

# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ 2011

## ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

Λευκωσία 2011



Δημοσίευση 2011

# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ 2011**

## **ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

Λευκωσία 2011

Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού 2011 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής 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/trh](http://www.moi.gov.cy/trh).

Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο (Νόμος).

Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού τροποποιείται στην παρούσα του μορφή και αποτελεί νέο Σχέδιο Ανάπτυξης σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 15(2) του Νόμου, αφού λήφθηκαν υπόψη οι απόψεις Κοινού Συμβουλίου που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Α του Νόμου, οι γραπτές απόψεις και εισηγήσεις από οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα ή αρχή που υποβλήθηκαν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Γ του Νόμου και οι παραστάσεις που κατατέθηκαν από κάθε ενδιαφερόμενο στη Δημόσια Ακρόαση που διενεργήθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Δ του Νόμου.

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

Τυπώθηκε στο Τυπογραφείο .....

Λευκωσία, ..... 2011

Τιμή: €40

ISBN: 978-9963-33-033-1

**Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α**

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1</b>	<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>17</b>
1.1	Γενικά	17
1.2	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	17
1.3	Ιστορική Αναδρομή	18
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2</b>	<b>ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ</b>	<b>23</b>
2.1	Δομή Ανάπτυξης στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου	23
2.2	Γενικά Προβλήματα Ανάπτυξης	24
2.3	Περιοριστικοί Παράγοντες	25
2.4	Προοπτικές Ανάπτυξης και Επιδιωκόμενη Δομή της Περιοχής του Σχεδίου	28
2.5	Αγορά Γης και Ακινήτων	29
2.6	Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης σε Ιδιοκτησίες που Ευεργετούνται από την Τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου	31
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3</b>	<b>ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>35</b>
3.1	Γενικά	35
3.2	Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου	35
3.3	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	36
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4</b>	<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ</b>	<b>39</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5</b>	<b>ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ</b>	<b>43</b>
5.1	Γενική Θεώρηση	43
5.2	Αστικό Οδικό Δίκτυο	45
5.3	Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο: Γενική Πολιτική που διέπει το Ρόλο/ Λειτουργία του	47
5.4	Φάσεις Υλοποίησης Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας	51
5.5	Χωροθετική Πολιτική σε Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους	51
5.6	Κυκλοφοριακή Διαχείριση	52
5.7	Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς	53
5.8	Στάθμευση	57
5.9	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων	61
5.10	Ολοκληρωμένη Μελέτη Μεταφορών - Χρήσης Γης	63
5.11	Ειδικές Πρόνοιες	64
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6</b>	<b>ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</b>	<b>65</b>

6.1	Γενικά	65
6.2	Προβλήματα	66
6.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	66
6.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	67
6.5	Περιβαλλοντικός Πλούτος	68
6.6	Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές	69
6.7	Ειδικές Πρόνοιες	76
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7</b>	<b>ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ</b>	<b>79</b>
7.1	Πολιτιστική Κληρονομιά	79
7.2	Αρχαιολογική Κληρονομιά	79
7.3	Αρχιτεκτονική, Πολεοδομική κ.ά. Κληρονομιά	80
7.4	Βασικοί Στόχοι	81
7.5	Μέτρα για την Επίτευξη των Βασικών Στόχων	82
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8</b>	<b>ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ</b>	<b>85</b>
8.1	Γενικά	85
8.2	Ιστορικές/ Παραδοσιακές Περιοχές	85
8.3	Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ)	86
8.4	Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων	87
8.5	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου	87
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9</b>	<b>ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ</b>	<b>89</b>
9.1	Γενικά	89
9.2	Προβλήματα	89
9.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης - Στόχοι	89
9.4	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής	90
9.5	Γενικές Πρόνοιες	91
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10</b>	<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>93</b>
10.1	Γενικά	93
10.2	Συντελεστές Ανάπτυξης	93
10.3	Περιοχές χωροθέτησης και προϋποθέσεις για ανέγερση Ψηλών Κτιρίων	95
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11</b>	<b>ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ</b>	<b>97</b>
11.1	Γενικά	97
11.2	Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού	97
11.3	Προβλήματα	98
11.4	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	99
11.5	Βασικοί Στόχοι	100



11.6	Χρήσεις Γης	100
11.7	Μέτρα και Κίνητρα Συντελεστή Δόμησης για Προσέλκυση Επιθυμητών Αναπτύξεων	101
11.8	Εμβαδά και Ανάμιξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	107
11.9	Αστικός Σχεδιασμός	107
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12</b>	<b>ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ</b>	<b>109</b>
12.1	Γενικά	109
12.2	Προβλήματα	109
12.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	110
12.4	Στόχοι και Προοπτικές	110
12.5	Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική	111
12.6	Οικιστική Ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες	112
12.7	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης	112
12.8	Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη	115
12.9	Κοινωνική Στέγη	117
12.10	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	118
12.11	Ειδικές Πρόνοιες	119
12.12	Οφέλιμα Εμβαδά και Ανάμιξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	120
12.13	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	122
12.14	Φοιτητικές Εστίες	122
12.15	Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Προβλημάτων	125
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13</b>	<b>ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ</b>	<b>127</b>
13.1	Γενικά	127
13.2	Προβλήματα	127
13.3	Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	128
13.4	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	128
13.5	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	129
13.6	Βασικές Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας	131
13.7	Χωροθετική Πολιτική	134
13.8	Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου	144
13.9	Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών	145
13.10	Άλλες Πρόνοιες	146
13.11	Αξιολόγηση Αιτήσεων - Γενικά Κριτήρια	150
13.12	Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλεπικαλύψεων	151

13.13	Ειδική Χωροθετική Πολιτική γύρω από τους Ανισόπεδους Κόμβους του Παρακαμπτηρίου Αυτοκινητόδρομου Λεμεσού	151
13.14	Παρακαμπτήριος Αυτοκινητόδρομος Λεμεσού	153
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14</b>	<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ</b>	<b>159</b>
14.1	Γενικά	159
14.2	Προβλήματα	159
14.3	Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι	159
14.4	Κατηγορίες Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	160
14.5	Γενική Χωροθετική Πολιτική	162
14.6	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	163
14.7	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ	163
14.8	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	163
14.9	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β	163
14.10	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	164
14.11	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	165
14.12	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	165
14.13	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	166
14.14	Μικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	167
14.15	Πολιτική σε Παλιές Βιομηχανικές Ζώνες που Καταργήθηκαν	168
14.16	Άλλες Πρόνοιες	170
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15</b>	<b>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>173</b>
15.1	Γενικά	173
15.2	Προβλήματα	173
15.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	174
15.4	Βασικοί Στόχοι	174
15.5	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	175
15.6	Χωροθετική Τουριστική Πολιτική	176
15.7	Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα	178
15.8	Προσθήκες - Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας	180
15.9	Τουρισμός Υγείας	183
15.10	Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	184
15.11	Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	185
15.12	Άλλες Πρόνοιες	186
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16</b>	<b>ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ</b>	<b>189</b>
16.1	Γενικά	189
16.2	Προβλήματα	189
16.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	189
16.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	190

16.5	Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια	190
16.6	Φροντιστήρια και Ινστιτούτα	195
16.7	Ειδικές Σχολές	196
16.8	Συντελεστής Δόμησης	197
16.9	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	198
16.10	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	199
16.11	Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων	199
16.12	Εφαρμογή	199
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17</b>	<b>ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ</b>	<b>201</b>
17.1	Γενικά	201
17.2	Προβλήματα	201
17.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	201
17.4	Βασικοί Στόχοι	202
17.5	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα	202
17.6	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	204
17.7	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Νοσηλευτηρίων	205
17.8	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	205
17.9	Πρόσθετα Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	206
17.10	Εξειδικευμένες Χρήσεις γύρω από το Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού	206
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18</b>	<b>ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ</b>	<b>209</b>
18.1	Γενικά	209
18.2	Προβλήματα	209
18.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	209
18.4	Βασικοί Στόχοι	209
18.5	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις	210
18.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	212
18.7	Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόμπουσες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	216
18.8	Άλλες Πρόνοιες	216
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19</b>	<b>ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ</b>	<b>217</b>
19.1	Γενικά	217
19.2	Προβλήματα	217
19.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	217
19.4	Βασικοί Στόχοι	217
19.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	218
19.6	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	218

19.7	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	219
19.8	Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Τουριστικές Ζώνες	219
19.9	Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	220
19.10	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	222
19.11	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	223
19.12	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	225
19.13	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	227
19.14	Ειδικές Πρόνοιες	227
19.15	Εξέταση Αιτήσεων	227
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20</b>	<b>ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ</b>	<b>231</b>
20.1	Γενικά	231
20.2	Προβλήματα	231
20.3	Ειδική Στρατηγική	231
20.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	232
20.5	Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή	232
20.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους	233
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21</b>	<b>ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ</b>	<b>235</b>
21.1	Γεωργία	235
21.2	Κτηνοτροφία	235
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22</b>	<b>Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>237</b>
22.1	Γενικά	237
22.2	Προβλήματα	237
22.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	237
22.4	Χωροθετική Πολιτική	238
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23</b>	<b>ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ</b>	<b>239</b>
23.1	Γενικά	239
23.2	Προβλήματα	239
23.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	239
23.4	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	240
23.5	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	240
23.6	Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής	241
23.7	Κατηγορίες και Βασικές Παράμετροι	241
23.8	Βασικές Προϋποθέσεις	245
23.9	Άλλες Πρόνοιες	246

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>24</b>	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>	<b>249</b>
	24.1	Γενικά	249
	24.2	Προβλήματα	250
	24.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	250
	24.4	Χωροθετική Πολιτική και Άλλες Προϋποθέσεις	252
	24.5	Συμπληρωματικές Χρήσεις	255
	24.6	Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια	258
	24.7	Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης	259
	24.8	Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης	261
	24.9	Άλλες Πρόνοιες	263
	24.10	Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης	264
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>25</b>	<b>ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ</b>	<b>267</b>
	25.1	Γενικά	267
	25.2	Προβλήματα	267
	25.3	Βασικοί Στόχοι	267
	25.4	Χωροθετική Πολιτική	267
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>26</b>	<b>ΥΠΟΔΟΜΕΣ</b>	<b>269</b>
	26.1	Γενικά	269
	26.2	Καθορισμός των Έργων Υποδομής	269
	26.3	Προβλήματα Σχετικά με τις Υποδομές	270
	26.4	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	270
	26.5	Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής	270
	26.6	Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής	271
	26.7	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	271
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>27</b>	<b>ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ</b>	<b>275</b>
	27.1	Γενικά	275
	27.2	Χωροθετική Πολιτική	275
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>28</b>	<b>ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ</b>	<b>279</b>
	28.1	Γενικά	279
	28.2	Βασικοί Στόχοι Πολιτικής και Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης	279
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>29</b>	<b>ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>281</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>30</b>	<b>ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ</b>	<b>283</b>
	30.1	Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις	283
	30.2	Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	283

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31</b>	<b>ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ</b>	<b>285</b>
31.1	Γενικά	285
31.2	Χωροθετική Πολιτική	285
31.3	Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	286
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 32</b>	<b>ΜΑΡΙΝΑ ΚΑΙ ΛΙΜΑΝΙ ΛΕΜΕΣΟΥ</b>	<b>287</b>
32.1	Γενικά	287
32.2	Μαρίνα	287
32.3	Παλιό Λιμάνι - Ψαρολίμανο	288
32.4	Νέο Λιμάνι	289
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 33</b>	<b>ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>	<b>291</b>
33.1	Γενικά	291
33.2	Σχέδια Περιοχής	291
33.3	Μέτρα Πολιτικής και άλλες Θεματικές Ενότητες	293
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 34</b>	<b>ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ</b>	<b>295</b>
34.1	Γενικά	295
34.2	Βασική Πολιτική	295

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

Τα πιο κάτω αποτελούν τα Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ	Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ	Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

## Π Ι Ν Α Κ Ε Σ

- Πίνακας 4.1 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού 1992-2001 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2018
- Πίνακας 6.1 Τύποι Τοπικών Πάρκων
- Πίνακας 9.1 Ενδεικτικές Αποστάσεις Γύρω από Κάθε Κατηγορία Μονάδων, οι οποίες Καθορίζουν την Περιοχή για Διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας
- Πίνακας 12.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων
- Πίνακας 12.2 Ελάχιστα Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων σε Περιπτώσεις Οικιστικής Ανάπτυξης σε Τουριστικές Ζώνες
- Πίνακας 12.3 Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών
- Πίνακας 13.1 Εκθεσιακοί Χώροι
- Πίνακας 13.2 Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού
- Πίνακας 14.1 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού

## Π Ρ Ο Σ Α Ρ Τ Η Μ Α Τ Α

Τα πιο κάτω αποτελούν τα Προσαρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού:

- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού
- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2 Αρχαία Μνημεία εντός των Ορίων του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού
- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3 Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου
- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 4 Ενδεικτικά Σχεδιαγράμματα Εφαρμογής Πολιτικών για το Αστικό Κέντρο

## ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

1. Διοικητικά Όρια – Ονόματα Περιοχών
2. Θέση στην περιφέρεια
3. Κύριο Οδικό Δίκτυο
4. Δημόσιοι Χώροι Στάθμευσης και Επιβίβασης
5. Χάρτης Αθλητικής Υποδομής
6. Χάρτης Πρώτων Φάσεων Ποδηλατοδρόμων
7. Χάρτης Κινήτρων:
  - Όριο Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού
  - Κεντρική Εμπορική Περιοχή
  - Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή
  - Οδοί Εφαρμογής Πολιτικής Κινήτρων Αστικού Κέντρου
  - Περιοχές Χωροθέτησης Ψηλών Κτιρίων
8. Χρήση Γης (1:25.000)
9. Πολεοδομικές Ζώνες (1:25.000)
10. Περιβαλλοντικός Πλούτος
11. Περιβαλλοντικές Απειλές
12. Δίκτυο Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων

## ΑΛΛΑ ΣΧΕΔΙΑ

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

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

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



## **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **1.1 Γενικά**

**1.1.1** Ο καθορισμός και προγραμματισμός στόχων αναπτυξιακής πολιτικής και μέτρων και προνοιών για την υλοποίησή τους αποτελούν τη βάση για την ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη του αστικού συγκροτήματος Λεμεσού και την ευημερία του πληθυσμού. Η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία στην Κύπρο, ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας 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. Οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του στοχεύουν στη βελτίωσή 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 Λεμεσού εκπονήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Δημοσιεύτηκε για πρώτη φορά την 1<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1990, και τροποποιήθηκε μέχρι σήμερα πέντε φορές, μέσα από τις διαδικασίες είτε οριστικοποίησης μετά την εξέταση ενστάσεων κατά του εκάστοτε δημοσιευμένου Τοπικού Σχεδίου είτε τακτής αναθεώρησης και τροποποίησης.

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

**1.1.4** Το παρόν Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ώστε να συνάδουν με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, καθώς και τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού 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** Οι βασικοί χάρτες του Τοπικού Σχεδίου (Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης) δημοσιεύονται σε βάση κτηματικών σχεδίων, γεγονός που διευκολύνει τον άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε ιδιοκτησία (πολεοδομική ζώνη, χρήση γης, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας).

### **1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου**

**1.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται οι περιοχές των Δήμων Λεμεσού, Μέσα Γειτονιάς, Αγίου Αθανασίου, Κάτω Πολεμιδιών και Γερμασόγειας, τμήματα της περιοχής των Κοινοτικών Συμβουλίων Αγίου Τύχωνα, Παρεκκλησιάς και Πύργου,

Μουτταγιάκας, Μονής και Μοναγρουλλίου και οι περιοχές των Κοινοτικών Συμβουλίων Ύψωνα, Πάνω Πολεμιδιών και Τσερκέζ Τσιφλίκ, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 1 (Διοικητικά Όρια – Ονόματα Περιοχών). Η έκταση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανέρχεται σε 13.800 εκτάρια, και σύμφωνα με την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας Απογραφή Πληθυσμού 2001, το 2001 είχε πληθυσμό 156.939 άτομα.

**1.2.2** Σημειώνεται ότι για την κεντρική περιοχή του Δήμου Λεμεσού, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 7 (Χάρτης Κινήτρων), ισχύουν οι πρόνοιες και τα μέτρα πολιτικής που καθορίστηκαν στο Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού, το οποίο δημοσιεύτηκε στις 8.11.2002 και οριστικοποιήθηκε στις 17.2.2006. Σε περίπτωση ασάφειας μεταξύ του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού και του παρόντος Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, υπερισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού.

**1.2.3** Κατά την επεξεργασία του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού λήφθηκαν υπόψη τα αναπτυξιακά δεδομένα των πιο κάτω γειτονικών κοινοτήτων και περιοχών, δεδομένου ότι αυτά παρουσιάζουν φυσικά χαρακτηριστικά και συνθήκες ανάπτυξης που σχετίζονται με τη Λεμεσό.

(α) Οι κοινότητες Άγιος Τύχωνας και Μουτταγιάκα, που συνορεύουν με την παραλιακή λωρίδα βορειοανατολικά της Λεμεσού, η οποία διαθέτει σημαντικό τουριστικό δυναμικό.

(β) Οι κοινότητες Τραχωνίου, Κολοσσίου, Ερήμης και Επισκοπής που διαθέτουν γεωργική γη καλής ποιότητας, της οποίας η σημασία αυξήθηκε μετά την αποπεράτωση του Αρδευτικού Έργου του Νότιου Αγωγού.

(γ) Οι περιοχές των φραγμάτων της Γερμασόγειας, των Πολεμιδιών και του Κούρρη, η περιοχή της Αλυκής Ακρωτηρίου και οι παραλίες στο Ladies Mile και στην Ακτή του Κυβερνήτη (Governor's Beach) που προσφέρονται για σκοπούς αναψυχής.

### **1.3 Ιστορική Αναδρομή**

**1.3.1** Η πόλη της Λεμεσού βρίσκεται ανάμεσα στις αρχαίες πόλεις της Αμαθούντας και του Κουρίου. Από αρχαιολογικά κατάλοιπα αποδεικνύεται ότι η ιστορία της Λεμεσού ανάγεται στις αρχές της πρώιμης εποχής του χαλκού (2000-1900 π.Χ.). Σύμφωνα με τη Σύνοδο του 451 π.Χ. ο Επίσκοπος της Θεοδοσιανής, καθώς επίσης και οι Επίσκοποι της Αμαθούντας και της Αρσινόης, ήταν αυτοί οι οποίοι συνέβαλαν στην ίδρυση της πόλης της Λεμεσού. Τον 5ο αιώνα (πρωτοβυζαντινά χρόνια) η Λεμεσός ήταν γνωστή ως Θεοδοσιάς ή Νεάπολις και είχε δικό της επίσκοπο. Τον 10<sup>ο</sup> αιώνα η πόλη αναφέρεται ως Νέμεσος και περιλαμβάνεται ανάμεσα στις δεκαπέντε κυριότερες πόλεις της Κύπρου.

**1.3.2** Η ιστορία της πόλης είναι κυρίως γνωστή από τα γεγονότα του 1191 μ.Χ., τα οποία σηματοδότησαν το τέλος της Βυζαντινής Κυριαρχίας στην Κύπρο. Ο Ριχάρδος ο Λεοντόκαρδος, βασιλιάς της Αγγλίας, κατέστρεψε την Αμαθούντα μετά την ήττα του

στρατού του Ισαάκιου Κομνηνού, Βυζαντινού αυτοκράτορα της Κύπρου, και οι κάτοικοί της μεταφέρθηκαν στη Λεμεσό.

- 1.3.3** Κατά τη Φραγκοκρατία (1192-1489 μ.Χ.), η Λεμεσός έζησε μια αξιοσημείωτη περίοδο άνθησης, κατά την οποία ένας μεγάλος αριθμός Λατίνων επισκόπων επισκέφθηκε και διέμεινε στην πόλη. Λατινικά τάγματα εγκαταστάθηκαν στη Λεμεσό και ίδρυσαν μοναστήρια. Η εγκατάσταση επίσης εμπόρων στη Λεμεσό τον 13<sup>ο</sup> αιώνα οδήγησε σε οικονομική άνθηση. Το λιμάνι ως κέντρο μεταφορών και εμπορίου συνέβαλε τα μέγιστα στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη του τόπου.
- 1.3.4** Κατά τη Βενετοκρατία (1489-1570 μ.Χ.), οι Βενετοί δεν οχύρωσαν την πόλη, η οποία πλήγηκε από σεισμούς και πολλές τουρκικές επιδρομές. Το 1570 η Λεμεσός κατακτήθηκε χωρίς καμία αντίσταση όταν οι Τούρκοι την ρήμαξαν και την έκαψαν. Περιγραφές ξένων επισκεπτών περιγράφουν την πόλη ως ένα άθλιο χωριό με αξιοσημείωτο αριθμό κατοίκων. Κατά την περίοδο 1754-1821 μ.Χ. η εκκλησία έπαιξε καθοριστικό παράγοντα στην εκπαίδευση του νησιού. Στη Λεμεσό λειτουργούσε το Ελληνικό Σχολείο το οποίο ιδρύθηκε το 1819, το πρώτο δημόσιο σχολείο το οποίο ιδρύθηκε το 1841 και το Σχολείο Θηλέων το οποίο ιδρύθηκε το 1861.
- 1.3.5** Στην περίοδο της Αγγλοκρατίας (1878-1959 μ.Χ.), ο πρώτος Άγγλος Κυβερνήτης της Λεμεσού, συνταγματάρχης Warren, επέδειξε ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την πόλη και από τις πρώτες κιόλας μέρες διακυβέρνησής του η κατάστασή της βελτιώθηκε. Οι αλλαγές που επέφεραν οι Βρετανοί συνέβαλαν στην ανάπτυξη της πολιτιστικής και καλλιτεχνικής ζωής της Λεμεσού. Δημιουργήθηκαν σχολεία, θέατρα, γκαλερί τέχνης, μουσικές αίθουσες και ποδοσφαιρικά σωματεία. Οι κάτοικοι της Λεμεσού ασχολούνταν με το κρασί και τις βιομηχανίες κεραμικών, καθώς επίσης με το εμπόριο και τον τουρισμό.
- 1.3.6** Το Κάστρο, που είναι το παλιότερο κτίσμα της πόλης και ανάγεται στη Βυζαντινή περίοδο, μαζί με το παλιό ψαράδικο λιμάνι, αποτέλεσαν τον πυρήνα της σύγχρονης πόλης, η οποία ουσιαστικά αναπτύχθηκε τα τελευταία εκατό χρόνια. Ο συμπαγής οικισμός που εκτείνεται από τη θάλασσα μέχρι την οδό Γλάδστωνος και αποτελεί τον πυρήνα της Λεμεσού, συμπίπτει σε έκταση με την πόλη της Λεμεσού λίγο πριν το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο και περιλαμβάνει όλες τις παραδοσιακές αστικές λειτουργίες και κτίρια που τη δημιούργησαν. Χαρακτηριστικό της περιοχής αυτής είναι η συνεχής δόμηση με τους στενούς δρόμους αλλά και η φυσική υποβάθμιση σημαντικών τμημάτων της.
- 1.3.7** Η πόλη της Λεμεσού, λίγα χρόνια πριν την Ανεξαρτησία, περιοριζόταν περίπου στο χώρο νότια της λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ'. Έτσι εξηγείται η σημασία της κεντρικής αυτής περιοχής του αστικού συγκροτήματος που λειτουργεί ως κέντρο εξυπηρέτησης ολόκληρης της Επαρχίας, περιλαμβάνοντας ταυτόχρονα όλα τα συνθετικά στοιχεία μιας ολόκληρης πόλης. Η ανάπτυξη επεκτάθηκε αλματωδώς προς τα προάστια μετά την Ανεξαρτησία.

- 1.3.8** Η πόλη της Λεμεσού αναπτύχθηκε ως σημαντικό κέντρο εμπορίου και τουρισμού όταν η Αμμόχωστος, μια από τις πιο σημαντικές τουριστικές περιοχές της Κύπρου, καταλήφθηκε από τα τουρκικά στρατεύματα το 1974. Λόγω της συγκέντρωσης σημαντικού αριθμού εκτοπισθέντων στην περιοχή της Λεμεσού, η πόλη επεκτάθηκε ακόμη περισσότερο προς την κατεύθυνση των προαστίων. Εκεί χωροθετήθηκαν αρκετοί κυβερνητικοί οικισμοί στέγασης και αυτοστέγασης, ενώ ορισμένοι από τους πιο πρόσφατους εντοπίζονται βόρεια της Αγίας Φύλας και των Πολεμιδιών.
- 1.3.9** Η αστική δομή της περιοχής του Σχεδίου ακολουθεί γενικά το «ακτινωτό» πρότυπο. Ξεκινώντας από την περιοχή του Λιμανιού, του Κάστρου και τον άμεσό τους περίγυρο, η πόλη επεκτάθηκε σε πρώτο στάδιο ανατολικά κατά μήκος της παραλίας και στην άμεση ενδοχώρα μέχρι την οδό Ανεξαρτησίας. Αυτός ο κάθετος προς την παραλία δρόμος, που συνδέει απευθείας το κέντρο με τα προάστια, αποτέλεσε τον κύριο άξονα επέκτασης της πόλης προς την ενδοχώρα. Οι περιοχές μεταξύ των ακτινωτών δρόμων αναπτύχθηκαν με αρκετή καθυστέρηση, ενώ τμήματά τους παραμένουν κενά μέχρι σήμερα. Αξίζει να τονιστεί ότι η παραπέρα επέκταση της πόλης ανατολικά, υπό μορφή παραλιακής τουριστικής ανάπτυξης, εντατικοποιήθηκε μόνο κατά τα τελευταία χρόνια, μετά τα γεγονότα του 1974.
- 1.3.10** Η μεγάλη και απότομη αύξηση του πληθυσμού και του συνόλου των αστικών δραστηριοτήτων και λειτουργιών δεν βρήκαν την πόλη κατάλληλα προετοιμασμένη. Τα πιο πάνω, σε συνδυασμό με την έξαρση της τουριστικής ανάπτυξης και την αδράνεια που παρατηρήθηκε σε έργα υποδομής, δημιούργησαν σοβαρά προβλήματα αστικής οργάνωσης και καταπόνησης του περιβάλλοντος.
- 1.3.11** Γενικά σήμερα η Λεμεσός παρουσιάζει τα φαινόμενα όλων των Κυπριακών αστικών συγκροτημάτων, δηλαδή έντονες τάσεις αστικής διασποράς και εξάπλωσης, κυρίως στην περιφέρεια του αστικού συγκροτήματος, οι οποίες δεν είναι συμβατές με τα πρότυπα της αειφόρου και «συμπαγούς» πόλης, δεδομένου ότι επιβαρύνουν το κόστος των υποδομών, οξύνουν τα κυκλοφοριακά προβλήματα, δυσχεραίνουν τη δυνατότητα ενίσχυσης του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών και προκαλούν την αύξηση της κατανάλωσης ενέργειας για διακινήσεις. Παράλληλα, συμβάλλουν και στη σταδιακή υποβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και των παλιών συνοικιών και ιστορικών/ παραδοσιακών της πυρήνων, παρόλη τη σημαντική πρόοδο που παρατηρήθηκε την τελευταία εικοσαετία με την πλήρη εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- 1.3.12** Πέραν των προαναφερόμενων προβλημάτων, τα τελευταία χρόνια η Λεμεσός γνωρίζει μια νέα αναπτυξιακή περίοδο. Μερικοί από τους λόγους είναι η ανάπτυξη του κέντρου και της επίχωσης, η δημιουργία του Τεχνολογικού Πανεπιστημίου Κύπρου (ΤΕ.ΠΑ.Κ.) στην Κεντρική Περιοχή Λεμεσού, κ.ά. Περαιτέρω, το υπερσύγχρονο εθνικό και αστικό οδικό δίκτυο και τα μεγάλα έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη στην περιοχή του παλιού Λιμανιού και της Μαρίνας έχουν δημιουργήσει μια νέα αναπτυξιακή πνοή, η οποία αναμένεται να ενισχύσει το ρόλο της πόλης και του αστικού συγκροτήματος γενικότερα ως της βασικής πύλης της Κύπρου και

συνδετικού κόμβου της χώρας με τον υπόλοιπο κόσμο και του κυριότερου κέντρου παροχής υπηρεσιών και διευκολύνσεων, με εμβέλεια πέραν των ορίων της οικείας Επαρχίας.

