτησιών.

(δ) Η ανάπτυξη δεν εμπίπτει σε Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης.

(ε) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται σε απόσταση ίση ή μεγαλύτερη των 200 μέτρων από το πλησιέστερο σημείο του κρίσιμου χώρου της οικοδομής υφιστάμενων αναπτύξεων οι οποίες λειτουργούν ως χώροι λατρείας, νοσοκομεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, ξενοδοχεία, κινηματογράφοι ή άλλοι παρόμοιοι χώροι συνάθροισης πληθυσμού, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια

όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φροντιστηρίων). Η απόσταση θα υπολογίζεται από το κέντρο της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καυσίμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως.

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

**12.4.2** Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και των παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων, ιδιαίτερα όταν πρατήρια πετρελαιοειδών χωροθετούνται κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας και κατά μήκος κεντρικών δρόμων οικισμών όπου τα τεμάχια δεν συμπίπτουν ολικά με Άξονες Δραστηριότητας. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, μεγαλύτερες από τις απαιτούμενες αποστάσεις από τα σύνορα, κ.ο.κ.

**12.4.3** Σε περιπτώσεις γειννίαςσης πρατηρίου πετρελαιοειδών με Οικιστική Ζώνη, εκτός εάν η δραστηριότητα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου, σε απόσταση τουλάχιστον 8,00 μέτρων από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη δεν θα διεξάγεται καμία δραστηριότητα η οποία σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και ο χώρος θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα με δενδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την κρίση της και για παραπέρα προστασία της παρακείμενης Οικιστικής Ζώνης, να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών άλλων χρήσεων που είναι δυνατόν να συμπεριληφθούν και προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

## **12.5 Άλλες Πρόνοιες**

**12.5.1** Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/ και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών, ή/ και για τη βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και αν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης των παραγράφων 12.4.2 και 12.4.3. Σε περιπτώσεις, ωστόσο, που αίτηση αφορά την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών ή την προσθήκη νέων διευκολύνσεων (π.χ. πλυντήριο, λιπαντήριο), η πρόνοια αυτή θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής.

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

## **13. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ**

### **13.1 Γενικά**

**13.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει, μεταξύ άλλων, στρατηγικούς στόχους οι οποίοι σχετίζονται με τον τομέα της μεταποίησης και της αποθήκευσης προϊόντων. Οι στόχοι αυτοί αφορούν τη μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της οικονομίας, τη βελτίωση της παραγωγικότητας με την ενδυνάμωση της προς δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας, την ενίσχυση της παραγωγικής καινοτομίας, της έρευνας και της ανάπτυξης, καθώς και την προώθηση της διάχυσης νέων τεχνολογιών. Παράλληλα όμως επιδιώκεται η προστασία του περιβάλλοντος και η βελτίωση της ποιότητας ζωής.

**13.1.2** Προς επίτευξη των πιο πάνω στόχων καθορίζονται διάφοροι άξονες ανάπτυξης, όπου, μεταξύ άλλων, επιδιώκεται η βελτίωση της επιχειρηματικότητας και του όλου επιχειρηματικού κλίματος για την προσέλκυση επενδύσεων. Επιδιώκεται επίσης η ενίσχυση των συνθηκών ανταγωνισμού και η τεχνολογική αναβάθμιση.

**13.1.3** Η παραπέρα ανάπτυξη του ευρύτερου βιομηχανικού/ βιοτεχνικού τομέα, αποτελεί βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου. Ουσιώδης του στόχος είναι η διασφάλιση των χωροταξικών και λειτουργικών προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν την απρόσκοπτη συνέχιση και τη διασφάλιση της ισορροπημένης μελλοντικής συμβολής του τομέα στην τοπική και εθνική οικονομία. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται και στην ανάπτυξη βιομηχανιών υψηλής τεχνολογίας, για δημιουργία ευκαιριών παροχής υπηρεσιών και ουσιαστικό εκσυγχρονισμό του βιομηχανικού τομέα.

### **13.2 Προβλήματα**

Τα βασικά προβλήματα στον τομέα της βιομηχανίας, βιοτεχνίας και αποθηκών είναι τα ακόλουθα:

- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, αλλά κατά κύριο λόγο βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να είναι διασκορπισμένες σε πολλές περιοχές των οικισμών, επιβαρύνοντας τις γειτονικές χρήσεις.
- (β) Η υφιστάμενη διασπορά τέτοιων αναπτύξεων έχει σοβαρές συνέπειες, κυρίως στο περιβάλλον και σε περιοχές κατοικίας.
- (γ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζονται, κατά κανόνα, προβλήματα προσφοράς γης για ανάπτυξη, εφόσον αυτή είναι συναρτημένη κυρίως με την παροχή της απαραίτητης υποδομής και ιδιαίτερα του



απαραίτητου οδικού δικτύου. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς περιορίζεται επίσης από τη μη έγκαιρη παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής της γης, καθώς και τις τιμές της.

- (δ) Η απουσία σύγχρονου τεχνολογικού εξοπλισμού από αρκετές τέτοιες επιχειρήσεις, σε επίπεδο αποτελεσματικότητας της παραγωγής και προσασίας του περιβάλλοντος.

### **13.3 Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι**

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

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

- (α) Η διαφύλαξη των υφιστάμενων, και η αύξηση των ευκαιριών ορθολογικής στέγασης της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε ό,τι αφορά τη συνολική προσφορά κατάλληλης γης και υποστατικών, την ποικιλία και σύνθεση της προσφοράς αυτής και τη χωροταξική της κατανομή.
- (β) Η χρήση μέτρων (κινήτρων και αντικινήτρων) για διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές, στις καθορισμένες Ζώνες.
- (γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της εικόνας των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων, και η παράλληλη εξασφάλιση των διευκολύνσεων που θα βελτιώσουν τη λειτουργική οργάνωση των περιοχών αυτών, με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, την αύξηση της αποδοτικότητας τους και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.

- (δ) Η εντατικοποίηση της ενεργού παρέμβασης του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης της προς ανάπτυξη γης σε Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής (π.χ. βασικό οδικό δίκτυο, υπηρεσίες, κ.ο.κ.).
- (ε) Η εισαγωγή κατάλληλου πλαισίου πολιτικής για ενθάρρυνση της καινοτομίας και ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας.
- (στ) Η ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον και στις ανέσεις της περιοχής.

#### **13.4 Κατηγορίες Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών**

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

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

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

**13.4.2** Η σχέση της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης με άλλες γειτνιάζουσες ή εφασπόμενες χρήσεις, αλλά και με το περιβάλλον γενικότερα και τη δημόσια υγεία, καθορίζεται κυρίως από τον τρόπο λειτουργίας, τον εξοπλισμό, τις διεργασίες που λαμβάνουν χώρα και τη φύση των πρώτων και άλλων υλών που χρησιμοποιούνται, παράγονται και αποβάλλονται.

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

- (α) Αυξημένος ή πολύ αυξημένος βαθμός δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος, που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α [όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο)].

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

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

Κατά ανάλογο τρόπο καθορίζονται και τα αντίστοιχα επίπεδα για τις αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, αντίστοιχα.

**13.4.4** Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να θεωρήσει ότι συγκεκριμένη βιομηχανική, βιοτεχνική ή αποθηκευτική ανάπτυξη ανήκει, αντί στην Κατηγορία που ορίζεται στο Παράρτημα Α, σε ηπιότερη Κατηγορία, εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι τέτοιο επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα επίπεδα επηρεασμού που καθορίζονται στην παράγραφο 13.4.3, και αφού ο αιτητής υποβάλει πλήρως αιτιολογημένη σχετική μελέτη. Κατά την εξέταση της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευθεί με το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, τα Τμήματα Περιβάλλοντος και Επιθεώρησης Εργασίας, καθώς και (όταν κρίνεται αναγκαίο) τον Διευθυντή της του Τμήματος Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών, σε περιπτώσεις όπου αυτό απαιτείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

### **13.5 Γενική Χωροθετική Πολιτική**

**13.5.1** Οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Β και Γ, και οι αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, θα χωροθετούνται στις καθορισμένες Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Ζώνες της αντίστοιχης Κατηγορίας, και όπου αλλού καθορίζεται από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.

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

**13.5.3** Σε περίπτωση αίτησης σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Α που αφορά βιομηχανική ή βιοτεχνική ανάπτυξη ή αποθηκευτική ανάπτυξη Κατηγορίας Α των τύπων που περιγράφονται στις ακόλουθες υποκατηγορίες του σχετικού Καταλόγου Βιομηχανιών Κατηγορίας Α που περιέχεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), η

Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απορρίψει την αίτηση, όταν κατά την κρίση της η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι ασυμβίβαστη με άλλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις στην περιοχή, ή είναι επικίνδυνη λόγω της φύσης ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης ή Περιοχής, νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος. Οι υποκατηγορίες είναι οι ακόλουθες:

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

### **13.6 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α**

Οι βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α (στις οποίες περιλαμβάνονται και οι βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος) θα μπορούν να χωροθετηθούν αποκλειστικά στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α του Τοπικού Σχεδίου που βρίσκεται στα νοτιοανατολικά του οικισμού της Αχερίτου. Αιτήσεις για βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ιδιαίτερα ενδελεχή πολεοδομικό έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων. Η καθορισμένη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α, που βρίσκεται στα βόρεια του υδατοφράκτη Άχνας, θα φιλοξενεί τις εγκαταστάσεις του εργοστασίου επεξεργασίας λυμάτων και τις δεξαμενές αποθήκευσης νερού του Συμβουλίου Αποχετεύσεων Κοκκινοχωρίων.

### **13.7 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ**

Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ, ανεξαρτήτως εμβαδού, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Β που

καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, καθώς και στη καθορισμένη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βα3/Βε1).

### **13.8 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α**

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

### **13.9 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β**

**13.9.1** Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

(α) Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Β.

(β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Β.

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

(δ) Στη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βα3/Βε1).

**13.9.2** Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Β, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), τα οποία εξυπηρετούν γεωργικά μηχανήματα ή μεγάλα μεταφορικά μέσα όπως λεωφορεία, φορτηγά κ.λπ., είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών και στη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βα3/Βε1).

**13.9.3** Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 13.9.1, και σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 12 (Πρατήρια Πετρελαιοειδών).

### **13.10 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ**

- 13.10.1** Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β. Επιπρόσθετα, βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ δυνατόν να επιτραπούν στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης), δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ στις εμπορικές περιοχές/ εμπορικούς άξονες που περιγράφονται πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.
- 13.10.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλασטיών, αρτοποιείων, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντοτεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος, αργυροχοείων, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρομοίων βιοτεχνιών, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί ταυτόχρονα και ως πρατήριο λιανικής πώλησης και διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία.
- 13.10.3** Στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), και Ιδιωτικά Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ - ΜΟΤ), εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.
- 13.10.4** Στόχος των ανωτέρω προνοιών είναι η μείωση των αποστάσεων και του κόστους διακίνησης προς χώρους εργασίας και εξυπηρέτησης του κοινού, στο βαθμό που είναι δυνατό και δικαιολογημένο από τον τύπο της προτεινόμενης βιοτεχνίας.

### **13.11 Αποθηκευτική Ανάπτυξη**

**13.11.1** Αποθηκευτικές αναπτύξεις θα επιτρέπονται γενικά σε Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Α και Β, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτουν. Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται και στην καθορισμένη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βα3/Βε1).

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

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

(β) Σε Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

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

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

### **13.12 Ειδική Χωροθετική Πολιτική σε Αγροτικές Ζώνες σε Λιοπέτρι και Αυγόρου**

**13.12.1** Συσκευαστήρια και μονάδες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων σε συνδυασμό με τη γεωργική παραγωγή, καθώς και αγροτικές βιοτεχνίες και βιοτεχνίες ανακύκλωσης γεωργικών, κτηνοτροφικών ή ιχθυοτροφικών προϊόντων θα επιτρέπονται, επιπρόσθετα από τις περιοχές που αναφέρονται σε άλλες πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτικές Ζώνες στις διοικητικές περιοχές Λιοπετρίου και Αυγόρου. Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης στην περιοχή, για αγροτικές βιοτεχνίες μόνο, κατά 0,05:1, σε περιπτώσεις όπου τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης είναι τέτοια, ώστε αυτό να κρίνεται απαραίτητο, και τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος και του τοπίου το επιτρέπουν. Νοείται ότι η χωροθέτηση αγροτικής βιοτεχνίας θα επιτρέπεται νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστο εμβαδόν 5.000 τ.μ. και η προτεινόμενη κτιριακή υποδομή δικαιολογείται από το μέγεθος του τεμαχίου.

**13.12.2** Αποθήκες γεωργικών, κτηνοτροφικών και ιχθυοτροφικών προϊόντων θα μπορούν να συσσεγάζονται με μονάδες διαλογής, πλυσίματος, καθαρισμού και

συσκευασίας συναφών προϊόντων στις ίδιες περιοχές όπου επιτρέπονται τέτοιες αναπτύξεις. Παράλληλα, τέτοιου τύπου αυτοτελείς αποθήκες θα εξετάζονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία και μπορούν να ανεγερθούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτικές Ζώνες στις διοικητικές περιοχές Λιοπετρίου και Αυγόρου, νοουμένου ότι θα αποδειχθεί ότι εξυπηρετούν συγκεκριμένη δραστηριότητα γεωργικής, κτηνοτροφικής ή ιχθυοτροφικής παραγωγής και το μέγεθος τους και ο όγκος τους θα είναι τέτοια ώστε να δικαιολογούνται από το μέγεθος και το είδος της παραγωγής και νοουμένου ότι θα συνάδουν με τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος και του τοπίου.

**13.12.3** Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου ή όπου αλλού γίνεται αναφορά στον όρο, ως αγροτική βιομηχανία ή βιοτεχνία ορίζεται βιομηχανική ανάπτυξη η οποία σχετίζεται με την επεξεργασία αγροτικών προϊόντων, και γενικά τη διευκόλυνση του ευρύτερου γεωργικού τομέα, εξυπηρετεί την τοπική γεωργική, κτηνοτροφική και ιχθυοτροφική παραγωγή και συμβάλλει ουσιαστικά στην οικονομία της περιοχής. Στον ορισμό αυτό περιλαμβάνονται και μονάδες διαλογής, πλυσίματος, καθαρισμού και συσκευασίας συναφών προϊόντων, καθώς και βιομηχανίες οι οποίες σχετίζονται με επεξεργασία πρώτων υλών οι οποίες συναντώνται επιτόπου σε διάφορες περιοχές της υπαίθρου. Κατά ανάλογο τρόπο ερμηνεύεται ο όρος «αγροτική αποθήκη».

### **13.13 Ειδική Χωροθετική Πολιτική στην Οικιστική Ζώνη Καθα στο Λιοπέτρι**

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει προσθήκες και μετατροπές σε υφιστάμενες, αδειούχες με πολεοδομική άδεια ή/ και άδεια οικοδομής πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις που χωροθετούνται στις Οικιστικές Ζώνες Καθα στη διοικητική περιοχή Λιοπετρίου. Σε τέτοιες περιπτώσεις θα ισχύουν όλα τα χωροθετικά κριτήρια και οι προϋποθέσεις που ισχύουν σε Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Β. Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης θα είναι αυτά που καθορίζονται για την Οικιστική Ζώνη Καθα στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες).

### **13.14 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια**

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

- (α) Τις συνθήκες πρόσβασης και προσπέλασης.
- (β) Τις ανέσεις γειτονικών περιοχών σε σχέση με διάφορες μορφές ρύπανσης και όχλησης.
- (γ) Τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης.



(δ) Τις επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος.

(ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε συγκεκριμένες περιοχές.

### **13.15 Αναβάθμιση Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων**

**13.15.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της όχλησης που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Παράλληλα, επιδιώκεται η αναβάθμιση των Ζωνών/ Περιοχών αυτών και η γενική βελτίωση της εικόνας τους.

**13.15.2** Για περιορισμό της όχλησης και αναβάθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης, καθορίζονται στην περίμετρο των Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών, όπου είναι εφικτό, λωρίδες πρασίνου. Σε περίπτωση απουσίας Ζώνης Προστασίας στην περίμετρο Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών ή σε περίπτωση καθορισμένης τέτοιας Ζώνης Προστασίας μειωμένου πλάτους, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να χωροθετήσει κατά την κρίση της το αναγκαίο ποσοστό ανοικτού δημόσιου χώρου που παραχωρείται από εκατέρωθεν αναπτύξεις στο κοινό σύνορο, για σκοπούς προστασίας των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

**13.15.3** Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο, από την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, ούτως ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.

**13.15.4** Για ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας των Βιομηχανικών Ζωνών/ Περιοχών και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν:

(α) Να επιβάλλει όρους για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων, ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης και γενικά της Βιομηχανικής Ζώνης/ Περιοχής.

(β) Να επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, καθώς και γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης

ανάπτυξης. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων του μέρους της οικοδομής που αφορά το γραφειακό μέρος της ανάπτυξης κατά δυο (2), για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.

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

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

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

**13.15.7** Ο παραχωρούμενος από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία ανοικτός δημόσιος χώρος, θα επιδιώκεται όπως χωροθετείται στα εξωτερικά της όρια, και θα απαιτείται όπως αυτός διαμορφώνεται με πυκνή δεντροφύτευση για σκοπούς απομόνωσης και διασφάλισης των ανέσεων παρακείμενων περιοχών.

**13.16** **Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων**

**13.16.1** Ως Οικονομικές Δραστηριότητες ορίζονται οι δραστηριότητες μεγάλων ενιαίων επιχειρήσεων ή ομάδων επιχειρήσεων, για τις οποίες λόγω της κλίμακας των εργασιών τους, του τύπου και του μεγέθους των προϊόντων που παράγουν ή διακινούν, ή/ και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, απαιτείται συνήθως μεγάλη επιφάνεια γηπέδου.

**13.16.2** Η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν επιχειρήσεις του τύπου που περιγράφεται πιο πάνω θα επιτρέπεται στην καθορισμένη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βα3/Βε1), η οποία χωροθετείται στη διοικητική περιοχή Φρενάρους.

**13.16.3** Στην πιο πάνω περιοχή θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών στις οποίες μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.7.11.5 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία), των αναφερόμενων επιχειρήσεων και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των

προϊόντων τους. Ενδεικτικά παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων είναι οι Βιομηχανίες Υψηλής Τεχνολογίας Κατηγορίας Β, οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού που περιλαμβάνουν χώρους επισκευών, αποθήκευσης, οι ενιαίες επιχειρήσεις *logistics* κλπ., και άλλες επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας οι οποίες είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετούνται στους χώρους εμπορικής δραστηριότητας, νοουμένου ότι συνδυάζονται με χώρους παραγωγής.

**13.16.4** Στη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου *DIY*, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.7.2 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία), βιομηχανικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β ή Γ, καθώς και αποθηκευτικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β.

**13.16.5** Οι αναπτύξεις στην πιο πάνω Πολεοδομική Ζώνη Βα3/Βε1 θα επιδιώκεται να είναι υψηλών προδιαγραφών σε ότι αφορά στην αισθητική πτυχή της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν, για να περιορίζεται η αισθητική ρύπανση.

### **13.17** Ειδικές Πρόνοιες

**13.17.1** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και του Παραρτήματος Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), βιοτεχνικές και βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων, είναι δυνατό να χωροθετηθούν σε καθορισμένη Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή, στη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων ή σε Αγροτική Ζώνη εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ειδικά στον περίγυρο νόμιμα υφιστάμενου Χώρου Διαχείρισης Αστικών Αποβλήτων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας και το Τμήμα Περιβάλλοντος, καθώς και την Τοπική Αρχή, διαπιστώσει ότι η λειτουργία της ανάπτυξης, τα ανακυκλούμενα υλικά και οι μέθοδοι/ διαδικασίες ανακύκλωσης, δεν επηρεάζουν ουσιαδώς γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις, περιλαμβανομένων και των δυνητικών περιοχών επέκτασης των Ζωνών Ανάπτυξης.

**13.17.2** Σε Βιομηχανική Ζώνη ή Περιοχή είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφείων αποκλειστικά σε σχέση με συγκεκριμένη επιχείρηση, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.7.11.5 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία).

**13.17.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξετάζει θετικά αιτήσεις για ανέγερση αποθηκών σε Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι αυτές ανεγείρονται σε γήπεδο κτηνοτροφικής μονάδας και προορίζονται για την αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού, που είναι αναγκαία

για τη λειτουργία της. Επιπρόσθετα, μια τέτοια αποθήκη δεν πρέπει να δημιουργεί κυκλοφορικά ή άλλα προβλήματα.