- 1.3.13** Στόχος είναι, μέσα από τη διαδικασία της τακτής αναθεώρησης και τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου που προβλέπεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, να εφαρμοστούν πολιτικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις που να οδηγούν στη ριζική αντιμετώπιση των αδυναμιών και στην επίλυση των προβλημάτων του ευρύτερου αστικού συγκροτήματος, αλλά και στη συνέχιση και ενίσχυση της νέας αναπτυξιακής δυναμικής που βρίσκεται υπό εξέλιξη.



## 2. ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

### 2.1 Δομή Ανάπτυξης στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου

2.1.1 Η δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου επηρεάστηκε καθοριστικά από διάφορους παράγοντες, όπως η ύπαρξη της παραλίας, το παλιό και το νέο Λιμάνι. Σημαντική επίδραση στη δομή της ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είχε επίσης η διαχρονική εξέλιξη της πόλης και των περιχώρων της χωρίς πολεοδομικό σχέδιο, η κερδοσκοπία στη γη, η στροφή του τουριστικού ρεύματος προς τη θάλασσα και η ανέγερση Κυβερνητικών Οικισμών για στέγαση εκτοπισθέντων.

2.1.2 Οι παράγοντες στο σύνολό τους που είχαν άμεση επίδραση στη σταδιακή διαμόρφωση της σημερινής δομής της ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, συνοψίζονται πιο κάτω:

- (α) Η διαμόρφωση ενός ακτινωτού οδικού δικτύου που συγκλίνει προς την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, η μορφή του οποίου επηρεάζεται σε καθοριστικό βαθμό από τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (β) Η συγκέντρωση των πλείστων κεντρικών αστικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ενώ παράλληλα τα τελευταία κυρίως χρόνια, αναπτύχθηκαν φυγόκεντρες τάσεις για εγκατάσταση αστικών χρήσεων γης και λειτουργιών κατά μήκος βασικών ακτινωτών δρόμων και σε μικρότερο βαθμό στις παρυφές της πόλης και των περιχώρων. Αποτέλεσμα των τάσεων αυτών ήταν ανάμεσα σε άλλα, η ανάμιξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης και η κυκλοφοριακή φόρτιση ορισμένων δρόμων πέραν των αντικειμενικών δυνατοτήτων τους.
- (γ) Η μη οργανωμένη επέκταση τόσο της πόλης όσο και των περιχώρων, ιδίως μετά τον οικοδομικό οργανισμό που ακολούθησε την τούρκικη εισβολή. Οι περιοχές αυτές εξαπλώθηκαν κάθετα και οριζόντια χωρίς στοιχειώδη πολεοδομικό σχεδιασμό, δημιουργώντας ένα σύνολο ετερόκλητων στοιχείων, οικοδομικών συνονθυλευμάτων και διασκορπισμένων αναπτύξεων.
- (δ) Η γραμμική τουριστική ανάπτυξη κατά μήκος του παραλιακού μετώπου.
- (ε) Η κατασκευή του νέου Λιμανιού, που είναι το μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο της Κύπρου.
- (στ) Η ανέγερση Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης και Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων στις παρυφές της πόλης και των περιχώρων.

2.1.3 Η δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου χρειάζεται ουσιαστική αναδιάρθρωση, έτσι ώστε το αστικό συγκρότημα να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις της ζωής, στις νέες πραγματικότητες και στον πολυλειτουργικό ρόλο που πρέπει να διαδραματίζει. Η αναδιάρθρωση πρέπει να λάβει σοβαρά υπόψη τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά και τις ιδιοτυπίες της περιοχής του Σχεδίου και ιδιαίτερα το γεγονός

ότι η Λεμεσός αποτελεί αφετηρία θαλάσσιων συγκοινωνιών και ότι το παραλιακό μέτωπο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της δομής της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού.

## 2.2 Γενικά Προβλήματα Ανάπτυξης

**2.2.1** Ο ρυθμός ανάπτυξης της Λεμεσού επιταχύνθηκε απότομα με τη ραγδαία αύξηση του αστικού πληθυσμού, που ήταν αποτέλεσμα της Τουρκικής εισβολής και της μεταγενέστερης προσπάθειας για οικονομική επαναδραστηριοποίηση, ιδιαίτερα στον τομέα του τουρισμού. Κατά την περίοδο μετά το 1977 δημιουργήθηκαν πιέσεις και τάσεις ανάπτυξης, των οποίων η κλίμακα ήταν αδύνατο να αντιμετωπιστεί ικανοποιητικά από τη μέχρι τότε παραδοσιακή δομή της πόλης.

**2.2.2** Η έλλειψη Πολεοδομικών Ζωνών σε αρκετές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου και οι πρόνοιές τους εκεί όπου καθορίστηκαν πριν την 1.12.1990, σε συνάρτηση με τις πρόνοιες του Νόμου Ρυθμίσεως Περί Οδών και Οικοδομών και τους σχετικούς Κανονισμούς, δεν παρείχαν τις αναγκαίες προϋποθέσεις για ορθολογική προαγωγή και έλεγχο της ανάπτυξης και για προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Πέραν της έλλειψης του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου, τα γενικότερα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, οι μηχανισμοί της αγοράς γης και διάφορες κοινωνικές αντιλήψεις συνέτειναν στη διάσπαρτη εξάπλωση οικοπέδων και μεμονωμένων κατοικιών τις παρυφές της πόλης. Παράλληλα, ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας της γης αποτέλεσε ουσιώδες εμπόδιο στο σχεδιασμό και υλοποίηση ενιαίων και ορθολογικά οργανωμένων αναπτύξεων. Οι ελλείψεις εκείνοι μηχανισμοί επέτρεψαν στην αλματώδη ανάπτυξη της δεκαετίας του '80 να συντελεστεί περιστασιακά, με αποτέλεσμα τη δημιουργία των ακόλουθων κύριων χαρακτηριστικών και προβλημάτων:

- (α) **Αστική Δομή:** Η ακτινωτή και συγκεντρωτική δομή του αστικού συγκροτήματος έχει δημιουργηθεί χωρίς ουσιώδη προγραμματισμό, με βάση κυρίως τη δομή του παραδοσιακού οδικού δικτύου. Η οργάνωση αυτή οδηγεί σε υπερφόρτιση των κύριων οδικών αρτηριών με εμπορικές και άλλες χρήσεις και στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος, ιδιαίτερα στο κέντρο της πόλης και στις περιβαλλοντικά ευαίσθητες παραλιακές περιοχές.
- (β) **Χρήσεις Γης:** Η γεινίαση ασυμβίβαστων χρήσεων γης επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής, ενώ παράλληλα δημιουργεί κινδύνους για τη δημόσια υγεία και προβλήματα δυσλειτουργίας του αστικού συστήματος.
- (γ) **Διάσπαρτη Ανάπτυξη:** Η απρογραμμάτιστη διασπορά της οικιστικής ή άλλης ανάπτυξης με ενδιάμεσα κενά σημαντικής κλίμακας και υπερβολικά μεγάλο αριθμό μη αξιοποιημένων οικοπέδων και άλλης γης, καθιστά αντικοινωνική την παροχή υποδομής, υπηρεσιών και διευκολύνσεων και υποβιβάζει το κοινωνικό περιεχόμενο της ανάπτυξης.
- (δ) **Τουριστική Ανάπτυξη:** Η περιστασιακή και χωρίς την αναγκαία υποδομή τουριστική και παραθεριστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου και της



ευρύτερης παραλιακής λωρίδας της πόλης, προκαλεί σημαντικά προβλήματα στο φυσικό περιβάλλον που σχετίζονται με την ένταση και τη μορφολογία της και την έλλειψη σεβασμού της ευαισθησίας του τοπίου.

- (ε) **Λιμάνι και Βιομηχανίες:** Τα προβλήματα λειτουργίας, εξυπηρέτησης, κυκλοφορίας, ρύπανσης του περιβάλλοντος και αισθητικής ακαταστασίας που συνδέονται με το λιμάνι, τις βιομηχανίες και τις διάσπαρτες βιοτεχνίες υποβαθμίζουν κεντρικές και σημαντικές σε έκταση περιοχές της πόλης. Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα προβλήματα που προκύπτουν από τη χρήση παραλιακής γης για βιομηχανικούς σκοπούς, με αποτέλεσμα, ανάμεσα σε άλλα, να παρεμποδίζεται η ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής.
- (στ) **Υποδομή:** Η έλλειψη βασικών έργων υποδομής, όπως είναι η συμπλήρωση του κεντρικού αποχετευτικού συστήματος λυμάτων και ομβρίων, τα πεζοδρόμια, οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης, οι οργανωμένοι χώροι πρασίνου, κ.α., δημιουργεί κινδύνους για τη δημόσια υγεία και μειώνει τις ανέσεις και το επίπεδο εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (ζ) **Κυκλοφορία - Στάθμευση - Δημόσιες Μεταφορές:** Η απουσία ενός ολοκληρωμένου και αποδοτικού οδικού δικτύου, η ανεξέλεγκτη στάθμευση οχημάτων που οφείλεται κυρίως στην έλλειψη επαρκών δημόσιων χώρων στάθμευσης και οι αδυναμίες του δικτύου δημόσιων μεταφορών, οδηγούν σε περιορισμό της χωρητικότητας των δρόμων και σε μείωση της εξυπηρέτησης, των ανέσεων και των συνθηκών ασφάλειας στη διακίνηση.
- (η) **Ελεύθεροι Χώροι:** Η έλλειψη δημόσιων διαμορφωμένων χώρων πρασίνου και αναψυχής, ιδιαίτερα παραθαλάσσιων, υποβαθμίζει τις ανέσεις ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (θ) **Αρχιτεκτονική Κληρονομιά:** Η φθορά και εξαφάνιση αξιόλογων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και άλλων συμβολικών για την πόλη κτιρίων οδηγεί σε κίνδυνο διακοπής της ιστορικής συνέχειάς της.
- (ι) **Αστική Εικόνα:** Η έλλειψη στοιχείων προβολής και συμβολισμού στο Αστικό Κέντρο και στο παραλιακό μέτωπο της πόλης, που θα έπρεπε να συνδυάζονται με το ανάλογο δομημένο περιβάλλον και ανοικτούς χώρους με πολιτιστικές και διοικητικές λειτουργίες και ανοίγματα προς τη θάλασσα, μειώνουν την αίγλη και την αστική φυσιογνωμία της περιοχής.

## 2.3 Περιοριστικοί Παράγοντες

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

- (α) 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 την οργάνωση και τη συνεκτικότητα της αστικής δομής.
- (β) 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.
- (γ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευτεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις σε ό,τι αφορά τη δομή και τις δυνατότητες της ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων γης και το κύριο οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν και περιορίζουν ουσιαστικά τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού.
- (δ) Η αναπτυξιακή δυναμικότητα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, όπως αυτή εκφράζεται με τα μη αξιοποιημένα οικοπέδα, τις εκτάσεις γης που δεν έχουν οικοπεδοποιηθεί και το πλήθος των οικοδομών με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης, είναι κατά πολύ μεγαλύτερη των προβλεπόμενων αναγκών για ανάπτυξη στην επόμενη δεκαετία. Επιπρόσθετα, επειδή η δυναμικότητα αυτή είναι πολύ ξαπλωμένη γεωγραφικά, η δυνατότητα επίτευξης μιας πραγματικά συμπαγούς ανάπτυξης μέχρι το έτος 2018 είναι ακόμη περιορισμένη.
- (ε) Οι υψηλές τιμές και το σύστημα διακατοχής της γης που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του αστικού κλήρου και την πολυιδιοκτησία και η μακρόχρονη κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης, με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης, υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση συμπαγών και ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.
- (στ) Η Βάση Ακρωτηρίου στα δυτικά του αστικού συγκροτήματος περιορίζει ουσιαστικά τη δυνατότητα επέκτασης της ανάπτυξης προς αυτή την κατεύθυνση.
- (ζ) Οι λοφώδεις και ημιορεινές περιοχές στα βόρεια της πόλης παρουσιάζουν προβλήματα στην παροχή της αναγκαίας υποδομής για ανάπτυξη και επιβάλλουν αντικοινωνικές κατασκευές.
- (η) Η θάλασσα αποκλείει τη συμμετρική παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων του Αστικού Κέντρου προς όλες τις κατευθύνσεις, με αποτέλεσμα την επιμήκυνση των αποστάσεων διακίνησης.

## 2.4

### **Προοπτικές Ανάπτυξης και Επιδιωκόμενη Δομή της Περιοχής του Σχεδίου**

- 2.4.1** Παρά την ύπαρξη των ανωτέρω προβλημάτων, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συνεχίζουν να υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή κατάλληλου πολεοδομικού, οικονομικού και χωροταξικού προγραμματισμού. Υπογραμμίζεται όμως πως τα οποιαδήποτε μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης, θα πρέπει να υποστηρίζονται από την εφαρμογή δέσμης οικονομικών και άλλων μέτρων, που θα αντιμετωπίζουν τις υφιστάμενες αρνητικές συνέπειες από τις διεργασίες της αγοράς γης και κατοικίας.
- 2.4.2** Για να ανταποκριθεί θετικά το αστικό συγκρότημα της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που το συνθέτουν, χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα για να επιτευχθεί:
- (α) Προσαρμογή της λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής ζήτησης και προσφοράς.
  - (β) Αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους, όπως και προγραμματισμένη χωροδιάταξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.
  - (γ) Πιο άνετες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας, εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες.
  - (δ) Ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών.
  - (ε) Αποδοτικό σύστημα ελεύθερων χώρων πρασίνου.
  - (στ) Προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης στρατηγικής περί «βιώσιμης» ανάπτυξης.
- 2.4.3** Σε παραδοσιακές γειτονίες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης στοχεύει στα ακόλουθα:
- (α) Προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και ενθάρρυνση νέων οικογενειών να εγκατασταθούν σ' αυτές, μέσω της παροχής νέων και επαρκών διευκολύνσεων και υπηρεσιών.
  - (β) Βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος.
  - (γ) Συντήρηση και διατήρηση αξιόλογων δειγμάτων λαϊκής/ παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
  - (δ) Εισαγωγή νέων ή/ και προστασία υφιστάμενων χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα, με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

- 2.4.4** Για την περιοχή του Αστικού Κέντρου απαιτείται η εφαρμογή ευφάνταστης και καινοτόμου πολιτικής, που να αποσκοπεί στην προστασία του κρίσιμου ρόλου του ως του πρωταρχικού επίκεντρου δραστηριότητας και στην ενίσχυση της ελκυστικότητας, δυναμικότητας και ανταγωνιστικότητάς του στο επίπεδο της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού.
- 2.4.5** Προοπτικές για σημαντικές βελτιώσεις συνεχίζουν να υπάρχουν και στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, σε σωστές πυκνότητες και με την ισόρροπη ανάπτυξη και τον ορθολογιστικό σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου, αναμένεται να επιτευχθεί μια πιο ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, συμβάλλοντας στην αστική οργάνωση και στην αναβάθμιση της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 2.4.6** Περαιτέρω, σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο, οι διαχρονικοί αναπτυξιακοί προσανατολισμοί του αστικού συγκροτήματος της Λεμεσού παρέχουν μια ισχυρή βάση για ενίσχυση του πολυκεντρικού μοντέλου ανάπτυξης που επικρατεί στην Κύπρο και την ενδυνάμωση του ρόλου της ευρύτερης περιοχής ως αναπτυξιακού πόλου για το σύνολο της Νήσου. Ο ρόλος της Λεμεσού, ιδιαίτερα σε σχέση με τις στρατηγικής σημασίας συγκοινωνιακές υποδομές που διαθέτει (Λιμάνι, Μαρίνα, προσβάσεις σε βασικούς αυτοκινητόδρομους), αναδεικνύεται και ενισχύεται περαιτέρω, αναγνωρίζοντάς την ως βασική πύλη της Κύπρου και συνδετικό κόμβο της χώρας με τον υπόλοιπο κόσμο. Στην ευρύτερη περιοχή του αστικού συγκροτήματος συγκεντρώνεται παράλληλα σημαντική εμπορική και τουριστική δραστηριότητα, η οποία προσδιορίζει σαφέστερα τη σημασία της Λεμεσού στο δίκτυο των κυπριακών πόλεων. Επιπλέον, η περιοχή του κεντρικού Δήμου, με την έντονα ιστορική και πολυπολιτισμική της ταυτότητα, λειτουργεί και ως διοικητικό, πολιτιστικό και εκπαιδευτικό κέντρο, αλλά και ως κέντρο παροχής βασικών υπηρεσιών, με εμβέλεια πέραν των ορίων της οικείας Επαρχίας.
- 2.4.7** Το Σχέδιο 2 (Θέση στην περιφέρεια) και το Σχέδιο 8 (Χρήση Γης) εκφράζουν σε ευρύτερη και πιο λεπτομερή μορφή, αντίστοιχα, την επιδιωκόμενη δομή του αστικού συγκροτήματος με βάση τις πιο πάνω αρχές. Οι Περιοχές Ανάπτυξης που δείχνονται στα πιο πάνω Σχέδια οργανώνονται με βάση την αρχή των Περιβαλλοντικών Περιοχών. Στις περιοχές αυτές αναμένεται να κατανομηθεί ο πληθυσμός που θα κατοικεί μέσα στα όρια του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το 2018.
- 2.4.8** Οι Περιβαλλοντικές Περιοχές θα αποτελέσουν κύτταρα της αστικής οργάνωσης και λειτουργικές αστικές ενότητες με τοπικές εμπορικές και κοινοτικές υπηρεσίες, τοπικά πάρκα, καθορισμένες πυκνότητες και αναβαθμισμένο περιβάλλον. Η εφαρμογή της αρχής των Περιβαλλοντικών Περιοχών αναμένεται να απαμβλύνει σε σημαντικό βαθμό τις αρνητικές επιπτώσεις από την αυξανόμενη χρήση του αυτοκινήτου. Παρόλο που οι περιοχές αυτές δεν θα είναι εντελώς απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, αυτό το μοντέλο αστικής οργάνωσης θα διασφαλίζει την κατανομή της τροχαίας κυκλοφορίας σε ένα ορθά ιεραρχημένο οδικό δίκτυο και την αποθάρρυνση των διαμπερών κινήσεων, με περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων και της οχληρίας. Οι Περιβαλλοντικές Περιοχές περιβάλλονται από

δρόμους πρωταρχικής σημασίας που διοχετεύουν τη βασική κυκλοφορία σε ευρύτερες περιοχές, καθώς και σε περιοχές εκτός του αστικού συγκροτήματος. Οι Περιβαλλοντικές Περιοχές οργανώνονται εσωτερικά με δευτερεύον και τοπικό οδικό δίκτυο καθώς και με σύστημα/ δίκτυο δημόσιων ελεύθερων χώρων και πεζοδρόμων που συνδέουν τις περιοχές κατοικίας με εμπορικές, κοινοτικές και άλλες λειτουργίες (γήπεδα, σχολεία, κ.ο.κ.), οι οποίες επιδιώκεται να είναι κεντρικά χωροθετημένες.

- 2.4.9** Πέραν των χρήσεων που αναλογούν στις Περιβαλλοντικές Περιοχές, ορισμένες αστικές λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες θα χωροθετηθούν σε στρατηγικά σημεία της περιοχής του Σχεδίου, ώστε να εξυπηρετούν ευρύτερες αστικές περιοχές ή/ και την πόλη στο σύνολό της. Ως τέτοιες λειτουργίες/ δραστηριότητες αναφέρονται ενδεικτικά μεγάλες εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, υπηρεσίες και διευκολύνσεις μεγάλης εμβέλειας, καθώς και άλλες κεντρικές λειτουργίες. Μεγάλο ποσοστό των βασικών αστικών λειτουργιών και οικονομικών δραστηριοτήτων θα συνεχίσει να συγκεντρώνεται στο Αστικό Κέντρο.

## **2.5 Αγορά Γης και Ακινήτων**

- 2.5.1** Η κυπριακή αγορά γης και ακινήτων, πέραν του κύριου ρόλου που καλείται να 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.
- 2.5.2** Τα τελευταία χρόνια 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.
- 2.5.3** 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.
- 2.5.4** Σημειώνεται πως επικρατεί η άποψη πως ο πληθυσμός ωθείται στο να αναζητεί γη σε περιοχές εκτός Ορίων Ανάπτυξης λόγω μη επάρκειας γης στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης των οικισμών και συνεπώς επιβάλλεται η επέκταση των Οικιστικών Ζωνών, η οποία κρίνεται ως ανακριβής. Οι καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης έχουν ήδη πολλαπλάσιες δυνατότητες από αυτές που δικαιολογούν οι πραγματικές ανάγκες κάθε περιοχής. Το πραγματικό πρόβλημα δεν είναι η «επάρκεια» αλλά η «διαθεσιμότητα». Σημειώνεται επίσης ότι η εμπειρία απέδειξε ότι δεν έχει παρατηρηθεί πτώση των τιμών της γης εκεί όπου έχουν διευρευνηθεί οι οικιστικές ή άλλες ζώνες.
- 2.5.5** Μακροχρόνια, ο υπερβολικά μεγάλος αριθμός ώριμων μη αξιοποιημένων οικοπέδων και τεμαχίων γης εντός των αστικών περιοχών που θα μπορούσαν να οικοπεδοποιηθούν, καθώς και η τάση για μακρόχρονη κατακράτηση της γης,

μειώνει την προσφορά εντός Ορίων Ανάπτυξης και οδηγεί αναπόφευκτα στην αύξηση των τιμών της γης.

- 2.5.6** Επιπρόσθετα, η φυσική, οικονομική και κοινωνική υποβάθμιση παραδοσιακών κεντρικών αστικών περιοχών, η χαμηλή ποιότητα και η περιορισμένη διάρκεια ζωής και ποιοτική απόδοση των οικοδομών, καθώς και οι νέες απαιτήσεις των επιχειρήσεων, επέφεραν σοβαρές αναδιαρθρώσεις στην παραγωγική δομή των πόλεων, εντείνοντας τη μείωση της προσφοράς εντός Ορίων Ανάπτυξης και παράλληλα, αύξησαν τη ζήτηση γης για ανάπτυξη στην περιφέρεια.
- 2.5.7** 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 Ορίων 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 Ορίων 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.
- 2.5.8** Βασικός πρωταρχικός στόχος θα πρέπει να είναι, στα πλαίσια των πολεοδομικών παραμέτρων, η ενεργοποίηση της αδρανούς γης και η αύξηση της δυνατότητας προσφοράς στέγης, ειδικότερα προς τις ασθενέστερες ομάδες του πληθυσμού. Παράλληλα, η αντικειμενική αδυναμία των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού προς απόκτηση ιδιόκτητης στέγης, θα πρέπει να αντιμετωπιστεί στα πλαίσια μιας δέσμης μέτρων προσφοράς οικονομικά προσιτής στέγης.
- 2.5.9** Για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται πως 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:
- (α) Χωροθετική πολιτική με θετικά κίνητρα για την προώθηση της οικιστικής ανάπτυξης εντός ελεγχόμενων Ορίων Ανάπτυξης (ως και οι σχετικές κατευθυντήριες αρχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης) και ταυτόχρονα εφαρμογή αποθαρρυντικής πολιτικής με αντικίνητρα για ανάπτυξη εκτός Ορίων Ανάπτυξης, ώστε να αυξηθεί η πραγματική διάθεση της γης. [Λεπτομερέστερα μέτρα αναπτύσσονται στο Κεφάλαιο 12 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγης)].
  - (β) Εισαγωγή μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης, στοχεύοντας στην απελευθέρωση και ενεργοποίηση αποθεμάτων αδρανούς γης εντός του Ορίου Ανάπτυξης, με την, μεταξύ άλλων:

- (i) Προώθηση δέσμης κινήτρων ώστε να αποτρέπεται η κατακράτηση αδρανούς γης, κυρίως όσον αφορά τις αστικές και περιαστικές περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και ευαισθησίες της Κυπριακής κοινωνίας, περιλαμβανομένης και της κατάλληλης διαχείρισης των πυκνοτήτων, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
- (ii) Προώθηση σχεδιασμού ή/ και μέτρων κατασκευής οδικού δικτύου σε περικλειστές περιοχές εντός του Ορίου Ανάπτυξης.
- (iii) Εφαρμογή του αστικού αναδασμού (θα ισχύσει με την εφαρμογή σχετικής Νομοθεσίας).
- (γ) Προώθηση Νομοθεσίας σχετικά με το μηχανισμό Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων, ανάλογη της νομοθεσίας για τις διατηρητέες οικοδομές (η οποία θα ισχύσει με την εφαρμογή σχετικής Νομοθεσίας).
- (δ) Ενίσχυση και διεύρυνση των διαφόρων δυνατοτήτων που αποσκοπούν στην εξασφάλιση προσιτής στέγης από στοχευμένες ομάδες του πληθυσμού.
- (ε) Προώθηση λεπτομερέστερου σχεδιασμού προς αναζωογόνηση των παραδοσιακών κεντρικών οικιστικών περιοχών.
- (στ) Βελτίωση της οδικής σύνδεσης αστικών περιοχών και υπαίθρου, με στόχο τον περιορισμό της τάσης εσωτερικής μετανάστευσης προς τις πόλεις, την αναζωογόνηση της υπαίθρου, τη μείωση της πίεσης για εξεύρεση στέγης στις πόλεις και την κυκλοφοριακή ανακούφιση των αστικών κέντρων λόγω της αναμενόμενης μείωσης του όγκου μετακινήσεων.

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

**2.6.1** Η ένταξη νέων εκτάσεων γης σε καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης ή η αναβάθμιση ήδη καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εντός Ζώνης Ανάπτυξης ή η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, στα πλαίσια της τροποποίησης του 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 δυνατό 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 ό,τι αφορά την παροχή ή την ενίσχυση ενός ευρύτατου φάσματος υποδομών και υπηρεσιών, ώστε η ιδιωτική ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία αυτόματα μετά τη λήψη της διοικητικής απόφασης για την τροποποίηση Σχεδίου Ανάπτυξης, να είναι δυνατό να αξιοποιηθεί σύμφωνα με τις αναπτυξιακές δυνατότητες που αποδίδονται

σε αυτή. Προκύπτουν επίσης ανάγκες για θετικές ενέργειες για έργα βελτίωσης, ανάπλασης ή δημιουργίας ζωνικών 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.
- 2.6.5** Η ανωτέρω προοπτική 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. Στην παρούσα φάση και στο πλαίσιο της τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, αποφασίστηκαν σημαντικές σε ένταση και έκταση τροποποιήσεις των Πολεοδομικών Ζωνών, που έχουν ως αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση των αξιών για πολύ μεγάλο αριθμό ιδιωτικών ιδιοκτησιών.
- 2.6.6** Για την επιβολή του ΤΠΑ, το οποίο θα συσχετίζεται με ποσοστό των δημιουργούμενων από αποφάσεις που συναρτούνται με την τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου υπεραξιών, χρειάζεται να σχεδιαστούν διαδικασίες, μηχανισμοί, αρμόδια όργανα και πιθανές εξαιρέσεις και ελαφρύνσεις, που θα συμβάλλουν στον ταχύ, απλό και χωρίς ιδιαίτερες περιπλοκές υπολογισμό του ΤΠΑ που θα καταβληθεί στο δημόσιο, έναντι του οφέλους από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- 2.6.7** Μεταξύ των σημαντικότερων θεμάτων που πρέπει να αποφασιστούν και υιοθετηθούν μέσω της ψήφισης ειδικής Νομοθεσίας, μπορούν να περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα:
- (α) Ο προσδιορισμός του ποσοστού της υπεραξίας που αποδίδεται σε ιδιοκτησίες μέσω των αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα επιβαρύνει κάθε επωφελούμενη ιδιοκτησία ως Τέλος Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ). Το ποσοστό αυτό πρέπει να είναι επαρκές και αποδοτικό για τα δημόσια ταμεία, ώστε να συμβάλλει ουσιαστικά στη χρηματοδότηση έργων υποδομής και παροχής υπηρεσιών, χωρίς να αφαιρεί από την ιδιώτη ιδιοκτήτη το κίνητρο για ανάληψη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας. Το ποσοστό αυτό της υπεραξίας μπορεί να υπολογίζεται κατά γενικό τρόπο, κατά καθοριζόμενη Πολεοδομική Ζώνη και κατά χρήση.



- (β) Η εισαγωγή του ΤΠΑ μπορεί να αποκτήσει πρόσθετη δυναμική και πολεοδομική χρησιμότητα, εφόσον συνδυαστεί με την παροχή κινήτρων, υπό τη μορφή μειώσεων του ΤΠΑ, που θα υπολογίζεται με βάση την ανωτέρω προσέγγιση, ανάλογα με την ταχύτητα με την οποία θα αξιοποιείται η ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία λόγω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού.
- (γ) Το σύστημα καθορισμού και καταβολής του ΤΠΑ πρέπει να είναι απλό και αποτελεσματικό και να μην επιδέχεται αμφισβητήσεις.
- (δ) Ο καθορισμός του χρόνου καταβολής του ΤΠΑ ενέχει ιδιαίτερη σημασία, γιατί δεν πρέπει να επιτρέπεται η διαιώνιση των οφειλών ιδιοκτητών, αλλά ούτε και η οικονομική επιβάρυνση των ιδιοκτητών, προτού πραγματικά επωφεληθούν της αναβάθμισης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων μέσω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού. Εκτιμάται ότι το ΤΠΑ είναι δικαιολογημένο να καταβάλλεται συνολικά είτε κατά την πώληση της ιδιοκτησίας ή μέρους της είτε κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής για την αξιοποίηση του συνόλου των αναπτυξιακών δυνατοτήτων ή, εναλλακτικά, να καταβάλλεται εν μέρει, ανάλογα με το ποσοστό των αναπτυξιακών δυνατοτήτων που αξιοποιούνται σε κάθε επενδυτική φάση.
- (ε) Το σύστημα καταβολής του ΤΠΑ είναι δυνατό να προνοεί συγκεκριμένα, αλλά με απλό τρόπο, τις ρυθμίσεις που θα εφαρμόζονται σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών.
- (στ) Στην ανωτέρω προσέγγιση του θέματος μπορούν να αξιολογηθούν πιθανές εξαιρέσεις από την υποχρέωση καταβολής ΤΠΑ (π.χ. ιδιοκατοίκηση ιδιοκτήτη).
- (ζ) Το ΤΠΑ είναι σκόπιμο να καταβάλλεται εφάπαξ, σύμφωνα με τις ανωτέρω αρχές. Σε περιπτώσεις περαιτέρω διαδοχικών αναβαθμίσεων των αναπτυξιακών προοπτικών, θα υπολογίζεται και το αναλογούν πρόσθετο ΤΠΑ.
- (η) Ενόψει των σημαντικών επεκτάσεων των καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης, της αναβάθμισης αναπτυξιακών δυνατοτήτων που δημοσιεύονται με την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου και το μέγεθος της προκύπτουσας οικονομικής επιβάρυνσης για το δημόσιο, θεωρείται σκόπιμο οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση να προνοεί για την καταβολή ΤΠΑ και για τις υπεραξίες που θα δημιουργηθούν από την παρούσα τροποποίηση του Σχεδίου.
- 2.6.8** Οι ανωτέρω αρχές περιγράφουν με γενικό τρόπο την προσέγγιση που μπορεί να υιοθετηθεί σε σχέση με το Τέλος Πολεοδομικής Αναβάθμισης και δεν είναι δεσμευτικές για οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση του θέματος.



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

#### 3.1 Γενικά

Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της Λεμεσού μέχρι το 2018, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του Σχεδίου, αλλά και πέραν αυτού.

#### 3.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου

Κατά τη μελέτη της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, έγινε επαναξιολόγηση των βασικών στόχων που είχαν τεθεί στην προηγούμενη δημοσίευση του Σχεδίου, και επιβεβαιώθηκε ότι αυτοί αποτελούν την ορθότερη επιλογή για τη σταδιακή αναδιοργάνωση και προγραμματισμό της αστικής ανάπτυξης. Οι στόχοι αυτοί, εμπλουτισμένοι με τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι συνοπτικά οι ακόλουθοι:

- (α) Η διασφάλιση αποδοτικότερης οργάνωσης των βασικών αστικών λειτουργιών και η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, με τρόπο που να διασφαλίζεται η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του ευρύτερου αστικού συμπλέγματος και η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης αστικής ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής δέσμης προνοιών και της υιοθέτησης κινήτρων για ενθάρρυνσή 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 μελλοντικού αστικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, και η δημιουργία ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.
- (γ) Η διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό, και ο διαχωρισμός, όσο είναι δυνατόν, μη συμβατών χρήσεων, καθώς επίσης και η επίλυση των προβλημάτων που προκαλούνται από συγκρουόμενες χρήσεις.
- (δ) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του αστικού πληθυσμού, και η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους αστικές περιοχές.
- (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 εφαρμογή μιας σύγχρονης πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα απευθύνεται ισόρροπα στις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες λειτουργίας του συνόλου της πόλης και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.
- (ζ) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής που θα συμβάλουν στην προστασία και αναβάθμιση του κρίσιμου ρόλου που διαδραματίζει το Αστικό Κέντρο ως το λειτουργικό επίκεντρο του αστικού συγκροτήματος και της ευρύτερης περιφέρειας, και η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών, γραφειακών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων και χρήσεων σε στρατηγικά σημεία του αστικού ιστού.
- (η) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, και η υιοθέτηση προγράμματος προστασίας, διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των ιστορικών πυρήνων, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας, εργασίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

### **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 αστικών συγκροτημάτων.

**3.3.2** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται ως η οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη του αστικού συγκροτήματος στο πνεύμα της συμπαγούς πόλης, η 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 και η διαφύλαξη της ποιότητας του περιβάλλοντος. Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα, την ορθολογική οργάνωση και τη λειτουργία του αστικού περιβάλλοντος, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Στη Στρατηγική αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους τομείς ανάπτυξης και θεματικές ενότητες, όπως για παράδειγμα η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, η κυκλοφοριακή πολιτική, κ.ά.

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

- (α) Η επίτευξη της «αειφόρου ανάπτυξης», που μέσα στην πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά το δυνατόν

συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της «αιιφόρου ανάπτυξης» είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατόν να υποστηρίξουν τις μέλλουσες 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 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.

**3.3.4** Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές, της σταδιακής οργάνωσης του αστικού συγκροτήματος, της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού, και του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες. Στις Περιοχές Ανάπτυξης επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της αστικής ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2018, 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 οι πλείστες περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν ουσιαστικά τα στρατηγικά αποθέματα γης που θα χρησιμοποιούνται μακροπρόθεσμα για τις κατά φάσεις πιθανές αστικές επεκτάσεις, ανάλογα με την εξέλιξη των σχετικών αναγκών και τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, πάνω σε συστηματική, οργανωμένη και ορθολογική βάση.



#### 4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

- 4.1** Οι πληθυσμιακές εξελίξεις αποτελούν μια από τις ουσιωδέστερες παραμέτρους που λαμβάνονται υπόψη για τον προγραμματισμό και σχεδιασμό της πολεοδομικής οργάνωσης κάθε αστικού συγκροτήματος. Η θεμελιώδης σημασία της παραμέτρου αυτής προκύπτει από το γεγονός ότι πολλές από τις σημαντικότερες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου (π.χ. αριθμός και χωροθέτηση εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, κύριο αστικό οδικό δίκτυο, μέτρα ενθάρρυνσης ή αποθάρρυνσης τάσεων κατανομής του πληθυσμού), εδράζονται σε προγνώσεις και παραδοχές αναφορικά με τα πληθυσμιακά μεγέθη και χαρακτηριστικά και τη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού.
- 4.2** Σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού 2001, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού ανερχόταν σε 156.939 άτομα και σε ό,τι αφορά την κατανομή του πληθυσμού στις επιμέρους διοικητικές περιοχές, για τα έτη απογραφής 1992 και 2001, ο πληθυσμός κατανέμετο όπως δείχνεται στον Πίνακα 4.1.
- 4.3** Από τα στοιχεία του Πίνακα 4.1 προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:
- (α) Ο πληθυσμός του Δήμου Λεμεσού, παρόλο που αυξήθηκε σε απόλυτους αριθμούς, έχει μειωθεί ως ποσοστό (από 70% σε 60%) επί του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ανάλογο φαινόμενο παρατηρήθηκε και στο Δήμο Αγίου Αθανασίου και στο Κοινοτικό Συμβούλιο Πάνω Πολεμιδιών. Οι διοικητικές περιοχές που είχαν αισθητή πληθυσμιακή αύξηση είναι ο Δήμος Κάτω Πολεμιδιών και ο Δήμος Γερμασόγειας.
  - (β) Οι κεντρικές περιοχές της πόλης, νότια της Λεωφόρου Μακαρίου Γ', χάνουν πληθυσμό παρά τις αντίθετες προγνώσεις της πρώτης δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου. Αυτό οφείλεται στη σχετική συμπλήρωση της ανοικοδόμησης των περιοχών αυτών, στον πεπαλαιωμένο τους χαρακτήρα, στη γήρανση του πληθυσμού, στην αποτυχία προσέλκυσης νέων κατοίκων καθώς και στην αδυναμία αναβίωσης του αστικού κέντρου ως πόλου εξυπηρέτησης αλλά και ως χώρου διαμονής.
  - (γ) Οι περιοχές που ήταν αναπτυξιακά ενεργές κατά τη δεκαετία ήταν εκείνες που προσέλκυσαν και τον περισσότερο πληθυσμό (νότιες περιοχές Κάτω Πολεμιδιών, Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, Αγία Φύλα και Ζακάκι). Οι περιοχές Ύψωνα και οι βόρειες περιοχές Κάτω Πολεμιδιών, Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας δεν είχαν σημαντικές πληθυσμιακές αυξήσεις, αλλά αναμένεται ότι θα ενεργοποιηθούν περισσότερο στο μέλλον. Στην ανατολική παραλιακή περιοχή του Σχεδίου ο μόνιμος πληθυσμός αυξήθηκε ελάχιστα λόγω βασικά του παραθεριστικού/ τουριστικού χαρακτήρα της ανάπτυξης.
  - (δ) Η πιο πάνω κατάταξη περιοχών με βάση πληθυσμιακά δεδομένα φανερώνει τη φυγόκεντρη τάση του πληθυσμού, που θέτει σε κίνδυνο τη λειτουργία του αστικού συγκροτήματος, καταστρατηγώντας τη Στρατηγική της οργανωμένης

και ενοποιημένης ανάπτυξης. Είναι λοιπόν σημαντικό να εντοπιστούν οι λόγοι αυτής της αποκέντρωσης και να εισαχθούν μέτρα και πολιτική για την ανάσχεσή της.

**4.4** Οι προβλέψεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για το έτος 2018 αποτελούν τα ενδεικτικά πληθυσμιακά μεγέθη με βάση τα οποία προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η κατανομή αυτή αποτελεί πρόβλεψη και οι πληθυσμιακές εξελίξεις θα παρακολουθούνται, ώστε τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.

**4.5** Οι προβλέψεις πληθυσμού που παρατίθενται στον πιο κάτω πίνακα, πραγματοποιήθηκαν ως μέσο σενάριο από τη Στατιστική Υπηρεσία και στηρίχθηκαν σε διάφορα δεδομένα όπως:

- (α) ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού όπως προκύπτει από τις Απογραφές Πληθυσμού 1992 και 2001,
- (β) ο ρυθμός αύξησης των οικιστικών μονάδων, κ.ο.κ.

Για την πρόβλεψη του πληθυσμού γίνεται η υπόθεση ότι για την περίοδο 2001-2018, ο πληθυσμός της ευρύτερης αστικής περιοχής Λεμεσού θα αυξάνεται με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,7%. Στον Πίνακα 4.1 παρουσιάζονται αναλυτικά οι προβλέψεις στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και κατά επιμέρους διοικητική περιοχή.

Η Στατιστική Υπηρεσία θα διενεργήσει νέα Απογραφή Πληθυσμού το 2011 και τα δεδομένα που θα προκύψουν θα ληφθούν υπόψη κατά την οριστικοποίηση του Τοπικού Σχεδίου, αν αυτό καταστεί αναγκαίο.

**4.6** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκεται να επηρεάσουν τις τάσεις χωροταξικής κατανομής του πληθυσμού, ώστε να επιτευχθούν οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Μέγιστο ποσοστό του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου πρέπει να διαμένει μόνιμα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (β) Στις περιοχές όπου παρατηρούνται ιδιαίτερα έντονες τάσεις αύξησης του πληθυσμού, θα αποδοθεί έμφαση στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής (χώροι για δημόσια σχολεία διαφόρων βαθμίδων, κύριο αστικό οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.).



**Πίνακας 4.1 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού 1992-2001 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2018**

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1992	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	
			ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ % (περίοδος 2001-2018)	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2018
Δήμος Λεμεσού	87.136	94.250	0,9	109.757
Δήμος Μέσα Γειτονιάς	11.533	13.565	2,0	18.994
Δήμος Αγίου Αθανασίου	6.930	9.173	3,6	16.735
Δήμος Γερμασόγειας	5.902	8.535	4,5	18.038
Δήμος Κάτω Πολεμιδιών	15.985	18.452	1,8	24.989
Κοινοτικό Συμβούλιο Ύψωνα	4.475	6.435	4,6	13.823
Κοινοτικό Συμβούλιο Πάνω Πολεμιδιών	3.561	3.703	0,4	4.004
Κοινοτικό Συμβούλιο Αγίου Τύχωνα (μέρος)	1.077	1.613	1,7	2.148
Κοινοτικό Συμβούλιο Μουτταγιάκας (μέρος)		681	1,7	907
Κοινοτικό Συμβούλιο Παρεκκλησιάς (μέρος)		190	1,7	253
Κοινοτικό Συμβούλιο Πύργου (μέρος)		174	1,7	232
Κοινοτικό Συμβούλιο Μοναγρουλλίου(μέρος)		52	1,7	69
Κοινοτικό Συμβούλιο Μονής (μέρος)		20	1,7	27
Κοινοτικό Συμβούλιο Τσερκέζ Τσιφτλίκ	28	58	1,7	77
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>136.769</b>	<b>156.939</b>	<b>1,7</b>	<b>210.053</b>



## 5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

### 5.1 Γενική Θεώρηση

- 5.1.1** Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο, η οποία σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους καθορίζει την ποιότητα ζωής του αστικού πληθυσμού. Όπως συμβαίνει σε όλες τις σύγχρονες πόλεις, η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιώδη στόχο, μεταξύ άλλων, τη μείωση της ανισότητας μεταξύ αστικών περιοχών που πλεονεκτούν από άποψη συνθηκών προσπέλασης και εκείνων που μειονεκτούν σημαντικά λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών/ προβλημάτων του πολεοδομικού τους ιστού.
- 5.1.2** Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές περιοχών στέγασης, απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Για το λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 5.1.3** Η κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες τους σύμφωνα με τις δικές τους επιλογές. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του συγκοινωνιακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τις επενδύσεις δημόσιων πόρων και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όσο είναι δυνατόν, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου ή η κυκλοφοριακή επιβάρυνση των επιμέρους περιοχών του Σχεδίου. Τα πιο πάνω συμβαδίζουν με τη σύγχρονη ευρωπαϊκή φιλοσοφία επίτευξης συνθηκών *βιώσιμης κινητικότητας* στις αστικές περιοχές, η οποία προϋποθέτει όπως κάθε παρέμβαση στον τομέα των αστικών συγκοινωνιών/ κυκλοφορίας βασίζεται στις αρχές της αποδοτικότητας, ασφάλειας, περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, κοινωνικής ισότητας και ανθρωποκεντρισμού.
- 5.1.4** Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, για τη διαμόρφωση της οποίας λήφθηκαν υπόψη οι σχετικές μελέτες μεταφορών-χρήσεων γης ή/και οι κυκλοφοριακές αξιολογήσεις στα πλαίσια ολοκληρωμένων σχεδίων κινητικότητας, περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής και πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους, που αποτελούν ίσης σημασίας συστατικά στοιχεία ενός ενιαίου συνόλου:

- (α) Την αποθάρρυνση της χρήσης ιδιωτικού οχήματος για τις ενδοαστικές μετακινήσεις, ιδιαίτερα εντός του Αστικού Κέντρου και των ιστορικών πυρήνων.
- (β) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των μέσων μαζικής μεταφοράς.
- (γ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής, για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης ενδοαστικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο και η πεζοκίνηση.
- (δ) Την εναρμόνιση της αστικής κυκλοφοριακής πολιτικής με την Εθνική Στρατηγική για τις Μεταφορές, το Πρόγραμμα Ενίσχυσης των Δημοσίων Μεταφορών, τα πορίσματα των Ολοκληρωμένων Σχεδίων Κινητικότητας/ Μεταφορών-Χρήσης Γης για τα μεγάλα αστικά κέντρα και σε ευρύτερο πλαίσιο, με την Πράσινη Βίβλο: «*Διαμόρφωση νέας Ευρωπαϊκής Κουλτούρας Αστικής Κινητικότητας*» και γενικότερα με την Ευρωπαϊκή Πολιτική Μεταφορών μετά το 2010.
- (ε) Την οργάνωση ενός λειτουργικά ιεραρχημένου, σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων, δευτερευόντων και τριτευόντων αστικών δρόμων, με στόχο τη διασφάλιση της άνετης και ασφαλούς διακίνησης πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών του Σχεδίου καθώς και της ευρύτερης περιφέρειας, 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.
- (στ) Την αποτελεσματικότερη σύνδεση/ συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής των χρήσεων γης και της υποδομής μεταφορών, ώστε ο συγκοινωνιακός σχεδιασμός να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού και αντίστροφα. Ειδικότερα, την ουσιαστική και εξαρχής συσχέτιση του κύριου και βασικού δευτερευόντος οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στο βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.
- (ζ) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε περιοχές όπου έχει συμπληρωθεί το πρωτεύον οδικό δίκτυο, με υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- (η) Τη διαχείριση της ζήτησης για στάθμευση, ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές/ άξονες δραστηριότητας, δρόμους πρωταρχικής σημασίας και περιοχές κατοικίας.

- (θ) Το σχεδιασμό και υλοποίηση ολόκληρης της αστικής συγκοινωνιακής υποδομής λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση της διακίνησης των ατόμων με ειδικές ανάγκες.

## 5.2 Αστικό Οδικό Δίκτυο

- 5.2.1** Το Αστικό Οδικό Δίκτυο, και ιδιαίτερα αυτό που εμπίπτει εντός των ορίων ανάπτυξης, αποτελείται από μια σειρά λειτουργικά ιεραρχημένων κατηγοριών οδών που βασίζεται στο διεθνώς αποδεκτό σύστημα ιεράρχησης οδών, όπως καταγράφεται στη σύγχρονη σχετική βιβλιογραφία και σε διεθνή τεχνικά εγχειρίδια συγκοινωνιακού σχεδιασμού, έχοντας ως βασικό γνώμονα την καθορισμένη/ επιθυμητή βασική **λειτουργία (πρόσβαση** ή/ και **προσπέλαση)** της εκάστοτε οδού.
- 5.2.2** Η *Ιεράρχηση/ Κατηγοριοποίηση του Αστικού Οδικού Δικτύου* (βλέπε παράγραφο 5.2.5) λαμβάνει επίσης υπόψη το υφιστάμενο σύστημα ιεράρχησης που ακολουθείται στα εγκεκριμένα Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού του Τμήματος Δημοσίων Έργων.
- 5.2.3** Βάσει του συστήματος *Ιεράρχησης/ Κατηγοριοποίησης του Αστικού Οδικού Δικτύου*, στα αντίστοιχα κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται σχετικά κριτήρια σε σχέση με παρόδιες χρήσεις και λειτουργίες για κάθε κατηγορία οδών (π.χ. χωροθετική πολιτική χρήσεων, πολεοδομικές ζώνες, χωροταξική διάταξη των αναπτύξεων-αποστάσεις κτιρίων από όριο δρόμου, χωροθέτηση στάθμευσης κλπ.). Ειδικότερα, στο παρόν κεφάλαιο καθορίζονται, μεταξύ άλλων, κατευθυντήριες γραμμές και αρχές σε σχέση με τη βασική οδική λειτουργία ανά κατηγορία οδών.
- 5.2.4** Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του Αστικού Οδικού Δικτύου θα βασίζονται γενικά στο εκάστοτε ισχύον Εγχειρίδιο/ Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού Αστικών Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων, καθώς και στις εκάστοτε δεσμεύσεις που προκύπτουν από την επιτόπου κατάσταση.
- 5.2.5 **Λειτουργική Ιεράρχηση/ Κατηγοριοποίηση****
- 5.2.5.1** Το σύστημα *Ιεράρχησης/ Κατηγοριοποίησης του Αστικού Οδικού Δικτύου* θα διέπεται από το ακόλουθο μοντέλο και σχετικές συνοδευτικές κατευθυντήριες γραμμές.
- 5.2.5.2 **Εθνικοί και Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι (που εμπίπτουν στα όρια του Τοπικού Σχεδίου):****
- Δρόμοι εθνικής ή περιφερειακής αστικής σημασίας, ταχείας κυκλοφορίας/ μεγάλων αποστάσεων με αποκλειστικά ανισόπεδους κόμβους ελεγχόμενης πυκνότητας. Οι *Εθνικοί Αυτοκινητόδρομοι* διασχίζουν περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που βρίσκονται *εκτός Ορίου Ανάπτυξης*, ενώ οι *Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι* αποτελούν φυσική συνέχεια των Εθνικών Αυτοκινητοδρόμων ή ανεξάρτητους Περιφερειακούς Δακτυλίους και εκτείνονται *εντός Ορίου Ανάπτυξης*. Οι Εθνικοί και Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι συνδέουν τις επιμέρους περιφερειακές/ προαστιακές περιοχές μεταξύ τους και με τις κεντρικότερες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου. Η βασική

τεχνική διαφοροποίηση των *Εθνικών* και *Αστικών* αυτοκινητόδρομων εντοπίζεται στο εύρος του ορίου ταχύτητας, η οποία καθορίζει το βαθμό προσπέλασης/ πρόσβασης και τα αντίστοιχα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, όπως π.χ. ελάχιστες αποστάσεις μεταξύ ανισόπεδων κόμβων.

#### 5.2.5.3 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας:

- (α) **Πρωτεύουσες οδικές αρτηρίες:** Κύριοι δρόμοι με φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας, ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων (ή και ανισόπεδων) συμβολών και πολύ περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παράδιες αναπτύξεις, οι οποίοι διασχίζουν/ συνδέουν επιμέρους δήμους ή κοινότητες.
- (β) **Δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες:** Κύριοι δρόμοι με ή χωρίς φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας, με ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων συμβολών και περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παράδιες αναπτύξεις, οι οποίοι διασχίζουν ή/ και συνδέουν *περιβαλλοντικές περιοχές* μεταξύ τους.

#### 5.2.5.4 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο (Συλλεκτήριοι Δρόμοι, βλ. Σχέδιο 12):

- (α) **Βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι:** Δρόμοι που εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο διαμπερείς κινήσεις, οι οποίοι συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία από το υπόλοιπο οδικό δίκτυο σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας.
- (β) **Δευτερεύοντες συλλεκτήριοι δρόμοι:** Δρόμοι κατά κύριο λόγο τοπικής σημασίας που συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία σε βασικούς συλλεκτήριοι δρόμους ή δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

#### 5.2.5.5 Τοπικό Οδικό Δίκτυο:

Αμιγώς τοπικοί δρόμοι/ οδοί πρόσβασης ήπιας κυκλοφορίας, οι οποίοι συνδέουν επιμέρους αναπτύξεις με το δευτερεύον οδικό δίκτυο, έχουν συνήθως μικρό μήκος και είναι επιθυμητό να έχουν τη μορφή βρόγχων ή να απολήγουν σε αδιέξοδα/ *cul-de-sac*. 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.

#### 5.2.5.6 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων/ Πεζοδρόμων-Πεζοδρομίων:

- (α) **Ποδηλατόδρομοι:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος αστικών δρόμων με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες.

- (β) **Πεζόδρομοι-Πεζοδρόμια:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος αστικών δρόμων με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από πεζούς.
- (γ) **Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος αστικών δρόμων, με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική, συνδυασμένη ή μικτή χρήση από ποδηλάτες και πεζούς. Είναι επιθυμητό οι κινήσεις πεζών/ ποδηλατών να διαχωρίζονται με διαφοροποίηση στο υλικό στρώσης ή ελαφριά υψομετρική διαφορά και κατάλληλη κάθετη και οριζόντια σήμανση.

### **5.3 Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο: Γενική πολιτική που διέπει το ρόλο/ λειτουργία του**

#### **Γενικά**

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

Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται εκτός των άλλων και τα ακόλουθα:

- 5.3.1.1** Η κατασκευή ή αναβάθμιση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας με διαπλατύνσεις, ευθυγραμμίσεις και βελτιώσεις, που κατά κανόνα έχουν καταστεί αναγκαίες εδώ και αρκετά χρόνια.
- 5.3.1.2** Η ουσιαστική αναβάθμιση της χωρητικότητας των κυκλοφοριακών κόμβων του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας.
- 5.3.1.3** Η κατασκευή ή αναβάθμιση βασικών συλλεκτήριων δρόμων με έμφαση στην ενσωμάτωση υποστηρικτικής υποδομής για φιλικά προς το περιβάλλον μέσα (π.χ. ανάπλαση/ διαπλάτυνση πεζοδρομίων, πυκνή χωροθέτηση διαβάσεων πεζών, εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, εφαρμογή ήπιων μέτρων κυκλοφορικής ύφεσης, ενσωμάτωση πεζοδρόμων ή και ποδηλατοδρόμων, όπου είναι εφικτό κλπ.).

#### **5.3.2 Εθνικοί και Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι**

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

### **5.3.3 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας**

#### **Γενικά**

**5.3.3.1** Το δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για ενδοαστικές διακινήσεις στις περιοχές ανάπτυξης του Σχεδίου. Τμήματα του δικτύου ενδέχεται να μην προωθηθούν ως έργα άμεσης προτεραιότητας κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου. Εντούτοις, η διασφάλιση των οδεύσεων τους κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι οι οδεύσεις δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστικές και καθιστούν αναγκαίο τον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό.

**5.3.3.2** Η διασφάλιση άνετων συνθηκών κυκλοφορίας και προσπελασιμότητας μέσω της αναβάθμισης του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για τον περιορισμό της διαμπερούς κυκλοφορίας διαμέσου ήδη υποβαθμισμένων αστικών οικιστικών περιοχών. Οι καθυστερήσεις που έχουν συσσωρευτεί στην υλοποίηση έργων αναβάθμισης του κύριου αστικού οδικού δικτύου επηρεάζουν κυρίως τις περιοχές αυτές, οι οποίες αντιμετωπίζουν ήδη προβλήματα πληθυσμιακής αποψίλωσης, αλλοίωσης της κοινωνικής σύνθεσης του πληθυσμού, καθώς και άλλα ουσιώδη προβλήματα.