**13.17.4** Ειδικά για τις Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Α και Β θα μπορούν να ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

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

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

**Πίνακας 13.1: Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Αναπτύξεις και Αποθήκες**

Τύπος/ Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή	Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α)	/
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Βα3 (Κατηγορίας Β)	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Ανεξαρτήτως εμβαδού
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιομηχανική Ζώνη Βα3 (Κατηγορίας Β)	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Ανεξαρτήτως εμβαδού
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α)	/
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Βα3 (Κατηγορίας Β)	/
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	/
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ3 (Κατηγορίας Β)	/
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Συνολικό εμβαδόν μέχρι της

Τύπος/ Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή	Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	τάξης των 100 τ.μ.
Συνεργεία επισκευών μεγάλων μηχανοκίνητων οχημάτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιομηχανική Ζώνη Βα3 (Κατηγορίας Β)	/
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	/
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ3 (Κατηγορίας Β)	/
Πλυντήρια αυτοκινήτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιομηχανική Ζώνη Βα3 (Κατηγορίας Β)	/
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ3 (Κατηγορίας Β)	/
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Συνολικό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
Σε πρατήριο πετρελαιοειδών	Υπό προϋποθέσεις (βλ. Κεφάλαιο 12)	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιοτεχνικές Ζώνες Βδ3 (Κατηγορίας Β)	/
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., μόνο για αναπτύξεις που περιγράφονται στην παράγραφο 13.10.2
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	
Συνεργεία επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων και Ιδιωτικά Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΜΟΤ) (Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ)	Βιοτεχνικές Ζώνες Βδ3 (Κατηγορίας Β)	/
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α)	/
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Βα3 (Κατηγορίας Β)	/
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	/
	Βιοτεχνικές Ζώνες Βδ3 (Κατηγορίας Β)	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο καλυμμένο

Τύπος/ Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή	Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.
	Αγροτικές Ζώνες	Για υποβοήθηση της γεωργικής ανάπτυξης
Οικονομικές Δραστηριότητες	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	/
Βιοτεχνικές και Βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων	Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές	/
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	/
	Αγροτικές Ζώνες	Εκτός Ορίων Ανάπτυξης υπό προϋποθέσεις
Αποθήκες	Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές	Για υποστήριξη της κτηνοτροφικής ανάπτυξης (αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού)



## **14. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ**

### **14.1 Γενικά**

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

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

**14.1.3** Για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ο Τομέας της εκπαίδευσης αποτελεί καθοριστικό παράγοντα ενδογενούς ανάπτυξης και σταθερότητας, αφού από αυτόν εξαρτάται ως ένα βαθμό η διατήρηση μόνιμου πληθυσμού, και κατ' επέκταση η ευημερία της περιοχής.

### **14.2 Προβλήματα**

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

(α) Η μη ισόρροπη κατανομή σχολείων στοιχειώδους εκπαίδευσης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι υποχρεωτικές καθημερινές μετακινήσεις οχημάτων.

(β) Η επί τόπου κατανομή πληθυσμού στις διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που συμβάλλει στη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία διάφορων βαθμίδων.

(γ) Η αδυναμία στην εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διάφορων βαθμίδων, λόγω προβλημάτων που προκύπτουν σε σχέση με την εξασφάλιση της γης.



- (δ) Η σταδιακή εξέλιξη των τοπικών σχολείων σε περιφερειακά και οι συχνές τροποποιήσεις των εκπαιδευτικών περιφερειών, που μεταξύ άλλων δημιουργούν την ανάγκη για καλύτερη προσιτότητα των σχολείων αυτών από άλλες περιοχές.

### **14.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου**

**14.3.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης, αποτελεί έναν από τους στρατηγικούς στόχους του Κράτους. Βασικός στόχος είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων εκπαίδευσης και η δημιουργία ενός σύγχρονου, ανθρώπινου και δημοκρατικού σχολείου, όπου τα παιδιά θα έχουν ίσες ευκαιρίες και θα αναπτύσσουν όλες τις δυνατότητές τους χωρίς διάκριση.

**14.3.2** Η χωροθετική πολιτική για τα εκπαιδευτικά ιδρύματα έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου στόχου. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο υιοθετούνται ευέλικτες πολιτικές, που καθοδηγούν και ενθαρρύνουν τέτοιες αναπτύξεις, τόσο από το δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα.

### **14.4 Γενικοί Στόχοι**

Σε ό,τι αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης υιοθετούνται οι ακόλουθοι γενικοί στόχοι:

- (α) Η έγκαιρη διασφάλιση της γης η οποία είναι αναγκαία για νέα δημόσια σχολεία, ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση ολοκληρωμένο πρόγραμμα που συναρτάται με την αναμενόμενη κατανομή του πληθυσμού.
- (β) Η εφαρμογή των καθορισμένων και σύγχρονων ενιαίων προτύπων ελάχιστης έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.
- (δ) Η ενθάρρυνση, όπου είναι εφικτό, της πολλαπλής χρήσης των δημόσιων σχολικών εγκαταστάσεων, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιοριστούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω διευκολύνσεων

θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

#### **14.5 Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια**

Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται, κατά κανόνα, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά στο κείμενο που ακολουθεί, μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης σύμφωνα με την πιο κάτω πολιτική και τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.10.

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

##### **14.5.1 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων**

**14.5.1.1** Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στον μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 14.5.1.4 και κατά κανόνα με προσπέλαση από το τοπικό οδικό δίκτυο οικισμών (κεντρικοί δρόμοι και δευτερεύον οδικό δίκτυο).

**14.5.1.2** Κάθε νηπιαγωγείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 600 ατόμων περίπου. Είναι προτιμητέο όπως τα νηπιαγωγεία γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διαμορφώνονται συνθήκες άνετης και ασφαλούς πρόσβασης σε αυτά (περιλαμβανομένης και της επιλογής διαμόρφωσης χώρου προσωρινής στάθμευσης για αποβίβαση-επιβίβαση lay-by), να περιορίζονται οι οχηματικές κινήσεις και να διασφαλίζονται υψηλού επιπέδου οικιστικές ανέσεις και ποιότητα περιβάλλοντος.

**14.5.1.3** Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III), νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.

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

**14.5.1.5** Σημειώνεται ότι για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 15.8.2. Σε περίπτωση ανάπτυξης με νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό ή παιδοκομικό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με τα αντίστοιχα Υπουργεία.

## **14.5.2 Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης**

**14.5.2.1** Η ανέγερση σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για την ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.

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

**14.5.2.3** Πέραν των συγκεκριμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 14.5.2.1, η ανέγερση δημόσιων Δημοτικών Σχολείων θα μπορεί να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι αυτοί χώροι έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 14.5.2.2 και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.

**14.5.2.4** Τα ιδιωτικά σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού ή συμπλέγματος οικισμών, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10:

(α) Στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για την ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.

(β) Κατά μήκος όλων των Κατηγοριών Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας και σε Οικιστικές Ζώνες, κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου οικισμών και κατά μήκος κεντρικών δρόμων οικισμών.

**14.5.2.5** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού [Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, είναι δυνατόν να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην περιοχή ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 1 (Δημοτικά Σχολεία) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

### **14.5.3 Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης**

**14.5.3.1** Η ανέγερση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για την ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4. Η δυνατότητα εξουσιοδότησης τέτοιων αναπτύξεων καθώς και το εμβαδόν τους θα αξιολογείται από την Πολεοδομική Αρχή με κύριο γνώμονα τη διαφύλαξη των ανέσεων των περιοίκων και της ευρύτερης οικιστικής περιοχής υπό την αίρεση τήρησης των προϋποθέσεων που καθορίζονται στην παράγραφο 10.9 (Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης).

**14.5.3.2** Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Κάθε δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1.500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5.000 μέχρι 10.000 ατόμων. Οι χώροι που επιλέγονται πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με τα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και ανοικτούς δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν, πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα παρέχεται η δυνατότητα εξαγοράς των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης.

**14.5.3.3** Πέραν των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων για την ανέγερση δημόσιων σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης, η χωροθέτηση τους είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι αυτοί χώροι έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 14.5.3.2 και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.

**14.5.3.4** Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού ή συμπλέγματος οικισμών, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10:

(α) Στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για την ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.

(β) Κατά μήκος όλων των Κατηγοριών Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας και σε Οικιστικές Ζώνες, κατά μήκος δρόμων περιφερειακής σημασίας (κύριων ή δευτερευόντων).

**14.5.3.5** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού [Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, είναι δυνατόν να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην περιοχή ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 2 (Γυμνάσια, Λύκεια και Τεχνικές Σχολές) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

#### **14.5.4 Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης**

**14.5.4.1** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από τους αυτοκινητόδρομους καθώς και κύριους δρόμους περιφερειακής σημασίας.

**14.5.4.2** Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με τους αυτοκινητόδρομους, καθώς και κύριους δρόμους περιφερειακής σημασίας, διασφαλίζει το μη ουσιώδη επηρεασμό των ανέσεων των περιοχών κατοικίας.

**14.5.4.3** Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.

**14.5.4.4** Ο καθορισμός συγκεκριμένων προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους, ανάλογα και με το εκπαιδευτικό τους πρόγραμμα. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) αποτελούν το γενικό πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές.

**14.5.4.5** Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές δυνατόν να μειωθούν για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης σε σχέση με τις δημόσιες, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3 (Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μειώσει περαιτέρω τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

**14.5.4.6** Στην περίπτωση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, για σκοπούς ορθολογικότερης αξιοποίησης πόρων, δίνεται η δυνατότητα μείωσης των απαιτούμενων χώρων για αθλοπαιδιές, νοούμενου ότι οι ανάγκες του εκπαιδευτηρίου εξυπηρετούνται από κοινοτικούς χώρους αθλοπαιδιών της ευρύτερης περιοχής. Νοείται ότι οι κοινοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις μπορούν να παραχωρηθούν με συμφωνία χρήσης, βρίσκονται σε κοντινή απόσταση και δεν ανήκουν σε άλλο εκπαιδευτήριο.

#### **14.5.5 Χωροθέτηση Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Εκπαιδευτηρίων εκτός Περιοχών Ανάπτυξης στη Σωτήρα**

**14.5.5.1** Η χωροθέτηση Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολλέγια και άλλες εξειδικευμένες σχολές), δημόσιων ή ιδιωτικών, θα επιτρέπεται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων του Τοπικού Σχεδίου, σε κατάλληλες περιοχές εντός της Αγροτικής Ζώνης Γα5 στη διοικητική περιοχή του Δήμου Σωτήρας, εξαιρουμένης της περιοχής ανατολικά του δρόμου που συνδέει τη Δερύνεια με τη Σωτήρα (για τον οποίο σχετική είναι η πρόνοια 27.2.2.1), νοούμενου ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 60.000 τ.μ. Νοείται ότι θα μπορεί να γίνει αποδεκτό και μικρότερο μέγεθος, νοούμενου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, ικανοποιηθεί ότι το ίδρυμα θα μπορεί να είναι βιώσιμο και επιθυμητό και ότι τηρούνται τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο.

- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,30:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,50:1, ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3) και ανώτατο ύψος ακαθόριστο. Σε περίπτωση όπου το εκπαιδευτικό ίδρυμα περιλαμβάνει στις σχολές/ τμήματα του τη δημιουργία τουριστικής σχολής ή τμήματος και η Πολεοδομική Αρχή συνάψει σχετική συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, τότε το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,35:1 και 0,60:1, αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και ένας (1) για κάθε δύο (2) φοιτητές.
- (ε) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του ιδρύματος.
- (στ) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις, όπως βιβλιοπωλείο, φαρμακείο, περίπτερο, μικρό κατάστημα ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεσιατόριο κλπ. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος ή τα 1.000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το δομήσιμο εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος ή τα 1.000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.
- (ζ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 50% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).
- (η) Θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημόσιου χώρου πρασίνου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου].
- (θ) Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί, ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας κλπ.

**14.5.5.2** Η χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων (εξαιρουμένου του Νηπιαγωγείου), δημόσιων ή ιδιωτικών, θα επιτρέπεται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων του Τοπικού Σχεδίου, σε κατάλληλες περιοχές εντός της Αγροτικής Ζώνης Γα5 στη διοικητική περιοχή του Δήμου Σωτήρας, νοουμένου ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες, όπως καθορίζεται στους σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο των 20.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,30:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3).
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (ε) Θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημόσιου χώρου πρασίνου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου].
- (στ) Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί, ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας κλπ.

**14.5.5.3** Βασικές προϋποθέσεις για τις αναπτύξεις που περιγράφονται στις υποπαραγράφους 14.5.5.1 και 14.5.5.2, καθώς και σε άλλες παραγράφους του Τοπικού Σχεδίου όπου συγκεκριμένα γίνεται αναφορά, είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα φιλοτεχνημένους και τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού, που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Η ανάπτυξη γενικά θα σέβεται και αναδεικνύει κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει στοιχεία περιβαλλοντικού εμπλουτισμού, όπως πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, δενδροφυτεύσεις και τοπιοτεχνήσεις.



- (β) Η πολύ υψηλή αισθητική στάθμη των προτεινόμενων οικοδομών και κατασκευών και η ορθή ένταξη στην περιβάλλουσα περιοχή, για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.
- (γ) Η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από άρτιο οδικό δίκτυο, η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης και η απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Σημειώνεται ότι για τα έργα αυτά κρίνεται απαραίτητο να διεξάγεται ειδική κυκλοφοριακή μελέτη.
- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.
- (ε) Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος. Θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.
- (στ) Κατά την αξιολόγηση σχετικής αίτησης θα λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής, τόσο όσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση κατά το χρόνο μελέτης της αίτησης αλλά και της πιθανότητας επεκτάσεων στο μέλλον των υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης.
- (ζ) Κατά την αξιολόγηση τέτοιων αιτήσεων εκτός των καθορισμένων περιοχών προτεραιότητας, θα λαμβάνονται υπόψη και άλλοι σχετικοί παράγοντες, όπως η καταλληλότητα της ιδιοκτησίας για άλλους πιο παραγωγικούς τομείς και η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων οι οποίες έχουν γίνει προς εξυπηρέτηση της περιοχής για άλλους σκοπούς.

#### **14.6 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία**

- 14.6.1** Φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές/ άξονες που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών).
- 14.6.2** Φροντιστήρια και ινστιτούτα με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 20 τ.μ. (χώροι διδασκαλίας και βοηθητικοί χώροι) είναι δυνατόν να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας που εξυπηρετούνται επαρκώς από το τοπικό οδικό δίκτυο, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις και οι κυκλοφοριακές συνθήκες της οικιστικής περιοχής και πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία τέτοιων αναπτύξεων.
- 14.6.3** Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία, με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατόν να επιτρέπονται σε

περιοχές κατοικίας, οι οποίες πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο οικισμών. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, των κυκλοφοριακών δεδομένων καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι σχετικές δυσμενείς επιπτώσεις.

**14.6.4** Φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων περιφερειακής σημασίας (κύριων ή δευτερεύοντων), με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας και συμφόρησης.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της παρακείμενης περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου περιφερειακής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (ε) Ειδικά σε περίπτωση που η ανάπτυξη εμπίπτει σε περιοχή κατοικίας κατά μήκος κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας και έχει συνολικό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην εφαρμόζει την παράγραφο 6.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

**14.6.5** Φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία με συνολικό εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.6.4, καθώς και τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ελάχιστον εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα είναι της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1.

- (γ) Τουλάχιστον το 50% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται θα χωροθετείται στον ελεύθερο χώρο της ανάπτυξης ή σε υπόστεγο χώρο στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (δ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την παράγραφο 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας, ούτως ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.
- (στ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, ανάλογα με την περίπτωση, που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

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

## **14.7 Ειδικές Σχολές**

**14.7.1** Γενικά, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για Ειδικές Σχολές, όπως για παράδειγμα σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες, ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες.

**14.7.2** Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν περιβάλλον υψηλής ποιότητας και άνετη προσπέλαση, έτσι ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται για κάθε περίπτωση θα καθορίζεται από τις

ανάγκες και τα χαρακτηριστικά της, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών του τύπου αυτού πρέπει να προστατευθεί και αναβαθμιστεί.

## **14.8 Συντελεστής Δόμησης**

**14.8.1** Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να ανεγερθεί σχολικό κτίριο οποιασδήποτε βαθμίδας (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας) ή σε τεμάχια γης τα οποία καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης ως χώροι για ανέγερση σχολείων (Ζώνη Αα4), καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύτηκαν ή θα δεσμευτούν από μεγάλης κλίμακας διαχωρισμούς οικοπέδων για το σκοπό αυτό, θα ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες των Ζωνών:

- (α) Για σχολικά κτίρια, πλην εκείνων της Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε περιοχές εντός Περιοχών Ανάπτυξης ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,50:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,30:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων σε τρεις (3).

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

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

- (β) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης δυνατόν να επιτραπούν σε περιοχές εντός Περιοχών Ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτές πληρούν κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύει η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης, εκτός όταν η ανάπτυξη εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, οπότε και θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της Ζώνης αυτής.

- (γ) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατόν να επιτραπούν σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και την εμφάνιση της περιοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και

μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν ασυμβίβαστες χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

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

**14.8.3** Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης σε περιοχές εντός Περιοχών Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που παρέχεται με βάση την παράγραφο 14.8 του Τοπικού Σχεδίου κατά 0,20:1, εφόσον στην ανάπτυξη συμπεριλαμβάνονται διευκολύνσεις για διαμονή για τουλάχιστον 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών.

**14.8.4** Σε περιπτώσεις που νέα ιδιωτική Σχολή Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην εφαρμόζει την παράγραφο 6.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

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

#### **14.9 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων**

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων όλων των βαθμίδων (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας), τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, η Πολεοδομική Αρχή

μπορεί, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία, να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται οι γενικές προϋποθέσεις (εκτός των προτύπων έκτασης), καθώς και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται ως απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής, χωρίς να αυξάνουν τον αριθμό των μαθητών.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.10 [εκτός από την 14.10(α)].
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης, με βάση σχετική άδεια οικοδομής, την οποία είχε η οικοδομή κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

#### **14.10 Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα**

Το προτιθέμενο για ανάπτυξη εκπαιδευτήριο (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας) θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου, εκτός όπου προβλέπεται διαφορετικά.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν.
- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφορικά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων, αλλά ούτε το ίδιο να επηρεάζεται από συνορεύουσες οχλούσες χρήσεις.
- (στ) Να πληροί υψηλού επιπέδου αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

#### **14.11 Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων**

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

#### **14.12 Εφαρμογή**

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

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

## **15. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ**

### **15.1 Γενικά**

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

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

**15.1.3** Όσον αφορά τον τομέα της κοινωνικής μέριμνας, σημαντική προτεραιότητα αποτελεί η προώθηση των αρχών της ισότητας, της μη διάκρισης και της κοινωνικής δικαιοσύνης που παραπέμπουν στην ανάγκη για ειδική φροντίδα ευάλωτων και ειδικών ομάδων και μονάδων του πληθυσμού.

**15.1.4** Παρά την πολιτική αποκέντρωσης των υπηρεσιών υγείας και κοινωνικής μέριμνας που υιοθετήθηκε από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς, σε επίπεδο υπηρεσιών υγείας, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από το αστικό συγκρότημα Λάρνακας που αποτελεί κέντρο τέτοιων υπηρεσιών μεγαλύτερης εμβέλειας, και από το Περιφερειακό Νοσοκομείο Παραλιμνίου το οποίο εξυπηρετεί το σύνολο του πληθυσμού της ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου.

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

### **15.2 Προβλήματα**

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

(α) Η σημαντική εξάρτηση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της υγείας και κοινωνικής μέριμνας από το αστικό συγκρότημα Λάρνακας και το Παραλίμνι, που ανάμεσα σε άλλα δεν υποβοηθά στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης σε τοπικό επίπεδο.



- (β) Ο πολυκερματισμός του τομέα της υγείας σε μικρά ιδιωτικά ιατρεία και νοσηλευτήρια, με τρόπο ώστε να μην μπορούν να λειτουργούν συνδυασμένα και να προσφέρουν, κατά το δυνατό ολοκληρωμένη περίθαλψη.

### **15.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

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

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

### **15.4 Βασικοί Στόχοι**

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

- (α) Η ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ιδιωτικών ιατρείων και κλινικών, σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- (β) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, τόσο προς εξυπηρέτηση του πληθυσμού όσο και προς προσέλκυση ξένων, στα πλαίσια ενθάρρυνσης του ιατρικού τουρισμού, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για ιδιωτικά Νοσοκομεία, εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, σε κατάλληλες περιπτώσεις, εντός των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (γ) Η χωροθέτηση των αναγκαίων διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας και μακροχρόνιας φροντίδας σε κατάλληλα σημεία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, ιδιαίτερα όσον αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες (άτομα τρίτης

ηλικίας, άτομα με αναπηρίες, μονογονεϊκές οικογένειες, οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα προβλήματα, μετανάστες, άτομα με σοβαρές ασθένειες ή εξαρτήσεις, κ.ά.).

## **15.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και άλλα Ιατρικά Κέντρα**

**15.5.1** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα, θα επιτρέπονται σε Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι ή/ και αποτελούν προέκτασή τους, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της διεύθυνσης εμπορικών χρήσεων (παράγραφος 11.10.1).

**15.5.2** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης των δυο συνήθων κανονικών οικοπέδων της περιοχής, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτό της επικρατούσας χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης) υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%, ενώ το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (ζ) Στις περιπτώσεις ειδικών τύπων κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για

επιβολή κατάλληλων όρων για σχετική λειτουργική απομόνωση της ανάπτυξης από την υπόλοιπη οικιστική περιοχή.

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

**15.5.3** Ιδιωτικές κλινικές μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, επιτρέπονται σε Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, καθώς επίσης και σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 15.5.2(β) μέχρι και (ε). Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποφασίζει κατ' αξία για αιτήσεις οι οποίες αφορούν τέτοιες κλινικές και σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δευτερεύοντων δρόμων περιφερειακής σημασίας με τις ίδιες πιο πάνω προϋποθέσεις, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η σχετική παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

## **15.6 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία**

**15.6.1** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 15.5.1, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, καθώς και σε Οικιστικές Ζώνες. Σε Οικιστικές Ζώνες το μέγιστο επιτρεπόμενο μεικτό εμβαδόν ιατρείου για κάθε οικοπέδο θα είναι της τάξης των 130 τ.μ. και θα είναι δυνατό να επιτραπεί νοουμένου ότι διασφαλίζονται οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων και υπό την αίρεση τήρησης των προϋποθέσεων που καθορίζονται στην παράγραφο 10.9 (Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης).

Νοείται ότι η χωροθέτηση μικρού μεμονωμένου ιατρείου θα επιτρέπεται και σε μισό οικόπεδο, δεδομένου ότι προσφέρονται οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης από άποψη αριθμού και λειτουργίας, το κλιμακοστάσιο δεν είναι κοινόχρηστο, το ιατρείο είναι μεικτού εμβαδού της τάξης των 65 τ.μ. και ανήκει στον ιδιοκτήτη/ κάτοικο του οικοπέδου.

**15.6.2** Μεμονωμένα ιδιωτικά ιατρεία μεγαλύτερου μεγέθους είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων περιφερειακής σημασίας (κύριων ή δευτερεύοντων), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα πρότυπα για χώρους στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Ειδικά σε περίπτωση που το ιατρείο εμπίπτει σε περιοχή κατοικίας κατά μήκος δευτερεύοντος δρόμου περιφερειακής σημασίας, αυτό μπορεί να έχει μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., και με ανώτατο συντελεστή δόμησης αυτόν της Οικιστικής Ζώνης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης).

**15.6.3** Σε περίπτωση δημιουργίας ιδιωτικού ιατρείου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 15.6.1 και 15.6.2, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

**15.6.4** Εργαστήρια για χημικές ή/ και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β' και στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., καθώς και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Κατηγορίας ΙΙΙ, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.

## **15.7 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Νοσηλευτηρίων**

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

## **15.8 Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας**

**15.8.1** Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας που εμπίπτουν στα πλαίσια των βασικών στόχων της παρούσας πολιτικής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ., θα επιτρέπονται, στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες καθώς και σε περιοχές κατοικίας εντός Περιοχών Ανάπτυξης,

κατά προτίμηση σε δρόμους περιφερειακής σημασίας (κύριους ή δευτερεύοντες) και κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων, καθώς και σε χώρους που έχουν διασφαλιστεί ειδικά για αυτό το σκοπό. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά σε κατάλληλες περιπτώσεις για τήρηση αυξημένων αποστάσεων σε καίρια σημεία της ανάπτυξης από γειτονικές ιδιοκτησίες, ή/ και για σχετική λειτουργική απομόνωση, με την επιβολή κατάλληλων όρων. Στις περιπτώσεις τέτοιων αναπτύξεων σε περιοχές κατοικίας δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

#### **15.8.2 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί**

Πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 15.8.1, βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται και στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στο Κεφάλαιο 14 (Εκπαίδευση). Σε ό,τι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παιδίων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς. Νοείται ότι, σε όλες τις περιπτώσεις θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των παιδιών.

#### **15.9 Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων**

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

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

## **16. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ**

### **16.1 Γενικά**

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

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

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

### **16.2 Προβλήματα**

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

**16.2.2** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την έλλειψη και την ανεπαρκή παροχή ανοικτών δημόσιων οργανωμένων, ιδιαίτερα μεγάλων σε έκταση, διευκολύνσεων άθλησης. Υπάρχει επίσης δυσκολία εξεύρεσης χώρων ικανοποιητικού μεγέθους για αθλητικές διευκολύνσεις που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα.

**16.2.3** Οι αθλητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στην περιοχή των εκπαιδευτηρίων κρίνονται ικανοποιητικές κυρίως για την εκπαίδευση, παρόλο που χρειάζονται ορισμένες βελτιώσεις και μερικές επεκτάσεις.

### **16.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**16.3.1** Η Ειδική Στρατηγική για τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων αποσκοπεί στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις

περιοχές των οικισμών, μέσω της παροχής πολλαπλού και διαφορετικού τύπου αθλητικής υποδομής και εγκαταστάσεων. Οι αθλητικές διευκολύνσεις αποτελούν βασικό στοιχείο οργάνωσης όλων των βαθμίδων συγκρότησης του χώρου (γειτονιά, οικισμός, σύμπλεγμα οικισμών).

**16.3.2** Βασική επιδίωξη είναι η αναβάθμιση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ώστε να καταστεί κατά το εφικτό βιώσιμη στον τομέα του αθλητισμού με δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, υποδομές και εγκαταστάσεις ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών, εύχρηστους και φιλικούς προς τους κατοίκους και προσιτούς σε όλες τις κοινωνικές ομάδες, περιλαμβανομένου και του μαζικού αθλητισμού ή και του αθλητισμού με προπονητικό χαρακτήρα, προς εξυπηρέτηση του αθλητικού τουρισμού.

#### **16.4 Βασικοί Στόχοι**

**16.4.1** Σε ό,τι αφορά τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:

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

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

(γ) Η παροχή κατάλληλων και ικανοποιητικών ευκαιριών για τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην προσφορά διευκολύνσεων άθλησης, μέσα από τον καθορισμό των περιοχών όπου θα χωροθετούνται οι διάφοροι τύποι αθλητικών εγκαταστάσεων, ανάλογα με τις λειτουργικές απαιτήσεις του κάθε τύπου.

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

#### **16.5 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις**

**16.5.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους μπορούν να χωροθετούνται, κατά κανόνα, ανάλογα με την κλίμακα και την

ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησης τους, σε όλες τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες (Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, Άξονες Δραστηριότητας, Τοπικό Εμπορικό Κέντρο).

**16.5.2** Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός Περιοχών Ανάπτυξης που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τον σκοπό αυτό. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή οι κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να συνυπάρχουν με ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις.

**16.5.3** Μικρής κλίμακας κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ. ανά οικόπεδο, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου οικισμών, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η περιοχή στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.

(β) Η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη/ κάτοικου του οικοπέδου και θα βρίσκεται στο ισόγειο οικοδομής μέχρι και τετρακατοικίας.

(γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης και η ανάπτυξη δεν θα επιβαρύνει το οδικό δίκτυο της περιοχής.

(δ) Εξασφαλίζεται άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο γήπεδο και κατάλληλη τοπιοτέχνηση, καθώς και επαρκής αριθμός χώρων στάθμευσης.

**16.5.4** Κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ. είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας ή δευτερεύοντων δρόμων περιφερειακής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης του συνήθους κανονικού οικοπέδου της περιοχής, και ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα ισχύει η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.6.

Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης κατά μήκος δευτερεύοντων δρόμων περιφερειακής σημασίας, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και την κυκλοφοριακή ικανότητα του οδικού δικτύου της περιοχής.

**16.5.5** Κλειστά γυμναστήρια (περιλαμβανομένων των κολυμβητηρίων) συνολικού εμβαδού μεγαλύτερου των 250 τ.μ., είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος αυτοκινητόδρομων ή κύριων



δρόμων περιφερειακής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης των δυο συνήθων κανονικών οικοπέδων της περιοχής, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1 και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.6 και την εφαρμογή παράλληλα των ακόλουθων:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.500 τ.μ.
- (β) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου με το κύριο δρόμο περιφερειακής σημασίας, από τον οποίο θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα.
- (γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος ανοικτός χώρος με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται, όπου είναι εφικτό, κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας είναι δυνατή η επιβολή, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

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

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (δ) Τουλάχιστον το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.

(ε) Σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη εμπίπτει ή γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη στην ηχορύπανση (π.χ. Οικιστική ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.

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

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

## **16.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις**

**16.6.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν ανοικτούς χώρους, ειδικότερα μεγάλης κλίμακας, μπορούν να χωροθετούνται κατά κανόνα σε κατάλληλες περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης στην Αγροτική Ζώνη Γα5 στη διοικητική περιοχή του Δήμου Σωτήρας, όπως περιγράφεται και υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 16.8.

**16.6.2** Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για το σκοπό αυτό. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή οι ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να συνυπάρχουν με κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις.

**16.6.3** Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου δυνατόν να χωροθετηθούν κατά προτεραιότητα εκτός Περιοχών Ανάπτυξης στην Αγροτική Ζώνη Γα5 στη διοικητική περιοχή του Δήμου Σωτήρας, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τ.μ. τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι πληρούνται τα ακόλουθα:

(α) Η οικοδομή ή οποιαδήποτε ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 10 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.

(β) Οι κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις/ χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) θα είναι ισόγειες και γι' αυτές θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας Πολεοδομικής Ζώνης, με την προϋπόθεση ότι το συνολικό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

- (γ) Η χωροθέτηση των αθλητικών διευκολύνσεων θα είναι κεντροβαρική και θα συγκεντρώνεται στο 50% της έκτασης του τεμαχίου, με ταυτόχρονη δημιουργία ελεύθερων και κατάλληλα τοπιοτεχνημένων χώρων στην περίμετρο του. Η ελάχιστη απόσταση των επιμέρους ανοικτών γηπέδων/ αθλητικών διευκολύνσεων από τα σύνορα θα είναι τουλάχιστον 20 μέτρα.
- (δ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας, ούτως ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση προς τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.

**16.6.4** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις σε περιοχή εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα5 και σε Ζώνη Προστασίας Δα, με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής, εφόσον δεν συντρέχουν οποιοδήποτε περιβαλλοντικοί λόγοι που να συνηγορούν στη μη χορήγηση της άδειας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρουμένων όλων των δεσμεύσεων, τουλάχιστον της τάξης των 3.000 τ.μ.
- (β) Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας Πολεοδομικής Ζώνης.
- (γ) Η ανάπτυξη θα ικανοποιεί λειτουργικές ανάγκες της Τοπικής Αρχής μέσα στην οποία θα ενταχθεί και θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.
- (δ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η αποδοτική γεωργική γη).
- (ε) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες τροχαίας ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με το υπερτοπικής/ περιφερειακής σημασίας οδικό δίκτυο.
- (στ) Η ανάπτυξη θα συμβάλει ενεργά στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.

**16.6.5** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, πέραν των χώρων που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, σε περιοχή εντός Περιοχών Ανάπτυξης σε κατάλληλες θέσεις κατά μήκος δρόμων περιφερειακής σημασίας (κύριων ή δευτερεύοντων), και όπου είναι εφικτό θα συνδυάζονται με δημόσιους χώρους πρασίνου ή άλλους δημόσιους ανοικτούς χώρους και εκπαιδευτικά ιδρύματα, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η χωροθέτηση των αθλητικών διευκολύνσεων θα είναι κεντροβαρική και θα συγκεντρώνεται στο 50% της έκτασης του τεμαχίου, με ταυτόχρονη δημιουργία ελεύθερων και κατάλληλα τοπιοτεχνημένων χώρων στην περίμετρό του. Η ελάχιστη απόσταση των επιμέρους ανοικτών γηπέδων/αθλητικών διευκολύνσεων από τα σύνορα θα είναι τουλάχιστον 20 μέτρα.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής.
- (γ) Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου περιφερειακής σημασίας, ούτως ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση προς τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.
- (δ) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις θα διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντάς τον όταν πρόκειται για φωτισμό προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.

**16.6.6** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας σε περιοχή εντός Περιοχών Ανάπτυξης για την κατασκευή μικρών ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που να αφορούν ένα μίνι γήπεδο ποδοσφαίρου μόνο ή μέχρι δύο (2) γηπέδων καλαθόσφαιρας, πετόσφαιρας, χειροσφαίρισης και αντισφαίρισης και παρόμοιων, μόνο κατά μήκος δρόμων περιφερειακής σημασίας (κύριων ή δευτερεύοντων), όπως περιγράφεται στη συνέχεια. Σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος τύπος αθλητικής διευκόλυνσης χωροθετείται σε περιοχές κατοικίας ή σε περιοχές οι οποίες συνορεύουν ή γειτνιάζουν με περιοχές κατοικίας ή σε άλλες σχετικά ευαίσθητες περιοχές και νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις περιοίκων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πολεοδομική άδεια θα είναι προσωρινή με διάρκεια ισχύος πέντε (5) χρόνια και με δικαίωμα ανανέωσής της, εφόσον δεν προκύψουν συνθήκες επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.
- (β) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρουμένων όλων των δεσμεύσεων, τουλάχιστον 4.000 τ.μ.

- (γ) Η απόσταση των επιμέρους αθλητικών διευκολύνσεων θα είναι τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα. Οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις θα έχουν απόσταση τουλάχιστον 5 μέτρα από τα σύνορα, εξαιρουμένου του μικρού περιπτέρου που θα απέχει τουλάχιστον 20 μέτρα.
- (δ) Η/οι οικοδομή/ές των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) θα είναι ισόγεια/ες με μέγιστο ύψος τα 5 μέτρα και συνολικό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.
- (ε) Περιμετρική λωρίδα του τεμαχίου πλάτους τουλάχιστον 5 μέτρων θα φυτεύεται με πυκνό και ψηλό πράσινο, ενώ οι υπόλοιποι ανοικτοί χώροι θα τοπιοτεχνούνται κατάλληλα.
- (στ) Όπου κρίνεται αναγκαίο θα απαιτείται η ηχομόνωση των αθλητικών διευκολύνσεων με ηχοπετάσματα, τα οποία θα απέχουν τουλάχιστον 5 μέτρα από τα σύνορα.
- (ζ) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις θα διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντάς τον όταν πρόκειται για φωτισμό προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.

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

## **16.7 Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόμπουσες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις**

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

- (α) Υποστηρικτικές χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο), οι οποίες θα είναι ισόγειες με μέγιστο ύψος οικοδομής τα 5,00 μέτρα και με συνολικό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 10% του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού ή τα 200 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (β) Παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις, οι οποίες μαζί με τις υποστηρικτικές χρήσεις δεν θα υπερβαίνουν τους συντελεστές ανάπτυξης της οικείας Πολεοδομικής Ζώνης στις περιπτώσεις ανάπτυξης εκτός Ορίου

Ανάπτυξης. Σε περιπτώσεις που η ανοικτή αθλητική διευκόλυνση βρίσκεται εντός Περιοχών Ανάπτυξης, τότε ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για τις παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις και τις υποστηρικτικές χρήσεις θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων στην Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,40:1 και 0,25:1, αντίστοιχα.

16.7.2 Και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις, οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.

16.7.3 Οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζονται:

(α) Σε περιπτώσεις χώρων που καθορίζονται ειδικά στο Τοπικό Σχέδιο για τη δημιουργία αθλητικών διευκολύνσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

(β) Στις περιπτώσεις των ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που περιγράφονται στις παραγράφους 16.6.3 και 16.6.6, όπου ισχύει ειδική πολιτική.

#### **16.8 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας**

Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα και Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας είναι δυνατό να χωροθετούνται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτικές Ζώνες Γα5 στη διοικητική περιοχή του Δήμου Σωτήρας, νοουμένου ότι ισχύουν τα ακόλουθα:

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

(β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,10:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,15:1, και ο αριθμός ορόφων τους δύο (2).

(γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30,00 μέτρα από τα σύνορα.

(δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι και ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.

(ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις, όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(στ) Θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημόσιου χώρου πρασίνου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου].

(ζ) Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί, ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας κλπ.

(η) Θα ικανοποιούνται όλες οι βασικές προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 14.5.5.3 (Εκπαίδευση).

## **16.9 Άλλες Πρόνοιες**

Διευκολύνσεις οι οποίες σχετίζονται με τον αθλητισμό είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας), όπως επίσης και σε δημόσιους χώρους πρασίνου με βάση το Κεφάλαιο 7 (Περιβάλλον).

## **17. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ**

### **17.1 Γενικά**

**17.1.1** Το φάσμα των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι ευρύ, ξεκινώντας από τις μικρότερες και απλές, όπως είναι το καφενείο και το εστιατόριο, και καταλήγοντας στις πιο μεγάλες και σύνθετες, όπως είναι το Θεματικό Πάρκο και το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων και άλλων εξειδικευμένων τέτοιων διευκολύνσεων, όπως είναι τα γήπεδα γκολφ και τα υδροπάρκα, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό.

**17.1.2** Στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, οι διευκολύνσεις αυτές συγκεντρώνονται κυρίως στην ευρύτερη περιοχή των κέντρων των οικισμών και στο παραλιακό μέτωπο. Μεγάλης κλίμακας ή σύνθετες τέτοιες αναπτύξεις απουσιάζουν από την περιοχή, όπου θα μπορούσαν να ενθαρρυνθούν και να συνδράμουν στην ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

### **17.2 Προβλήματα**

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

**17.2.2** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται επίσης προβλήματα που συνδέονται αφενός με την ανεπαρκή παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/ και παθητική αναψυχή και αφετέρου με την απρογραμμάτιστη χωροθέτηση τους στο παρελθόν, με αρνητικές συνέπειες στις ανέσεις και στη σωστή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

### **17.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**17.3.1** Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης στον τομέα αυτό αποβλέπει στη συμπλήρωση των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας όλων των τύπων στις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, τόσο σε επίπεδο γειτονιάς όσο και σε επίπεδο συνόλου των οικισμών, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού και τη βιωσιμότητα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται επίσης και σε διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που θα μπορούν να υποστηρίξουν ταυτόχρονα και τον τουρισμό σε περιφερειακό επίπεδο.



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

#### **17.4 Βασικοί Στόχοι**

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά τον τομέα αυτό είναι:

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

#### **17.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής**

**17.5.1** Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής, όπως για παράδειγμα καφεενία, καφετερίες, εστιατόρια και ταβέρνες χωρίς μουσική, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να χωροθετούνται:

- (α) Σε Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές.
- (β) Στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο.
- (γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III.
- (δ) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων περιφερειακής σημασίας (κύριων ή δευτερεύοντων), σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.5.3.
- (ε) Σε Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.

(στ) Σε Αγροτικές Ζώνες που γεινιάζουν με τον υδατοφράκτη Άχνας στη διοικητική περιοχή Άχνας σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.5.4.

**17.5.2** Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, είναι δυνατόν να χωροθετούνται, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τις πιο πάνω, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένη περιοχή/ άξονα εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/ περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.14 και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις. Σε περιπτώσεις χωροθέτησης τέτοιων αναπτύξεων σε Οικιστικές Ζώνες θα εφαρμόζονται και οι πρόνοιες της παραγράφου 17.5.3.

### **17.5.3 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής σε Οικιστικές Ζώνες**

**17.5.3.1** Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δευτερεύοντων δρόμων περιφερειακής σημασίας, με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της Οικιστικής Ζώνης (δεν θα ισχύει η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης).

**17.5.3.2** Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής με μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας, με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της Οικιστικής Ζώνης (δεν θα ισχύει η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης), ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30% σε σχέση με τα Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

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

#### **17.5.4 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής σε Αγροτικές Ζώνες στην Άχνα**

Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, είναι δυνατόν να χωροθετούνται, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής και του Ταμείου Θήρας και αφού προηγηθεί διαβούλευση με τον Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων σχετικά με τον ενδεχόμενο επηρεασμό από την προτεινόμενη ανάπτυξη του αρδευτικού ρόλου του φράγματος, σε Αγροτικές Ζώνες που γειτνιάζουν με τον υδατοφράκτη Άχνας στη διοικητική περιοχή Άχνας, εφόσον αυτές αφορούν διευκολύνσεις για απόλαυση και αξιοποίηση του φράγματος και όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.14. Στις περιπτώσεις αυτές η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιοσδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

#### **17.6 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής**

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

(α) Σε Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές.

(β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

(γ) Σε Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.