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

**5.3.3.4** Στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας, όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδιων ιδιοκτησιών εντός Οικιστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας επαρκούς πλάτους, περιορισμού των συμβολών με δευτερεύοντες δρόμους όπως και των προσβάσεων σε επιμέρους αναπτύξεις, καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις. Βασικοί στόχοι είναι η απάμβλυνση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τις ιδιοκτησίες και αναπτύξεις κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και παράλληλα η διαφύλαξη της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας του ιδίου του



δρόμου. Όπου είναι δυνατόν, το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16,00 μέτρων. Αναμένεται ότι η πολιτική αυτή θα συμβάλει στον περιορισμό των οδικών ατυχημάτων και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των κύριων αστικών δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει ουσιαστικά στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα, καθώς και στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στις εκατέρωθεν οικιστικές περιοχές.

- 5.3.3.5** Ειδικές αναφορές που στοχεύουν στη διαφύλαξη και διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας και οδικής ασφάλειας του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας μέσω χωροθετικών πολιτικών, γίνονται και σε σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Σχεδίου.
- 5.3.3.6** Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα διασφαλίζεται με την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες ή με απαλλοτρίωση, σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- 5.3.3.7** Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, ιδιαίτερα στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία για διασφάλιση της ενιαίας λειτουργίας αστικών περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου συστήματος πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ.
- 5.3.3.8** Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας οι οποίοι είτε διασχίζουν αστικές περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες, χωρίς να έχουν διασφαλιστεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενδέχεται να προκύπτουν, είτε περιοχές με περιβαλλοντική αξία, θα λαμβάνονται όλα τα μέτρα που θεωρούνται αναγκαία για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή των δρόμων. Κατά το σχεδιασμό και την κατασκευή τμημάτων του κύριου αστικού οδικού δικτύου θα θεωρείται ως αναπόσπαστο μέρος του έργου η έγκαιρη και κατάλληλη τοποιοτέχνηση και ο πλήρης οδικός και άλλος εξοπλισμός, κατά τρόπο ώστε τα έργα αυτά να μη μεταβάλλονται σε αρνητικά χαρακτηριστικά της περιοχής.
- 5.3.3.9** Στον προγραμματισμό του κύριου αστικού οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων που θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο καθορίζεται μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων.
- 5.3.3.10** Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών που εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας σε Οικιστική Ζώνη κατά τις τελευταίες τροποποιήσεις του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται κατά κανόνα Ζώνη Προστασίας πλάτους 6,00 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, για σκοπούς αποφυγής απευθείας

οχηματικών προσβάσεων σε εκατέρωθεν ιδιοκτησίες, ενώ θα παρέχεται η δυνατότητα χρησιμοποίησής του για σκοπούς δημιουργίας υπηρεσιακού δρόμου.

### **5.3.3.11 Ακτινωτοί Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας**

**5.3.3.11.1** Οι ακτινωτοί δρόμοι πρωταρχικής σημασίας συγκλίνουν προς το Αστικό Κέντρο και εξυπηρετούν τις διακινήσεις μεταξύ της περιφέρειας και των κεντρικότερων αστικών περιοχών. Κατά κανόνα, οι ακτινωτοί δρόμοι υφίστανται σήμερα, αλλά παράλληλα η αναβάθμισή τους, υπό τις κατάλληλες προϋποθέσεις, αποτελεί άμεση προτεραιότητα ώστε να διευκολυνθεί η λειτουργία του συνόλου της πόλης.

**5.3.3.11.2** Οι δρόμοι της κατηγορίας αυτής αποτελούν συνήθως βασικές διαδρομές των μέσων μαζικής μεταφοράς και για το λόγο αυτό, μεταξύ άλλων, αποτελούν εξαιρετικά κρίσιμα τμήματα του οδικού δικτύου. Η σημασία των ακτινωτών δρόμων ενισχύεται λόγω της συμβολής τους στη διασφάλιση αποδεκτών συνθηκών προσπέλασης σε περιοχές του Αστικού Κέντρου.

### **5.3.3.12 Περιμετρικοί Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας**

**5.3.3.12.1** Οι περιμετρικοί δρόμοι πρωταρχικής σημασίας αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία του αστικού οδικού δικτύου και αναμένεται ότι με τη σταδιακή υλοποίηση ή αναβάθμισή τους θα διευκολυνθεί ουσιαδώς η κατανομή του βασικού φόρτου των ενδοαστικών μετακινήσεων, ενώ ταυτόχρονα θα συμβάλουν στην απάμβλυνση της σημερινής κυκλοφοριακής και περιβαλλοντικής επιβάρυνσης εκτεταμένων αστικών περιοχών και ιδιαίτερα στην αποσυμφόρηση του Αστικού Κέντρου.

**5.3.3.12.2** Το δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας ορίζει, πρόσθετα προς τους άλλους του ρόλους, στις πλείστες περιπτώσεις, και τις Περιβαλλοντικές Περιοχές ως χωροδομικές και λειτουργικές αστικές ενότητες. Οι Περιβαλλοντικές Περιοχές αποτελούν ουσιαστικά αστικά τετράγωνα, όπου οι συνθήκες ζωής θα αναβαθμιστούν για να προσφέρουν περιβάλλον υψηλής στάθμης, μέσα στο οποίο οι κάτοικοι θα ζουν, θα εργάζονται και θα διακινούνται με άνεση και χωρίς ενόχληση από διαμπερείς κινήσεις οχημάτων. Κάθε Περιβαλλοντική Περιοχή θα εξυπηρετείται εσωτερικά από συμπληρωματικό και αλληλοεξαρτώμενο δίκτυο δρόμων δευτερεύουσας και τοπικής σημασίας. Η σχέση μεταξύ των Περιβαλλοντικών Περιοχών και του αστικού δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας είναι εξαιρετικά σημαντική, δεδομένου ότι μόνο με τη σταδιακή δημιουργία του ανωτέρω δικτύου θα καταστεί δυνατή η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και του περιβάλλοντος μέσα στις περιοχές αυτές.

### **5.3.4 Βασικοί Συλλεκτήριοι Δρόμοι**

Οι *Βασικοί Συλλεκτήριοι Δρόμοι* (βλ. Σχέδια 3 και 12) αποτελούν σημαντικούς δρόμους, οι οποίοι διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση ιδιωτικών οχημάτων ή/ και Μέσων Μαζικής Μεταφοράς στο εσωτερικό των Περιβαλλοντικών Περιοχών. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτών των δρόμων θα καθορίζονται ως συνάρτηση του αναμενόμενου ρόλου τους και των χρήσεων γης που θα εξυπηρετούν. Γενικά και αναλόγως των ειδικών κυκλοφοριακών και πολεοδομικών

συνθηκών του εκάστοτε οδικού άξονα, οι βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι θα διαθέτουν δυο λωρίδες κυκλοφορίας και πρόσθετη λωρίδα για δεξιόστροφες κινήσεις. Σε αντίθεση με τους δευτερεύοντες συλλεκτήριοι, οι βασικοί συλλεκτήριοι, κατά κανόνα, διασχίζουν Περιβαλλοντικές Περιοχές και συνδέουν αρτηρίες μεταξύ τους, εξυπηρετώντας μεγαλύτερο όγκο διακινήσεων.

#### **5.4 Φάσεις Υλοποίησης Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας**

Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας που προγραμματίζεται κατά το δυνατόν να υλοποιηθούν μέχρι το έτος 2018, ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Σχεδίου, είναι κατά σειρά προτεραιότητας οι ακόλουθοι:

- (α) Κάθετος δρόμος που συνδέει το Λιμάνι Λεμεσού με τον αυτοκινητόδρομο Λεμεσού - Πάφου.
- (β) Σύνδεση λεωφόρου Φραγκλίνου Ρούσβελτ με την παραλιακή λεωφόρο.
- (γ) Διεύρυνση λεωφόρου Αγίας Φυλάξεως και τμήματος της λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ' στη Λεμεσό.
- (δ) Βόρειος Παράλληλος δρόμος Λεμεσού (αναμένεται να υλοποιηθούν κάποια τμήματά του).
- (ε) Βελτίωση τμήματος τουριστικού παραλιακού δρόμου.
- (στ) Διεύρυνση παρακαμπτηρίου δρόμου Γερμασόγειας.
- (ζ) Βελτίωση λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ' στον Ύψωνα.
- (η) Διεύρυνση - βελτίωση λεωφόρου Αγίου Αθανασίου από τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας - Λεμεσού μέχρι την παραλιακή λεωφόρο.
- (θ) Διεύρυνση - βελτίωση δρόμου Μουτπαγιάκας από την παραλιακή λεωφόρο μέχρι τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας - Λεμεσού.
- (ι) Διεύρυνση - βελτίωση κύριου δρόμου προς Άγιο Τύχωνα.
- (ια) Δρόμος που συνδέει τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας - Λεμεσού με την Παρεκκλησιά.

#### **5.5 Χωροθετική Πολιτική σε Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικούς Συλλεκτήριοι Δρόμους**

Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας (βλ. Σχέδια 3 και 8) και οι βασικοί και άλλοι συλλεκτήριοι δρόμοι συνδέονται με χωροθετικές πολιτικές επιμέρους Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου και δείχνονται στο Σχέδιο 12 (Δίκτυο Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων).

## **5.6 Κυκλοφοριακή Διαχείριση**

- 5.6.1** Στις κεντρικότερες αστικές περιοχές και κυρίως στο Αστικό Κέντρο, καθώς και στους ιστορικούς ή/ και λειτουργικούς πυρήνες άλλων ευρύτερων αστικών περιοχών, η κυκλοφοριακή πολιτική εδράζεται στη βελτίωση της λειτουργίας του οδικού δικτύου μέσω της εφαρμογής μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης, όπου κρίνεται αναγκαίο για τη διατήρηση ή/ και τη βελτίωση της τοπικής φυσιογνωμίας.
- 5.6.2** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελούν στρατηγική επιλογή και θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην αναβάθμιση της ελκυστικότητας ορισμένων περιοχών και στην αναπροσαρμογή των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί). Πιθανά μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης περιλαμβάνουν συστήματα μονοδρόμησης, μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης και μέτρα που αποσκοπούν στην αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας διαμέσου αμιγώς οικιστικών περιοχών (π.χ. κατάλληλη οριζόντια/ κάθετη σήμανση, μείωση πλάτους οδοστρώματος, τοπικές προεξοχές πεζοδρομίου ή τοπικές νησίδες για δημιουργία στένωσης οδοστρώματος, κυρτώματα οδοστρώματος, υπερυψωμένες συμβολές, υπερυψωμένες διαβάσεις πεζών κλπ.), λωρίδες για την αποκλειστική κυκλοφορία Μέσων Μαζικής Μεταφοράς σε κύριους ή και βασικούς δευτερεύοντες αστικούς δρόμους, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., και πρέπει να υιοθετούνται μετά από ολοκληρωμένες ειδικές κυκλοφοριακές μελέτες ή Σχέδια Περιοχής.
- 5.6.3** Το Αστικό Κέντρο και οι περιοχές των ιστορικών πυρήνων αποτελούν τους κατεξοχήν χώρους για μελέτη και εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης.
- 5.6.4** Μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης με έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης θα καταστεί δυνατόν να μελετηθούν και να εφαρμοστούν και σε άλλες αστικές περιοχές, για την υλοποίηση των στόχων της αρχής των Περιβαλλοντικών Περιοχών, όταν επιτευχθεί η κυκλοφοριακή τους αποσυμφόρηση με την κατασκευή του κύριου αστικού οδικού δικτύου και μετά την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής και Ειδικών Κυκλοφοριακών Μελετών.
- 5.6.5** Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων θα πρέπει επίσης να δημιουργηθούν επαρκείς και κατάλληλα χωροθετημένοι δημόσιοι χώροι στάθμευσης στο Κέντρο και στην περιφέρειά του μέσω των κινήτρων που αναφέρονται στην παράγραφο 5.8.8, καθώς και με την υλοποίηση σχετικών έργων από την Τοπική Αρχή, με τη χρήση του Ειδικού Ταμείου για την Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης ή και μέσω άλλων μηχανισμών (π.χ. BOT, αυτοχρηματοδότηση, συγχρηματοδότηση από ευρωπαϊκά ταμεία). Ιδιαίτερα σημαντική κρίνεται η δημιουργία Κεντρικού Σταθμού Λεωφορείων, Τερματικών Σταθμών Αστικών Λεωφορείων και δημόσιων χώρων στάθμευσης και μετεπιβίβασης σε και από δημόσια μέσα μεταφοράς (*park and ride*), σε στρατηγικά σημεία στην περιοχή του Σχεδίου, που να εξυπηρετούνται από το κύριο οδικό δίκτυο.

## **5.7 Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς**

### **Γενικά**

#### **5.7.1 Σχέση μεταξύ αστικής πληθυσμιακής πυκνότητας και χρήσης εναλλακτικών μέσων μεταφοράς**

**5.7.1.1** Είναι κοινώς αποδεκτό ότι η πυκνότητα δόμησης και δη η πληθυσμιακή πυκνότητα μιας πόλης καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τη συμπεριφορά διακίνησης των πολιτών της και γενικότερα τα συγκοινωνιακά της χαρακτηριστικά. Συνεπώς, στο ευρύτερο πλαίσιο της μικτής/ πολυκεντρικής αστικής ανάπτυξης, όσο μεγαλώνει η αστική πληθυσμιακή πυκνότητα υπάρχει ανάλογη αύξηση/ στροφή προς τα εναλλακτικά μέσα μεταφοράς, δηλαδή στα μέσα μαζικής μεταφοράς, αφού η ακτίνα επιρροής τους αυξάνεται (περισσότεροι άνθρωποι-δυνητικοί χρήστες κατοικούν ή εργάζονται στην ακτίνα επιρροής διαδρομών λεωφορείων, τραμ ή μετρό) και στην πεζοκίνηση/ ποδηλασία, αφού οι αποστάσεις μεταξύ προορισμών μικραίνουν.

**5.7.1.2** Η χωρική διάταξη και ο τρόπος ανάπτυξης του αστικού συγκροτήματος Λεμεσού είναι σήμερα τέτοιος που την καθιστά πόλη χαμηλής πληθυσμιακής πυκνότητας, με περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης εναλλακτικών μέσων μεταφοράς και ιδιαίτερα μέσων μαζικής μεταφοράς, όπως το λεωφορείο. Γενική πολιτική του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι η απόδοση υψηλότερων συντελεστών δόμησης στο Αστικό Κέντρο, σε Άξονες και άλλες περιοχές και παράλληλα, η σταδιακή μείωση των συντελεστών δόμησης προς τις παρυφές της πόλης, με απώτερο στόχο, μεταξύ άλλων, την ενίσχυση της δυνατότητας δημιουργίας ενός αποδοτικότερου δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Σχετικό είναι το Κεφάλαιο 10 (Συντελεστής Δόμησης - Πυκνότητα Ανάπτυξης).

#### **5.7.2 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς**

**5.7.2.1** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό, ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στην ουσιαστική βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά και αγροτικά λεωφορεία). Εκτιμάται ότι οι δημόσιες συγκοινωνίες θα υποβοηθήσουν στη σταδιακή απάμβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του Σχεδίου, που θα τείνουν να διογκώνονται διαχρονικά σε περίπτωση που δεν υιοθετηθεί μια πιο ενεργός πολιτική για τις δημόσιες συγκοινωνίες. Για το λόγο αυτό, αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των μέσων δημόσιας συγκοινωνίας από το κοινό.

**5.7.2.2** Παρά το γεγονός ότι σήμερα παρατηρείται μια κινητικότητα στο θέμα οργάνωσης και προγραμματισμού των μέσων μαζικής μεταφοράς (MMM), μέχρι πρόσφατα απουσίαζε μια συστηματική και συγκροτημένη πολιτική ενίσχυσής τους στη λειτουργία του συνόλου της πόλης. Τα πιο πάνω, σε συνάρτηση με τις σημαντικές σε κλίμακα επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου, όπως και άλλες εξίσου αρνητικές για το θέμα εξελίξεις, έχουν επιδεινώσει τις συνθήκες

λειτουργίας των MMM και συμβάλει στην ένταση της εξάρτησης των ενδοαστικών διακινήσεων από τα ιδιωτικά οχήματα.

- 5.7.2.3** Στο Τοπικό Σχέδιο, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των MMM. Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο τα MMM να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 5.7.2.4** Για να καταστεί εφικτός ο ανωτέρω στόχος, η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου προβλέπει για συγκέντρωση της αστικής ανάπτυξης εντός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης. Εκτιμάται ότι μέσω της εφαρμογής αυτής της Στρατηγικής θα ενοποιηθούν σταδιακά οι ανεπτυγμένες αστικές περιοχές και θα επιτευχθεί πυκνότητα κατοίκησης που θα καταστήσει οικονομικά αποδοτική τη λειτουργία των MMM. Η επίτευξη του στόχου αυτού έχει θεμελιώδη σημασία για την ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που είναι δυνατόν να παρέχουν τα MMM, για την ενίσχυση του ρόλου τους στην ικανοποίηση των καθημερινών διακινήσεων και για τη σταδιακή απεξάρτηση από τη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου.
- 5.7.2.5** Η κατασκευή ή αναβάθμιση του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και ιδιαίτερα των τμημάτων του στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Υπογραμμίζεται ότι οι σημερινές συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης επηρεάζουν κατά πολλαπλάσιο τρόπο τις συνθήκες λειτουργίας και την ελκυστικότητα των δημόσιων συγκοινωνιών σε σχέση με τον τρόπο επίδρασης στην κυκλοφορία ιδιωτικών οχημάτων.
- 5.7.2.6** Η σημασία και οι δυνατότητες των MMM επιβάλλεται να ενισχυθούν σημαντικά μέσω της αναδιάρθρωσης των υφιστάμενων διαδρομών προς περιοχές με μεγαλύτερη πληθυσμιακή πυκνότητα, ώστε να διασφαλιστεί η βιωσιμότητα των διαδρομών και παράλληλα να αναβαθμιστεί το επίπεδο εξυπηρέτησης του επιβατικού κοινού σε χώρους/ πυρήνες συγκέντρωσης εργαζομένων και παροχής υπηρεσιών, όπως το Αστικό Κέντρο/ Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας, εκπαιδευτικά ιδρύματα και άλλες αναπτύξεις που προσελκύουν μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Πέραν των πιο πάνω περιοχών, επισημαίνεται ο κρίσιμης σημασίας ρόλος που δύνανται να διαδραματίσουν τα MMM για το σύνολο των νέων ή προγραμματιζόμενων αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας, τόσο κατά μήκος του κύριου αστικού οδικού δικτύου (δρόμοι πρωταρχικής σημασίας), όσο και αλλού.
- 5.7.2.7** Η δομή του δικτύου των διαδρομών των MMM πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων στον αστικό χώρο, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του αστικού πληθυσμού. Ταυτόχρονα, η

Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τα ΜΜΜ κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας που εκτιμάται πως θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών. Ο δημόσιος τομέας πρέπει να λαμβάνει εξίσου σοβαρά υπόψη αυτή την παράμετρο για τη χωροθέτηση διαφόρων δημόσιων χρήσεων και άλλων αναπτύξεων.

**5.7.2.8** Ως πλέον δραστικό μέτρο για τη βελτίωση της αποδοτικότητας των ΜΜΜ, σε περιπτώσεις όπου είναι οικονομοτεχνικά εφικτό και δικαιολογημένο, θα μπορούν να καθορίζονται, στα πλαίσια συλλογικών αποφάσεων των συναρμόδιων υπηρεσιών και φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης, ειδικές λωρίδες αποκλειστικής χρήσης από λεωφορεία (λεωφορειολωρίδες) κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, σε συνδυασμό με την προώθηση ειδικών κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και γεωμετρικών επεμβάσεων σε οδικούς κόμβους για παροχή προτεραιότητας στα λεωφορεία.

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

#### **Γενικά**

**5.7.3.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου κρίνεται απόλυτα αναγκαίο όπως υιοθετηθούν συγκεκριμένα μέτρα που θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, ιδιαίτερα για μικρές και μεσαίες αποστάσεις. Η πολιτική αυτή μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα πολύ σημαντικά αποτελέσματα, ιδιαίτερα όταν στοχεύει σε πληθυσμιακές ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο ή να κυκλοφορήσουν πεζή με σχετική ευχέρεια.

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

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

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

Τα πεζοδρόμια και οι πεζόδρομοι αποτελούν προτεραιότητα δεδομένου ότι ο αναγκαίος χώρος είναι κατά κανόνα διασφαλισμένος. Οι Τοπικές Αρχές

πρέπει να καταρτίσουν ένα συγκροτημένο πρόγραμμα προτεραιοτήτων για την ετήσια κατασκευή τμημάτων αυτού του δικτύου, με έμφαση σε άξονες που εκτιμάται ότι θα χρησιμοποιούνται συχνότερα. Η προοπτική χρησιμοποίησης της υποδομής αυτής είναι σημαντική στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, δεδομένου ότι πολύ σημαντικό ποσοστό του αστικού πληθυσμού ζει και εργάζεται σε πολύ μικρές αποστάσεις από διάφορα επίκεντρα δραστηριότητας.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην επέκταση και δημιουργία πεζοδρόμων στα ιστορικά κέντρα.

- (β) Οι ανάγκες διακίνησης πεζών και ποδηλατών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης. Αυτό ισχύει κυρίως για περιοχές εμπορικών δραστηριοτήτων και κατοικίας αλλά εφαρμόζεται και σε άλλες μεγάλες αναπτύξεις που σχετίζονται με τη βιομηχανία, την εκπαίδευση και την αναψυχή και την ψυχαγωγία.
- (γ) Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, στο πλαίσιο έργων αναβάθμισης του κύριου αστικού οδικού δικτύου ή δρόμων που καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας. Προτεραιότητα θα δοθεί στην κατασκευή ποδηλατοδρόμων κατά μήκος γραμμικών πάρκων ή άλλων γραμμικών περιοχών πρασίνου, όπως κοίτες ποταμών που συνδέουν κύριες αστικές λειτουργίες με το Αστικό Κέντρο.
- (δ) Ο καθορισμός περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα στο Αστικό Κέντρο, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους ιστορικούς πυρήνες. Τέτοια έργα θα μελετούνται λεπτομερώς κατά την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής, όπου η ενεργός συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα και το ευρύτερο κοινό θεωρείται απολύτως αναγκαία.
- (ε) Η ορθολογιστική και αποδοτική σήμανση (οριζόντια και κάθετη) ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, ώστε να εξυπηρετεί αποτελεσματικά τις ανάγκες διακίνησης και εξεύρεσης πορείας όλων των χρηστών του δικτύου.

#### **5.7.3.4 Ποδηλατόδρομοι/ Ποδηλατολωρίδες**

**5.7.3.4.1** Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου, που είναι αποτέλεσμα μελέτης στα πλαίσια του ευρωπαϊκού προγράμματος *LIFE*, φαίνεται ενδεικτικά στο Σχέδιο 12 (Δίκτυο Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου και Ποδηλατοδρόμων). Η διαμόρφωση του κύριου δικτύου, το οποίο χωροθετείται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, βασίζεται:

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



(β) Σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

**5.7.3.4.2** Το Σχέδιο αυτό θα αποτελέσει τη βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό (σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πρότυπα/ προδιαγραφές όπως αυτές καθορίζονται στο «*Τεχνικό Εγχειρίδιο Σχεδιασμού Ποδηλατοδρόμων*» που έχει ετοιμαστεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα πλαίσια του ευρωπαϊκού προγράμματος *LIFE*) και τη σταδιακή υλοποίηση ενός δικτύου ποδηλατοδρόμων μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου (με ανάλογη επιβολή δεσμεύσεων/ όρων, όπου είναι εφικτό, κατά την αδειοδότηση παρόδιων αναπτύξεων από τις εκάστοτε Πολεοδομικές Αρχές), ή στα πλαίσια υλοποίησης οδικών και άλλων πολεοδομικών έργων. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε δεδομένα καθιστούν την υλοποίηση συγκεκριμένου τμήματος του δικτύου αυτού δυσχερή, η Πολεοδομική Αρχή θα προβαίνει σε μερική τροποποίηση, με στόχο τη βέλτιστη εναλλακτική συνέχιση του δικτύου.

Πιστεύεται ότι η άμεση προώθηση κάποιων πρώτων φάσεων του δικτύου (που φαίνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 6) θα διαμορφώσει ένα θεμέλιο της όλης προσπάθειας, θα φανερώσει την πρόθεση των Αρχών για μια αλλαγή στα κυκλοφοριακά δεδομένα και θα δημιουργήσει μια πρώτη υποδομή που θα ενθαρρύνει τους μελλοντικούς χρήστες.

**5.7.3.4.3** Σε σχέση με τους ποδηλατοδρόμους (ή ποδηλατολωρίδες) που εμπίπτουν στο υφιστάμενο (κατασκευασμένο) δίκτυο δρόμων πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας (βασικοί συλλεκτήριοι), η υλοποίησή τους θα γίνεται στα πλαίσια κυκλοφοριακής (επανα)διαχείρισης του εκάστοτε δρόμου (ή οδικού δικτύου) η οποία θα συμφωνείται από την Τεχνική Επιτροπή του Κεντρικού Φορέα για την Επίλυση Κυκλοφοριακών Προβλημάτων. Γενικά, η ετοιμασία των σχετικών ρυθμιστικών και κατασκευαστικών σχεδίων, όπως και η διαδικασία κατασκευής της σχετικής ποδηλατικής υποδομής, θα αποτελεί συνεργασία της εκάστοτε Τοπικής Αρχής, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

## **5.8 Στάθμευση**

### **Γενικά**

**5.8.1** Το σοβαρό πρόβλημα στάθμευσης που αντιμετωπίζουν οι αστικές περιοχές της Κύπρου είναι πλέον ιδιαίτερα εμφανές, ενώ επιδεινώνεται με ρυθμούς που συμβαδίζουν με το ρυθμό αστικοποίησης των πόλεων και αύξησης του δείκτη ιδιοκτησίας ιδιωτικών οχημάτων. Το πρόβλημα είναι πολύπλοκο και οφείλεται σε πολλαπλούς λόγους, όπως στην ανεπάρκεια των εναλλακτικών μέσων μεταφοράς, στη δυσανάλογα ψηλή ζήτηση στάθμευσης λόγω της σχεδόν πλήρους εξάρτησης των μετακινήσεων από το ιδιωτικό όχημα (85%), στο χαμηλό ποσοστό πληρότητας των ιδιωτικών οχημάτων (1,2 άτομα ανά όχημα κατά μέσο όρο), στην ανεπάρκεια ελέγχου/ αστυνόμευσης, καθώς και στην αδυναμία εξισορρόπησης του ισοζυγίου προσφοράς - ζήτησης στάθμευσης τόσο σε τοπική κλίμακα (επίπεδο χρήσης) όσο και σε υπερτοπική κλίμακα (επίπεδο περιοχής/ πόλης).