#### **17.7 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής**

**17.7.1** Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων (π.χ. προσέλκυση έντονης τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση, κ.λπ.), όπως για παράδειγμα οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα κέντρα με ηχητικές ή/ και μουσικές

εγκαταστάσεις, τα μπαρ και τα καμπαρέ, είναι δυνατό να χωροθετούνται, σύμφωνα με τις βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.14:

(α) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, μόνο όσον αφορά μπαρ, δισκοθήκες και μουσικοχορευτικά κέντρα κλειστού τύπου.

(β) Σε Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.

**17.7.2** Σε εξαιρετικές και κατάλληλες περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις αυτού του τύπου, εξαιρουμένων των δισκοθηκών και των μπαρ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε κατάλληλη θέση που βρίσκεται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης εξαιρουμένης της Αγροτικής Ζώνης Γα2, και εφάπτεται δρόμου περιφερειακής σημασίας (κύριου ή δευτερεύοντος), σύμφωνα με τις βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.14, και επιπλέον νοουμένου ότι:

(α) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον, και θα διαθέτει εκτενείς τοπιοτεχνημένους ανοικτούς χώρους.

(β) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους/ εξόδους όπου θα διασφαλίζεται ικανοποιητική ορατότητα, και θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας της περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανάπτυξη.

(γ) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση σχετικά πρότυπα θα αυξάνονται κατά 50%.

(δ) Η απόσταση της οικοδομής από το περιφερειακής σημασίας οδικό σύνορο θα είναι 25 μέτρα τουλάχιστον και 15 μέτρα τουλάχιστον από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.

(ε) Θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων για τη διασφάλιση της οδικής ασφάλειας και της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου, και της Τοπικής Αρχής.

## **17.8 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Τουριστικές Ζώνες**

**17.8.1** Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατόν να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής με τη μορφή τουριστικών διευκολύνσεων/ υπηρεσιών, κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

**17.8.2** Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθοριστεί Ζώνες Τε, κέντρα αναψυχής θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες και στη φυσική τους προέκταση, εκτός σε περιπτώσεις που αυτά αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, όπου μια τέτοια χρήση, με τη μορφή μικρού μπαρ, καφενείου κλπ. συνδέεται με πισίνα ή άλλους υπαίθριους χώρους και είναι σαφώς βοηθητική και χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της υπόλοιπης ανάπτυξης.

**17.8.3** Στις πιο πάνω περιπτώσεις, η προτεινόμενη ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα.

## **17.9 Χωροθετική Πολιτική για Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων**

**17.9.1** Οι αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων αποτελούν ειδικό τύπο ανάπτυξης αναψυχής και ψυχαγωγίας, δεδομένου ότι είναι δυνατόν να δημιουργούν προβλήματα διάφορων μορφών όταν αυτές χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, αλλά και αλλού λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/ χρηστών που προσελκύουν. Στην αναφερόμενη κατηγορία δεν περιλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που ενσωματώνονται σε αναπτύξεις οι οποίες διέπονται από τις πρόνοιες της ισχύουσας σχετικής Νομοθεσίας του Υφυπουργείου

Τουρισμού. Καμιά τέτοιου τύπου ανάπτυξη δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

**17.9.2** Η ανέγερση αυτοτελούς Αίθουσας Δεξιώσεων είναι δυνατόν να επιτρέπεται:

- (α) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστον εμβαδόν της τάξης των 2.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος που καθορίζονται ή εφαρμόζονται στη Ζώνη για κατοικία. Σε περίπτωση τέτοιων αναπτύξεων δεν θα υφίσταται ή θα επιτραπεί άλλη ανάπτυξη.
- (β) Σε Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές, νοουμένου ότι η ανάπτυξη εντάσσεται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, και το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.
- (γ) Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.
- (δ) Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν η αίθουσα προορίζεται να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει εμβαδόν ελεύθερο από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ. Θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι ο μικρότερος.

**17.9.3** Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις πρέπει να ικανοποιούνται πέραν των βασικών προϋποθέσεων της παραγράφου 17.14, οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες τροχαίας ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με δρόμους περιφερειακής σημασίας. Η προσπέλαση πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους/ εξόδους, οι οποίες θα διασφαλίζουν ικανοποιητική ορατότητα. Η απόσταση της οικοδομής από το οδικό σύνορο πρέπει να είναι 25 μέτρα τουλάχιστον από αυτοκινητόδρομο ή κύριο δρόμο περιφερειακής σημασίας, και 15 μέτρα τουλάχιστον από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει από τους αιτητές την υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.

- (β) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση τα πρότυπα θα είναι ενιαίοι, με ανεξάρτητες εισόδους/ εξόδους που θα διασφαλίζουν καλή ορατότητα, αποφεύγοντας οποιοδήποτε ενδεχόμενο στάθμευσης κατά μήκος της δημόσιας οδού.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο και θα διαθέτει εκτενείς ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους.

## **17.10 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

**17.10.1** Οι Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Ορισμένες από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα.

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

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

**17.10.3** Οι πιο πάνω διευκολύνσεις διαφοροποιούνται επίσης ανάλογα με την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, το χώρο διεξαγωγής τους και τον τρόπο

οργάνωσης τους (σε κλειστούς, ανοικτούς ή ημιυπαίθριους χώρους) ή ακόμη και το βαθμό όχλησης που δημιουργούν (ηχητικής, κυκλοφοριακής ή ατμοσφαιρικής).

**17.10.4** Οι τύποι Εξειδικευμένων Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας μπορεί να είναι **Σύνθετοι** (Θεματικά Πάρκα, Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, κ.ο.κ.) ή **Άλλοι** (γήπεδα γκολφ, γήπεδα μίνι-γκολφ, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.). Τέτοιες επιχειρήσεις είτε είναι αυτοτελείς είτε αποτελούν μέρος ευρύτερων αναπτύξεων, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο και επιθυμητό με βάση ευρύτερα πολεοδομικά κριτήρια. Συγκεκριμένοι τύποι τέτοιων Σύνθετων Διευκολύνσεων (Θεματικά Πάρκα και Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα) καθώς και το πλαίσιο πολιτικής που τους διέπει, περιγράφονται στη συνέχεια. Κατ' ανάλογο τρόπο περιγράφεται και το χωροθετικό πλαίσιο για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

**17.10.5** Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα προς τις αθλητικές διευκολύνσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, συναφών προς τον αθλητισμό, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπονομεύσουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του καθορισμού της περιοχής ως αθλητικού κέντρου.

## **17.11 Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

### **17.11.1 Θεματικά Πάρκα**

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

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους/ τοπιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία,



διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ.

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

**17.11.1.2** Το ενιαίο Θεματικό Πάρκο είναι δυνατόν να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Θεματικό Πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, ταχυφαγεία-take away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία».

**17.11.1.3** Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις του τύπου αυτού στα επιμέρους συνθετικά τους στοιχεία και θα αντιμετωπίζει το κάθε στοιχείο ανάλογα με τα κύρια χαρακτηριστικά και την πραγματική του φύση, με βάση την αντίστοιχη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.

**17.11.1.4** Θεματικά πάρκα είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστον εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι ο μικρότερος. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος, τον αριθμό ορόφων και το ποσοστό κάλυψης, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.

**17.11.1.5** Θεματικά πάρκα η θεματολογία των οποίων σχετίζεται με τον υδατοφράκτη Άχνας, είναι δυνατόν να επιτραπούν σε ιδιοκτησίες οι οποίες εμπίπτουν σε Αγροτικές Ζώνες που γειτνιάζουν με την περιοχή του Υδατοφράκτη Άχνας στη διοικητική περιοχή Άχνας.

**17.11.1.6** Θεματικά πάρκα η θεματολογία των οποίων σχετίζεται με τη γεωργική ή/ και την κτηνοτροφική ανάπτυξη και δραστηριότητα, όπως π.χ. θεματικό πάρκο μαζέματος ελιών ή/ και παρασκευής ελιών και ελαιόλαδου με την παραδοσιακή μέθοδο της μολόπετρας, θεματικό πάρκο οργώματος και

συγκομιδής σιτηρών με παραδοσιακές μεθόδους και παρασκευής αλευριού με την παραδοσιακή μέθοδο της μυλόπετρας, θεματικό πάρκο μαζέματος φράουλων, θεματικό πάρκο βοτάνων, θεματικό πάρκο σε σχέση με την επιμόρφωση/ εκπαίδευση των επισκεπτών στο άρμεγμα/ παρασκευή γαλακτοκομικών ειδών/ μαζέματος αυγών και άλλων δραστηριοτήτων οι οποίες είναι άμεσα συνυφασμένες με τη φροντίδα ζώων που συναντούνται σε μια παραδοσιακή μικρή φάρμα (αγελάδων, αιγοπροβάτων, κοτόπουλων, κ.ά.), είναι δυνατόν να επιτραπούν σε ιδιοκτησίες οι οποίες εμπίπτουν σε Αγροτικές Ζώνες, εξαιρουμένης της Αγροτικής Ζώνης Γα2, στις διοικητικές περιοχές Αυγόρου και Λιοπετρίου.

**17.11.1.7** Θεματικά πάρκα των κατηγοριών που εμπίπτουν στις πρόνοιες των παραγράφων 17.11.1.5 και 17.11.1.6 θα διαθέτουν εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, ανάλογα και αντίστοιχα με τη θεματική ενότητα, διαμορφωμένους και τοπιοτεχνημένους, με πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δενδροφύτευση κλπ., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης, και θα ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 25.000 τ.μ.

(β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,35:1, και ο αριθμός ορόφων τους δύο (2).

(γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.

(δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 500 χώροι, και ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.

(ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις, όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μέχρι δύο (2) κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

(στ) Θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημόσιου χώρου πρασίνου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου].

(ζ) Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί, ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να

περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας κλπ.

(η) Θα ικανοποιούνται όλες οι βασικές προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 14.5.5.3 (Εκπαίδευση).

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

**17.11.1.9** Επειδή οι αναπτύξεις του τύπου αυτού αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

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

## **17.11.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα**

**17.11.2.1** Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει ως κύρια δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/ χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα ορίζεται η ανάπτυξη, η οργάνωση της οποίας γίνεται με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατόν να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως κολυμβητική δεξαμενή, γήπεδα badminton, squash, χειροσφαίρισης, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, μίνι -γκολφ, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, σφαίρισης επί δαπέδου (bowling), ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

**17.11.2.2** Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου της ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

(α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

(β) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

- 17.11.2.3** Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατόν να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, ταχυφαγεία-take away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία».
- 17.11.2.4** Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατόν και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών) και άλλα στοιχεία για λειτουργικό εμπλουτισμό του κέντρου, ώστε να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.
- 17.11.2.5** Αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστον εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι ο μικρότερος.
- 17.11.2.6** Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 17.9.3, 17.11.1.3, 17.11.1.8, 17.11.1.9 και 17.14.

## **17.12 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

- 17.12.1** Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα μίνι-γκολφ, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατόν να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, snack bar), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Σε περίπτωση όπου για τις Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας εφαρμόζονται ή θα εφαρμοστούν ειδικά κίνητρα ή/ και προϋποθέσεις μετά από σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, τότε θα ισχύουν επιπρόσθετα και τα κίνητρα και οι προϋποθέσεις αυτές. Ειδικά για τα γήπεδα γκολφ θα περιλαμβάνονται και

όλοι οι τύποι χρήσεων που θα εγκρίνει εκάστοτε το Υπουργικό Συμβούλιο, όπως π.χ. οι κατοικίες, τα ξενοδοχεία, οι χώροι αναψυχής και ψυχαγωγίας κ.λπ., που θα θεωρούνται αναπόσπαστο τμήμα τους και θα εξετάζονται με βάση την παρούσα πολιτική.

**17.12.2** Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατόν να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών. Αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανό να δημιουργούν όχληση, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3.500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρους τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών (πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων).

**17.12.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατόν να επιτρέψει, κατ' εξαίρεση, Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας και εκτός των πιο πάνω καθοριζομένων περιοχών, όταν κατά την κρίση της η φύση της ανάπτυξης (π.χ. ενυδρείο) και το μέγεθος της δεν αναμένεται να δημιουργούν σημαντικές επιπτώσεις στη γύρω περιοχή. Στις περιπτώσεις αυτές προτίμηση θα δίνεται σε εμπορικές περιοχές ή άξονες, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουσδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

**17.12.4** Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας η θεματολογία των οποίων σχετίζεται με τη γεωργική ή/ και την κτηνοτροφική ανάπτυξη και δραστηριότητα, όπως π.χ. κέντρα ιππασίας, είναι δυνατόν να επιτραπούν σε ιδιοκτησίες οι οποίες εμπίπτουν σε Αγροτικές Ζώνες, εξαιρουμένης της Αγροτικής Ζώνης Γα2, στις διοικητικές περιοχές Αυγόρου και Λιοπετρίου. Στις περιπτώσεις αυτές η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουσδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

**17.12.5** Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερα από τα πιο πάνω αναφερόμενα μεγέθη γηπέδου ή και να ζητήσει την παραχώρηση απομονωτικών/ προστατευτικών λωρίδων στην περίμετρο του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή.

**17.12.6** Για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Περιοχές Ανάπτυξης ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,30:1 και 0,20:1, αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα κέντρα σφαίρισης επί δαπέδου – bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι δυο (2) και το ύψος 10 μέτρα.

**17.12.7** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.14 και θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 17.11.1.8.

**17.13** **Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού**

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

**17.14** **Βασικές Προϋποθέσεις**

Κατά την εξέταση αιτήσεων για ανάπτυξη όλων των τύπων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο, θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Όταν η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης.
- (β) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γειτνίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Είναι δυνατόν να απαιτούνται ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.

- (γ) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την επάρκεια των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή ή η ανάπτυξη εφάπτεται σε κύριους δρόμους. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται ότι το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης είναι τέτοιο που αναμένεται ότι θα προσελκύει μεγάλο αριθμό χρηστών/ επισκεπτών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αιθουσών δεξιώσεων, μουσικοχορευτικών κέντρων και μεγάλου μεγέθους εστιατορίων. Σε περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης, θα απαιτείται η διεξαγωγή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.
- (δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την τήρηση ικανοποιητικής απόστασης μεταξύ των χώρων άσκησης των κύριων ή/ και των βοηθητικών δραστηριοτήτων της ανάπτυξης (π.χ. οικοδομή, υπαίθριοι χώροι εστίασης ή συγκέντρωσης, χώροι στάθμευσης και διάδρομοι διακίνησης οχημάτων, κ.ο.κ.) και των ορίων του τεμαχίου.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση Άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- (στ) Στις περιπτώσεις που χωροθετείται κοντά στα Αρχαία Μνημεία και κτίρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.
- (ζ) Σε όλες τις περιπτώσεις όπου, ανάπτυξη που εμπίπτει στις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δυνατό να επιτραπεί, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της περιοχής, εκτός των περιπτώσεων οι οποίες αναφέρονται σε ειδικές πρόνοιες, όπου θα ισχύουν τα όσα αναφέρονται σε αυτές. Παράλληλα, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η γόνιμη/ αποδοτική γεωργική γη).

- (η) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε δυσμενών επιπτώσεων, αναπτύξεις του παρόντος Κεφαλαίου που δύναται να επιτραπούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/ Περιοχής ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.





## **18. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ**

### **18.1 Γενικά**

**18.1.1** Τα τελευταία χρόνια, η σχέση του πολιτισμού με την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη των οικισμών έχει διαφοροποιηθεί. Έχει γίνει κοινώς αποδεκτή η θετική επίδραση του πολιτισμού στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην εικόνα των οικισμών και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, καθώς και η συνεισφορά του στον τομέα της απασχόλησης. Επιπρόσθετα, ο πολιτισμός συνδέεται με την ανάπτυξη και προβολή της Κύπρου ως τουριστικού προορισμού.

**18.1.2** Η έννοια του Πολιτισμού στη σύγχρονη πραγματικότητα δεν περιλαμβάνει μόνο τις Καλές Τέχνες, αλλά αφορά επίσης τον τρόπο ζωής, την πρόσληψη της ιστορίας, την αυτοσυνειδησία της κοινωνίας και την εξέλιξη της τεχνολογίας. Ως εκ τούτου, το εύρος του πεδίου της πολιτιστικής διακυβέρνησης και πολιτικής συνδέεται άμεσα όχι μόνο με τη σύγχρονη καλλιτεχνική δημιουργία, αλλά και με άλλα ουσιώδη θέματα όπως είναι η κοινωνική ενσωμάτωση και συνοχή, η πολιτιστική ποικιλομορφία, η αστική αναζωογόνηση, η εθνική οικονομία και η παιδεία.

**18.1.3** Επομένως, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, υποδομή και διευκολύνσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναπτύξεων και χρήσεων οι οποίες σχετίζονται με τα πιο πάνω, και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μουσεία, θέατρα, βιβλιοθήκες, χώρους εκθέσεων έργων τέχνης, πολιτιστικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα (στο βαθμό που ικανοποιούν τη λειτουργία πολιτιστικών δρώμενων) και άλλα παρόμοια.

**18.1.4** Σημειώνεται ότι η χωροθετική πολιτική για αναπτύξεις οι οποίες δυνατόν να συμπεριληφθούν εντός του ευρύτερου ορισμού του «πολιτισμού» αλλά εμπíπτουν περισσότερο στην έννοια της ψυχαγωγίας και αναψυχής και γενικότερα των εμπορικών χώρων συνάθροισης του κοινού, συμπεριλαμβάνονται στο Κεφάλαιο 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).

### **18.2 Προβλήματα**

Ανάμεσα στα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στους οικισμούς της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνεται η ανεπάρκεια της πολιτιστικής υποδομής, που θα συνέβαλλε στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και στην προβολή της μακράς ιστορίας και του αρχαιολογικού πλούτου της περιοχής, και θα υποστήριζε τη σύζευξη πολιτισμού και τουρισμού, ως σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων.

### **18.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**18.3.1** Το αναπτυξιακό όραμα για τον Πολιτισμό επικεντρώνεται στη βελτίωση της ποιότητας ζωής μέσω της αειφόρου ανάπτυξης και της ανάδειξης της σύγχρονης κυπριακής δημιουργίας στην καθημερινότητα των πολιτών, έτσι που η Κύπρος να αποκτήσει νέα, αναβαθμισμένη διεθνή εικόνα. Μέσα στο πνεύμα των διεθνών εξελίξεων και της παγκοσμιοποίησης, είναι επιβεβλημένο ο πολιτισμός να πάρει ουσιαστικότερη θέση στον ευρύτερο δημόσιο χώρο. Οι βασικές αρχές του οράματος για τον Πολιτισμό συνοψίζονται στην ενίσχυση της δημιουργικότητας, στην παροχή ίσων ευκαιριών πρόσβασης και συμμετοχής στα πολιτιστικά αγαθά, στην ενίσχυση της διαπολιτισμικότητας και στη διατήρηση και προβολή της ιδιαίτερης πολιτισμικής μας ταυτότητας.

**18.3.2** Η χωροθετική πολιτική για πολιτιστικές εγκαταστάσεις και υποδομές έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου οράματος και ιδιαίτερα τις στρατηγικές επιδιώξεις που περιέχονται σε αυτό σχετικά με την προστασία, προβολή και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και του σύγχρονου πολιτισμού στην καθημερινότητα του σύγχρονου πολίτη και επισκέπτη, καθώς και την στήριξη, ενίσχυση και προώθηση της σύγχρονης κυπριακής καλλιτεχνικής και πνευματικής δημιουργίας.

### **18.4 Βασικοί Στόχοι και Προοπτικές**

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά τον τομέα αυτό είναι:

(α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για χωροθέτηση πολιτιστικών εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

(β) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών που αποσκοπούν στην καθοδήγηση και ενθάρρυνση τέτοιων αναπτύξεων, τόσο από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα όσο και από τον ιδιωτικό, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής τους στις μεταβαλλόμενες ανάγκες και τάσεις.

### **18.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή**

**18.5.1** Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας των οικισμών. Οι πολιτιστικές χρήσεις οι οποίες προωθούνται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, ή/ και της ευρύτερης περιφέρειας, θα χωροθετούνται κατά κανόνα σε χώρους που είναι κεντρικοί από λειτουργική άποψη, όπως είναι οι Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές και το Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, και να συνδέονται στο μέτρο του δυνατού με άλλες κύριες λειτουργίες,

μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας της περιοχής και της ενιαίας ταυτότητας του συνόλου των οικισμών.

**18.5.2** Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατό να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα και τον τύπο της δραστηριότητας:

(α) Στις Ζώνες Δημόσιων Χρήσεων και στις Ζώνες Άλλων Κοινοτικών Χρήσεων.

(β) Στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές.

(γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο.

**18.5.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την κατ' αξία χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή (π.χ. ανέγερση υπαίθριου ανοικτού αμφιθεάτρου).

**18.5.4** Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων των οικοδομών για σκοπούς ένταξης τους στο χώρο, και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής και στο βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από τη συγκέντρωση πληθυσμού και την κυκλοφορία οχημάτων που θα δημιουργεί η ίδια η ανάπτυξη. Παράλληλα, θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Επιπλέον σημασία θα δοθεί στη δυνατότητα της συγκεκριμένης ανάπτυξης να συμβάλει στην αναζωογόνηση της περιοχής και στη βελτίωση της εικόνας και λειτουργίας του χώρου.

## **18.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους**

**18.6.1** Στις περιπτώσεις ανέγερσης και τοποθέτησης μνημείων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις εισηγήσεις της Επιτροπής Μνημείων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ελέγχου της Ανέγερσης και Τοποθέτησης Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους Νόμου.

- 18.6.2** Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη το βαθμό προβολής του μνημείου, τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες και την ένταξη στο χώρο και το φυσικό περιβάλλον.
- 18.6.3** Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε δημόσιους ανοικτούς χώρους (πάρκα, πλατείες, κυκλικούς κόμβους, κ.ά.), ώστε να αναδεικνύεται ο σύγχρονος πολιτισμός και να αναβαθμίζεται ο αστικός χώρος μέσα από ειδικές εικαστικές κατασκευές ή και εγκαταστάσεις στο χώρο. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται τόσο η αισθητική αναβάθμιση των δημόσιων χώρων όσο και η στήριξη και ενίσχυση των ντόπιων δημιουργών, των οποίων τα έργα θα εκτίθενται στα πάρκα και σε άλλους δημόσιους χώρους (π.χ. δημόσια κτίρια, κ.ο.κ.).

## **19. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

### **19.1 Γενικά**

**19.1.1** Ο Τουρισμός αποτελεί σημαντικό τομέα της κυπριακής οικονομίας, ο οποίος συναρτάται με πολλές άλλες χρήσεις και δραστηριότητες. Για σκοπούς σαφέστερου διαχωρισμού των θεματικών πολιτικών, το παρόν Κεφάλαιο αναφέρεται σε αναπτύξεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων ως χώρων διαμονής, μαζί με τις παρεμπόπτουσες σε αυτά χρήσεις με βάση τη σχετική νομοθεσία, ενώ άλλες χρήσεις που μπορεί να επιτραπούν σε καθορισμένη Τουριστική Ζώνη (οικιστική, εμπορική, αναψυχή/ ψυχαγωγία κλπ) καλύπτονται από το χωροθετικό πλαίσιο των αντίστοιχων Κεφαλαίων.

**19.1.2** Στα πλαίσια ενός ανταγωνιστικού ευρύτερου περιβάλλοντος, η Κύπρος αντιμετωπίζει εγγενή προβλήματα που έχουν συσσωρευτεί από τη μονοδιάστατη ανάπτυξη και τυποποίηση του τουριστικού προϊόντος, από την καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και από την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών. Κατά συνέπεια, υπάρχει ανάγκη επαναξιολόγησης των πολεοδομικών πολιτικών που αφορούν την τουριστική ανάπτυξη και εισαγωγής τέτοιων πολιτικών και κινήτρων που θα βοηθήσουν στην ανάκαμψη και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος.

**19.1.3** Για την ευρύτερη ελεύθερη Επαρχία Αμμοχώστου ο τουρισμός αποτελεί τον βασικό οικονομικό αιμοδότη της περιοχής. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ωστόσο, δραστηριοποιείται μικρός αριθμός τουριστικών μονάδων και το παραλιακό τουριστικό μέτωπο αναπτύσσεται μέχρι στιγμής κατά κανόνα με παραθεριστικές κατοικίες. Το Τοπικό Σχέδιο προδιαγράφει στο παρόν κεφάλαιο το κατάλληλο πλαίσιο πολιτικής για την μελλοντική τουριστική ανάπτυξη του συμπλέγματος των οικισμών των Κοκκινοχωρίων με στόχο την επίτευξη ποιοτικού, πολυθεματικού τουρισμού, οικονομικά αποδοτικότερου, που θα απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις και δεν θα αρκείται στο μοντέλο ήλιος και θάλασσα. Η τουριστική πολιτική ενθαρρύνει νέες μορφές τουρισμού και συνδυάζει την αξιοποίηση του υδάτινου στοιχείου, το οποίο δεν περιορίζεται στο παραλιακό μέτωπο, με τον αγροτικό χαρακτήρα της περιοχής και τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα ως ποιοτικός περιβαλλοντικός και πολιτιστικός προορισμός.

### **19.2 Προβλήματα**

**19.2.1** Τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της τουριστικής ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η μειωμένη ανταγωνιστικότητα του τουριστικού προϊόντος εξαιτίας της μονοδιάστατης ανάπτυξης «ήλιου και θάλασσας», της καταπόνησης του

περιβάλλοντος και της μη αναβάθμισης των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων.

- (β) Το σχετικά μεγάλο απόθεμα γης για ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες αποτελεί δέσμευση που πρέπει να αντιμετωπιστεί στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού.
- (γ) Η καθυστέρηση που παρατηρείται στην αξιοποίηση των καθορισμένων περιοχών ενθάρρυνσης της τουριστικής ανάπτυξης, που οφείλεται κυρίως στην απουσία βασικών έργων υποδομής και παρεμφερών τουριστικών διευκολύνσεων.
- (δ) Η απουσία αποτελεσματικών μέτρων για τον ενεργό αναπροσανατολισμό της τουριστικής ανάπτυξης δεν βοήθησε στον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς με νέες εναλλακτικές και εξειδικευμένες μορφές προϊόντος και παρέτεινε το πρόβλημα της εποχικότητας.
- (ε) Η ύπαρξη ασυμβίβαστων με την τουριστική ανάπτυξη χρήσεων, που μαζί με την περιβαλλοντική υποβάθμιση κάποιων περιοχών, έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη συνολική εικόνα του προϊόντος.
- (στ) Η απουσία δικτύων σύνδεσης των μεγάλων τουριστικών κέντρων της περιοχής με την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και με τα σημεία ενδιαφέροντος.

### **19.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**19.3.1** Για τη θεματική ενότητα της τουριστικής ανάπτυξης επιδιώκεται η διαμόρφωση ενός μοντέλου αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης που να διαλαμβάνει την αναβάθμιση, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος. Η διαφοροποίηση αναμένεται να προέλθει από τη δημιουργία ειδικών προϊόντων και έργων εμπλουτισμού, ενώ η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αναμένεται να επιτευχθεί με την εισαγωγή κατάλληλων κινήτρων. Στρατηγικοί στόχοι είναι η επανατοποθέτηση της Κύπρου με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και με άξονες το περιβάλλον και τον πολιτισμό, καθώς και η στόχευση διαφόρων ομάδων πελατείας καθόλη τη διάρκεια του χρόνου.

**19.3.2** Στρατηγικής σημασίας για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής είναι η αξιοποίηση του υδάτινου στοιχείου με τον αγροτικό χαρακτήρα της περιοχής και των συγκριτικών της πλεονεκτημάτων ως ποιοτικός περιβαλλοντικός και πολιτιστικός προορισμός, η έμφαση που αποδίδεται σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού και οι δυνατότητες που προσφέρονται για δημιουργία νέων τουριστικών μονάδων μέσω πολεοδομικών κινήτρων.

#### 19.4 Βασικοί Στόχοι

Οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά την τουριστική ανάπτυξη είναι γενικά οι ακόλουθοι:

- (α) Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος μέσα από μέτρα ποιοτικής αναβάθμισης, εμπλουτισμού και διαφοροποίησης του.
- (β) Η οργάνωση και συγκέντρωση της τουριστικής ανάπτυξης στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες για βέλτιστη απόδοση της υποδομής και των υπηρεσιών και η υπό προϋποθέσεις χωροθέτηση της σε άλλες περιοχές.
- (γ) Η προώθηση της ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού και παρεμφερών υπηρεσιών με στόχο τον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς και την εξυπηρέτηση διαφόρων ομάδων πελατών.
- (δ) Η ορθή συνύπαρξη της κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής) και των χρήσεων αναψυχής με την καθαρή τουριστική ανάπτυξη (ξενοδοχεία και άλλα τουριστικά καταλύματα) σε μια αρμονική σχέση.
- (ε) Ο συνδυασμός της τουριστικής ανάπτυξης και των υπηρεσιών υγείας και ευεξίας στο πλαίσιο ενθάρρυνσης του τουρισμού υγείας, καθώς και η αντίστοιχη συσχέτιση με άλλους τομείς (συνέδρια, αθλητισμός, πολιτισμός, κλπ).
- (στ) Η σωστή ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στο περιβάλλον και η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων και ευαίσθητων περιοχών φυσικής, κοινωνικής, ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας, και η διαχείριση των παραλιών και του θαλάσσιου νερού, ως βασικών συστατικών της αειφορίας του τουρισμού. Για το σκοπό αυτό θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες δημοσιευμένων Διαχειριστικών Σχεδίων για τις περιοχές του δικτύου Natura 2000 που εμπίπτουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

#### 19.5 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου επισημαίνονται οι ακόλουθες περιοχές όπου δυνατόν να χωροθετείται η τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με τις άλλες αναπτύξεις, σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 19.6:

- (α) **Τουριστικές Ζώνες παραλιακού μετώπου και άμεσης ενδοχώρας (παράγραφος 19.6.1):** Οι παραλιακές Τουριστικές Ζώνες στη Σωτήρα, καθώς και οι Τουριστικές Ζώνες άμεσης ενδοχώρας στα δυτικά του Ποταμού Λιοπετρίου στη διοικητική περιοχή Λιοπετρίου.



(β) **Τουριστική Αξιοποίηση Διατηρητέων και Παραδοσιακών Οικοδομών (παράγραφος 19.6.2):** Τουριστική ανάπτυξη αποτελεί και η αξιοποίηση διατηρητέων και παραδοσιακών οικοδομών για σκοπούς τουρισμού.

## **19.6 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική**

**19.6.1** Στις **Τουριστικές Ζώνες** με τον κωδικό T θα ισχύουν οι τύποι και οι συντελεστές ανάπτυξης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος και αριθμός ορόφων) που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών. Οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και ποιότητας κατασκευής, θα πληρούν υψηλά περιβαλλοντικά πρότυπα (όπως η πιστοποίηση περιβαλλοντικής απόδοσης Ecolabel), η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων θα γίνεται με βάση εγκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά θα λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξη τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον.

**19.6.2** Σε **Διατηρητέες και Παραδοσιακές Οικοδομές** θα επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα νοουμένου ότι οποιοσδήποτε προσθήκες/ μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στο χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των σχετικών Προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης (Μείωση Απαιτήσεων) της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών. Οι διατηρητέες οικοδομές διέπονται από το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, ενώ οι παραδοσιακές οικοδομές από τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

## **19.7 Προσθήκες - Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας**

**19.7.1** Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτει τη σχετική κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατόν να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία ισχύει η επιφύλαξη της παραγράφου 19.7.2):

(α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων και ύψος οικοδομών).

- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά την χορήγηση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογιστεί κατά την αδειοδότηση της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι δύο (2) ορόφους.
- (γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

Η υφιστάμενη μονάδα και ο χώρος επέκτασης της εμπίπτουν σε Τουριστική Ζώνη ή ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου (τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής ή τουριστικές διευκολύνσεις για απόλαυση και αξιοποίηση του φράγματος Άχνας).

Οι πιο πάνω προσθήκες/ μετατροπές δεν επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

Τηρούνται, στο βαθμό που είναι δυνατόν, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.

Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις οποίες υλοποιήθηκε η ανάπτυξη.

**19.7.2** Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτει τη σχετική κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατόν να επιτραπεί, έστω και αν η χρήση δεν είναι επιτρεπόμενη σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

Σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, οι προσθήκες είναι δυνατόν να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων είτε για σκοπούς προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις, σε παρακείμενες οικοδομές ή/ και στο ίδιο τεμάχιο.

- (β) Οι προσθήκες ή μετατροπές στην οικοδομή που γίνονται μετά την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, μπορούν να γίνουν όταν αφορούν μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (i) Υπάρχει εκμεταλλεύσιμο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου με βάση το πολεοδομικό καθεστώς (συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης) που ίσχυε πριν την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας ή με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
  - (ii) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογιστεί κατά την αδειοδότησή της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα Ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι δύο (2) ορόφους.
  - (iii) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου για σκοπούς επέκτασης νόμιμα υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται πλέον η τουριστική ανάπτυξη (επιτρεπόταν στο παρελθόν κατά την αδειοδότηση της μονάδας), η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το 70% του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου που καθορίζεται για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.
- (γ) Η προσθήκη/ μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

(δ) Η προσθήκη/ μετατροπή θα τηρεί κατά το δυνατό όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.

(ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που υποβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

Οι προσθήκες/ μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική, με εξαίρεση την πρόνοια 19.7.2(β)(iii), μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων, χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

Ανεξάρτητα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 19.7.1 και 19.7.2 πιο πάνω, το δομήσιμο εμβαδόν υφιστάμενης τουριστικής μονάδας μπορεί να αυξηθεί όταν αυτό αφορά εμπλουτιστικά έργα, πέραν του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 19.10.

## **19.8 Τουρισμός Υγείας**

**19.8.1** Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας (Ιατρικός Τουρισμός και Τουρισμός Ευεξίας), η πολιτική στο θέμα αυτό προνοεί για τα ακόλουθα:

(α) Αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/ επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, καθώς και την προώθηση νέων τουριστικών μονάδων με εμπλουτιστικά έργα (παράγραφος 19.9).

Για τον σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατόν να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (παράγραφος 19.10).

(β) Αποδοχή της αλλαγής χρήσης τουριστικής μονάδας σε νοσηλευτήριο, ως πιο επιθυμητής, νοουμένου ότι:

(i) η τουριστική μονάδα είναι χαμηλής κατηγορίας,

(ii) η τουριστική μονάδα βρίσκεται σε καθορισμένη εμπορική περιοχή/ άξονα ή κατά μήκος δρόμου περιφερειακής σημασίας (κύριου ή δευτερεύοντος),

(iii) η αλλαγή χρήσης δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, και

- (iv) σε περίπτωση συνύπαρξης νοσηλευτηρίου και τουριστικής μονάδας, διασφαλίζεται η κτιριολογική και λειτουργική αυτοτέλεια του νοσηλευτηρίου σε χωριστό κτίριο.

Η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται εφόσον προνοείται στη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού, ώστε να επιτρέπεται άλλη χρήση στο γήπεδο της τουριστικής μονάδας.

## **19.9 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες**

**19.9.1** Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την ισχύουσα σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/ τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια (τα αυτοτελή εμπλουτιστικά έργα εμπίπτουν στις επιμέρους θεματικές πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου):

- (α) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης, της ιστορίας του τόπου, κ.ο.κ.
- (β) Παρέχουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες που συνδυάζονται κατά τον καλύτερο τρόπο με το ξενοδοχείο/ τουριστικό κατάλυμα, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (γ) Χωροθετούνται σωστά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (δ) Θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου, αφού εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού.

**19.9.2** Τα εμπλουτιστικά έργα τέτοιων τουριστικών μονάδων και οι επιμέρους χώροι τους μπορούν να αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Συνεδριακά κέντρα, μικρότερες αίθουσες συνεδριών για εξυπηρέτηση ομάδων τουριστικών μονάδων, και εξειδικευμένοι εκθεσιακοί χώροι.

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

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

## **19.10 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες**

**19.10.1** Τα κίνητρα παρέχονται σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που πληρούν μια από τις πιο κάτω προϋποθέσεις, με στόχο τον εμπλουτισμό των υπηρεσιών που παρέχουν σε επισκέπτες:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες –πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτουν τη σχετική κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού).
- (β) Αποτελούν υφιστάμενες μερικώς αδειούχες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα της παρούσας πολιτικής, τις πρόνοιες της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών αναφορικά με τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, τις άλλες πρόνοιες των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Παράρτημα Β), καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.

(γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

**19.10.2** Τα κίνητρα που περιγράφονται στην παράγραφο 19.10.3, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 19.9.2. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων (*family rooms*), σουιτών και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

**19.10.3** Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 19.9.2 και 19.10.2 όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 19.10.1 και εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.

(β) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Η παρούσα ισχύει εφόσον ικανοποιούνται οι επιφυλάξεις της παραγράφου 19.7.1.

(γ) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε Πολεοδομική Ζώνη όπου η τουριστική χρήση δεν επιτρέπεται, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για την κύρια χρήση ή εκείνης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας με βάση την οποία ανεγέρθηκε το κατάλυμα, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος. Η παρούσα ισχύει νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 19.7.2(γ), (δ) και (ε).

Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι ποσοστού 5% επί του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, θα είναι επιπρόσθετη οποιασδήποτε άλλης που προνοείται σε άλλη πρόνοια του

Τοπικού Σχεδίου. Η πιο πάνω αύξηση θα ισχύει και σε περίπτωση προσθήκης νέου τεμαχίου στην ανάπτυξη.

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

### **19.11 Άλλες Πρόνοιες**

**19.11.1 Αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου:** Η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για τουριστική ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και λαμβάνοντας υπόψη ως ουσιώδη παράγοντα τις εκάστοτε Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για ρύθμιση της τουριστικής ανάπτυξης.

**19.11.2 Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού:** Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί την διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού, με το οποίο θα διαβουλεύεται πριν τη λήψη της απόφασής της. Περαιτέρω, πριν τη λήψη της απόφασής της, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Υφυπουργείο Τουρισμού για θέματα που αφορούν στην αναγκαιότητα ή μη της εξασφάλισης Πιστοποιητικού Καταλληλότητας Γηπέδου.

**19.11.3** Για αναπτύξεις στην Τουριστική Ζώνη Τ3ε που χωροθετείται στην δυτική πλευρά του ποταμού Λιοπετρίου, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με τα Τμήματα Περιβάλλοντος, Δασών και Αλιείας και Θαλασσίων Ερευνών.





## **20. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ**

### **20.1 Γενικά**

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

### **20.2 Βασική Πολιτική**

**20.2.1** Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η χωροθέτηση τους σε Περιοχές Ανάπτυξης και κατά κανόνα σε περιοχές εμπορικής δραστηριότητας. Η χωροθέτηση διαφημίσεων απαγορεύεται κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητόδρομων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζονται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης ανάπτυξης.

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

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

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος.
- (β) Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημιστικών πινακίδων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που υπερβαίνει το πάχος της πλάκας της οροφής του ισόγειου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, η ανάρτηση, η έκθεση ή ο φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του γείσου του ισόγειου.

- (γ) 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 που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
- (δ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την ανάπτυξη, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (ε) Σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

#### **20.2.4**

Σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου τεθούν σε ισχύ Κανονισμοί που αναφέρονται σε διαφημιστικές πινακίδες, τότε αυτοί υπερισχύουν των προνοιών του παρόντος Κεφαλαίου.

## 21. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ – ΑΛΛΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

### 21.1 Γενικά

Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατόν να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατόν να υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

### 21.2 Χωροθετική Πολιτική

Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί αιτήσεις για τύπους ανάπτυξης που δεν περιγράφονται σε συγκεκριμένο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου κατ' αξία, με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει, εκτός όπου ενδείκνυται ή/ και απαιτείται η χωροθέτηση της εκτός Περιοχών Ανάπτυξης κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, λόγω των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών της και της περιοχής όπου προτείνεται να εκτελεστεί.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή, θα ακολουθείται η μέθοδος της διαδοχικής προσέγγισης, ώστε να αποφεύγεται η διασπορά των αναπτύξεων στο χώρο και να αξιολογούνται οι καταλληλότερες, κατά περίπτωση, τοποθεσίες.
- (γ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει ουσιαδώς το περιβάλλον και το τοπίο και δεν θα επηρεάζει 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 δυνατόν να επιβάλλει όλους τους αναγκαίους κατά την κρίση της περιορισμούς ή/ και όρους για την ορθή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στο χώρο.

(στ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το καθοριζόμενο για την Πολεοδομική Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη ή το καθοριζόμενο από ενδεχόμενη άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει τον καθοριζόμενο για την Πολεοδομική Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη (δεν θα ισχύει η πρόνοια για μείωση του συντελεστή δόμησης στο 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση), όταν η ανάπτυξη προτείνεται εντός Περιοχών Ανάπτυξης.

(ζ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλων έργων βασικής αστικής υποδομής.

### **21.3 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί**

**21.3.1** Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές, συμπεριλαμβανομένων των Μεικτών Βιομηχανικών Ζωνών Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 6 μέτρα από τα σύνορα.

(β) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης για επισκέπτες.

(γ) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή.

**21.3.2** Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ.), είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.