- 5.8.2** Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα αισθητό εντός των αστικών εμπορικών κέντρων, κατά μήκος αξόνων εμπορικής δραστηριότητας αλλά και σε Οικιστικές Ζώνες που γειτνιάζουν με εμπορικές περιοχές και θα μπορούσε να επικεντρωθεί στην ανεξέλεγκτη στάθμευση σε μη καθορισμένους χώρους (παράνομη στάθμευση) λόγω (α) μειωμένης προσφοράς στάθμευσης, (β) ανεπαρκούς ελέγχου/ αστυνόμευσης, ή (γ) συνδυασμό των πιο πάνω.
- 5.8.3** Οι επιπτώσεις του προβλήματος στην κυκλοφορία, στην οδική ασφάλεια, στο περιβάλλον, στην αισθητική, στη λειτουργικότητα και κατ' επέκταση στην οικονομία των Αστικών Κέντρων, παρόλο που δεν έχουν ποσοτικοποιηθεί, είναι σημαντικές και ιδιαίτερα επιζήμιες στη βιωσιμότητα των κυπριακών πόλεων. Εξάλλου, σύμφωνα με το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων, το συνολικό κόστος της κυκλοφοριακής συμφόρησης στις κυπριακές πόλεις ανέρχεται στα €100 εκ. ετησίως, ποσό που περιλαμβάνει και το έμμεσο κόστος που σχετίζεται με το ζήτημα της στάθμευσης. Μερικές από τις πιο σημαντικές επιπτώσεις/ επακόλουθα της ανεξέλεγκτης στάθμευσης σχετίζονται με:
- (α) Τη σοβαρή μείωση της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου από την κατάληψη ζωτικού οδικού χώρου και της πρόσθετης διακίνησης που σχετίζεται με τη στάθμευση.
  - (β) Τη δημιουργία συνθηκών οχληρίας και κατ' επέκταση υποβάθμισης της ποιότητας ζωής σε γειτονίες/ περιοχές κατοικίας, ως επακόλουθο της ανεξέλεγκτης στάθμευσης οχημάτων σε τοπικούς/ συνοικιακούς δρόμους αλλά και της διαμπερούς κυκλοφορίας που προκαλείται από τη μειωμένη ικανότητα του κύριου/ δευτερεύοντος οδικού δικτύου [βλέπε υποπαράγραφο (α) πιο πάνω].
  - (γ) Την επιδείνωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και τη γενικότερη αύξηση του μήκους των διαδρομών/ διανυόμενης απόστασης, ως αποτέλεσμα του αυξημένου επιπέδου διακίνησης για εξεύρεση χώρου στάθμευσης.
  - (δ) Τη σοβαρή μείωση του επιπέδου οδικής ασφάλειας, ιδιαίτερα σε συμβολές, ως αποτέλεσμα της μειωμένης ορατότητας από παράνομα σταθμευμένα οχήματα επί του φυσικού και λειτουργικού χώρου των συμβολών. Συγκεκριμένα, παράνομα σταθμευμένα οχήματα επί των τόξων στροφών σε συμβολές προτεραιότητας τύπου «Τ» μπορούν να αυξήσουν κατακόρυφα την πιθανότητα πρόκλησης ατυχημάτων, λόγω του περιορισμού της ορατότητας των διερχόμενων οχημάτων από τον δευτερεύοντα στον κύριο δρόμο.
  - (ε) Την κατάληψη ζωτικού δημόσιου χώρου διακίνησης πεζών και ποδηλατών, ως αποτέλεσμα της παράνομης οχηματικής κατάληψης πεζοδρομίων, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και κατ' επέκταση την αποθάρρυνση χρήσης εναλλακτικών μέσων μεταφοράς.

- (στ) Τη δυσκολία διακίνησης του λεωφορείου και εφαρμογής μέτρων προώθησής του/ απόδοσης προτεραιότητας στα μέσα μαζικής μεταφοράς (π.χ. λεωφορειολωρίδες).

#### 5.8.4

Με στόχο την αντιμετώπιση των πιο πάνω αρνητικών επιπτώσεων, στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στο Αστικό Κέντρο όσο και σε άλλες Περιοχές Ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περιπτώσεις όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.
- (γ) Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του κύριου αστικού οδικού δικτύου και των σημαντικότερων κόμβων του, θα ελέγχεται και θα ρυθμίζεται ορθολογικά και θα επιτρέπεται μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαίο.
- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε ειδικά καθορισμένους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους παρά την οδό ή σε οργανωμένους χώρους εκτός οδού.
- (ε) Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης σε κατάλληλες τοποθεσίες, κυρίως στο Αστικό Κέντρο, με βάση το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση.
- (στ) Αγορά ή απαλλοτρίωση τεμαχίων από την αρμόδια Τοπική Αρχή για την κατασκευή πολυώροφων δημόσιων χώρων στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία του Αστικού Κέντρου.
- (ζ) Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεών τους με τις δημόσιες συγκοινωνίες και άλλα μέσα φιλικά προς το περιβάλλον.
- (η) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

#### 5.8.5

Για τους ιστορικούς πυρήνες θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που θα περιλαμβάνει μέτρα, κίνητρα και μηχανισμούς που θα καθοριστούν σε εξειδικευμένες μελέτες και σχέδια. Στις ανωτέρω περιοχές οι δυνατότητες διασφάλισης χώρων στάθμευσης είναι εξαιρετικά περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους. Στις περιπτώσεις που αντιμετωπίζεται αντικειμενική λειτουργική αδυναμία ενσωμάτωσης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης στην υπό ανάπτυξη

ιδιοκτησία, θα εφαρμόζεται ο μηχανισμός εξαγοράς χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τις σχετικές ισχύουσες Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών.

**5.8.6** Ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η δημιουργία μεγάλων δημόσιων χώρων στάθμευσης-μετεπιβίβασης (*park-and-ride*) σε στρατηγικά σημεία της περιφέρειας του Αστικού Κέντρου, καθώς και άλλων περιοχών όπου συγκεντρώνονται κύριες αστικές λειτουργίες, σε σχέση με τις βασικές διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών (βλ. Σχέδια 4 και 8).

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

**5.8.7.1** 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 θα καθορίζονται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, την οποία θα εκδίδει, αφού λάβει υπόψη τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλους σχετικούς με το θέμα φορείς.

**5.8.7.2** Η πιο πάνω Εντολή δυνατόν να προνοεί για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/ και φορείς, ή/ και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τέτοιων προσώπων, Τμημάτων ή Υπηρεσιών, σωμάτων ή/ και φορέων.

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

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

**5.8.7.5** Σε κατάλληλες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει λιγότερους χώρους στάθμευσης από αυτούς που προκύπτουν σύμφωνα με τα ανωτέρω πρότυπα ή καθόλου χώρους στάθμευσης σε περιπτώσεις που σχετίζονται με

προσθήκη σε νόμιμη οικοδομή, με τροποποίηση ή προσθήκη σε διατηρητέα ή παραδοσιακή οικοδομή, με αλλαγή χρήσης της οικοδομής, με περιορισμένου μεγέθους αναπτύξεις που ανεγείρονται σε πυκνοκατοικημένες κεντρικές ή πεζοδρομημένες περιοχές ή περιοχές όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση των οχημάτων ή/ και σε άλλες κατάλληλες ή ειδικές περιπτώσεις. Όλες οι πιο πάνω περιπτώσεις θα περιλαμβάνονται στην προαναφερόμενη Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

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

### **5.8.8 Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση**

**5.8.8.1** Το εκάστοτε ισχύον *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης* διαλαμβάνει σημαντικά πολεοδομικά κίνητρα, καθώς και οικονομικά κίνητρα, για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης. Οι πρόνοιες του Σχεδίου θα αποφασίζονται από το Υπουργικό Συμβούλιο και θα εφαρμόζονται με γνώμονα ότι υπερτερούν των υπολοίπων σχετικών πολιτικών του Σχεδίου.

**5.8.8.2** Το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί το εκάστοτε ισχύον Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ή οποιοδήποτε άλλο σχέδιο παροχής κινήτρων που σχετίζεται με χώρους στάθμευσης και το οποίο αποτελεί απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

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

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

- (α) Στην προστιθέμενη οχηματική κυκλοφορία που αναμένεται να προσελκύσει η νέα ανάπτυξη, ιδιαίτερα σε ώρες κυκλοφοριακής αιχμής.
- (β) Στον επηρεασμό του ισοζυγίου προσφοράς - ζήτησης στάθμευσης της περιβάλλουσας περιοχής, λόγω της προστιθέμενης ζήτησης στάθμευσης από τη νέα ανάπτυξη.

- (γ) Στον ενδεχόμενο επηρεασμό των συνθηκών οδικής ασφάλειας της περιβάλλουσας περιοχής από την προσθήκη της νέας ανάπτυξης.
- 5.9.2** Οι πιο πάνω επιπτώσεις έχουν και περιβαλλοντικές παραμέτρους που σχετίζονται με την υποβάθμιση της ποιότητας του αέρα από την εκπομπή οχηματικών ρύπων, καθώς και τη δημιουργία συνθηκών ηχορύπανσης και γενικότερα οχληρίας στην περιβάλλουσα περιοχή. Σημαντικές είναι και οι έμμεσες οικονομικές επιπτώσεις από νέες αναπτύξεις, που σχετίζονται με τη διαχρονική ανάγκη που προκύπτει για τη συνεχή αναβάθμιση, διεύρυνση και επέκταση του δημόσιου οδικού δικτύου, με κόστος το οποίο τις πλείστες φορές επωμίζεται το ίδιο το κράτος.
- 5.9.3** Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και ασφάλειας του Αστικού Οδικού Δικτύου (ιδιαίτερα του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου), αλλά κατ' επέκταση και για τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ποιότητας ζωής των κατοίκων/ εργαζομένων της περιοχής του Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή, στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 5.9.7 μπορεί να απαιτεί την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* (ΜΚΕ) από τον εκάστοτε αιτητή, η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.
- 5.9.4** Τα πορίσματα/ εισηγήσεις της ΜΚΕ καθώς και οι σχετικές παρατηρήσεις/ σχόλια του Τμήματος Δημοσίων Έργων (ως η αρμόδια αρχή που προδιαγράφει, εξετάζει και αξιολογεί ΜΚΕ), τα οποία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εισηγήσεις για αναβάθμιση των κυκλοφοριακών δεδομένων της προτεινόμενης ανάπτυξης (σημεία και μορφή οχηματικών προσβάσεων, απαιτούμενος επιπρόσθετος αριθμός χώρων στάθμευσης, πρόνοιες για σήμανση/ σηματοδότηση κλπ.), θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδεις παράγοντες κατά την εξέταση της αίτησης και λήψη πολεοδομικής απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή και, όπου ενδείκνυται, θα περιλαμβάνονται οι απαιτούμενοι σχετικοί όροι κατά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.
- 5.9.5** Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει, μέσω της συμπερίληψης σχετικών όρων ή και στα πλαίσια συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, κατά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, 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 γύρω οδικό δίκτυο από την προτεινόμενη ανάπτυξη.
- 5.9.6** Τυχόν εξειδικευμένες απαιτήσεις καθώς και το ακριβές περιεχόμενο της εκάστοτε ΜΚΕ θα προσδιορίζονται από το Τμήμα Δημοσίων Έργων.
- 5.9.7** Για μεγάλης κλίμακας ή/ και έντασης αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί, κατά την κρίση της, την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

- (β) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο.
- (γ) Στα πλαίσια εφαρμογής διακριτικής ευχέρειας όσον αφορά τη χωροθέτηση της ανάπτυξης.
- (δ) Σε ειδικές περιπτώσεις όπως προνοούνται σε σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Σχεδίου.

**5.9.8** Ανεξάρτητα των προνοιών των παραγράφων 5.9.3 και 5.9.7, η Πολεοδομική Αρχή 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.

## **5.10 Ολοκληρωμένη Μελέτη Μεταφορών - Χρήσης Γης**

**5.10.1** Ένας από τους βασικούς στόχους της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Σχεδίου (σχετική η παράγραφος 5.1.4) είναι η αποτελεσματική σύνδεση/ συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής των χρήσεων γης και της υποδομής μεταφορών και συγκεκριμένα, η ουσιαστική και εξαρχής συσχέτιση του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στο βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.

**5.10.2** Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου είναι ιδιαίτερα σημαντικό όπως εκπονείται σε τακτά χρονικά διαστήματα (που κατά προτίμηση, θα συμπίπτουν με την τακτή αναθεώρηση του Σχεδίου) ολοκληρωμένη μελέτη μεταφορών - χρήσης γης για την περιοχή του Σχεδίου, δηλαδή σε επίπεδο πολεοδομικού συγκροτήματος.

**5.10.3** Η μελέτη αυτή θα συνυπολογίζει, συσχετίζει και συνδέει τα δημογραφικά δεδομένα (προφίλ ταξιδιώτη), τα δεδομένα διακίνησης (συμπεριφορά ταξιδιώτη και συγκοινωνιακό σύστημα), το πολεοδομικό καθεστώς και χρήσεις γης (χώροι γένεσης ταξιδιών), καθώς και άλλα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα, και θα προδιαγράψει/ παραθέτει τις μεσοπρόθεσμες ανάγκες του συγκοινωνιακού συστήματος του Σχεδίου.

**5.10.4** Η τελική εγκεκριμένη μελέτη θα αποτελεί θεσμικό εργαλείο πολιτικής και τα πορίσματά της θα τροφοδοτούν τη διαδικασία λήψης αποφάσεων σε σχέση με την Κυκλοφοριακή Πολιτική, κατά προτίμηση στα πλαίσια της τακτής αναθεώρησης του Σχεδίου, ειδικότερα σε σχέση με:

- (α) τη διάταξη, λειτουργική ιεράρχηση/ κατηγοριοποίηση και προτεραιότητα υλοποίησης ή αναβάθμισης του Αστικού Οδικού Δικτύου,
- (β) τη χωροθετική πολιτική των παρόδιων χρήσεων γης και την αναθεώρηση των συντελεστών δόμησης (με στόχο την επίτευξη συγκοινωνιακά βιώσιμων πληθυσμιακών πυκνοτήτων),

- (γ) τη διάταξη και ανάπτυξη του δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων,
- (δ) την πολιτική στάθμευσης, και
- (ε) τις πρόνοιες διασφάλισης ή δημιουργίας υποστηρικτικής υποδομής μέσω μαζικής μεταφοράς (κεντρικός σταθμός λεωφορείων, τερματικοί σταθμοί λεωφορείων, χώροι στάθμευσης και μετεπιβίβασης - *park and ride*, αποκλειστικές πορείες λεωφορείων κλπ.).

Επιπρόσθετα, η μελέτη θα χρησιμοποιείται ως βασικό καθοδηγητικό εργαλείο για την ορθολογική υλοποίηση των προνοιών της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Σχεδίου.

**5.10.5** Η μελέτη θα αποτελεί προϊόν συνεργασίας μεταξύ του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων, του Τμήματος Δημοσίων Έργων, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, του Πολεοδομικού Συμβουλίου, των φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και του ιδιωτικού τομέα.

#### **5.11 Ειδικές Πρόνοιες**

**5.11.1** Εξαιρετική σημασία θα αποδίδεται στη διασφάλιση και διαμόρφωση/ κατασκευή επαρκών και κατάλληλων προσβάσεων του κοινού, προς και κατά μήκος της παραλίας.

**5.11.2** Οι ανάγκες διακίνησης πεζών θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης.

**5.11.3** Οι ανάγκες διακίνησης ατόμων με ειδικές ανάγκες πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τόσο στο σχεδιασμό Περιοχών Ανάπτυξης, όσο και στο σχεδιασμό και τον έλεγχο ιδιωτικών αναπτύξεων.



## 6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

### 6.1 Γενικά

- 6.1.1** 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.
- 6.1.2** Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του αστικού πληθυσμού. Ως βασικά συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος θεωρούνται 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, και
  - (ε) η ασφάλεια και η υγεία του ανθρώπινου πληθυσμού.
- 6.1.3** Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Η κατανομή των χρήσεων γης και η έντασή τους στο αστικό σύνολο, ο τρόπος οργάνωσης και λειτουργίας τους, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης κλίμακας αστικών λειτουργιών και χρήσεων και ο βαθμός διασποράς της ανάπτυξης εκτός των Ζωνών 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.
- 6.1.4** 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.
- 6.1.5** Το περιβάλλον αποτελεί πολυτομεακή ενότητα, η οποία συναρτάται οριζόντια με όλους τους τομείς ανάπτυξης. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να περιοριστεί στο παρόν Κεφάλαιο, που κατά κύριο λόγο αφορά τη διαχείριση του αστικού πρασίνου, του ανοικτού δημόσιου χώρου και του τοπίου. Οι επιμέρους πτυχές του περιβάλλοντος αποτελούν παραμέτρους οι οποίες επηρεάζονται από μεγάλο αριθμό πολιτικών,

όπως οι πολιτικές που αφορούν τις μεταφορές, τη διάσπαρτη ανάπτυξη, τη βιομηχανία και μεταποίηση, κ.ο.κ.

## **6.2 Προβλήματα**

**6.2.1** Τα κύρια προβλήματα και ελλείψεις που αντιμετωπίζονται 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 αστικού 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 διασποράς της αστικής ανάπτυξης και εξάπλωσης σε αντίθεση με τα πρότυπα της αειφόρου και συμπαγούς πόλης, οι οποίες, ανάμεσα σε άλλα, 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 κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις.
- (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, 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 αξιόλογων, μεταξύ άλλων, από πλευράς περιβάλλοντος και τοπίου.

**6.2.2** Τα κυριότερα αξιόλογα συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος δείχνονται στο Σχέδιο 10 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), ενώ πιθανές σχετικές απειλές και κίνδυνοι στο Σχέδιο 11 (Περιβαλλοντικές Απειλές).

## **6.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου**

**6.3.1** Βασική επιδίωξη του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης 2007-2013 είναι η διαφύλαξη του περιβαλλοντικού πλούτου της χώρας και η εφαρμογή της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης. Η ανάπτυξη προωθείται με σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον για να

επιτευχθεί διαφύλαξή του και στο μέλλον, παράλληλα με τις πολιτικές που αφορούν την ανάπτυξη σε κοινωνικούς και οικονομικούς τομείς, καθώς και την ισόρροπη εδαφική ανάπτυξη.

- 6.3.2** Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού 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 στην περιοχή του.
- 6.3.3** 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.
- 6.3.4** 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.

#### **6.4 Ειδικό Στόχοι και Προοπτικές**

- 6.4.1** Μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε συνδυασμό με τη γενικότερη στρατηγική ανάπτυξής του, το περιβάλλον και το τοπίο αντιμετωπίζονται ως πρωταρχικοί συντελεστές της ποιότητας της ζωής των κατοίκων και χρηστών της περιοχής του Σχεδίου, καθώς και ως κοινοί πόροι, αναδεικνύοντας την προοπτική τους σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα.
- 6.4.2** 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 πόλης, 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 βέβαια που κάτι τέτοιο 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 αστικού πληθυσμού. Ως αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου θα μπορούσαν να θεωρηθούν σημαντικά τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιαίτερα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, οι περιοχές του Δικτύου *Natura* 2000, δάση, υγρά τοπία, αργάκια, 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 πιο πάνω δείχνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 10 (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 διασύνδεσή 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 ουσιαδώς 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).

## **6.5 Περιβαλλοντικός Πλούτος**

- 6.5.1** Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «Περιβαλλοντικό Πλούτο» της περιοχής [βλέπε Σχέδιο 10 και Προσάρτημα 3 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου)]. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, οι ελεγχόμενες περιοχές από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), οι Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ), καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο φυσικό περιβάλλον καταγράφονται αξιόλογοι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, οι περιοχές του Δικτύου *Natura* 2000, δάση και υδάτινοι πόροι.
- 6.5.2** 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.
- 6.5.3** 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 στο χώρο του τεμαχίου λαμβάνονται υπόψη:

- (i) οι πορείες κίνησης και στάσης των περριπατητών,
  - (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 σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής παράγοντας.
- (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.

**6.5.4** Το Δάσος Λεμεσού, του οποίου μικρό τμήμα εμπίπτει στις βόρειες παρυφές του Τοπικού Σχεδίου, στα δημοτικά όρια Γερμασόγειας, εντάσσεται στο Δίκτυο *Natura* 2000, και πιο συγκεκριμένα στους «Τόπους Κοινοτικής Σημασίας - ΤΚΣ» (*Sites of Community Importance-SCI*), όπως ορίζονται στο Νόμο 153(Ι)/2003 (περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής).

## **6.6 Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές**

### **6.6.1 Γενική Πολιτική για τη Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος**

**6.6.1.1** Με κύριο στόχο τη διαφύλαξη των περιοχών του Τοπικού Σχεδίου που χαρακτηρίζονται από μεγάλη οικολογική και πολιτιστική αξία, καθώς και τη λελογισμένη διαχείριση των φυσικών πόρων της περιοχής, προνοούνται τα ακόλουθα σε σχέση με το τοπίο και το περιβάλλον:

- (α) Στο Σχέδιο καθορίζονται περιοχές γύρω από τα φράγματα Κούρρη και Γερμασόγειας όπου θα εφαρμόζεται η πολιτική των Προστατευόμενων Τοπίων. Η Πολιτική αυτή δεν επιτρέπει αναπτύξεις που μπορούν να αλλοιώσουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία και να επιφέρουν καταστροφή, φθορά ή υποβάθμιση των Προστατευόμενων Τοπίων ή να συμβάλουν στη μόλυνση των νερών των φραγμάτων από την πλησίον λεκάνη απορροής με απόβλητα (σκύβαλα, λύματα, καλλιέργειες κλπ.). Σε Προστατευόμενα Τοπία με το χαρακτηριστικό «Δα2-Π.Τ.» θα επιτρέπονται οι ακόλουθες αναπτύξεις:
  - (i) Εκτέλεση παραδοσιακών εργασιών στον τομέα της γεωργίας και δασοπονίας.
  - (ii) Εκτέλεση εργασιών για μικρής κλίμακας αναπτύξεις, που αποσκοπούν

στην προστασία, διατήρηση και προβολή των χαρακτηριστικών της περιοχής.

- (iii) Δημιουργία μονοπατιών της φύσης ή άλλων τύπων προσπέλασης και μικρής κλίμακας αναπτύξεων που θα παρέχουν στο κοινό δυνατότητες για περιβαλλοντική εκπαίδευση και φυσιολατρικές δραστηριότητες.
- (iv) Εκτέλεση αναγκαίων έργων 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 του δάσους.
- (vi) Μικρής κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό και εξειδικευμένες αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με την εκπαίδευση για το περιβάλλον και το τοπίο.

Οι αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι θα εντάσσονται στο περιβάλλον, θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις της. Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,01:1.

- (β) Σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται στο Σχέδιο 9 (Πολεοδομικές Ζώνες) με τον κωδικό Δα3 στην περίμετρο Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών ή και Κτηνοτροφικών Ζωνών/ Περιοχών, καθώς και σε Ζώνες Προστασίας με τον κωδικό Δα2 κατά μήκος των Αυτοκινητόδρομων, θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής.
- (γ) Στις Περιοχές Προστασίας του Ευρωπαϊκού Δικτύου *Natura* 2000, οι οποίες δείχνονται με τον κωδικό «Π.Φ.Ν» στο Σχέδιο 10 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), θα επιδιώκεται γενικά η διατήρηση της βιοποικιλότητας μέσα από την κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιαιτημάτων. Πρόσθετα προς τις αναπτύξεις που επιτρέπονται στις Ζώνες Δα2 και Δα3, σε τμήματά τους που εμπίπτουν σε Ζώνη Π.Φ.Ν, για να επιτραπεί οποιαδήποτε ανάπτυξη συμπεριλαμβανομένων και αυτών που αναφέρονται στις παραγράφους (α) και (β) πιο πάνω, θα απαιτείται να 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.
- (δ) Η προστασία των απότομων τοπογραφικών αλλαγών, κοιτών χειμάρρων ή αργακιών ή απορροής επιφανειακών νερών, κορυφογραμμών και άλλων

παρόμοιων ιδιομορφιών που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα επιδιώκεται με την εξασφάλιση των ανάλογων λωρίδων πρασίνου. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλλει 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.

(ε) Η προστασία αξιόλογων δέντρων και συστάδων δέντρων σε ιδιωτική γη επιδιώκεται με την έκδοση Διαταγμάτων Προστασίας Δένδρων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Στις περιπτώσεις αξιόλογων υφιστάμενων δένδρων, 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.

(στ) Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη την ανάγκη διασφάλισης των απορροών των όμβριων υδάτων σε όσες περιπτώσεις αυτό δικαιολογείται.

**6.6.1.2** 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.

**6.6.1.3** 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 αποκατάστασή του στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών.

## **6.6.2 Σύστημα Ελεύθερων Χώρων**

**6.6.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η σταδιακή συγκρότηση ενός συστήματος ελεύθερων χώρων, που αποτελούν βασικά συνδετικά στοιχεία του χαρακτήρα και της δομής του αστικού συγκροτήματος και ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον αστικό πληθυσμό για ενεργό και παθητική αναψυχή. Το σύστημα αυτό στοχεύει, εκτός των άλλων, στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες και τη βελτίωση του μικροκλίματος και της εικόνας επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Το σύστημα αυτό απευθύνεται σε όλο το φάσμα ηλικιών των πολιτών, τόσο του αστικού συγκροτήματος και όλης της ακτίνας επιρροής του, όσο και σε μικρότερα σύνολα οργάνωσης του αστικού χώρου (περιβαλλοντικές περιοχές και γειτονιές).

**6.6.2.2** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η ακόλουθη ιεράρχηση των ελεύθερων χώρων:

- (α) **Περιφερειακά Πάρκα:** Το σύστημα περιφερειακών πάρκων θα εξυπηρετεί το σύνολο της αστικής περιοχής, καθώς και περιφερειακές ανάγκες. Τα περιφερειακά πάρκα, ως υπερτοπικοί πόλοι αναψυχής, θα εξοπλιστούν με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας, που θα είναι εναρμονισμένες με το χαρακτήρα τους και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων.

Η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστεί στην απόλυτα αναγκαία για τη λειτουργία των Περιφερειακών Πάρκων.

Η ανέγερση οικοδομών θα περιοριστεί στις αναγκαίες για τους σκοπούς διαχείρισης και λειτουργίας του πάρκου ή για την περιβαλλοντική εκπαίδευση και τη διευκόλυνση φυσιολατρικών δραστηριοτήτων.

Ως Περιφερειακά Πάρκα θεωρούνται οι ακόλουθοι χώροι:

- (i) Το γραμμικό μέτωπο από την Ακτή του Κυβερνήτη μέχρι τον Κόλπο της Επισκοπής, περιλαμβανομένης της περιοχής της Αμαθούνας, του αστικού μετώπου με το Δασούδι και του Ladies Mile. Βασική επιδίωξη στο συγκεκριμένο μέτωπο είναι η διευκόλυνση της θαλάσσιας και παραθαλάσσιας αναψυχής και άθλησης.
- (ii) Τα φράγματα της Γερμασόγειας, των Πολεμιδιών και του Κούρρη με τις γύρω τους Ζώνες Προστασίας ή/ και Προστατευόμενα Τοπία για εκδρομές, ερασιτεχνικό ψάρεμα και πεζοπορία.
- (iii) Η Αλυκή Ακρωτηρίου και οι γύρω της ενδιαφέροντες χώροι, καθώς και οι κήποι εσπεριδοειδών του Φασουρίου, για περιπάτους αναψυχής και οικολογικού ενδιαφέροντος.
- (iv) Η δενδροφυτεμένη κυβερνητική γη στην περιοχή του Αγίου Γεωργίου Αλαμάνου.

- (β) **Αστικά Πάρκα:** Αποτελούν τις «φυγές» από το αστικό δομημένο περιβάλλον και υπερτοπικούς πόλους αναψυχής. Το μέγεθος, η κατανομή τους στο χώρο, ο εξοπλισμός και η διαμόρφωσή τους πρέπει να είναι κατάλληλη για διάφορες ομάδες ηλικιών. Τα πάρκα αυτά προορίζονται να εξυπηρετήσουν το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου αλλά και περιαστικές κοινότητες. Η διαμόρφωση και οι διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που θα διαθέτουν, εξαρτώνται από τον πληθυσμό που θα εξυπηρετούν και τη μορφή της ψυχαγωγίας (ενεργό ή παθητική) που θα προσφέρουν.

Ο Δημοτικός Κήπος Λεμεσού θα συνεχίσει να αποτελεί το κύριο αστικό πάρκο, ενώ το Δάσος των Πολεμιδιών θα διαμορφωθεί ως αστικό πάρκο, με έμφαση στη διατήρηση του φυσικού χαρακτήρα του χώρου και με υποδομή,



εξοπλισμό και εγκαταστάσεις που θα εξυπηρετούν τις ανάγκες της πόλης σε αναψυχή/ ψυχαγωγία.

- (γ) **Τοπικά Πάρκα και Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Τα τοπικά πάρκα αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις περιβαλλοντικές περιοχές, αποτελούν τους τοπικούς περιβαλλοντικούς πνεύμονες και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η γη για τα τοπικά πάρκα διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικοπέδα ή/ και άλλες αναπτύξεις και είναι δυνατόν να επαυξηθεί, όπου κρίνεται απαραίτητο.

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 δημόσιων ανοικτών χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων των περιοχών κατοικίας, καθώς και άλλων αστικών περιοχών.

Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των τοπικών πάρκων και δημόσιων χώρων πρασίνου, ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/ συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού, όπου κάτι τέτοιο είναι εφικτό.

Τα τοπικά πάρκα πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με τις περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση για πεζούς, ποδηλάτες και οχήματα. Θα καταβάλλεται προσπάθεια ώστε τα τοπικά πάρκα να είναι προσπελάσιμα και να διαθέτουν κατάλληλο εξοπλισμό για άτομα με ειδικές ανάγκες.

Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον Πίνακα 6.1.

**Πίνακας 6.1 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	4.000 τ.μ. και άνω

ΤΥΠΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ
	πάρκου (π.χ. χώροι υγιεινής).	
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, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους παιγνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένων των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών. Θα εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες παιγνιδιού των παιδιών σχολικής ηλικίας.	300-2.000 τ.μ.

- (δ) **Παρόδιοι χώροι πρασίνου:** Οι χώροι αυτοί καταλαμβάνουν μικρές λωρίδες γης κατά μήκος οδικών αξόνων, οι οποίες θα δενδροφυτεύονται και τοπιοτεχνούνται, ανάλογα με την περίπτωση.
- (ε) **Κοίτες Χειμάρρων και Παραλία:** Οι κοίτες των χειμάρρων Γαρύλλη, Γερμασόγειας, Βαθειά και του μικρού χειμάρρου των Πολεμιδιών είναι δυνατόν να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζοδρόμους και δίκτυα ποδηλατοδρόμων. Κατ' ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να διαφυλαχθούν και να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Σχεδίου. Η Πολεοδομική Αρχή σε κατάλληλες περιπτώσεις 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 όμβριων υδάτων και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωσή τους ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει τη φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.

Η παραλία αποτελεί ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της Λεμεσού και μέσω των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και λεπτομερέστερου σχεδιασμού, θα επιδιωχθεί η προστασία και συνετή διαχείρισή της, η αποκατάσταση της οπτικής και λειτουργικής σχέσης της πόλης με τη θάλασσα και η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου σε ανοικτό χώρο αναψυχής και περιπάτου.

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.

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

**6.6.2.3** Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους ελεύθερους χώρους που θα πρέπει να παραχωρηθούν στο δημόσιο, με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. Οι χώροι αυτοί θα καθορίζονται δίνοντας προτεραιότητα στην προστασία των αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος και κατοπιν, 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.

**6.6.2.4** 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, ως αναφέρεται στην παράγραφο 6.6.2.2(δ). Η εξαγορά χώρων πρασίνου θα αποτελεί τελευταία επιλογή και θα παρέχεται μόνο στις περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση των παρόδιων χώρων πρασίνου.

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

### 6.6.3 Κρατική Γη

**6.6.3.1** Οι κρατικές ιδιοκτησίες αποτελούν στρατηγικό απόθεμα γης εντός των αστικών συμπλεγμάτων και διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου.

**6.6.3.2** Στα πλαίσια της στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα του περιβάλλοντος, κατόπιν διεξαγωγής διαβουλεύσεων με αρμόδια Τμήματα και Υπηρεσίες, ανάλογα με την περίπτωση, θα επιδιώκεται κατά κανόνα όπως οι κρατικές ιδιοκτησίες εντός των Πολεοδομικών Ζωνών «Δα2-Π.Τ» που έχουν σημαντική έκταση, να ενοποιηθούν με την απόκτηση των ιδιωτικών τεμαχίων γης που παρεμβάλλονται μεταξύ των κρατικών τεμαχίων, ή περικλειστων τεμαχίων, για σκοπούς δημιουργίας σημαντικής κλίμακας ενιαίων χώρων αστικού πρασίνου.

**6.6.3.3** Για τις περιοχές αυτές κρίνεται σκόπιμο να καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια για τη διασφάλιση ενιαίου σχήματος. Για το σκοπό αυτό θα επιδιώκεται όπως:

- (α) η κρατική γη που εμπίπτει στις πιο πάνω περιοχές να μην παραχωρείται, μισθώνεται, ανταλλάσσεται ή αποξενώνεται με οποιοδήποτε τρόπο, και
- (β) τα ιδιωτικά τεμάχια που εμπίπτουν στις περιοχές αυτές να αποκτηθούν σταδιακά από το Κράτος.

### 6.7 Ειδικές Πρόνοιες

**6.7.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία Περιοχών Προστασίας του υδροφορέα της κοιλάδας Γερμασόγειας, των φραγμάτων Κούρρη και Πολεμιδιών και άλλων αργακιών. Οι περιοχές αυτές, που ορίζονται ως Ζώνη Δα2 στο Σχέδιο 9 (Πολεοδομικές Ζώνες) και ως Περιοχές Προστασίας στο Σχέδιο 8 (Χρήση Γης), θα προστατευτούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη.

**6.7.2** Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ορίζονται Ζώνες Προστασίας Δα2, πλάτους 6,00 μέτρων, σε περιπτώσεις ένταξης των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών σε Οικιστική Ζώνη, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 5.3.3.10 (Κυκλοφοριακή Πολιτική).

**6.7.3** 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 της πόλης με το παραλιακό μέτωπο.

**6.7.4** Στην περιοχή Φασουρίου υφίστανται σειρές από εσπεριδοειδή κατά μήκος δρόμων και περιμετρικά ιδιωτικών τεμαχίων. Η φύτευση αυτή θα πρέπει να διατηρηθεί και να ληφθεί υπόψη σε μελλοντικούς διαχωρισμούς οικοπέδων και άλλες μορφές ανάπτυξης, έτσι ώστε να συνεχίσει ν' αποτελεί συνθετικό στοιχείο του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τόσο στην περιοχή αυτή όσο και αλλού, θα επιδιωχθεί να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Έκδοση Διατάγματος Προστασίας Δένδρων).

- 6.7.5** Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό ομβρίων υδάτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει τη μετατόπισή 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 που θα κριθεί από τους ανάλογους Φορείς.
- 6.7.6** Στα πλαίσια του παρόντος 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. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ**

### **7.1. Πολιτιστική Κληρονομιά**

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

**7.1.2** Η πολιτιστική κληρονομιά που περικλείεται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού περιλαμβάνει τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «Περιβαλλοντικό 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 που καθορίζονται ως Ελεγχόμενες Περιοχές ή Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Πλείστα από τα στοιχεία αυτά δείχνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 10 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) και καταγράφονται στο Προσάρτημα 3 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου).

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

### **7.2 Αρχαιολογική Κληρονομιά**

**7.2.1** Τα Αρχαία Μνημεία αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και η διαχείρισή τους γίνεται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού για την Αρχαιολογική Κληρονομιά περιγράφεται στο Κεφάλαιο 28 (Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες), καθώς και στο Παράρτημα Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου.

**7.2.2** Η σημαντικότερη από αρχαιολογική άποψη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι εκείνη της αρχαίας Αμαθούνας, που ανάγεται από τη Γεωμετρική μέχρι τη Ρωμαϊκή Περίοδο. Αυτή συνδυάζει τον αρχαίο οικισμό στα υψώματα με το ιστορικό λιμάνι που διακρίνεται στο βυθό της θάλασσας. Το πιο πάνω σύνολο αποτελεί ένα συμπαγή χώρο που καθορίστηκε ως αρχαιολογική περιοχή για σκοπούς ανασκαφών. Οι εκατέρωθεν του περιοχές, που περιλαμβάνουν αρκετά τεμάχια κηρυγμένα ως Αρχαία Μνημεία Πίνακα Β' και άλλους χώρους αρχαιολογικής ή περιβαλλοντικής σημασίας, κηρύχθηκαν σαν Ελεγχόμενες Περιοχές και δεσπόζουν του χώρου της αρχαίας Αμαθούνας. Παράλληλα, η περιοχή αυτή κηρύχθηκε ως Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

**7.2.3** Στην πόλη και γύρω από το Μεσαιωνικό Κάστρο έγιναν πρόσφατα ανασκαφές που έφεραν στο φως κατάλοιπα παλαιοχριστιανικών τουλάχιστον οικοδομημάτων, ενώ σώζονται ακόμα τμήματα οικοδομών από τη Λουζινιανή και Ενετική Περίοδο που διαθέτουν στοιχεία μεσαιωνικής μορφολογίας, καθώς και οικοδομές από την περίοδο της Τουρκοκρατίας, οι οποίες κηρύχθηκαν ως Αρχαία Μνημεία. Ο χώρος που περιβάλλει άμεσα το Κάστρο καθορίστηκε από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ως Ελεγχόμενη Περιοχή.

### **7.3 Αρχιτεκτονική, Πολεοδομική κ.ά. Κληρονομιά**

**7.3.1** Το ιστορικό/ παραδοσιακό κέντρο της πόλης και οι παλιοί πυρήνες των προαστίων έχουν έντονο ιστορικό/ παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών αξιόλογης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής, τεχνολογικής και περιβαλλοντικής αξίας. Οι οικοδομές αυτές διακρίνονται σε τρεις βασικές κατηγορίες. Στην πρώτη εμπίπτουν οι μεγαλοαστικές οικοδομές με νεοκλασικές επιρροές και με στοιχεία εκλεκτικισμού, που ανήκαν συνήθως σε οικογένειες εμπόρων. Τέτοιες οικοδομές διατηρούνται κυρίως στις οδούς Αγίου Ανδρέου και Ειρήνης και στην περιοχή γύρω από το Δημοτικό Μέγαρο. Στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται οι οικοδομές αστικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής που αποτελούν τα συνεχή ιστορικά μέτωπα του αστικού ιστού. Στην τρίτη κατηγορία εμπίπτουν τα βιομηχανικά κτήρια/ αποθήκες, στοιχεία που μαρτυρούν το παρελθόν της πόλης και τη σχέση της με το λιμάνι. Διατηρούνται επίσης οικοδομές ή σύνολα οικοδομών με αποικιοκρατικό χαρακτήρα ή χαρακτήρα του κινήματος του μοντερνισμού (δεκαετίες 1930-70). Αυτές οι οικοδομές αποτελούν αναπόσπαστο και πολύτιμο μέρος της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Λεμεσού και της πολιτιστικής ταυτότητας του τόπου.

**7.3.2** Στην περιφέρεια του κέντρου της πόλης, οι μεμονωμένες οικοδομές/ μνημεία που καταγράφονται και στο Σχέδιο 10 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), όπως οι Ναοί του Αγίου Τυχικού στον Άγιο Αθανάσιο, του Αγίου Σιλιά στον Ύψωνα, της Αγίας Αναστασίας και η Μονή Αγίου Καρμίου στα Κάτω Πολεμίδια, η Χαβούζα - Παλιό Υδραγωγείο στο Δήμο Λεμεσού, η Μεσαιωνική Κιστέρνα-Χαβούζα στη Μέσα Γειτονιά, το Γεφύρι του Αρίστου κ.ά. και το άμεσό τους περιβάλλον αποτελούν πολύτιμο κομμάτι της αστικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, που πρέπει να προστατευτεί και να ενταχθεί οργανικά στον σύγχρονο αστικό ιστό.

**7.3.3** Στο παρελθόν, τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονταν 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, ειδικά μετά την πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και τη συνεχόμενη ενίσχυση της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών, διαπιστώθηκε σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, εντούτοις κάποια από τα προβλήματα, όπως το κυκλοφοριακό, η χωροθέτηση χώρων στάθμευσης, η συνύπαρξη



ασυμβίβαστων χρήσεων αλλά και οι αλλαγές στις κοινωνικές δομές, απαιτούν την προσοχή του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Η συστηματική προσπάθεια που γίνεται για πληρέστερη ενημέρωση του κοινού έχει ήδη αποφέρει θετικά αποτελέσματα. Επιπλέον, με την επιλογή διατηρητέων οικοδομών για τη στέγαση δημοσίων, πολιτιστικών και εκπαιδευτικών ιδρυμάτων (π.χ. ΤΕ.ΠΑ.Κ.), έχει δημιουργηθεί σημαντική δυναμική προς αποκατάσταση ή/ και επανάχρηση των διατηρητέων οικοδομών, αναβάθμιση του ιστορικού δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και την αναβίωση του ιστορικού κέντρου της Λεμεσού.

#### **7.4 Βασικοί Στόχοι**

Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με το θέμα αυτό έχει τους ακόλουθους βασικούς στόχους:

- (α) Την προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς ανεξάρτητα από την ιστορική περίοδο και αρχιτεκτονικό στυλ στο οποίο ανάγονται και τη μορφή προστασίας που τα καλύπτει (διατηρητέα/ 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) αστικοί ιστοί όπως διαμορφώνονται από τα τεμάχια και τους δρόμους,
  - (ii) σχέσεις μεταξύ κτιρίων, πράσινων 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 με 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 τον 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 στον ιστορικό πυρήνα.
- (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.

## **7.5 Μέτρα για την Επίτευξη των Βασικών Στόχων**

Για την επίτευξη των βασικών στόχων της πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διατήρηση της 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, περιβαλλοντική ή τεχνολογική αξία, μέσω της κήρυξης Αρχαίων Μνημείων ή της έκδοσης Διαταγμάτων Διατήρησης. Η νομική προστασία θα επεκταθεί και σε αξιόλογες οικοδομές του μοντέρνου κινήματος.
  - (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 αξιολόγησή της. Σημαντικό κριτήριο αποτελεί και η θέση της, αν δηλαδή βρίσκεται σε ΠΕΧ ή συμπαγή ιστορικό/ παραδοσιακό πυρήνα.

- (β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (*integrated conservation*) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατόν να προνοούν, μεταξύ άλλων, για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων, αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των υποδομών, κοινωνικο-οικονομικά μέτρα στήριξης των κατοίκων, υπόδειξη συγκεκριμένων έργων για υλοποίηση κλπ. 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/ αποκατάστασή τους, καθώς και στην επαναχρησιμοποίησή 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 η οποία στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων 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 διάφορων 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) Η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα παρέχεται από το κράτος μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων και αφορούν χρηματοδοτικά και φορολογικά κίνητρα.
- (ii) Η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τις διατηρητέες οικοδομές παρέχεται από το κράτος μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και χωρίζεται σε τρεις κατηγορίες:

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

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

- (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.

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

### **8.1 Γενικά**

**8.1.1** 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.

**8.1.2** Νοείται ότι για την υποβοήθηση του αισθητικού ελέγχου σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου [βλέπε παράγραφο 3.2(β) του Παραρτήματος Γ], οι Πολεοδομικές Αρχές, σε ορισμένες περιπτώσεις, θα συμβουλευούνται τις Ειδικές Επιτροπές Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου που καθορίζονται στην παράγραφο 3 του Παραρτήματος Γ. Η σύνθεση και η λειτουργία των Επιτροπών αυτών καθορίζονται σε σχετική εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

### **8.2 Ιστορικές/ Παραδοσιακές Περιοχές**

#### **8.2.1 Ελεγχόμενες Περιοχές**

Οι Ελεγχόμενες Περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία, με βάση το Νόμο περί Αρχαιοτήτων, καθορίζονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων και φαίνονται στο Σχέδιο 10 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).

#### **8.2.2 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)**

Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως «Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα» (ΠΕΧ). Ως ΠΕΧ καθορίζονται:

- (α) το ιστορικό - παραδοσιακό κέντρο της πόλης,
- (β) οι παραδοσιακοί πυρήνες των προαστίων στον Ύψωνα, στα Πάνω και Κάτω Πολεμίδια, στην Αγία Φύλα, στη Μέσα Γειτονιά, στον Άγιο Αθανάσιο, στη Γερμασόγεια και στο Βούναρο, και
- (γ) μέρος του ευρύτερου χώρου της αρχαίας Αμαθούνας.

#### **8.2.3 Βασικοί Στόχοι και Μέτρα**

- (α) Η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ο καθορισμός του νέου ρόλου ορισμένων Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και Ελεγχόμενων Περιοχών στο αστικό σύμπλεγμα, για ενίσχυση και αναβίωση ευρύτερων περιοχών μέσα στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.

- (β) Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου που να διασφαλίζει ότι στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, καθώς και στις Ελεγχόμενες Περιοχές, θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου. Επίσης, θα διασφαλίζει ώστε η ένταξη νέων οικοδομών και οι μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/ προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας (εφόσον αυτός είναι αξιόλογος) ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσον αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.
- (γ) Η λήψη μέτρων για αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτιστικών χρήσεων μέσω:
- (i) Της προώθησης Σχεδίων Περιοχής που θα περιλαμβάνουν συγκεκριμένη στρατηγική ανάπτυξης, πολιτικές, προτεινόμενα μέτρα και έργα κλπ.
  - (ii) Της προώθησης, όπου είναι αναγκαίο, σχεδίων πεζοδρόμησης και κυκλοφοριακής διαχείρισης, μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Ρυθμιστικών Σχεδίων.
  - (iii) Της προώθησης, όπου είναι θεμιτό, σχεδίων αποκατάστασης όψεων των δρόμων.
  - (iv) Της προώθησης έργων σε δημόσιους χώρους (π.χ. πλατείες, χώροι συνάθροισης και κοινωνικών δραστηριοτήτων, πολιτιστικοί χώροι).

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

**8.3.1** Σε ορισμένες περιοχές που μπορεί να γειτνιάζουν με τις ΠΕΧ ή να αφορούν ανεξάρτητες περιοχές και οι οποίες περιλαμβάνουν αξιόλογα κτίσματα ή αξιόλογη πολεοδομική δομή και σύστημα δόμησης και στις οποίες έχει αλλοιωθεί ο αυθεντικός τους χαρακτήρας, 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 στις περιοχές ΠΕΧ.

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

- (α) Την ορθή χωροδιάταξη των νέων οικοδομών για την οποία θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να ληφθούν υπόψη οι επικρατούσες αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές αξίες της περιοχής, η συνολική ή τμηματική εικόνα των σχετικών αστικών

μετώπων, η ογκοπλαστική του οικοδομήματος, οι πορείες κίνησης και στάσης, οι οπτικές φυγές προς χαρακτηριστικά κτίσματα της περιοχής, η κατανομή των «σκληρών» και «μαλακών» επιφανειών, των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου και οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.

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

#### **8.4 Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων**

Πρόσθετα με τις πιο πάνω περιοχές ΠΕΧ και ΠΑΙΑΝ, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί κατά την κρίση της να επιβάλει την άσκηση αισθητικού και ποιοτικού ελέγχου στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε τεμάχια με μεμονωμένα Αρχαία Μνημεία και Διατηρητέες Οικοδομές ή άλλες κατασκευές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, επιβάλλοντας όρους που σχετίζονται με επιμέρους πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου. Οι περιοχές αυτές δεν υποδεικνύονται, λόγω της φύσης τους, σε σχέδια. Τα κυριότερα αξιολογικά κτίσματα που αποτελούν τα επίκεντρα των περιοχών αυτών καταγράφονται στο Προσάρτημα 3 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου) του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, το οποίο συνοδεύει το Σχέδιο 10 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).

#### **8.5 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 και η προσαρμογή των νέων οικοδομών στο μικροπεριβάλλον της συγκεκριμένης περιοχής, καθώς επίσης η διασφάλιση της «αρχιτεκτονικής ελευθερίας» των μελετητών και ο ποιοτικός σχεδιασμός.





## 9. ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ

### 9.1 Γενικά

9.1.1 Για την εναρμόνιση της Κυπριακής Νομοθεσίας με την Οδηγία 96/82/EK του Συμβουλίου και την τροποποιητική Οδηγία 2003/105/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, οι οποίες έχουν ως θέμα την αντιμετώπιση των κινδύνων ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εκδώσει Κανονισμούς, οι οποίοι αναφέρονται ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί του 2003 και 2008 (Κ.Δ.Π 759/2003 και Κ.Δ.Π 399/2008).

9.1.2 Στους πιο πάνω Κανονισμούς υπάρχουν 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 Αντιμετώπισης των Κινδύνων Ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες Κανονισμών του 2001 και 2006 (Κ.Δ.Π 507/2001 και Κ.Δ.Π 49/2006).

9.1.3 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 Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2003 και 2008.

### 9.2 Προβλήματα

9.2.1 Η ύπαρξη υφιστάμενων μονάδων που εμπίπτουν στις πρόνοιες των Κανονισμών που αναφέρονται στην παράγραφο 9.1.1 μέσα στον ευρύτερο αστικό ιστό, οι οποίες δημιουργούν κινδύνους και επηρεάζουν τις ανέσεις των χρηστών της ευρύτερης περιοχής.

9.2.2 Η πιθανότητα της δημιουργίας νέων μονάδων και η αντίστοιχη ανάγκη που δημιουργείται για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας.

### 9.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης - Στόχοι

Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι, ανάμεσα σε άλλα, αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα του αστικού 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 Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2003 και 2008. Οι στόχοι για την επίτευξη της πιο πάνω πολιτικής είναι:

(α) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν υφιστάμενες μονάδες οι οποίες εμπίπτουν στους περί Αντιμετώπισης των Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες Κανονισμών του 2001 και 2006, και

έχουν ως στόχο τη λήψη συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων σε περιπτώσεις εξέτασης πολεοδομικών αιτήσεων για μετατροπές ή προσθήκες σ' αυτές.

- (β) Εισαγωγή χωροθετικών πολιτικών που αφορούν την εγκατάσταση νέων μονάδων.
- (γ) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν νέες αναπτύξεις γύρω από τέτοιες μονάδες.

#### **9.4 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**

##### **9.4.1 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.

##### **9.4.2 Εγκατάσταση νέων μονάδων**

Για την τυχόν εγκατάσταση τέτοιων μονάδων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα πρέπει να διατηρούνται μακροπρόθεσμα κατάλληλες αποστάσεις μεταξύ των μονάδων και των υφιστάμενων ή προγραμματιζόμενων Οικιστικών Ζωνών, των κτιρίων και των ζωνών δημόσιας χρήσης, του κυρίου οδικού δικτύου μεταφορών στο μέτρο του δυνατού, των χώρων αναψυχής, καθώς επίσης και των περιοχών με ιδιαίτερα ευαίσθητο φυσικό περιβάλλον ή ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

##### **9.4.3 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 9.1 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 9.1 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 (μ)
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

### 9.5 Γενικές Πρόνοιες

Για όλες τις περιπτώσεις που αφορούν την παράγραφο 9.4, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί ανάλογα με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας 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.



## **10. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

### **10.1 Γενικά**

**10.1.1** 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 αστικό συγκρότημα. Ο όγκος και η πυκνότητα ανάπτυξης ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων, όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος και ο ανώτατος αριθμός ορόφων, καθώς και τα ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων.

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

### **10.2 Συντελεστές Ανάπτυξης**

**10.2.1** Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο 9 (Πολεοδομικές Ζώνες) και αναλύονται περαιτέρω, εμπλουτίζονται ή/ και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής.

**10.2.2** Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με κατά κανόνα τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του αστικού συμπλέγματος, σε Άξονες και άλλες περιοχές, και με σταδιακή μείωσή τους προς τις παρυφές της πόλης. 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.

**10.2.3** Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητά 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 12 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγασης).

**10.2.4** Το ύψος οικοδομών έχει συσχετιστεί με την ένταση της ανάπτυξης, ενώ η δυνατότητα ανέγερσης ψηλών κτιρίων σε κατάλληλα σημεία και περιοχές του Τοπικού Σχεδίου προνοείται είτε μέσω του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών είτε με την εισαγωγή κατάλληλων και ευέλικτων πολιτικών, καθώς και την παροχή κινήτρων για επίτευξη συγκεκριμένων στόχων του Σχεδίου, όπως η δημιουργία αστικών πλατειών, η ενθάρρυνση επιθυμητών χρήσεων και λειτουργιών, κ.ο.κ.

**10.2.5** Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφεται στην παράγραφο 10.2.1 και εδράζονται στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και κατά το δυνατόν ενοποιημένη ανάπτυξη. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:

- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης, εκτός των περιπτώσεων επιθυμητών χρήσεων στις περιοχές αυτές.
- (β) Ο καθορισμός ψηλότερου συντελεστή δόμησης και επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στους κύριους Άξονες Δραστηριότητας, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας, καθώς και στους κύριους οδικούς άξονες και κομβικά σημεία, για ενίσχυση της αστικής εικόνας και της δυνατότητας αποτελεσματικής δημιουργίας δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στις επιτρεπόμενες χρήσεις, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης, με σκοπό τη διατήρηση και ενίσχυση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της κάθε περιοχής.
- (δ) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης (Ζώνες Προστασίας ως απομονωτικές λωρίδες) στην περίμετρο Βιομηχανικών, Κτηνοτροφικών και άλλων Ζωνών Ανάπτυξης με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.

**10.2.6** Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν αυτού που καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου στις ακόλουθες περιπτώσεις:

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

**10.2.7** 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.

### **10.3 Περιοχές χωροθέτησης και προϋποθέσεις για ανέγερση Ψηλών Κτιρίων**

**10.3.1** Η εισαγωγή εξειδικευμένης πολιτικής για τη χωροθέτηση ψηλών κτιρίων προσβλέπει σε μια νέα δυναμική στο επίπεδο του χωροταξικού και πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού με την υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, που να καθοδηγούν και να ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης.

**10.3.2** Η παρούσα πολιτική στοχεύει:

- (α) Στην ενδυνάμωση του ρόλου του Κέντρου της Λεμεσού ως του πρωτεύοντος κέντρου για τη χωροθέτηση διοικητικών, εμπορικών, γραφειακών, πολιτιστικών και άλλων διευκολύνσεων, με σφαίρα επιρροής την πόλη και επαρχία.
- (β) Στην ενθάρρυνση παραδειγματικής ανανέωσης και ανάπλασης υποπεριοχών κέντρου και απόσυρσης παλαιότερων κτιρίων.
- (γ) Στην υποβοήθηση της σημειολογίας της πόλης της Λεμεσού σε επιλεγμένα κομβικά σημεία με την ένταξη κτιρίων που θα ενισχύσουν την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.

**10.3.3** Για την υλοποίηση των πιο πάνω στόχων έχουν καθοριστεί πέντε (5) περιοχές χωροθέτησης ψηλών κτιρίων που φαίνονται στο Σχέδιο 7 (Χάρτης Κινήτρων), στις οποίες η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης μέχρι ποσοστού 70% του καθορισμένου (που θα μπορούσε να προκύψει από το συνδυασμό διάφορων κινήτρων που επιτρέπονται στα οικεία Κεφάλαια), τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, νοουμένου ότι ικανοποιούνται όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν του τεμαχίου θα είναι 2.000 τ.μ., ενώ ικανοποιητικό ποσοστό αυτού θα εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή σε δευτερεύον οδικό δίκτυο.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο.
- (γ) Ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων δεν μπορεί να ξεπεράσει τους δεκατρείς (13).

- (δ) Ο δημόσιος ανοικτός χώρος πρασίνου θα είναι έκταση γης ποσοστού 20% της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.
- (ε) Θα υπάρχει ικανοποιητική διευθέτηση των οδικών προσβάσεων από και προς το τεμάχιο από δύο τουλάχιστον δρόμους.
- (στ) Το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα πρέπει να διευθετείται σε υπόγεια.
- (ζ) Κατά την υποβολή αιτήσεων θα πρέπει να υποβάλλεται πρόσθετα και σχετική κυκλοφοριακή μελέτη, καθώς και προκαταρκτική περιβαλλοντική μελέτη.
- (η) Η οικοδομή θα ανεγείρεται σε μεγαλύτερη απόσταση από τα σύνορα των αποστάσεων που καθορίζονται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» του Παραρτήματος Β και σύμφωνα με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- (θ) Ποσοστό των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου θα ικανοποιείται με τη χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σύμφωνα με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- (ι) Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι πολύ υψηλής αισθητικής στάθμης. Θα λαμβάνεται υπόψη η γνωμοδότηση της αντίστοιχης Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου προς την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

Σημειώνεται ότι σε περιοχές Ψηλών Κτιρίων στις οποίες είτε ισχύει το εκάστοτε Σχέδιο Κινήτρων για τη Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση είτε συμπίπτουν με τις επιλεγμένες οδούς που αναφέρονται στις παραγράφους 11.7.2.1 και 11.7.3.1 (στις οποίες ισχύουν ειδικά κίνητρα), η παρούσα πολιτική θα μπορεί να εφαρμόζεται διαζευκτικά.