### **21.4 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιομετρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογικής ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού, και της

καινοτομίας σε ανάπτυξη και εξέλιξη νέων μεθόδων γεωργικής παραγωγής. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για το λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής, παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών. Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας είναι δυνατόν να χωροθετούνται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτικές Ζώνες (εξαιρουμένης της Αγροτικής Ζώνης Γα2) στη διοικητική περιοχή της Ξυλοφάγου, νοουμένου ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 15.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,35:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3).
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις, όπως καφεστιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.
- (στ) Θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημόσιου χώρου πρασίνου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου]. Η έκταση του δημόσιου χώρου πρασίνου που παραχωρείται θα πρέπει να αποτελεί κατά το δυνατόν ενιαία συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ώστε να εξυπηρετεί τους σκοπούς για τους οποίους προορίζεται.
- (ζ) Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί, ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας κλπ.
- (η) Θα ικανοποιούνται όλες οι βασικές προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 14.5.5.3 (Εκπαίδευση).

## **21.5 Πίστες Μοτοκρός (motocross)**

**21.5.1** Πίστες (off road circuits or open courses) Μοτοκρός είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1, αριθμό ορόφων δύο (2) και ανώτατο ύψος ακαθόριστο, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Θα εξασφαλίζεται το απαραίτητο ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου για τη χρήση σύμφωνα με τα πρότυπα και τις προδιαγραφές για κυκλικές πίστες και οργάνωση αγώνων μοτοκρός της Κυπριακής Ομοσπονδίας Μοτοσυκλέτας και η έκταση της ανάπτυξης θα περιορίζεται στην απολύτως απαραίτητη ώστε να πληρούνται τα σχετικά πρότυπα και προδιαγραφές.
- (β) Θα τηρούνται επαρκείς αποστάσεις από τα σύνορα της ακίνητης ιδιοκτησίας ώστε να διασφαλίζεται η δημιουργία περιμετρικής ζώνης προστασίας για σκοπούς προστασίας των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- (γ) Η ανάπτυξη θα εξυπηρετείται από το βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής και θα βρίσκεται σε ικανοποιητική απόσταση από τις Περιοχές Ανάπτυξης της Τοπικής Αρχής ή άλλες χρήσεις/ δραστηριότητες οι οποίες ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς από την εν λόγω δραστηριότητα.
- (δ) Θα ικανοποιούνται οι όροι που θα τεθούν από τα αρμόδια Τμήματα/ Υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένου του Τμήματος Περιβάλλοντος, κατόπιν σχετικής διαβούλευσης.
- (ε) Θα εξασφαλίζονται επαρκείς χώροι στάθμευσης και θα επιτρέπονται υποστηρικτικές χρήσεις όπως τουαλέτες, αποδυτήρια, καντίνα/ αναψυκτήριο/ καφετέρια περιορισμένου εμβαδού, περιορισμένος καλυμμένος χώρος συντήρησης/ επιδιόρθωσης οχημάτων, κερκίδες, εξέδρα/ θυρωρείο για σκοπούς μαγνητοσκόπησης/ εκπομπής αγώνων και διαιτησίας, επαρκής υδροδότηση, καθώς και κατάλληλη και επαρκής υδατοπρομήθεια.
- (στ) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται σε εκτάσεις όπου η μορφολογία του εδάφους το ευνοεί, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι απαιτούμενες χωματουργικές εργασίες για τη διαμόρφωση της πίστας.

**21.5.2** Κατά την εξέταση αιτήσεων για αναπτύξεις πιστών μοτοκρός, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια αναφερόμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.

## **21.6 Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη**

**21.6.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δεν θα επιτρέπεται η λατομική και η μεταλλευτική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες. Εντός του ορίου του Τοπικού Σχεδίου εντοπίζεται μια ανενεργή περιοχή λατομικής δραστηριότητας στα νοτιοανατολικά του οικισμού της Αχερίτου, ενώ στα νότια και εκτός του ορίου της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου εντοπίζεται μια ενεργή περιοχή λατομικής δραστηριότητας εντός του Δάσους Ξυλοφάγου.

**21.6.2** Ανεξάρτητα από την ανωτέρω γενική πολιτική, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει την παράταση της λειτουργίας υφιστάμενου λατομείου το οποίο λειτουργεί νόμιμα, νοουμένου ότι πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη δεν είναι εμφανώς ορατή από αυτοκινητόδρομο ή δρόμο περιφερειακής σημασίας (κύριο ή δευτερεύων).
- (β) Δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των κατοίκων της περιοχής και η δημόσια υγεία, η ασφαλής διακίνηση οχημάτων και πεζών και οι γεωργικές και άλλες δραστηριότητες.
- (γ) Δεν επηρεάζονται η ατμόσφαιρα, το περιβάλλον και το τοπίο, και η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι επιτυγχάνεται η αποκατάσταση του τοπίου μετά τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη αφορά τη λατόμηση υλικού, το οποίο είναι δυνατό να τύχει εκμετάλλευσης μόνο κατά προτεραιότητα σε περιοχή που εμπίπτει στα όρια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

**21.6.3** Κατ' εξαίρεση, λατομική ανάπτυξη είναι δυνατόν να επιτραπεί σε περιοχές του Τοπικού Σχεδίου για αξιοποίηση του υφιστάμενου ορυκτού πλούτου, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 21.6.2.





## **22. ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ**

### **22.1 Γενικά**

**22.1.1** Για την εναρμόνιση της κυπριακής νομοθεσίας με την Οδηγία 2012/18/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4<sup>ης</sup> Ιουλίου 2012, η οποία έχει ως θέμα την αντιμετώπιση των κινδύνων ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας σχετιζομένων με επικίνδυνες ουσίες, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εκδώσει Κανονισμούς, οι οποίοι αναφέρονται ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί του 2017 (Κ.Δ.Π 76/2017).

**22.1.2** Στους πιο πάνω Κανονισμούς περιέχονται οι όροι «ατύχημα μεγάλης κλίμακας», «επικίνδυνες ουσίες», «κίνδυνος» και «μονάδα». Οπουδήποτε οι πιο πάνω όροι απαντώνται στο παρόν Τοπικό Σχέδιο, έχουν την έννοια που τους αποδίδεται στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015 (Κ.Δ.Π 347/2015).

**22.1.3** Η παρούσα πολιτική έχει στόχο να εισαγάγει πολιτικές χρήσης γης για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες και τον περιορισμό των συνεπειών τους με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2017.

### **22.2 Προβλήματα**

**22.2.1** Η ύπαρξη υφιστάμενων μονάδων που εμπίπτουν στις πρόνοιες των Κανονισμών που αναφέρονται στην παράγραφο 22.1.1 μέσα στον πολεοδομικό ιστό, οι οποίες δημιουργούν κινδύνους και επηρεάζουν τις ανέσεις των χρηστών της ευρύτερης περιοχής.

**22.2.2** Η πιθανότητα της δημιουργίας νέων μονάδων και η αντίστοιχη ανάγκη που δημιουργείται για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας.

### **22.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης - Στόχοι**

Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι, μεταξύ άλλων, αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα του περιβάλλοντος τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Όσον αφορά θέματα τα οποία σχετίζονται με μονάδες στις οποίες υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες, θεωρείται απαραίτητη η παράλληλη ενσωμάτωση της διάστασης του κινδύνου στη δραστηριότητα αυτή και ιδιαίτερα η ενσωμάτωση προνοιών που να ικανοποιούν τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες

Ουσίες) Κανονισμούς του 2017. Οι στόχοι για την επίτευξη της πιο πάνω πολιτικής είναι:

- (α) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν υφιστάμενες μονάδες οι οποίες εμπίπτουν στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015, και έχουν ως στόχο τη λήψη συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων σε περιπτώσεις εξέτασης πολεοδομικών αιτήσεων για μετατροπές ή προσθήκες σε αυτές.
- (β) Εισαγωγή χωροθετικών πολιτικών που αφορούν την εγκατάσταση νέων μονάδων.
- (γ) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν νέες αναπτύξεις γύρω από τέτοιες μονάδες.

## **22.4 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**

### **22.4.1 Υφιστάμενες μονάδες**

Για μονάδες οι οποίες βρίσκονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα πρέπει, σε περιπτώσεις μετατροπών ή προσθηκών στην ίδια την υφιστάμενη μονάδα, η Πολεοδομική Αρχή να συνεκτιμά την ανάγκη για λήψη από τον αιτητή πρόσθετων συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων για σκοπούς πρόληψης ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες και τον περιορισμό των συνεπειών τους στον άνθρωπο και το περιβάλλον ώστε να μην αυξάνονται οι κίνδυνοι για το κοινό.

### **22.4.2 Εγκατάσταση νέων μονάδων**

Για τυχόν εγκατάσταση τέτοιων μονάδων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα πρέπει να διατηρούνται μακροπρόθεσμα κατάλληλες αποστάσεις μεταξύ των μονάδων και των υφιστάμενων ή προγραμματιζόμενων Οικιστικών Ζωνών, των κτιρίων και των ζωνών δημόσιας χρήσης, του κυρίου οδικού δικτύου μεταφορών στο μέτρο του δυνατού, των χώρων αναψυχής, καθώς επίσης και των περιοχών με ιδιαίτερα ευαίσθητο φυσικό περιβάλλον ή ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

### **22.4.3 Νέες αναπτύξεις γύρω από υφιστάμενες μονάδες εντός ή εκτός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου**

Η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ξεχωριστά για κάθε υφιστάμενη ή προς αδειοδότηση ανάπτυξη με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας όσον αφορά την απόσταση από κάθε τέτοια μονάδα. Στον **Πίνακα 22.1**

φαίνονται οι ενδεικτικές αποστάσεις, οι οποίες καθορίζουν την περιοχή γύρω από κάθε κατηγορία μονάδων, για διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας.

**Πίνακας 22.1: Ενδεικτικές Αποστάσεις γύρω από κάθε Κατηγορία Μονάδων, οι οποίες Καθορίζουν την Περιοχή για Διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας**

A/A	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ (μέτρα)
1	Υγραέριο LPG: Υπέργεια αποθήκευση	600
2	Υγραέριο LPG: Υπόγεια ή καλυμμένη αποθήκευση	100
3	Υγραέριο LPG: Υπόγεια ή καλυμμένη αποθήκευση>100t	200
4	Διυλιστήριο	1.500
5	Αμμωνία	2.000
6	Αποθήκη Χημικών	700
7	Αποθήκευση εύφλεκτων-χύμα	300
8	Αποθήκευση τοξικών-χύμα	700
9	Χημική διεργασία: εύφλεκτες ή τοξικές ουσίες	1.000
10	Χημική διεργασία: κίνδυνος έκρηξης σκόνης	300
11	Παραγωγή εκρηκτικών	1.000
12	Αποθήκευση Νιτρικού Αμμωνίου	700

## 22.5 Γενικές Πρόνοιες

Για όλες τις περιπτώσεις που αφορούν την παράγραφο 22.4, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ανάλογα με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όπως και με άλλες αρμόδιες αρχές και υπηρεσίες που έχουν εξουσία λήψης αποφάσεων για τις εν λόγω περιπτώσεις και θα λαμβάνει υπόψη της ως ουσιώδη παράγοντα τις σχετικές απόψεις που θα διατυπωθούν.



## **23. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ**

### **23.1 Γενικά**

Οι χώροι λατρείας οποιουδήποτε θρησκευάματος αποτελούν συστατικά στοιχεία της αστικής οργάνωσης και λειτουργίας, και ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να εξυπηρετούν επιμέρους περιοχές ή το σύνολο του συγκροτήματος των οικισμών.

### **23.2 Προβλήματα**

Τα κύρια προβλήματα που αντιμετωπίζονται σε σχέση με τους χώρους λατρείας σχετίζονται κυρίως με τη μεγάλη συγκέντρωση προσώπων και οχημάτων σε συγκεκριμένες ώρες και ημέρες και τις επιβαρύνσεις των ανέσεων της φιλοξενούσας περιοχής, που κυμαίνονται ανάλογα σε κάθε περίπτωση.

### **23.3 Βασικοί Στόχοι**

Η χωροθέτηση χώρων λατρείας δεν πρέπει να επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις περιοχών κατοικίας με οποιονδήποτε ουσιώδη τρόπο, ειδικά σε ό,τι αφορά την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την ανεπάρκεια των χώρων στάθμευσης.

### **23.4 Χωροθετική Πολιτική**

**23.4.1** Χώροι λατρείας θα επιτρέπονται σε περιοχές κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι) ή/ και αποτελούν προέκτασή τους, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων (παράγραφος 11.10.1).

**23.4.2** Επιπρόσθετα, χώροι λατρείας είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος κύριων δρόμων περιφερειακής σημασίας και δευτερευόντων δρόμων περιφερειακής σημασίας, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,30:1 για τεμάχια της τάξης των 1000 τ.μ. και το 0,20:1 για τεμάχια μεγαλύτερα από 1500 τ.μ., και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1000 τ.μ.

(β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα στη λειτουργία του οδικού δικτύου.

- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της Οικιστικής Ζώνης.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου.
- (στ) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται σε τοπιοτεχνημένο χώρο.
- (ζ) Θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

**23.4.3** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι, οι οποίοι σχετίζονται με τη συγκεκριμένη τοποθεσία, η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση χώρων λατρείας περιορισμένου εμβαδού μέχρι και της τάξης των 50 τ.μ. (εξωκκλήσι) και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα διαθέτει ικανοποιητική δημόσια προσπέλαση.
- (β) Η οικοδομή θα εντάσσεται ορθά στο περιβάλλον.
- (γ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου.
- (δ) Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης.
- (ε) Θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

**23.4.4** Κατά τη μελέτη αίτησης για προσθήκες/ μετατροπές σε χώρο λατρείας όπου δεν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις της παραγράφου 23.4.2, η Πολεοδομική Αρχή θα αποφασίζει αφού αξιολογήσει την κλίμακα των προσθηκών/ μετατροπών και την περιοχή που βρίσκεται ο χώρος λατρείας, λαμβάνοντας υπόψη και τα εν λόγω κριτήρια.

**23.4.5** Η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων σε συνδυασμό με χώρο λατρείας διέπεται από τις πρόνοιες της παραγράφου 17.9.2(δ) του Κεφαλαίου 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).

## **24. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ**

### **24.1 Γεωργία**

**24.1.1** Η γεωργία είναι εξ αντικειμένου ένας εξαιρετικά δυναμικός τομέας της τοπικής οικονομίας και στηρίζει από μόνη της τον αγροτικό χαρακτήρα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η σημασία του τομέα αυτού ενισχύεται από τις μεγάλες εκτάσεις εύφορης γης υψηλής ποιότητας με το χαρακτηριστικό κόκκινο χρώμα, το μεγάλο Αρδευτικό Έργο Κοκκινοχωρίων που καλύπτει πολύ μεγάλες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, τις περιοχές αρδευόμενων Σχεδίων Αναδασμού και το τοπικό κλίμα που ευνοεί καλλιέργειες ετήσιων καλλιεργειών και πρώιμων λαχανικών. Τα γεωργικά προϊόντα που παράγονται κυρίως στην περιοχή είναι τα σιτηρά, η πατάτα και το κολοκάσι, που αποτελούν και το χαρακτηριστικό γνώρισμα της περιοχής, καθώς και τα πρώιμα λαχανικά.

**24.1.2** Η ανάπτυξη της γεωργίας θα συμβάλει πρόσθετα στη διατήρηση της ταυτότητας της περιοχής, στην αναβάθμιση και διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος και στην ισόρροπη κατανομή της απασχόλησης και των πηγών εισοδήματος, εξασφαλίζοντας υψηλότερο βιοτικό επίπεδο και ποιότητα ζωής για τον τοπικό πληθυσμό. Η δυναμική ανάπτυξης του τομέα συνδέεται με την προώθηση των καλών γεωργικών πρακτικών και τις προοπτικές εκσυγχρονισμού των μεθόδων παραγωγής και των καλλιεργειών που υιοθετούνται, ιδιαίτερα των βιολογικών καλλιεργειών μειώνοντας έτσι την χρήση φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων.

**24.1.3** Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για τον τομέα της γεωργίας είναι:

- (α) Η διαφύλαξη της γόνιμης/ παραγωγικής γεωργικής γης, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτή αρδεύεται, και των φυσικών πόρων της περιοχής γενικότερα. Για την υλοποίηση της πολιτικής, είναι δυνατόν να επιτρέπεται ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (θερμοκήπια, δόμες, γεωργικές αποθήκες, κ.ο.κ., οι οποίες να δικαιολογούνται από την αντίστοιχη γεωργική καλλιέργεια και με μέγεθος ανάλογο του μεγέθους και του τύπου της γεωργικής ανάπτυξης που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία), ή/ και ανάπτυξη που είναι δυνατόν να επιτραπεί με βάση πρόνοιες άλλων Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η αποθάρρυνση χωροθέτησης οποιασδήποτε οικιστικής, εμπορικής, βιομηχανικής, τουριστικής ή άλλης μορφής ανάπτυξης σε γεωργική γη υψηλής ποιότητας, εκτός εκείνων που καθορίζονται συγκεκριμένα με άλλες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.



## **24.2 Κτηνοτροφία**

- 24.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές, οι οποίες εξυπηρετούν το σύνολο των επιμέρους Τοπικών Αρχών. Στην Κτηνοτροφική Ζώνη Γγ2 που βρίσκεται βόρεια της Ξυλοφάγου και νότια του Αυγόρου, επιτρέπεται η ανέγερση υποστατικών για μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών συμπεριλαμβανομένων και των χοίρων, ενώ στις υπόλοιπες Κτηνοτροφικές Ζώνες και Κτηνοτροφικές Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, επιτρέπεται η ανέγερση υποστατικών για μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών εξαιρουμένων των χοίρων.
- 24.2.2** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η χωροθέτηση κτηνοτροφικών υποστατικών και η μεταστέγαση υφιστάμενων κτηνοτροφικών υποστατικών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές, για ενθάρρυνση της βέλτιστης δυνατής οργάνωσης της κτηνοτροφίας, καθώς και για περιορισμό της όχλησης που προκαλούν αναπτύξεις αυτού του τύπου στις ανέσεις των φιλοξενουσών περιοχών και του συμπλέγματος των οικισμών γενικότερα. Κατά συνέπεια, κτηνοτροφικές αναπτύξεις εκτός των καθορισμένων Ζωνών/ Περιοχών δεν θα επιτρέπονται.
- 24.2.3** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση εκκολαπτηρίων και ειδικών μονάδων αναπαραγωγής πουλερικών εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/ Περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί ειδικά με τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, με ειδική αναφορά για τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, προκειμένου να επιτρέψει τη χωροθέτησή τους.
- 24.2.4** Κατά κανόνα, καμιά άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/ Περιοχών. Εξαιρεση είναι δυνατόν να αποτελούν οι ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Βοηθητική ανάπτυξη που κρίνεται αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή των κτηνοτροφικών εργασιών περιλαμβανομένων και δεξαμενών συλλογής νερού, αντλιοστασίων, υποστατικών μύλων ζωοτροφών, σιλό αποθήκευσης ζωοτροφών, δεξαμενές λουσίματος ζώων, κ.ο.κ.
  - (β) Βιοτεχνικό εργαστήριο – Θάλαμος Ανάπτυξης που δικαιολογείται από την αντίστοιχη κτηνοτροφική ανάπτυξη που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία.
  - (γ) Οποιαδήποτε άλλη κατασκευή συμβάλλει στην κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοουμένου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.

(δ) Έργα Υποδομής, όπως περιγράφονται στο Κεφάλαιο 26 (Υποδομές).

(ε) Κατοικία για τις ανάγκες του ιδιοκτήτη της κτηνοτροφικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 10 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση).

**24.2.5** Σε περίπτωση που αδειούχα κτηνοτροφικά υποστατικά, που βρίσκονται εκτός Κτηνοτροφικών Ζωνών/ Περιοχών και πλησίον Οικιστικών Ζωνών μεταστεγαστούν εντός τριών ετών από τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου σε καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές, τότε θα είναι δυνατή η ανάπτυξη της νέας κτηνοτροφικής μονάδας με αυξημένο συντελεστή δόμησης κατά 0,10:1 του ισχύοντος στη Κτηνοτροφική Ζώνη/ Περιοχή.



## **25. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

### **25.1 Γενικά**

**25.1.1** Για την επιτυχή υλοποίηση των βασικών στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στο περιορισμό της εξάπλωσης της ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, καθώς και στην προαγωγή της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης.

**25.1.2** Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται η προαγωγή της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του συμπλέγματος των οικισμών, η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων, η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής και η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

**25.1.3** Για σκοπούς του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, ως Περιοχή Ανάπτυξης θεωρείται η εξωτερική περίμετρος των καθορισμένων Οικιστικών (κωδικοί Κα και Πα), Εμπορικών (κωδικός Εβ), Τουριστικών (κωδικός Τ), Βιομηχανικών (κωδικοί Βγ και Βα), Βιοτεχνικών (κωδικός Βδ), Κτηνοτροφικών (κωδικοί Γγ και Γβ) Ζωνών/ Περιοχών και των καθορισμένων Ζωνών Δημόσιων Χρήσεων (κωδικός Αα) και της Μεικτής Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (κωδικός Βα/Βε).