## 11. ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

### 11.1 Γενικά

11.1.1 Σε όλες τις σύγχρονες πόλεις το Αστικό Κέντρο αποτελεί το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας, όπου κατά κανόνα συγκεντρώνονται οι σημαντικότερες σε κλίμακα και γόητρο διοικητικές, εμπορικές, πολιτιστικές και άλλες κεντρικές λειτουργίες ή χρήσεις μείζονος σημασίας. Αποτελεί ταυτόχρονα τον γεωγραφικό πυρήνα της πόλης και ένα λειτουργικά πολυδύναμο χώρο με ιδιαίτερο χαρακτηριστικό το εύρος, την ποικιλία και την ένταση των δραστηριοτήτων που συνυπάρχουν σε μια σχετικά περιορισμένη γεωγραφική έκταση. Τα πιο πάνω, μαζί με τον ξεχωριστό συμβολισμό του χώρου, την ευρεία αναγνωσιμότητα και τη μεγάλη προσελκυστικότητα του σε κόσμο, τον καθιστούν ένα μοναδικό τόπο αναφοράς, ευρύτερα γνωστό, με χωρική, οικονομική, πολιτιστική και κοινωνική αξία.

11.1.2 Το Αστικό Κέντρο της Λεμεσού, σε σύγκριση με τα κέντρα των υπόλοιπων αστικών συγκροτημάτων της Κύπρου, φαίνεται να παρουσιάζει κάποιες θετικότερες ενδείξεις φυσικού, δημογραφικού, οικονομικού και κοινωνικού χαρακτήρα, κυρίως λόγω της σημασίας και του περιεχομένου του κέντρου της. Χαρακτηριστικό είναι ότι το Αστικό Κέντρο παρουσιάζει γενικά υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα με σχετικά υψηλό ποσοστό οικιστικής χρήσης, λόγω και της πληρότητας σε κοινοτική και εκπαιδευτική υποδομή. Παρουσιάζει επίσης υψηλό ποσοστό απασχόλησης με αυξητική τάση αριθμού απασχολουμένων στην περιοχή. Τα προβλήματα υποβάθμισης και ανταγωνισμού ωστόσο παραμένουν, εξαιτίας κυρίως των μεγάλων αστικών επεκτάσεων της Λεμεσού και της προσφοράς ανάλογων χρήσεων σε άλλες νεότερες περιοχές, και επηρεάζουν τις συνθήκες ζωής, την οικονομική δραστηριότητα και την προσπελασιμότητα στο Αστικό Κέντρο.

11.1.3 Οι ανωτέρω επισημάνσεις οδηγούν στην ανάγκη ανάληψης μιας συντονισμένης δράσης αναβάθμισης της περιοχής και επαναπροσδιορισμού του ρόλου της για ολόκληρη την πόλη. Η πολιτική στήριξης του Αστικού Κέντρου της Λεμεσού πρέπει να βασιστεί στην αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής (κεντρικότητα, διοικητικό κέντρο, ιστορία/ πολιτισμός, ποιοτικό εμπόριο, αναψυχή/ ψυχαγωγία, κλπ.), όπως συμβαίνει και με άλλα κέντρα πόλεων διεθνώς, αλλά και με κίνητρα και αντισταθμιστικά μέτρα για σκοπούς προσέλκυσης επενδύσεων.

### 11.2 Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού

11.2.1 Για σκοπούς αποτελεσματικότερου προγραμματισμού της ανάπτυξης του ευρύτερου αστικού κέντρου της πόλης της Λεμεσού εκπονήθηκε το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού, το οποίο συμπεριλαμβάνει την Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, καλύπτοντας τον ευρύτερο χώρο του συμπαγούς παραδοσιακού πυρήνα της πόλης. Η ανάγκη αλλαγής κλίμακας σχεδιασμού για εκπόνηση μιας τέτοιας λεπτομερέστερης μελέτης προέκυψε από την αδυναμία ικανοποίησης των πολεοδομικών στόχων του Τοπικού Σχεδίου για το κέντρο της πόλης. Άλλοι λόγοι που ώθησαν στην ανάληψη της Μελέτης ήταν η σημασία του Αστικού Κέντρου για ολόκληρο το αστικό συγκρότημα Λεμεσού (γεωγραφικός

πυρήνας, λειτουργικά πολυδύναμος, με σημαντικές οικονομικές δραστηριότητες, χώρος εύκολης αναφοράς και κοινωνικής επαφής, κλπ), η προώθηση επιμέρους έργων στην περιοχή που χρήζουν αντιμετώπισης μέσα από ένα ενιαίο και ολοκληρωμένο σχεδιασμό και τα δυσεπίλυτα προβλήματα που αντιμετωπίζει το Αστικό Κέντρο, τα οποία χρήζουν ειδικής προσέγγισης.

**11.2.2** Η κεντρική περιοχή Λεμεσού αποτελεί τον γεωγραφικό χώρο μεταξύ της λεωφόρου Μακαρίου Γ' και της θάλασσας, και διαχωρίζεται σε δύο σαφή τμήματα: το τμήμα μεταξύ της λεωφόρου Μακαρίου Γ' και των οδών Γλάδστωνος/ Ναυαρίνου, και το τμήμα μεταξύ των πιο πάνω οδών και της θάλασσας. Ως περιοχή του Σχεδίου, το όριο του οποίου φαίνεται στο Σχέδιο 7 (Χάρτης Κινήτρων) επιλέγηκε το νότιο τμήμα που εκτείνεται μεταξύ παραλίας και των οδών Γλάδστωνος/ Ναυαρίνου (από τον εναέριο μέχρι και την παλιά τουρκοκυπριακή συνοικία), που αποτελεί βασικά το συμπαγές κέντρο της πόλης και τον γεωγραφικό και λειτουργικό της πυρήνα, όπου συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό των υπηρεσιών και δραστηριοτήτων και παρουσιάζονται τα σημαντικότερα προβλήματα που χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης.

### **11.3 Προβλήματα**

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το Αστικό Κέντρο είναι τα ακόλουθα:

- (α) **Ανταγωνισμός από άλλες περιοχές.** Οι μεγάλες αστικές επεκτάσεις σε συνδυασμό με την αύξηση των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης σε πολλές περιοχές της πόλης και τα προβλήματα προσπελασιμότητας και περιβάλλοντος που αντιμετωπίζει το Αστικό Κέντρο, τείνουν να επηρεάζουν τη βιωσιμότητα και ανταγωνιστικότητά του.
- (β) **Προβλήματα αστικής δομής και συμβολισμού.** Οι ελλείψεις στη χωροδομική οργάνωση, προβολή και συμβολισμό του κέντρου, επηρεάζουν την ενότητα, αναγνωσιμότητα και αστική φυσιογνωμία του χώρου.
- (γ) **Προβλήματα δομημένου περιβάλλοντος.** Η φυσική υποβάθμιση του κέντρου, η αρχιτεκτονική ανομοιογένεια και η μη επιτυχής ένταξη νέων κτιρίων μειώνουν την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος και την αισθητική συνοχή του χώρου.
- (δ) **Φθορά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.** Η φθορά αξιόλογων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και οι άστοχες σύγχρονες παρεμβάσεις σε αρκετά σημεία περιορίζουν τις δυνατότητες προβολής του κέντρου και διακόπτουν την ιστορική του συνέχεια.
- (ε) **Προβλήματα προσπελασιμότητας.** Το περιορισμένο σε χωρητικότητα οδικό δίκτυο και η ανεπάρκεια συναφών διευκολύνσεων, όπως είναι οι χώροι στάθμευσης, οι πεζόδρομοι-ποδηλατόδρομοι και τα δημόσια μέσα μεταφοράς, μειώνουν την προσπελασιμότητα της περιοχής και δημιουργούν κυκλοφοριακά προβλήματα.

- (στ) **Σύγκρουση και εκτοπισμός χρήσεων γης.** Η συνύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης και η ανεξέλεγκτη επέκταση των εμπορικών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων σε οικιστικές υποπεριοχές του κέντρου, δημιουργούν προβλήματα λειτουργίας του χώρου και σταδιακού εκτοπισμού της οικιστικής χρήσης.
- (ζ) **Ασθενείς κεντρικές λειτουργίες.** Η μη ανανέωση των κεντρικών λειτουργιών και η απουσία εναλλακτικών πόλων έλξης, πολιτιστικών, ψυχαγωγικών και άλλων, επιτείνουν τον ανταγωνισμό και περιορίζουν το χρόνο λειτουργίας του κέντρου.

#### **11.4 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

- 11.4.1** Το Αστικό Κέντρο αποτελεί λειτουργικό και χωροδομικό στοιχείο μέγιστης σημασίας εφόσον διαδραματίζει ρόλο συνεκτικού κρίκου για κάθε πόλη, όχι μόνο λόγω του χαρακτήρα και του περιεχομένου του αλλά και λόγω της άρρηκτης σχέσης και επίδρασής του με τα υπόλοιπα μέρη του αστικού συστήματος. Είναι ταυτόχρονα ο πυρήνας νεωτερισμού, μεταλλαγής και δυναμισμού της πόλης, που δεν αποτιμάται μόνο οικονομικά, αλλά και με αξίες κοινωνικές, ιστορικές και πολιτισμικές, που δεν αναπαράγονται. Η μοναδικότητα αυτή του Αστικού Κέντρου, ως του βασικότερου στοιχείου του οργανισμού της πόλης, προβάλλει την ανάγκη απόδοσης σ' αυτό ιδιαίτερης προσοχής στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η έννοια της βιώσιμης πόλης δεν μπορεί παρά να είναι συνυφασμένη με τη βιωσιμότητα του κέντρου της.
- 11.4.2** Ο χώρος του Αστικού Κέντρου, λόγω σημασίας, σύνθεσης και θέσης, πρέπει να προσεγγίζεται περισσότερο από κάθε άλλον με βάση την πολιτική της «ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης», με συνολικές στρατηγικές και ανάληψη συντονισμένης δράσης (χωροταξικών, τομεακών και χρονικών πτυχών της αστικής πολιτικής) σε διάφορα επίπεδα διακυβέρνησης (τοπικό επίπεδο και επίπεδο πόλης-περιφέρειας). Στο πλαίσιο αυτό πρέπει να αποδίδεται έμφαση σε χώρους υψηλής ποιότητας, σε σύγχρονα δίκτυα υποδομών, στην ενεργειακή απόδοση και σε διαρθρώσεις χωροθέτησης που να ευνοούν την καινοτομία και την εκπαίδευση. Μέσα από μια τέτοια προσέγγιση πρέπει επίσης να δίδεται ειδική προσοχή σε φτωχές υποπεριοχές με την ανάληψη δράσεων οικονομικής σταθεροποίησης, κοινωνικής ένταξης και αναβάθμισης του περιβάλλοντος και των υποδομών τους.
- 11.4.3** Παρά την επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου για αναβάθμιση του κέντρου της Λεμεσού, αυτή δεν φαίνεται να επιτυγχάνεται σε ικανοποιητικό βαθμό, εξαιτίας της μέχρι τώρα αδυναμίας συντονισμού μεταξύ στρατηγικής, στόχων και εργαλείων εφαρμογής. Προκύπτει λοιπόν ανάγκη υιοθέτησης μιας πιο εξειδικευμένης και ολοκληρωμένης προσέγγισης σε κατώτερο επίπεδο σχεδιασμού, που να αποβλέπει μέσα από μέτρα πολιτικής και ενεργού πολεοδομικής παρέμβασης, στην αναβάθμιση του ρόλου του Αστικού Κέντρου ως του κατεξοχήν επίκεντρου δραστηριότητας για μια πλειάδα χρήσεων και κεντρικών λειτουργιών, στην ποιοτική βελτίωση και στον εκσυγχρονισμό του, αλλά και στην προσέλκυση κόσμου για σκοπούς στέγασης. Κατά τον τρόπο αυτό αναμένεται η πόλη, μέσω του κέντρου της, να διαδραματίσει

τον στρατηγικό της προορισμό ως βασικής πύλης της Κύπρου και συνδεδετικού κρίκου της χώρας με τον υπόλοιπο κόσμο.

## 11.5 Βασικοί Στόχοι

Οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά το Αστικό Κέντρο είναι γενικά οι ακόλουθοι:

- (α) **Η ενδυνάμωση των χρήσεων και του ρόλου του Αστικού Κέντρου** ως του πρωτεύοντος κέντρου για τη χωροθέτηση διοικητικών, εμπορικών, γραφειακών, πολιτιστικών και άλλων διευκολύνσεων με σφαίρα επιρροής την πόλη και επαρχία.
- (β) **Η ποιοτική αναβάθμιση του κέντρου** με τη βελτίωση των ανέσεων, της ποιότητας του περιβάλλοντος, της αισθητικής και της προβολής του χώρου.
- (γ) **Η αναβίωση της περιοχής** μέσω του σεβασμού της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, της διατήρησης και αναβίωσης αξιόλογων κτιρίων, και της συμπλήρωσης του φάσματος πολιτιστικών και άλλων συναφών διευκολύνσεων.
- (δ) **Ο εκσυγχρονισμός του κέντρου** με τη μεγιστοποίηση της λειτουργικότητας του χώρου, της οργάνωσης και της υποδομής του σύμφωνα με τις σημερινές απαιτήσεις.
- (ε) **Η βελτίωση της προσπελασιμότητας του Αστικού Κέντρου** με την ισόρροπη κατανομή μέσων διακίνησης (*modal split*) και την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης που θα διευκολύνουν την πρόσβαση και να απαβλύνουν τα κυκλοφοριακά προβλήματα.
- (στ) **Η βέλτιστη δυνατή ισορροπία στην ανάμειξη χρήσεων** που θα διασφαλίζει τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα του κέντρου, τη ζωτικότητα και προσελκυστικότητα του, χωρίς να επηρεάζονται δυσμενώς παραδοσιακές/ επιθυμητές χρήσεις όπως είναι η κατοικία.

## 11.6 Χρήσεις Γης

**11.6.1** Στο Αστικό Κέντρο της Λεμεσού φαίνεται να παρουσιάζεται διαχρονικά μεταβολή των οικονομικών κλάδων προς όφελος του κρατικού και ημικρατικού τομέα, του εμπορίου και των υπηρεσιών/ γραφείων και εις βάρος κυρίως της μεταποίησης και σε λιγότερο βαθμό της αναψυχής.

**11.6.2** Η περιοχή του Αστικού Κέντρου συγκεντρώνει τη συντριπτική πλειοψηφία των δημόσιων και ιδιωτικών υπηρεσιών. Τα δημόσια κτίρια (Διοικητήριο, Αστυνομία, κλπ.) παρέμειναν και επεκτάθηκαν στους αρχικούς κεντρικούς τους χώρους. Η κατανομή των υπόλοιπων υπηρεσιών διατηρεί την κεντροβαρικότητά της, παρόλο που πρόσφατα παρατηρείται κάποια τάση αποκέντρωσης, κυρίως Επαρχιακών Γραφείων και σχολείων. Τέτοιες είναι και οι περιπτώσεις νέων κοινωνικών

υπηρεσιών και γραφείων ήπιας μορφής (φροντιστηρίων, ινστιτούτων, ιατρείων κλπ.) που επιλέγουν να εγκαθίστανται στις οικιστικές περιοχές βορειότερα, προσδίδοντας σ' αυτές ένα νέο προορισμό.

- 11.6.3** Σημαντική συγκέντρωση της εμπορικής δραστηριότητας παρατηρείται σε συμπαγείς περιοχές που εξυπηρετούν ολόκληρη την πόλη (γύρω από τη δημοτική αγορά μέχρι τη θάλασσα και την οδό Ανεξαρτησίας) αλλά και κατά μήκος των ακτινωτών κύριων οδικών αρτηριών (Αγίας Ζώνης, Αγίας Φυλάξεως, κλπ.) με τύπους εμπορίου που προορίζονται και για τις τοπικές ανάγκες. Σημαντική συγκέντρωση εμπορικής δραστηριότητας παρατηρείται και γύρω από δύο βασικούς οδικούς κόμβους του κέντρου (Πεντάδρομος, κόμβος Αγίου Νικολάου/ Δικαστηρίων) που εξελίσσονται σε εξειδικευμένους πόλους εξυπηρέτησης. Τέλος, παρατηρείται γενικά μια διαφοροποίηση εμπορίου μεταξύ δυτικής και ανατολικής περιοχής λόγω υποτονικότητας της πρώτης, της γεινιάσής της με την Τουρκοκυπριακή συνοικία αλλά και της ανάμιξης σ' αυτή άλλων χρήσεων, εργαστηρίων, αποθηκών κλπ.
- 11.6.4** Γειτονίες κατοικίας διατηρούνται τόσο μέσα στο συμπαγή οικισμό όσο και στην περιοχή που τον περιβάλλει. Ορισμένες τέτοιες γειτονίες διατήρησαν την ομοιογένειά τους και μπορούν να αποτελέσουν, ως έχουν, αναπόσπαστο μέρος της οργάνωσης του κέντρου της πόλης. Χαρακτηριστική είναι και η ύπαρξη δύο ιστορικών (ή παραδοσιακών) οικιστικών πυρήνων δυτικά και ανατολικά του συμπαγούς οικισμού, που παραμένουν υποβαθμισμένοι και περιορίζουν την παραπέρα επέκταση της εμπορικής δραστηριότητας προς τις κατευθύνσεις αυτές.
- 11.6.5** Ο υψηλός βαθμός εγκατάλειψης του οικοδομικού αποθέματος του Αστικού Κέντρου της Λεμεσού, κυρίως στο μη παραδοσιακό του τμήμα, σε σύγκριση με τα αντίστοιχα κέντρα άλλων πόλεων, αποτελεί ένα αρνητικό στοιχείο που λαμβάνεται σοβαρά υπόψη στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αντίθετα, η χωροθέτηση της Μαρίνας, του Λιμανιού και του Τεχνολογικού Πανεπιστημίου Κύπρου (ΤΕ.ΠΑ.Κ.) στην περιοχή, αποτελούν ένα σημαντικό καταλύτη για την αναβίωση του κέντρου της Λεμεσού και την προσέλκυση νέου πληθυσμού, ο οποίος πρέπει να αξιοποιηθεί σωστά.
- 11.6.6** Το Αστικό Κέντρο δεν αποτελεί μια ομοιογενή, από άποψη κατανομής χρήσεων, περιοχή. Συντίθεται από υποπεριοχές χωρίς ευδιάκριτα όρια μεταξύ τους, όπου η ένταση και οι ισορροπίες μεταξύ διαφόρων χρήσεων μεταβάλλονται στο χώρο αλλά και στο χρόνο, με χαρακτηριστική τη διείδυση άλλων χρήσεων σε οικιστικές περιοχές. Για το λόγο αυτό, στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι αφενός η διασφάλιση της πολυλειτουργικότητας του Αστικού Κέντρου ως ενός πολυσύνθετου χώρου που θα αποτελείται από επιμέρους λειτουργικά ενότητες και αφετέρου η αποφυγή συστηματικού εκτοπισμού της οικιστικής χρήσης.
- 11.7** **Μέτρα και Κίνητρα Συντελεστή Δόμησης για Προσέλκυση Επιθυμητών Αναπτύξεων**

- 11.7.1** Για σκοπούς προσέλκυσης επιθυμητών αναπτύξεων που θα τονώσουν την ανταγωνιστικότητα και βιωσιμότητα του Αστικού Κέντρου της Λεμεσού και θα φέρουν νέους μόνιμους κατοίκους στην περιοχή, προβλέπονται ειδικά μέτρα και

κίνητρα συντελεστή δόμησης για ορισμένες βασικές υποπεριοχές που το συνθέτουν (επιλεγμένοι εμπορικοί δρόμοι εντός και εκτός της Κεντρικής και της Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής, Οικιστικές Ζώνες). Κατά τον τρόπο αυτό δίδεται έμφαση στην ιδιαιτερότητα της κάθε υποπεριοχής και στην ικανότητά της να συμβάλει στην επιδιωκόμενη ενίσχυση του Αστικού Κέντρου.

## **11.7.2 Μέτρα και κίνητρα σε επιλεγμένους δρόμους στην Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή**

**11.7.2.1** Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η ενίσχυση της Κεντρικής και της Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής (ΚΕΠ και ΔΕΠ), ως των βασικών πολυλειτουργικών πυρήνων αστικής και ευρύτερης εξυπηρέτησης. Για το λόγο αυτό, σε επιλεγμένους δρόμους της ΚΕΠ και της ΔΕΠ που βρίσκονται εκτός Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα και Ελεγχόμενης Περιοχής από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, και συγκεκριμένα στις οδούς Γλάδστωνος και Γρίβα Διγενή, όπως φαίνονται στο Σχέδιο 7 (Χάρτης Κινήτρων), ενθαρρύνονται κεντρικές λειτουργίες που θα συμβάλουν στη διεύρυνση της οικονομικής τους βάσης, στη βελτίωση της ζωτικότητας και προσελκυστικότητάς τους και στην αναβάθμιση της εικόνας και οργάνωσης της περιοχής με έμφαση στον δημόσιο αστικό χώρο.

**11.7.2.2** Ως επιθυμητές κεντρικές λειτουργίες αναφέρονται ενδεικτικά τα υπερκαταστήματα (όπως μεγάλες υπεραγορές, πολυκαταστήματα, οργανωμένα εμπορικά κέντρα και εμπορικές αναπτύξεις σύνθετου τύπου), τα κεντρικά γραφεία μεγάλων οργανισμών/υπηρεσιών (όπως τραπεζών, ασφαλιστικών, υπεράκτιων και άλλων μεγάλων εταιρειών και οικονομικών οργανισμών, ημικρατικών ή δημόσιων υπηρεσιών), μεγάλες αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (όπως κινηματογράφοι και οργανωμένα ψυχαγωγικά κέντρα) και πολιτιστικές διευκολύνσεις (όπως μουσεία, θέατρα, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων και πολιτιστικά κέντρα).

**11.7.2.3** Για σκοπούς ενίσχυσης των προαναφερόμενων επιλεγμένων δρόμων, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την Πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία. Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται σε τεμάχια ελάχιστου εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ., νοουμένου ότι πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται μέχρι ποσοστού 20% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης. Νοείται ότι το ποσοστό αυτό θα εφαρμόζεται μόνο στην αναλογία των επιθυμητών κεντρικών λειτουργιών και ενόσω αυτή ξεπερνά το 60% του συνόλου της ανάπτυξης.

(β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,40:1 στις περιοχές που ισχύει το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και το 0,55:1 εκεί που ισχύει το συνεχές σύστημα δόμησης, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο και να δημιουργούνται μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου.

- (γ) Ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων μπορεί να αυξηθεί κατά δύο (2).
- (δ) Στο επίπεδο του δρόμου θα δημιουργείται ενιαίος τοπιοτεχνημένος χώρος/πλατεία υψηλού σχεδιασμού που θα διατίθεται για ελεύθερη χρήση από το κοινό. Τμήμα του εν λόγω χώρου μπορεί να αποτελεί στοά ή πέρασμα πεζών για σκοπούς σύνδεσης με πίσω ιδιοκτησίες και καλυμμένη ανοικτή είσοδο οικοδομής. Ο χώρος αυτός είναι επιθυμητό να έχει διέξοδο σε άλλο δρόμο και θα καταλαμβάνει ποσοστό 20% και 15% του υπό ανάπτυξη τεμαχίου (για τις περιοχές όπου ισχύει το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και τις περιοχές όπου ισχύει το συνεχές σύστημα δόμησης, αντίστοιχα) που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία.
- (ε) Για σκοπούς μείωσης ή αύξησης των αποστάσεων από τα σύνορα του τεμαχίου ώστε να επιτυγχάνεται η εξασφάλιση του πιο πάνω αναφερόμενου χώρου/ πλατείας ή και για επίτευξη συνεχούς δόμησης κατά μήκος του δρόμου, θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών.
- (στ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης στο ισόγειο δεν θα υπερβαίνει το 20% του συνολικού αριθμού χώρων στάθμευσης που απαιτούνται με βάση τα καθορισμένα πρότυπα για χώρους στάθμευσης.
- (ζ) Ποσοστό των ενεργειακών αναγκών της οικοδομής θα πρέπει να καλυφθεί με συστήματα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη, σύμφωνα με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- (η) Θα επιδιώκεται η εξασφάλιση μιας ενιαίας και ασφαλούς εισόδου/ εξόδου οχημάτων.
- (θ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.
- (ι) Θα επιβάλλονται, 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 πλατειών και οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.
- (ια) Το κίνητρο της αύξησης του συντελεστή δόμησης δεν εφαρμόζεται ή, ανάλογα, συνδυάζεται με άλλες αντίστοιχες ισχύουσες πολιτικές με βάση τα κριτήρια της παραγράφου 11.7.5.
- (ιβ) Θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

### 11.7.3 Μέτρα και κίνητρα για ενθάρρυνση επιθυμητών κεντρικών λειτουργιών σε επιλεγμένους εμπορικούς δρόμους

**11.7.3.1** Επιδίωξη του Σχεδίου είναι η ενίσχυση επιλεγμένων εμπορικών δρόμων, και συγκεκριμένα τα τμήματα των οδών Αρχ. Μακαρίου Γ', 28ης Οκτωβρίου, Αρχ. Λεοντίου Α' και Θεσσαλονίκης, όπως φαίνονται στο Σχέδιο 7 (Χάρτης Κινήτρων), με επιθυμητές κεντρικές λειτουργίες (όπως αυτές περιγράφονται στην παράγραφο 11.7.2.2), που θα συμβάλουν στη γενικότερη λειτουργική και χωροδομική βελτίωση του κέντρου.

**11.7.3.2** Για σκοπούς ενίσχυσης των προαναφερόμενων δρόμων, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία. Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται σε τεμάχια ελάχιστου εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ., νοουμένου ότι θα πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Ουσιώδες τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας εφάπτεται στον εμπορικό δρόμο.
- (β) Για τεμάχια με καθαρό εμβαδόν 1.000 – 4.000 τ.μ. ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται μέχρι ποσοστού 30% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της καθορισμένης Πολεοδομικής Ζώνης, ενώ για τεμάχια με εμβαδό μεγαλύτερο των 4.000 τ.μ. ο συντελεστής θα αυξάνεται μέχρι ποσοστού 50%.

Νοείται ότι τα πιο πάνω ποσοστά θα εφαρμόζονται μόνο στην αναλογία των επιθυμητών κεντρικών λειτουργιών και ενόσω αυτή ξεπερνά το 60% του συνόλου της ανάπτυξης.

- (γ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,40:1, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο και να δημιουργούνται μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου.
- (δ) Ο αριθμός ορόφων δεν θα υπερβαίνει τους δέκα (10).
- (ε) Στο επίπεδο του δρόμου θα δημιουργείται ενιαίος τοπιοτεχνημένος χώρος/πλατεία υψηλού σχεδιασμού που θα λαμβάνει υπόψη τις τοπικές κλιματολογικές συνθήκες και θα διατίθεται για ελεύθερη χρήση από το κοινό. Τμήμα του εν λόγω χώρου μπορεί να αποτελεί στοά, πέρασμα πεζών για σκοπούς σύνδεσης με πίσω ιδιοκτησίες ή και καλυμμένη ανοικτή είσοδο οικοδομής. Ο εν λόγω χώρος θα καταλαμβάνει ποσοστό 25% του εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία.
- (στ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μέτρα από το οδικό σύνορο, 5,00 τουλάχιστον μέτρα από το πίσω σύνορο, και 3,00 μέτρα από τα πλαϊνά σύνορα στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο, και τουλάχιστον 5,00 μέτρα στους υπόλοιπους ορόφους.