### **25.2 Προβλήματα**

Τα κυριότερα προβλήματα που προκύπτουν από τη διάχυση της ανάπτυξης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Κατακράτηση και αδρανοποίηση γης κατάλληλης προς ανάπτυξη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, πρόβλημα το οποίο συμβάλλει ουσιαστικά στη δημιουργία πιέσεων επιπρόσθετης διασποράς ή πρόωρων επεκτάσεων των Ζωνών Ανάπτυξης.
- (β) Καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου και μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Άστοχη εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων αξιόλογων περιοχών των οικισμών, που προκύπτουν από το φυσικό περιβάλλον, το αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο και την πολιτιστική κληρονομιά.

### **25.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι**

Με βάση τα πιο πάνω οι διάφορες επιμέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν:

- (α) Στον περιορισμό της ανάπτυξης σε περιοχή εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, σε όσες περιπτώσεις αφορούν την επίλυση ειδικών κοινωνικών προβλημάτων ή την ενθάρρυνση επιθυμητών δραστηριοτήτων.
- (β) Στον περιορισμό του φαινομένου της αστικής διάχυσης μέσω πολιτικών αστικής ανάπτυξης (συγκράτηση του δομημένου χώρου εντός των υφιστάμενων ορίων του).
- (γ) Στη διαφύλαξη και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και του τοπίου από τη διεύθυνση ασύμβατων λειτουργιών και χρήσεων.
- (δ) Στον περιορισμό της σφράγισης του εδάφους σε προτεινόμενες αναπτύξεις, ώστε να προωθηθεί η μείωση της κάλυψης του εδάφους από αδιαπερατές επιφάνειες και αύξηση του ασφράγιστου χώρου σε νέες αναπτύξεις.

### **25.4 Χωροθετική Πολιτική**

Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης δεν επιτρέπεται καμία ανάπτυξη, πέραν των χρήσεων που είναι κατάλληλες για την ύπαιθρο, όπως η γεωργία και δασοπονία (συμπεριλαμβανομένων των αποθηκών φύλαξης προϊόντων και εργαλείων), καθώς και χρήσεων και λειτουργιών που περιγράφονται υπό προϋποθέσεις στα επιμέρους Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, και νοουμένου ότι λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 7 (Περιβάλλον).

## **26. ΥΠΟΔΟΜΕΣ**

### **26.1 Γενικά**

**26.1.1** Λόγω της συνεχιζόμενης έλλειψης σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο από την μη εφαρμογή του Τοπικού Σχεδίου για την Νήσο, επιδιώκεται μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου, να ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος, του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές και της σταδιακής οργάνωσης των οικισμών, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

**26.1.2** Ως έργα υποδομής θεωρούνται ουσιαστικά έργα δημοσίου ενδιαφέροντος, τα οποία αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων σε ευρεία κλίμακα και χρησιμοποιούνται τόσο για την προώθηση της κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης όσο και για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής του πληθυσμού, αλλά και για την αποφυγή υποβάθμισης, καθώς και την προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος γενικότερα.

### **26.2 Καθορισμός των Έργων Υποδομής**

Στα έργα υποδομής περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθοι τύποι ανάπτυξης:

- (α) Αναπτύξεις που αφορούν τα δίκτυα υποδομής, όπως δίκτυα, σταθμοί και υποσταθμοί μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας διαφόρων τύπων, τηλεπικοινωνιακοί σταθμοί και σταθμοί ραδιοεπικοινωνιών, σταθμοί πληροφορικής και τα δίκτυά τους, υδρευτικά και αρδευτικά έργα και δίκτυα, μονάδες αφαλάτωσης νερού, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά πάρκα, κλπ.), και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις.
- (β) Αναπτύξεις που συναρτούνται με τις συγκοινωνίες και τις μεταφορές (οδικά δίκτυα διαφόρων επιπέδων με τα συστατικά τους στοιχεία, πεζόδρομοι και ποδηλατόδρομοι, αεροδρόμια, λιμάνια, μαρίνες και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις).
- (γ) Βελτιωτικά έργα, όπως έργα προστασίας της παραλίας, αγκυροβολεία, αποβάθρες, υδατοφράκτες, εγγειοβελτιωτικά, αντιδιαβρωτικά και αποστραγγιστικά έργα, έργα απορροής όμβριων υδάτων και άλλα παρόμοια, με τις σχετικές τους εγκαταστάσεις.

- (δ) Αναπτύξεις που συναρτώνται με τη διαχείριση αποβλήτων διαφόρων τύπων και κατηγοριών (αποχετευτικά δίκτυα και τα συστατικά τους στοιχεία, εγκαταστάσεις διαλογής, επεξεργασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών αστικών αποβλήτων, σταθμοί επεξεργασίας αστικών λυμάτων, κέντρο διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων, καθώς και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις).

### **26.3 Προβλήματα Σχετικά με τις Υποδομές**

Τα κυριότερα προβλήματα σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- (α) Έλλειψη σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, λόγω της μη εφαρμογής του Σχεδίου για τη Νήσο.
- (β) Αδυναμία ή και καθυστέρηση παροχής ή/ και διαμόρφωσης σε αποδεκτά επίπεδα των αναγκαίων υποδομών για τις διάφορες επιμέρους χρήσεις και για ορθολογικά σύγχρονη διαχείριση αποβλήτων αστικής διασποράς.
- (γ) Καταπόνηση του περιβάλλοντος.
- (δ) Ύπαρξη λειψυδρίας, η οποία δημιουργεί, μεταξύ άλλων, ανάγκες για υλοποίηση ακόμη περισσότερων έργων υποδομής, κυρίως κατασκευαστικών έργων, όπως υδατοφράκτες, έργα αφαλάτωσης, κ.ο.κ.

### **26.4 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι**

Με βάση τα πιο πάνω, η χωροθετική πολιτική όσον αφορά έργα υποδομής σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει στην εισαγωγή ευέλικτων προνοιών, οι οποίες θα αντιμετωπίζουν τις κατά καιρούς ανάγκες για εκτέλεση έργων υποδομής στα πλαίσια των αρχών της βιωσιμότητας/ αειφορίας και της διαχείρισης του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των φυσικών πόρων, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου.

### **26.5 Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής**

**26.5.1** Η ανάπτυξη είναι δυνατόν να επιτραπεί εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Αποτελεί έργο δημόσιας ωφέλειας και είναι εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής σημασίας, συντελεί ουσιαστικά στην οικονομική ανάπτυξη και συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην επίτευξη αειφόρου ανάπτυξης, είτε αυτό υλοποιείται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (κρατικού και ημικρατικού οργανισμούς), είτε από τον ιδιωτικό τομέα και

εξυπηρετεί, μεταξύ άλλων, και στόχους/ πολιτικές του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

- (β) Δεν επηρεάζει ουσιωδώς το περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους, το τοπίο, την οικολογία της περιοχής, τη δημόσια υγεία, τις ανέσεις καθορισμένων Ζωνών και Περιοχών Ανάπτυξης, επιβάλλοντας εκάστοτε κατάλληλους όρους προσαρμογής της και λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη τις δυνατότητες μελλοντικών τους επεκτάσεων, και την ασφαλή διακίνηση οχημάτων και πεζών στην περιοχή.
- (γ) Λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ορθή, επαρκή ένταξη της ανάπτυξης στο περιβάλλον και το τοπίο. Ιδιαίτερη προσπάθεια περιβαλλοντικής προσαρμογής θα καταβάλλεται για έργο που είναι απαραίτητο να γίνει σε ευαίσθητες περιοχές, με βάση όσα αναφέρονται στο Κεφάλαιο 7 (Περιβάλλον), ή σε περιοχές αρχαίων μνημείων όπου η αισθητική, οικολογική ή άλλη ειδική αξία του περιβάλλοντος και του τοπίου θεωρείται υψίστης σημασίας.
- (δ) Δεν ρυπαίνει ή μολύνει την ατμόσφαιρα, τους υδάτινους πόρους, το έδαφος και το υπέδαφος, τους ποταμούς, τις ακτές και τις φυσικές ή τεχνητές λίμνες.
- (ε) Σε περίπτωση που τέτοιου τύπου αναπτύξεις συνδυάζονται με βιομηχανικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις διάθεσης αποβλήτων, κατά την αξιολόγηση της χωροθέτησης θα λαμβάνονται υπόψη κατά το δυνατό και ανάλογα με τη σημασία του έργου και οι αντίστοιχες Πολιτικές που αφορούν τις αναπτύξεις αυτές.

**26.5.2** Κατά τη μελέτη αιτήσεων για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη, εκτός των άλλων, και τα τεχνοοικονομικά κριτήρια των αρμόδιων φορέων/ υπηρεσιών.

**26.5.3** Για ανάπτυξη του τύπου αυτού, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ανώτατου συντελεστή της επικρατούσας χρήσης.

## **26.6 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής**

Επιπρόσθετα των γενικών προνοιών πολιτικής που περιγράφονται πιο πάνω, ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί και τις ειδικές πρόνοιες που καθορίζονται:

- (α) Με Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών, για τις οποίες ο Υπουργός δύναται να λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων εμπλεκομένων, κατά τη γνώμη του φορέων (έχουν ήδη εκδοθεί Εντολές για



τη χωροθέτηση μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και για σταθμούς ραδιοεπικοινωνίας).

Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/ και φορείς.

- (β) Με πρόνοιες που βρίσκονται σε άλλα σχετικά Κεφάλαια που αφορούν επιμέρους τύπους ανάπτυξης, οι οποίοι έμμεσα ή άμεσα αφορούν υποδομές.

## **26.7 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών**

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

**26.7.2** Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, θα ισχύει η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.
- (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
- (δ) Η οικοδομή θα είναι υψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

**26.7.3** Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με τον Παροχέα ο οποίος υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου και να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, οι οποίες γεινιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι

τέτοια ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.

- 26.7.4** Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- 26.7.5** Πριν την υποβολή αίτησης θα δημοσιεύεται γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, ούτως ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση του κοινού και των περιοίκων.
- 26.7.6** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη Παροχέων θα επιβάλλονται, ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.
- 26.7.7** Αίτηση για προσθήκες/ μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό των Παροχέων, ανεξάρτητα από ενδεχόμενες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της φιλοξενούσας περιοχής, θα εξετάζεται χωρίς να είναι αναγκαία η διαβούλευση με άλλες αρχές ή υπηρεσίες, όταν πληρούνται τα ακόλουθα:
- (α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαστικά.
  - (β) Ο εξοπλισμός του υποσταθμού έχει τα ίδια ή πιο σύγχρονα ή ποιοτικά αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά, σε σύγκριση με τον νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό και δεν ενισχύονται τα φορτία του.
  - (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκομετατροπών δεν υπερβαίνει το 20% της εγκεκριμένης κυβικής χωρητικότητας του υποσταθμού.



## 27. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

### 27.1 Γενικά

Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί εργαλείο προαγωγής, ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης στο σύνολο της περιοχής των οικισμών και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται κατά κύριο λόγο στο επίπεδο ολόκληρης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εντούτοις, υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαίος λεπτομερέστερος σχεδιασμός με την εκπόνηση η εκπόνηση ρυθμιστικών σχεδίων ή σχεδίων διαμόρφωσης, κ.ά.

### 27.2 Ρυθμιστικά Σχέδια

**27.2.1 Ρυθμιστικά Σχέδια Περιοχών/ Χώρων:** Ρυθμιστικά σχέδια για σημαντικές περιοχές και χώρους της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όπως οι ιστορικοί πυρήνες, δίκτυα πεζοδρόμων/ ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να εκπονηθούν με στόχο τον έγκαιρο προγραμματισμό και οργάνωση της ανάπτυξης. Σημαντική είναι η ετοιμασία Σχεδίων Γενικής Χωροδιάταξης για άλλες περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, όπως είναι οι Βιομηχανικές Ζώνες, καθώς και άλλες περιοχές με σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης, ώστε να παρασχεθεί συγκεκριμένη καθοδήγηση σε Τοπικές Αρχές ή/ και σε ιδιώτες ιδιοκτήτες, για τον βέλτιστο τρόπο ανάπτυξης.

**27.2.2 Ρυθμιστικά Σχέδια Οδικού Δικτύου:** Ρυθμιστικά σχέδια για τη βελτίωση/ διεύρυνση σημαντικών οδικών δικτύων στους επιμέρους οικισμούς του Τοπικού Σχεδίου. Προτεραιότητα στο σχεδιασμό πρέπει να δοθεί σε οδικά δίκτυα τα οποία αναφέρονται πιο κάτω.

**27.2.2.1 Βελτίωση του δρόμου που συνδέει τη Δερύνεια με τη Σωτήρα (οδός Αμμοχώστου στη Σωτήρα και οδός Σταδίου στη Δερύνεια):** Το εγκεκριμένο πολεοδομικό έργο αφορά βελτίωση/ διεύρυνση της οδού Σταδίου στη Δερύνεια μήκους περίπου 3,0 χιλιομέτρων και της οδού Αμμοχώστου στη Σωτήρα μήκους περίπου 1,5 χιλιομέτρων, ως επίσης και βελτίωση/ διεύρυνση άλλου οδικού δικτύου μήκους 1,5 χιλιομέτρων. Η διατομή του έργου διαλαμβάνει δύο (2) λωρίδες κυκλοφορίας, ποδηλατόδρομο, λωρίδα πρασίνου και πεζοδρόμια εκατέρωθεν του οδοστρώματος. Με την υλοποίηση του πολεοδομικού οδικού έργου, πέραν της κατασκευής των πλακόστρωτων πεζοδρομίων, των λωρίδων πρασίνου και του ποδηλατόδρομου, θα πραγματοποιηθεί υπογειοποίηση των δικτύων των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, τοποθέτηση δικτύων αποχέτευσης λυμάτων και όμβριων υδάτων, εγκατάσταση σύγχρονου οδικού φωτισμού και κατασκευή κόλπων στάσης λεωφορείων και διαβάσεων πεζών. Επιπρόσθετα,

θα εφαρμοστούν μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης ώστε να επιτευχθεί αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου του οδικού δικτύου και της ασφάλειας στη διακίνηση πεζών και οχημάτων.

**27.2.2.2** Βελτίωση του κεντρικού δρόμου Αυγόρου (Λεωφόρος Καρύων): Το εγκεκριμένο πολεοδομικό έργο αφορά τη βελτίωση/ διεύρυνση της υφιστάμενης λεωφόρου Καρύων συνολικού μήκους περίπου 3,7 χιλιομέτρων, στην κοινότητα Αυγόρου. Η αναφερόμενη λεωφόρος αποτελεί τον κεντρικό άξονα της κοινότητας και μέρος του συνδυαστικού δρόμου Ορμήδειας – Αυγόρου. Η διατομή του δρόμου διαλαμβάνει δύο (2) λωρίδες κυκλοφορίας, ποδηλατόδρομο, λωρίδα πρασίνου και πεζοδρόμια εκατέρωθεν του οδοστρώματος. Με την υλοποίηση του αναφερόμενου πολεοδομικού οδικού έργου, πέραν της κατασκευής των πλακόστρωτων πεζοδρομίων, των λωρίδων πρασίνου και του ποδηλατόδρομου, θα πραγματοποιηθεί υπογειοποίηση των δικτύων των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, τοποθέτηση δικτύων αποχέτευσης λυμάτων και όμβριων υδάτων, εγκατάσταση σύγχρονου οδικού φωτισμού και κατασκευή κόλπων στάσης λεωφορείων και διαβάσεων πεζών. Επιπρόσθετα, θα εφαρμοστούν μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης ώστε να επιτευχθεί αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου του οδικού δικτύου και της ασφάλειας στη διακίνηση πεζών και οχημάτων.

**27.2.2.3** Βελτίωση κεντρικών οδών στη Σωτήρα: Το έργο αφορά τη βελτίωση/ διεύρυνση των υφιστάμενων κεντρικών δρόμων του Δήμου Σωτήρας Ευαγόρα Παλλικαρίδη, Γρίβα Διγενή, Δημοκρατίας και Σωτήρος, συνολικού μήκους περίπου 3,5 χιλιομέτρων. Η διατομή των δρόμων διαλαμβάνει δύο (2) λωρίδες κυκλοφορίας, λωρίδες πρασίνου και πεζοδρόμια εκατέρωθεν του οδοστρώματος. Στα πλαίσια του σχεδιασμού συμπεριλήφθηκαν διαβάσεις πεζών, κόλποι στάσης λεωφορείων και μέτρα διαχείρισης της κυκλοφορίας.

**27.2.2.4** Βελτίωση του κεντρικού δρόμου Φρενάρου: Το Έργο αφορά τη βελτίωση/ διεύρυνση των λεωφόρων Φώτη Πίττα και Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ΄ που διέρχονται διαμέσου της κοινότητας Φρενάρου. Ο σχεδιασμός είναι συνολικού μήκους 3,0 χιλιομέτρων και προβλέπει μία λωρίδα κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση και πεζοδρόμια εκατέρωθεν του οδοστρώματος, ενώ σε τμήμα του οδικού δικτύου περιλαμβάνεται λωρίδα πρασίνου και ποδηλατόδρομος. Στα πλαίσια του σχεδιασμού συμπεριλήφθηκαν διαβάσεις πεζών, κόλποι στάσης λεωφορείων και μέτρα διαχείρισης της κυκλοφορίας.

### **27.3** Σχέδια Διαμόρφωσης

**27.3.1** Η προώθηση σχεδίων διαμόρφωσης μπορεί να συμβάλει ικανοποιητικά στην αναζωογόνηση των οικισμών του Τοπικού Σχεδίου και στην ανάδειξη σημαντικών περιοχών και χώρων.

**27.3.2 Γραμμικό Πάρκο Λίμνης Παραλιμνίου:** Σχέδιο διαμόρφωσης για τη δημιουργία γραμμικού πάρκου κατά μήκος του ορίου της Λίμνης Παραλιμνίου στο δυτικό της μέρος που εμπίπτει στο Δήμο Σωτήρας και σύνδεση του με το Περιφερειακό Πάρκο Δερύνειας. Θα περιλαμβάνονται ελεύθεροι τοπιοτεχνημένοι χώροι για παθητική και ενεργό αναψυχή, όπου αυτό είναι εφικτό, πράσινη υποδομή, ρυθμίσεις για πεζούς και ποδηλάτες, πρόνοιες για πιθανή αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος έχουν επηρεαστεί από τον ανθρώπινο παράγοντα, επαρκή προστασία των υπαρχουσών απειλούμενων φυτών βάση του «Κόκκινου Βιβλίου» της Χλωρίδας της Κύπρου, επαρκή προστασία των μόνιμων τεχνητών λιμνίων που παρέχουν καταφύγιο, περιοχές διατροφής και αναπαραγωγής για το είδος καθορισμού *Natrix natrix cypriaca* (κυπριακό νερόφιδο), κτλ. Το Σχέδιο θα προνοεί και για τη φυσική και οργανική σύνδεση του γραμμικού πάρκου με τα γήπεδα κοινωνικού αθλητισμού που χωροθετούνται κατά μήκος της οδού Αμμοχώστου. Το γραμμικό πάρκο θα προσφέρει ευκαιρίες αναψυχής στον τοπικό πληθυσμό και θα αναδεικνύει ένα σημαντικό φυσικό τοπόσημο της περιοχής, σε συσχέτιση με τη γειτνιάζουσα Περιοχή Ανάπτυξης. Οι όροι εντολής του διαγωνισμού για το σχέδιο διαμόρφωσης θα ετοιμαστούν σε συνεργασία με το Τμήμα Περιβάλλοντος και το Ταμείο Θήρας.

**27.3.3 Διαμόρφωση Αλιευτικού Καταφυγίου και του Ποταμού στο Λιοπέτρι:** Το έργο περιλαμβάνει τη διαμόρφωση του Αλιευτικού Καταφυγίου και του Ποταμού στην κοινότητα Λιοπετρίου και την οργάνωσή τους σε ένα εθνικό πάρκο με έντονο περιβαλλοντικό χαρακτήρα. Σκοπός του έργου είναι η ετοιμασία ενός γενικού Σχεδίου Ανάπτυξης για την ομαλή λειτουργία ενός σύγχρονου και οργανωμένου αλιευτικού καταφυγίου, την προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Ποταμού με την δημιουργία ενός οργανωμένου χώρου με βασικά έργα υποδομής και την ανάδειξη του χώρου ως σημαντικού πόλου έλξης για τον επισκέπτη. Το έργο, ανάμεσα σε άλλα, περιλαμβάνει διευκολύνσεις για το αλιευτικό καταφύγιο, γέφυρα σύνδεσης ανατολικής και δυτικής όχθης του Ποταμού, εκπαιδευτικό κέντρο αλιείας, πολυλειτουργικό χώρο, περίπτερο εισόδου, οργανωμένους χώρους στάθμευσης και πεζόδρομο/ ποδηλατόδρομο. Η προσέγγιση του έργου μπορεί παράλληλα να χαρακτηριστεί και ως μια σειρά δράσεων για την ενδυνάμωση της ενδημικής χλωρίδας, τη δημιουργία πυκνότερων ζωνών βλάστησης και τη χάραξη πορειών μέσα από το τοπίο, με δυνατότητα ανάπτυξης διαδρομών περιπάτου και ποδηλασίας που θα ενώνουν την περιοχή με τις γειτνιάζουσες κοινότητες. Το σχέδιο διαμόρφωσης θα λαμβάνει υπόψη το Διαχειριστικό Σχέδιο της περιοχής «Εθνικό Δασικό Πάρκο Ποταμός Λιοπετρίου» του δικτύου Natura 2000 και θα είναι σύμφωνο με τους όρους της Γνωμάτευσης της Περιβαλλοντικής Αρχής για το έργο (έκδοση Δεκέμβριος 2018).

**27.3.4 Σχέδιο Ανάπλασης/ Διαμόρφωσης Παραλιακού Μετώπου Σωτήρας:** Το εγκεκριμένο πολεοδομικό έργο αφορά την αναβάθμιση και οργάνωση του παραλιακού μετώπου Σωτήρας το οποίο εκτείνεται από την περιοχή του

Δάσους Ξυλοφάγου μέχρι την περιοχή που βρίσκεται το ξωκλήσι της Αγίας Θέκλας στη διοικητική περιοχή Αγίας Νάπας. Το έργο περιλαμβάνει τη δημιουργία πεζόδρομου/ ποδηλατοδρόμου κατά μήκος της ακτογραμμής και τη δημιουργία ελεύθερων ανοικτών χώρων για παθητική και ενεργό αναψυχή/ ψυχαγωγία. Στα πλαίσια των στόχων του έργου περιλαμβάνεται και η ενδεχόμενη κατασκευή παράκτιων έργων, όπου αυτό απαιτηθεί, για την ασφαλή χρήση της ακτής και τη βελτίωση/ αύξηση της ασφάλειας των χρηστών του θαλάσσιου χώρου. Το σχέδιο διαμόρφωσης θα λαμβάνει υπόψη το Διαχειριστικό Σχέδιο της περιοχής «Αγία Θέκλα - Λιοπέτρι» του δικτύου Natura 2000 και τις αρχές του Πρωτοκόλλου για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών.

- 27.3.5 Διαμόρφωση Πλατείας στη Ξυλοφάγου:** Το έργο αφορά τη διαμόρφωση/ τοπιοτέχνηση του χώρου γύρω από την εκκλησία Αγίου Γεωργίου και το κτίριο του Κοινοτικού Συμβουλίου Ξυλοφάγου με στόχο τη η αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση της περιοχής. Στο σχεδιασμό περιλαμβάνεται η ενοποίηση του περιβάλλοντος της εκκλησίας με την πλατεία και τους γύρω δρόμους, η υπογειοποίηση των δικτύων υπηρεσιών κοινής ωφελείας και η διαμόρφωση οργανωμένων χώρων στάθμευσης, με στόχο τη δημιουργία ενός χώρου δραστηριότητας/ συγκέντρωσης/ πραγματοποίησης εκθέσεων και εκδηλώσεων. Στους υπαίθριους χώρους χωροθετούνται παιδότοπος, πέργολες με περίπτερο και καθιστικά, χώροι πρασίνου και μικρή σκηνή με υπερυψωμένες κερκίδες για υπαίθριες εκδηλώσεις. Στο χώρο βορειοδυτικά της εκκλησίας θα χωροθετηθεί το Μνημείο Ηρώων το οποίο θα περιλαμβάνει στήλη αγνοουμένων και προτομές ηρώων.
- 27.3.6 Διαμόρφωση Κεντρικής Πλατείας στο Φρέναρος:** Το έργο αφορά τη δημιουργία ενός ανοικτού πλατειακού χώρου στο κέντρο της κοινότητας. Στόχος του έργου είναι η περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής με τη δημιουργία ευχάριστων χώρων συνάθροισης για παθητική και ενεργή αναψυχή/ ψυχαγωγία και η οργανική και λειτουργική σύνθεση της πλατείας με το οδικό δίκτυο της περιοχής.
- 27.3.7 Διαμόρφωση/ ανάπλαση Πυρήνα Σωτήρας:** Το έργο αφορά την ανάπλαση και αναζωογόνηση του πυρήνα του Δήμου μέσα από σχεδιασμένες επεμβάσεις συντήρησης, ανάπλασης, κυκλοφοριακής διαχείρισης και οργάνωσης των χρήσεων γης. Το έργο, ανάμεσα σε άλλα, περιλαμβάνει κατασκευή πεζοδρομίων, πλακόστρωση/ επίστρωση/ λιθόστρωση οδικού δικτύου, τοπιοτέχνηση σε επιλεγμένα σημεία, μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης συμπεριλαμβανομένων ειδικών ρυθμίσεων για περιορισμό των διακινήσεων αυτοκινήτων και άλλων τροχοφόρων και μονοδρόμησης οδών, ενίσχυση και υπογειοποίηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας και διαμόρφωση μικρών πλατειών ως χώρων συνάθροισης και κοινωνικής δραστηριότητας.

## **27.4 Ειδικές Μελέτες/ Σχέδια**

- 27.4.1 Υδρολογική Μελέτη βορειοανατολικής περιοχής Αυγόρου:** Εντός των καθορισμένων οικιστικών ζωνών στα βορειοανατολικά του κέντρου του οικισμού του Αυγόρου εντοπίζεται περιοχή στην οποία παρουσιάζονται ειδικά γεωφυσικά χαρακτηριστικά, καθώς η περιοχή διασχίζεται από υδατόρεμα και βρίσκεται σε χαμηλότερο υψόμετρο από το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού, δημιουργώντας έτσι ένα φυσικό κοίλωμα. Τα επηρεαζόμενα από το υδατόρεμα τεμάχια χαρακτηρίζονται από μικρό μέγεθος και μακρόστενο σχήμα και σε περιόδους έντονων βροχοπτώσεων όπου το υδατόρεμα παρουσιάζει ισχυρή ροή νερού πλημμυρίζουν. Μέχρι την εκπόνηση της υδρολογικής μελέτης σε περιπτώσεις υποβολής πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη των τεμαχίων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί σχετικά με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.
- 27.4.2 Σχέδιο Ανάπτυξης Φράγματος Άχνας:** Το Σχέδιο προτείνεται όπως εκπονηθεί λαμβάνοντας υπόψη το Διαχειριστικό Σχέδιο Natura 2000 για το Φράγμα Άχνας, ώστε να λάβει υπόψη του στο σχεδιασμό τις περιβαλλοντικές παραμέτρους που αυτό θα θέσει για την περιοχή και αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων και του Ταμείου Θήρας. Το Σχέδιο θα προνοεί για τη διαμόρφωση ενός πλαισίου γενικών κατευθύνσεων για τις βασικές εξυπηρετήσεις του κοινού στην ευρύτερη περιοχή του υδατοφράκτη. Οι όροι εντολής του διαγωνισμού για το σχέδιο ανάπτυξης θα ετοιμαστούν σε συνεργασία με το Ταμείο Θήρας.
- 27.4.3 Μελέτες για απεγκλωβισμό περικλειστης γης:** Εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου εντοπίζονται μεγάλες σε έκταση περιοχές που αποτελούνται κατά βάση από περικλειστές ιδιοκτησίες οι οποίες ανήκουν σε μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών. Οι μελέτες διαλαμβάνουν, ανάμεσα σε άλλα, το σχεδιασμό του οδικού δικτύου, ώστε οι περικλειστές ιδιοκτησίες να μπορούν να αξιοποιηθούν άμεσα για ανάπτυξη και μπορούν να εκπονηθούν από τις οικείες Τοπικές Αρχές με τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών γης ή από τους ιδιοκτήτες της γης. Νοείται ότι η μελέτη/ σχεδιασμός θα υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας.
- 27.4.4 Υδρολογικές Μελέτες πυρήνων οικισμών:** Το Τοπικό Σχέδιο προβλέπει αναβάθμιση του ποσοστού κάλυψης των πυρήνων των οικισμών των Τοπικών Αρχών που περιλαμβάνονται εντός του ορίου του Τοπικού Σχεδίου. Μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων κατά των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου θα πρέπει να εκπονηθούν υδρολογικές μελέτες για τις εν λόγω περιοχές και εγκριθούν από το αρμόδιο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων. Η ενεργοποίηση του αυξημένου ποσοστού κάλυψης θα είναι δυνατή μόνον κατόπιν της έγκρισης των σχετικών μελετών.



## 27.5 Μέτρα Πολιτικής για Άλλες Θεματικές Ενότητες

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

- (α) **Πολιτική διαχείρισης της γης σε Περιοχές Ανάπτυξης:** Το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται ιδιαίτερα στην εισαγωγή των κατάλληλων και απαραίτητα αναγκαίων μέτρων, για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά των περιοχών που εντάσσονται σε Περιοχές Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της γης, ενώ κρίσιμης σημασίας είναι η διεξαγωγή ειδικής μελέτης για αξιοποίηση της αδρανούς γης.
- (β) **Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης:** Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα, δεδομένου ότι, εκτός των άλλων, θα ενισχύσει τους δημόσιους πόρους και θα δημιουργήσει δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) **Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία:** Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων για την ανέγερση δημόσιων σχολείων διαφόρων βαθμίδων, είναι αναγκαίο να καθοριστούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής, με το κόστος που προκύπτει για τον δημόσιο τομέα.
- (δ) **Διατάγματα Προστασίας Δένδρων:** Εντοπισμός, αξιολόγηση και κήρυξη (με βάση το Άρθρο 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς) των αξιολογότερων δένδρων, ομάδων δένδρων και δασών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ως προστατευόμενων, με στόχο τη διατήρηση, προστασία, προβολή και αξιοποίησή τους.

## **28. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**

### **28.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις**

**28.1.1** Η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για αναπτύξεις που διενεργούνται από την Κυπριακή Δημοκρατία δεν απαιτείται. Ωστόσο η εναρμόνιση των κυβερνητικών αναπτύξεων προς τους σκοπούς και στόχους του Σχεδίου Ανάπτυξης και η συμμόρφωση του Κράτους με τις πρόνοιες της πολεοδομικής νομοθεσίας και των βασικών προϋποθέσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι απαραίτητη για ορθολογικό προγραμματισμό, ρύθμιση και αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης.

**28.1.2** Όλα τα Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες έχουν υποχρέωση και ευθύνη για συμμόρφωση των αναπτύξεων που διενεργούν με τις πρόνοιες και επιδιώξεις των Σχεδίων Ανάπτυξης και της πολεοδομικής νομοθεσίας. Για το σκοπό αυτό, πριν από τη διενέργεια οποιασδήποτε ανάπτυξης, το αρμόδιο Υπουργείο/ Τμήμα/ Υπηρεσία θα πρέπει να εξασφαλίσει τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή. Η Πολεοδομική Αρχή έχει επίσης την αρμοδιότητα να καλεί οποιαδήποτε Υπηρεσία για πλήρη συμμόρφωση με το Σχέδιο Ανάπτυξης.

**28.1.3** Για ειδικά κυβερνητικά έργα που δικαιολογούν την κατ' απόκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου εφαρμογή τους προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, το Υπουργικό Συμβούλιο είναι δυνατόν να αποφασίζει σχετικά, με βασικό στόχο τη διασφάλιση της εκτέλεσης έργων εθνικής ή περιφερειακής σημασίας και την απρόσκοπτη άσκηση της αναπτυξιακής πολιτικής της κυβέρνησης.

**28.1.4** Για δημοκρατικό έλεγχο της εξουσίας των αποφάσεων, οι δημοτικές και κοινοτικές αρχές θα πρέπει να ενημερώνονται έγκαιρα από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπíπτουν στα διοικητικά τους όρια, και να τους δίνεται η δυνατότητα να εκφέρουν τις απόψεις τους.

### **28.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή**

**28.2.1** Το Τμήμα/ Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομική Αρχή, για απόψεις.

**28.2.2** Σε περίπτωση διαφοράς απόψεων μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Τμήματος/ Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (α) Όταν το Τμήμα/ Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.
- (β) Όταν το Τμήμα/ Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε Υπουργείο εκτός του Υπουργείου Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς απόψεων. Σε περίπτωση που η διαφορά δεν επιλύεται, το θέμα υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελική απόφαση.

**28.2.3** Δεν απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις για τις ακόλουθες αναπτύξεις:

- (α) Αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης.
- (β) Αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών, και οι οποίες θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών (πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, αποθήκες υλικών, κ.ο.κ.).
- (γ) Εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους για σκοπούς ανασκαφών ή συντήρησης/ αποκατάστασης.

## ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 – ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

- Ζώνη Προστασίας Παραλίας
- Φράγματα:  
Υδατοφράκτης Άχνας  
Υδατοφράκτης Λιοπετρίου  
Φράγμα Αχερίτου
- Προσατευόμενα Τοπία (ΠΤ):  
Φράγμα Άχνας  
Εκβολή Ποταμού Λιοπετρίου  
Κοίλωμα Σωτήρας  
Υδατοφράκτης Λιοπετρίου  
Φράγμα Αχερίτου
- Κρατικά Δάση
- Υδατορέματα
- Γεωμορφώματα:  
Ποταμός Λιοπετρίου  
Ασβεστολιθικοί Όγκοι Κοινότητας Σωτήρας
- Περιοχές Δικτύου Natura 2000:
  - i. Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (SCI):  
CY3000008 Λίμνη Παραλιμνίου
  - ii. Ζώνες Ειδικής Προστασίας (SPA):  
CY3000007 Φράγμα Άχνας  
CY3000009 Περιοχή Αγίας Θέκλας – Λιοπέτρι  
CY3000008 Λίμνη Παραλιμνίου
- Αλιευτικό Καταφύγιο Ποταμού Λιοπετρίου
- Αρχαιότητες
- Κτίσματα του Παλαιού Υδραγωγείου Αμμοχώστου
- Σύμπλεγμα δύο υδατόπυργων με πέτρινη παλιά δεξαμενή στο Φρέναρος (τεμ. αρ. 42 και 481, Τμήμα 4, Σχέδιο 2-284-378)
- Απειλούμενα Φυτά βάσει του «Κόκκινου Βιβλίου» της Χλωρίδας της Κύπρου
- Περιοχές Προστασίας Λόφων – Εξάρσεων Εδάφους
- Περιοχές Αρδευόμενων Σχεδίων Αναδασμού
- Αρδευτικό Έργο Κοκκινοχωρίων
- Εθνικό Δασικό Πάρκο «Ποταμός Λιοπετρίου»

- Διατηρητέες Οικοδομές

Το Προσάρτημα 1 διαβάζεται σε συνδυασμό με το Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου.

## ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2 – ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

### A. Αρχαία Μνημεία Δεύτερου Πίνακα

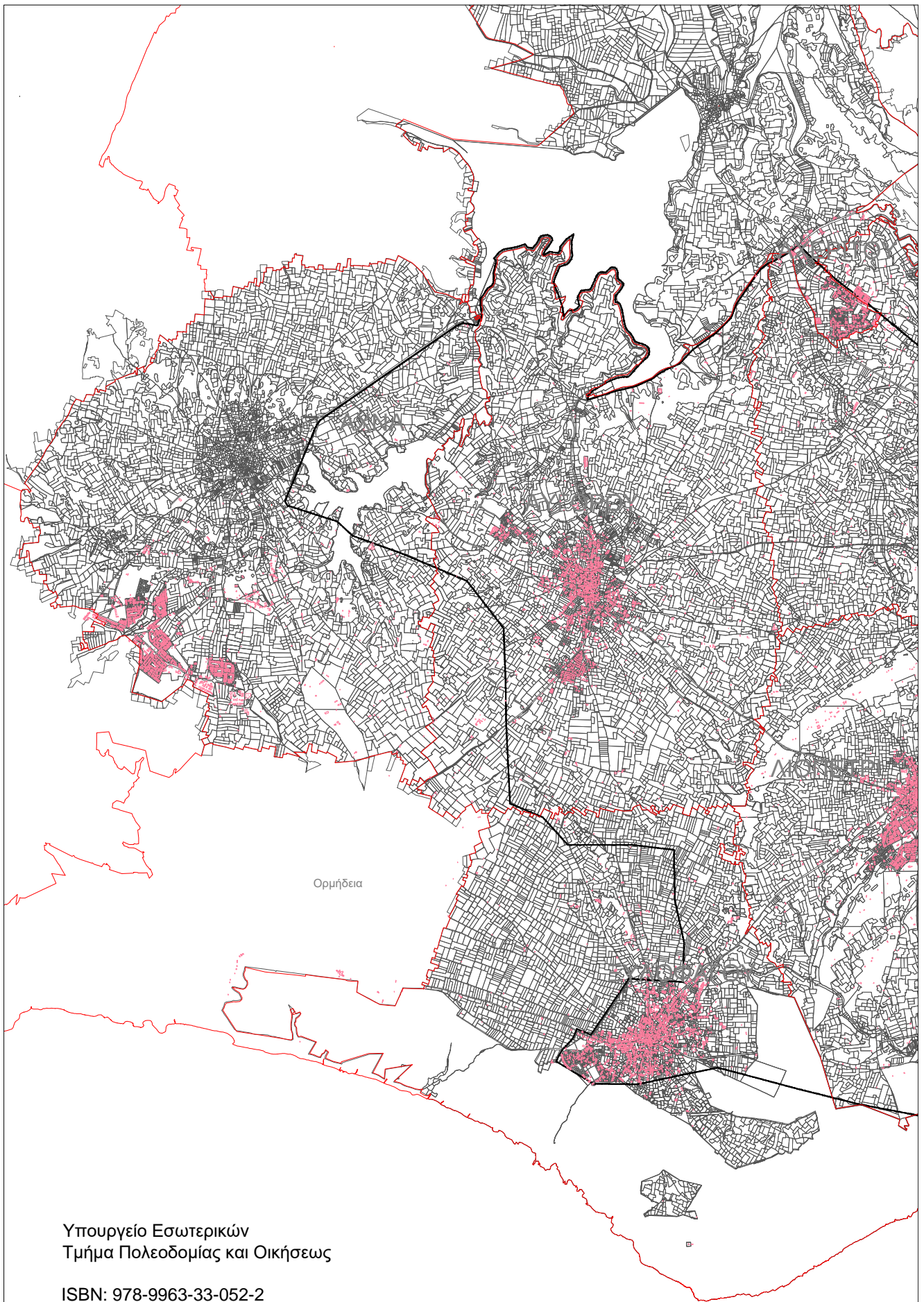
- E1 Εκκλησία Αγίας Μαρίνας (Αυγόρου)
- E2 Εκκλησία Αγίου Γεωργίου Τερασιώτη (Αυγόρου)
- E3 Εκκλησία Αγίου Γεωργίου (Αυγόρου)
- E4 Εκκλησία Αγίου Γεωργίου (Αχερίτου)
- E5 Ο χώρος και τα κατάλοιπα οικισμού ρωμαϊκής περιόδου στην τοποθεσία «Ποταμός» (Λιοπέτρι)
- E6 Εκκλησία Παναγίας (Λιοπέτρι)
- E7 Εκκλησία Αγίου Ανδρονίκου (Λιοπέτρι)
- E8 Εκκλησία Μεταμόρφωσης του Σωτήρος (Σωτήρα)
- E9 Εκκλησία Αγίου Μάμαντος (Σωτήρα)
- E10 Εκκλησία Παναγίας Χορτακιώτισσας (Σωτήρα)
- E11 Εκκλησία Αγίου Γεωργίου Χορτακιώτη (Σωτήρα)
- E12 Εκκλησία Αγίου Θεοδώρου (Σωτήρα)
- E13 Εκκλησία Αγίου Αναστασίου (παλαιά εκκλησία) (Φρέναρος)
- E14 Εκκλησία Αρχαγγέλου Μιχαήλ (παλαιά εκκλησία) (Φρέναρος)
- E15 Εκκλησία Αγίου Ανδρονίκου (Φρέναρος)
- E16 Εκκλησία Αγίας Μαρίνας (Φρέναρος)
- E17 Εκκλησία Αγίου Γεωργίου (Φρέναρος)
- E18 Εκκλησία Παναγίας Ασπροβουνιώτισσας (Φρέναρος)
- E19 Εκκλησία Αγίου Γεωργίου (Ξυλοφάγου)
- E20 Εκκλησία Αγίου Γεωργίου Ποταμού του Λιοπετρίου (Ξυλοφάγου)
- E21 Ερειπωμένη εκκλησία Αγίων Αναργύρων (Φρέναρος)

### B. Αρχαία Μνημεία Πρώτου Πίνακα

- E22 Νεκροταφείο λαξευτών θαλαμοειδών τάφων, γνωστό ως «Μνήματα των Ελλήνων» (Σωτήρα)

Το Προσάρτημα 2 διαβάζεται σε συνδυασμό με το Σχέδιο 5 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου.

## ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ



Ορμήδεια

Υπουργείο Εσωτερικών  
Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ISBN: 978-9963-33-052-2