Νοείται ότι για σκοπούς επίτευξης συνεχούς δόμησης κατά μήκος του εμπορικού δρόμου, η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να αναπροσαρμόζει τις αποστάσεις της οικοδομής από τα πλαϊνά σύνορα, σύμφωνα με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

- (ζ) Στο Προσάρτημα 4 του Τοπικού Σχεδίου φαίνονται τρόποι επίλυσης των διαφόρων παραμέτρων της παρούσας πρόνοιας (επαρκής απόσταση από οδικό σύνορο, αριθμός ορόφων οικοδομών, πλατείες, δημιουργία στοών σε σχέση με τοπιοτεχνημένο χώρο/ πλατεία κλπ.).
- (η) Σε όλες τις περιπτώσεις θα τηρούνται οι προϋποθέσεις (στ) μέχρι (ιβ) της παραγράφου 11.7.2.3.

#### **11.7.4 Μέτρα και κίνητρα για ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης στους επιλεγμένους εμπορικούς δρόμους**

**11.7.4.1** Για ενθάρρυνση ανέγερσης αναπτύξεων που περιλαμβάνουν την οικιστική χρήση ώστε το Αστικό Κέντρο να είναι ζωντανό καθ' όλη τη διάρκεια του εικοσιτετραώρου, σε περίπτωση ανέγερσης ανάπτυξης στους επιλεγμένους εμπορικούς δρόμους που αναφέρονται στις παραγράφους 11.7.2.1 και 11.7.3.1, η οποία συμπεριλαμβάνει οικιστικές μονάδες με εμβαδό τουλάχιστο το 20% του συνολικού της εμβαδού, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα αυξάνεται κατά 15%.

**11.7.4.3** Για σκοπούς ενθάρρυνσης της αντικατάστασης υφιστάμενων οικιστικών κτιρίων που βρίσκονται στις Οικιστικές Ζώνες του Αστικού Κέντρου, σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει τη μεταφορά της διαφοράς των αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας, όταν αυτή τεθεί σε εφαρμογή.

**11.7.4.4** Για σκοπούς ενίσχυσης της αποκατάστασης υφιστάμενων αξιόλογων οικιστικών κτιρίων, τα οποία δεν έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα και βρίσκονται σε οποιαδήποτε περιοχή του Αστικού Κέντρου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει τη μεταφορά των υπολειπόμενων αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας όταν αυτή τεθεί σε εφαρμογή.

#### **11.7.5 Συνδυασμός του κινήτρου αύξησης του συντελεστή δόμησης με άλλες αντίστοιχες ισχύουσες πολιτικές και περιπτώσεις μη εφαρμογής του**

Το κίνητρο της αύξησης του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δεν εφαρμόζεται ή, ανάλογα, συνδυάζεται με άλλες αντίστοιχες ισχύουσες πολιτικές στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Αναγκαία προϋπόθεση για εξασφάλιση του κινήτρου είναι η μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή με βάση τις πρόνοιες του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου, ίσου με το 20% της αύξησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου (εξαιρουμένων των προνοιών 11.7.4.3 και 11.7.4.4, όπου μια τέτοια μεταφορά συντελεστή

δόμησης δεν απαιτείται). Το εμβαδόν που θα προκύπτει από τη μεταφορά αυτή θα περιλαμβάνεται στο συνολικό εμβαδόν το οποίο προβλέπεται από την εφαρμογή του κινήτρου και δεν θα είναι πρόσθετο αυτού.

Νοείται ότι το ενδεχόμενο χρήσης μεγαλύτερης δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, μέχρι του μέγιστου επιτρεπόμενου για την περιοχή, θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί θετικά, νοουμένου ότι κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν προκύπτουν συνθήκες υπερανάπτυξης ή άλλες δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.

- (β) Η αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν θα εφαρμόζεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (i) Η ανάπτυξη βρίσκεται σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα ή σε Ελεγχόμενη Περιοχή από το Τμήμα Αρχαιοτήτων.
  - (ii) Η ανάπτυξη έχει ήδη εξαντλήσει την αύξηση που είναι δυνατόν να παρασχεθεί ως κίνητρο, μέσα από χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
  - (iii) Η ανάπτυξη έχει ήδη εξαντλήσει την ανωτέρω αύξηση που είναι δυνατόν να παρασχεθεί ως κίνητρο, με την αξιοποίηση των κινήτρων που παρέχονται με την αύξηση του συντελεστή δόμησης με βάση το Σχέδιο Κινήτρων για τη Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση.

Νοείται ότι σε αναπτύξεις που χρησιμοποιούν διάφορα κίνητρα για αύξηση του συντελεστή δόμησης και οι οποίες κρίνεται ότι θα συμβάλουν ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων του παρόντος Κεφαλαίου για αναβάθμιση του Αστικού Κέντρου, ο συνολικός συντελεστής δόμησης στην αντίστοιχη πολεοδομική ζώνη δυνατό να αυξηθεί μέχρι ποσοστού 100%, με μέγιστο συντελεστή δόμησης 4,00:1.

Νοείται επίσης ότι σε περίπτωση όπου παράλληλα υποβάλλεται αίτηση για παροχή κινήτρων με βάση το εκάστοτε ισχύον Σχέδιο Κινήτρων για τη Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης μέχρι το 0,40:1 στις περιοχές όπου ισχύει το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και το 0,55:1 εκεί όπου ισχύει το συνεχές σύστημα δόμησης.

- (γ) Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει ή να μην παραχωρήσει τον επιπρόσθετο συντελεστή δόμησης στο βαθμό που θα κρίνει ότι επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και ιδιαίτερα διατηρητέων οικοδομών. Επιπλέον η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει τη διεξαγωγή σχετικής περιβαλλοντικής και κυκλοφοριακής μελέτης.

- (δ) Σε περιοχές χωροθέτησης Ψηλών Κτιρίων (σχετική είναι η παράγραφος 10.3) που συμπίπτουν με τις επιλεγμένες οδούς που αναφέρονται στις παραγράφους 11.7.2.1 και 11.7.3.1, οι δύο πολιτικές θα μπορούν να εφαρμόζονται διαζευκτικά.

### **11.8 Εμβαδά και Ανάμιξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων**

Τα σχετικά μικρά εμβαδά των νεότερων οικιστικών μονάδων εντός του Αστικού Κέντρου δεν φαίνεται να αφήνουν πολλά περιθώρια στέγασης ειδικών κοινωνικών ομάδων στην περιοχή που θα εκτιμούσαν τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα (οικογένειες ενός ή δύο ατόμων, παραδοσιακοί κάτοικοι της περιοχής, επαγγελματίες εργαζόμενοι στο κέντρο, κ.ά.). Έχοντας αυτό υπόψη, στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η εφαρμογή των ελάχιστων ωφέλιμων εμβαδών οικιστικών μονάδων που αντιστοιχούν στο Αστικό Κέντρο και στην πυκνοκατοικημένη του περιοχή, με μόνη εξαίρεση τις υφιστάμενες διατηρητέες ή και παραδοσιακές οικοδομές. Το μέτρο αυτό συνδυάζεται και με την ανάμιξη τύπων και μεγεθών οικιστικών μονάδων σε περιπτώσεις ανέγερσης πολυκατοικιών σε οικιστικές περιοχές (εκτός Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα), όπου θα ακολουθείται η ποσόστωση 40%-60% για οικιστικές μονάδες δύο δωματίων, 25%-35% για οικιστικές μονάδες τριών δωματίων και 20%-30% για οικιστικές μονάδες ενός δωματίου ή στούντιο.

### **11.9 Αστικός Σχεδιασμός**

- 11.9.1** Ένας από τους κύριους στόχους της πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η σταδιακή δημιουργία ενός περιβάλλοντος υψηλής ποιότητας, με έμφαση στο κέντρο της πόλης. Η προσπάθεια ωστόσο για χωροδομική και λειτουργική οργάνωση της περιοχής του Αστικού Κέντρου, πρέπει να ακολουθεί βέλτιστα πρότυπα αστικού σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής έκφρασης, γιατί δεν πρέπει να περιορίζεται μόνο στο δημόσιο χώρο, τον κατ' εξοχήν χώρο της κοινότητας, αλλά και στον ιδιωτικό, σε περίπτωση που αυτός είναι καθοριστικός για την οργάνωση του συνόλου. Με αυτή την έννοια, κάθε επιμέρους ανάπτυξη μπορεί να συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας του συνόλου του Αστικού Κέντρου.
- 11.9.2** Προς επίτευξη των πιο πάνω στόχων, στο Τοπικό Σχέδιο προωθείται, με τα κίνητρα συντελεστή δόμησης του παρόντος Κεφαλαίου, η υλοποίηση ενιαίων και ολοκληρωμένων αναπτύξεων σε μεγάλα τεμάχια γης του Αστικού Κέντρου, ενώ παρέχεται παράλληλα η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή να ενθαρρύνει τέτοιες αναπτύξεις με γνώμονα τον ποιοτικό σχεδιασμό και τη διασφάλιση των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιβάλλουσας περιοχής.
- 11.9.3** Στα πλαίσια αυτής της προσέγγισης θα καταβάλλεται προσπάθεια ενιαίου σχεδιασμού και διαμόρφωσης του δημόσιου χώρου και του συνεχόμενου με αυτόν ιδιωτικού χώρου που διατίθεται για ελεύθερη χρήση από το κοινό. Θα ενθαρρύνεται επίσης η δημιουργία μικρών πλατειών, στοών, υπαίθριων καθιστικών και άλλων στοιχείων που θα συμβάλλουν στην ενότητα και ποιότητα του αστικού χώρου. Η

προσέγγιση αυτή θα εφαρμόζεται με ιδιαίτερη έμφαση σε αναπτύξεις που θα υλοποιήσει ο ευρύτερος δημόσιος τομέας.

## **12. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ**

### **12.1 Γενικά**

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

**12.1.2** 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. Σημειώνεται ότι οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται κατά τον βέλτιστο τρόπο οι πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

**12.1.3** Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των «περιβαλλοντικών περιοχών», οι οποίες αποτελούν ουσιαστικά αστικά τετράγωνα, όπου οι συνθήκες ζωής θα αναβαθμιστούν για να προσφέρουν περιβάλλον υψηλής στάθμης και θα διαθέτουν την απαραίτητη υποδομή και εξυπηρέτηση, μέσα στις οποίες οι κάτοικοι θα ζουν, θα εργάζονται και θα διακινούνται με άνεση και χωρίς ενόχληση από διαμπερείς κινήσεις οχημάτων.

**12.1.4** Παράλληλα, στα πλαίσια της ενθάρρυνσης του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της πόλης, αποφεύγεται η δημιουργία χώρων υπνωτηρίων (μονολειτουργικών) και εμπλουτίζονται οι περιοχές κατοικίας με διάφορες συμβατές και απαραίτητες χρήσεις και λειτουργίες, σύμφωνα με τις πρόνοιες των Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

### **12.2 Προβλήματα**

**12.2.1** 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) και μη αξιοποιημένων οικοπέδων, εντός των αστικών περιοχών. Επιπρόσθετα, πρόβλημα αποτελούν οι σχετικά χαμηλοί συντελεστές ανάπτυξης στις κεντρικές αστικές περιοχές, καθώς και σε ορισμένες άλλες περιοχές της πόλης, όπου η απουσία κινήτρων και υποδομών για οικιστική ανάπτυξη αφήνει αναξιοποίητη τη δυναμική χωρητικότητά τους.

**12.2.2** Τα προβλήματα αυτά, που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο στην περιοχή του αστικού συγκροτήματος Λεμεσού και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών κυρίως και των μεσαίων εισοδηματικών ομάδων να στεγαστούν μέσα στις καθορισμένες

Περιοχές Ανάπτυξης. Έτσι συνεχίζουν να ενισχύονται έμμεσα οι πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζεται η ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και η δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

**12.2.3** Η πολιτική που υιοθετείται αναφορικά με την έκταση των καθορισμένων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την εφαρμοζόμενη κυκλοφοριακή πολιτική. Οι επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών που έγιναν στο παρελθόν, επιτείνουν και διαιωνίζουν την εξάρτηση του πληθυσμού από τα ιδιωτικά οχήματα, εξουδετερώνουν τη δυνατότητα αναβάθμισης του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών και επηρεάζουν την ποιότητα ζωής του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Επιπλέον, δεν διευκολύνουν την πρόσβαση του πληθυσμού σε γη προς άμεση οικιστική ανάπτυξη.

### **12.3 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 περιοχές κατοικίας, 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.

### **12.4 Στόχοι και Προοπτικές**

Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τους ακόλουθους στόχους:

- (α) Η 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 άσκησης της στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στον μελλοντικό τους προγραμματισμό, αφού για την εφαρμογή της δεν επαρκεί η μονοδιάστατη άσκηση του Πολεοδομικού Ελέγχου.
- (β) Η αποθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή πολιτικής αποθάρρυνσης της μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών που να καθοδηγούν και ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης, πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα και την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου στη διαδικασία της

παραγωγής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων, μέσω ρυθμιστικών μέτρων και παροχής πολεοδομικών κινήτρων.

- (δ) Η ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί επωφελώς το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η υφιστάμενη κοινωνική συνοχή.
- (ε) Η ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης στο Αστικό Κέντρο, για σκοπούς προσέλκυσης κατοίκων και ενίσχυσης της βιωσιμότητας της περιοχής.

## **12.5 Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική**

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο Χρήση Γης (Σχέδιο 8) και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 9) του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα και Πα.
- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών και σε τμήματα των πυρήνων προαστίων), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο ισογείου, εκεί όπου είναι επιθυμητή.
- (γ) Στις Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 9) με τον κωδικό ΚΓ.
- (δ) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 12.6.
- (ε) Στα πλαίσια Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.
- (στ) Σε οποιαδήποτε περίπτωση γίνεται αναφορά για ανέγερση κατοικίας στα άλλα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

**12.5.2** 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 12.7 για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

## **12.6 Οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες**

**12.6.1** Στις Τουριστικές Ζώνες Τ3β, Τ5ε, Τ1δ και ΤΚ2 επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας με το συντελεστή δόμησης που προνοείται για την οικιστική χρήση. Αυτές οι κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.

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

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

**12.6.2** Σε Τουριστικές Ζώνες που δεν αναφέρονται στην πιο πάνω παράγραφο, θα επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή δόμησης που αναφέρεται στη Ζώνη για κατοικία και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων ως καταγράφονται στον Πίνακα 12.2 που ακολουθεί. Θα απαιτείται παράλληλα η ανάμιξη τύπων οικιστικών μονάδων σύμφωνα με την παράγραφο 12.12.8.

## **12.7 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης**

**12.7.1** Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα2, Δα3 και Δα5, σε άλλη περιοχή εκτός του Ορίου Ανάπτυξης είναι δυνατόν να επιτραπεί η ανέγερση κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) **Μέγεθος τεμαχίου:** Το τεμάχιο έχει εμβαδόν τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4.000 τ.μ.), όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1.12.1990, εξαιρουμένης της κυριότητάς του, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από ενοποίηση και αναδιανομή γης με βάση τον περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο και έχει εμβαδόν 4.000 τ.μ. τουλάχιστον, από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, ή από γενικότερη επαναχωρομέτρηση, ή από διαίρεση γης ύστερα από άδεια που χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή/ και τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ή από απαλλοτρίωση ή οικιοθελή παραχώρηση γης για



σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας. Ανέγερση κατοικίας είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, και το οποίο παραχωρήθηκε για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο αυτό ανήκει σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, τα οποία έγιναν συγκύριοι του τεμαχίου πριν την 21.3.2003, είναι δυνατόν να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση και δεύτερης κατοικίας, νοουμένου ότι θα αναλογεί εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά συγκύριο και ένας συγκύριος ανά μονάδα κατοικίας. Η επιφύλαξη αυτή ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 21.3.2003, σε άλλους συγκύριους μεταγενέστερα, νοουμένου ότι τα μερίδια αυτά θα παραμείνουν τα ίδια.

Νοείται επίσης ότι σε τεμάχιο εμβαδού 6.000 τ.μ και άνω, όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 21.3.2003 και το οποίο δεν καλύπτεται από τις πρόνοιες των όσων αναφέρονται πιο πάνω, θα μπορεί να ισχύει στο σύνολό της η αντίστοιχη πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο του 2003.

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

Σε περίπτωση προσπέλασης από δικαίωμα διόδου, κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτεί την υποβολή προς έγκριση σχεδίου οδικού δικτύου που αφορά την ευρύτερη περιοχή της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, στο οποίο θα συμπεριλαμβάνεται και ο δημόσιος χώρος πρασίνου, ώστε να διασφαλίζεται ότι το δικαίωμα διόδου και η χωροθέτηση της κατοικίας και του δημόσιου χώρου πρασίνου θα λειτουργούν ορθολογικά σε συνάρτηση με το μελλοντικό οδικό δίκτυο της περιοχής.

- (γ) **Συντελεστές ανάπτυξης:** Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 9), υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου (στ), πιο κάτω.
- (δ) **Επηρεασμός από οδικό δίκτυο:** Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

- (ε) **Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου 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.
- (στ) **Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας:** Στην περίπτωση ανέγερσης μιας κατοικίας, το μέγιστο συνολικό εμβαδόν είναι τα 280 τ.μ. Σε περίπτωση ανέγερσης δύο (2) κατοικιών υπό τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 12.7.1(α), το μέγιστο συνολικό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/ χρήσεις.
- (ζ) **Αποστάσεις μεμονωμένης κατοικίας από τα όρια του τεμαχίου:** Κατ' εξαίρεση των προνοιών της παραγράφου 11.1(ε) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, όλες οι οικοδομές, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, θα απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από όλα τα σύνορα του τεμαχίου. Για την παρούσα περίπτωση δεν θα έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες της παραγράφου 11.6 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (η) **Ποιότητα ανάπτυξης:** Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα εναρμονίζεται με το χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (θ) **Υδατοπρομήθεια:** Ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 1(δ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, για σκοπούς ανέγερσης πέραν της μιας κατοικίας.

**12.7.2** Για κοινωνικούς λόγους και με στόχο την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών μελών οργανικής οικογένειας, είναι δυνατόν να επιτραπεί η ανέγερση δεύτερης κατοικίας σε τεμάχιο εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., όπως αυτό περιγράφεται στην υποπαραγράφο 12.7.1(α). Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την 21.3.2003, είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν το τεμάχιο έχει εγγραφεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.

Νοείται ότι και η δεύτερη κατοικία δεν θα μεταβιβαστεί για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 10 ετών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, εξαιρουμένης της περίπτωσης μεταβίβασης μεταξύ συγγενών μέχρι δεύτερου βαθμού, και ότι θα τηρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων 12.7.1(β) μέχρι (θ).

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

**12.7.3** Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση

μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση του προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. [οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 12.7.1(στ), δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση]. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/ χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή είναι 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., και να πληρούνται οι πρόνοιες της πρώτης παραγράφου της προϋπόθεσης 12.7.1(β) και η προϋπόθεση 12.7.1(γ). Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

## **12.8 Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη**

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

**12.8.2** Η υλοποίηση των πιο πάνω αναφερόμενων στόχων περιλαμβάνει τα ακόλουθα κίνητρα, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 12.8.3:

- (α) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα (δηλαδή αμιγή οικιστική ανάπτυξη υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης που έχει ενιαία σύνθεση, προσαρμόζεται λειτουργικά στο χώρο και διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης, καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους) σε τέσσερα (4) ή περισσότερα οικοπέδα κανονικού μεγέθους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%, σε περίπτωση που ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 12.8.3.
- (β) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με παροχή κοινωνικής στέγης προς τους αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, σε ποσοστό της τάξης του 25%. Όσον αφορά αναπτύξεις του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης το ποσοστό αυτό θα αυξάνεται επίσης σε 25%, σύμφωνα και με τις πρόνοιες της παραγράφου 12.9.5.
- (γ) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ανάπτυξη που περιλαμβάνει συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού

των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, το οποίο θα καθοριστεί με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%.

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

Νοείται επίσης ότι τα πιο πάνω κίνητρα δεν εφαρμόζονται στο Αστικό Κέντρο, όπου με βάση το σχετικό Κεφάλαιο ισχύουν ειδικά κίνητρα, ούτε σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).

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

- (α) Όσον αφορά τα κίνητρα που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 12.8.2(α) και (β), το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε τέσσερα (4) οικόπεδα κανονικού μεγέθους, στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (β) Στην περίπτωση εφαρμογής κινήτρων για την υλοποίηση ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος με ή χωρίς την παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα απαιτείται όπως η ανάπτυξη αποδίδει ένα ελάχιστο αριθμό οικιστικών μονάδων. Ο αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

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

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:

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

- (γ) Σε περίπτωση αίτησης που αφορά το κίνητρο που περιγράφεται στην υποπαραγράφο 12.8.2(α), η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως το βασικό οδικό δίκτυο εξυπηρέτησης της ανάπτυξης εγγράφεται ως δημόσιο, με τα ανάλογα για την κάθε περίπτωση γεωμετρικά χαρακτηριστικά, καθώς και τις αναγκαίες διευθετήσεις για υποδομή, όπως αποχετεύσεις, ηλεκτροδότηση, χώρο σκυβάλων κλπ.
- (δ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αναπροσαρμόζει τον ανώτατο αριθμό ορόφων της Ζώνης σε ακόμη ένα, νοούμενου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και ότι θα μειώνεται ανάλογα, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.

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

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

- 12.8.4** Τα πιο πάνω κίνητρα, όπως αναφέρονται στις υποπαραγράφους 12.8.2(α), (β) και (γ), θα έχουν εφαρμογή στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο Χρήση Γης (Σχέδιο 8) και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 9) του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα, Πα και ΚΓ, μόνο. Ωστόσο, δεν θα εφαρμόζονται στις περιοχές του Αστικού Κέντρου.
- 12.8.5** Σε περίπτωση αίτησης που αφορά τα πιο πάνω κίνητρα σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ΚΓ ή σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη Κα/Πα και περιλαμβάνει πέραν της οικιστικής χρήσης και άλλες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 12.10, τότε τα κίνητρα θα εφαρμόζονται μόνο για το οικιστικό μέρος της ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 12.8.2 και 12.8.3.

## **12.9 Κοινωνική Στέγη**

- 12.9.1** Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνεται η δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση και άλλων φορέων, πέραν του ευρύτερου δημοσίου τομέα, στην παραγωγή κοινωνικής κατοικίας.
- 12.9.2** Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος, να διασφαλίσει τη διάθεση ενός ποσοστού των οικιστικών μονάδων για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, σε αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς (Κυτριάκος Οργανισμός Αναπτύξεως Γης), μέσω της εφαρμογής ανάλογων πολεοδομικών κινήτρων και υπό προϋποθέσεις [βλέπε υποπαραγράφο 12.9.3(δ)].
- 12.9.3** Κατά κανόνα, η πρόνοια θα αφορά όλες τις οικιστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. 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 (4) ή περισσότερα οικοπέδα κανονικού, ανάλογα με την περιοχή, εμβαδού ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, κατά προτίμηση σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφαιπτόμενη με Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

- (β) Θα διασφαλίζεται ο απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης, ο οποίος προβλέπεται στα σχετικά πρότυπα.
- (γ) Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες θα διατίθενται εντός της συγκεκριμένης ανάπτυξης ώστε να επιτυγχάνεται ανάμιξη του τύπου των οικιστικών μονάδων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες θα πρέπει να τεκμηριωθούν, είναι δυνατή η διάθεση των οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων εκτός της συγκεκριμένης ανάπτυξης (σε άλλο τεμάχιο που θα υποδειχθεί εντός της ίδιας ή γειτονικής 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 υπάρχει 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.

Νοείται ότι η ανωτέρω πολιτική θα ισχύει όταν αποδίδεται ένας ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων, ο οποίος θα υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 12.8.3.

- 12.9.4** 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.
- 12.9.5** 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%.
- 12.9.6** 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.

## **12.10 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης**

- 12.10.1** Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες. Παρόλα 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 ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

**12.10.2** Οι επιτρεπόμενες, υπό προϋποθέσεις, χρήσεις σε Οικιστικές Ζώνες καταγράφονται ενδεικτικά στο Προσάρτημα 1 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Στο Προσάρτημα σημειώνονται επίσης οι σχετικές παράγραφοι στα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

## **12.11 Ειδικές Πρόνοιες**

### **12.11.1 Οικιστική Ζώνη Κα8 Κοινοτικού Συμβουλίου Πάνω Πολεμιδιών**

Στην περιοχή Πάνω Πολεμιδιών, και συγκεκριμένα για τα 30 οικόπεδα της φάσης Κ του Σχεδίου Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων που εμπίπτουν σε Ζώνη Κα8, θα ισχύουν ψηλότεροι συντελεστές ανάπτυξης για σκοπούς διευκόλυνσης των δικαιούχων προσφύγων. Στην περίπτωση αυτή ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα είναι 0,80:1, το ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,50:1, ο μέγιστος αριθμός ορόφων δύο (2) και το ύψος 10,00 μέτρα.

### **12.11.2 Οικιστική Ζώνη Γα4-Κα8 Δήμου Κάτω Πολεμιδιών**

Πολεοδομικές αιτήσεις για οικιστική ανάπτυξη στην Οικιστική Ζώνη Γα4-Κα8 στα δυτικά διοικητικά όρια του Δήμου Κάτω Πολεμιδιών, η οποία καθορίστηκε με την παρούσα τροποποίηση, είναι δυνατόν να εξεταστούν από την Πολεοδομική Αρχή μόνο σε περίπτωση που έχουν μετακινηθεί τα κτηνοτροφικά υποστατικά που υφίστανται εντός της εν λόγω Ζώνης.

Νοείται ότι μέχρι τη μετακίνηση των κτηνοτροφικών υποστατικών, θα ισχύουν οι πρόνοιες της Αγροτικής Ζώνης Γα4 και ειδικά οι πρόνοιες της παραγράφου 12.7 για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας.

### **12.11.3 Υδροφορέας Γερμασόγειας**

Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες στα δημοτικά όρια Γερμασόγειας, που εμπίπτουν στις Οικιστικές Ζώνες Κα5, Κα6, Κα8, Κα9 και Κα10 και στην Τουριστική Ζώνη Τ1β στην περιοχή του ποταμού Γερμασόγειας, οι οποίες επηρεάζονται από τις Ζώνες Προστασίας Υδρογεωτρήσεων του υδροφορέα Γερμασόγειας, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει τους εξής όρους:

- (α) Όλα τα υποστατικά πρέπει να συνδέονται υποχρεωτικά με το κεντρικό αποχετευτικό σύστημα. Η σύνδεση θα γίνεται με διπλό αγωγό «*dual pipes*» (ο ένας αγωγός μέσα στον άλλο), με τέτοιο τρόπο που σε περίπτωση απώλειας, η διαρροή θα μαζεύεται στον εξωτερικό αγωγό, και σε περίπτωση άντλησης να είναι δυνατή η εγκατάσταση εφεδρικής αντλίας.
- (β) Η φύλαξη υγρών καυσίμων για σκοπούς θέρμανσης πρέπει να γίνεται σε μεταλλικές ή πλαστικές δεξαμενές (ντεπόζιτα), οι οποίες θα τοποθετούνται σε στεγανή δεξαμενή από σπλισμένο σκυρόδεμα, ώστε οποιαδήποτε απώλεια να μην διοχετεύεται στο έδαφος. Η εγκατάσταση πρέπει να είναι επιφανειακή και σε χώρο που διαθέτει εύκολη πρόσβαση.
- (γ) Τόσο κατά τη διάρκεια των οικοδομικών εργασιών, όσο και αργότερα, θα πρέπει να λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας του υδροφορέα από πετρελαϊκή, χημική ή τοξική ρύπανση. Οποιαδήποτε ευθύνη θα βαρύνει αποκλειστικά τον ρυπαίνοντα.
- (δ) Θα απαγορεύεται η κτηνοτροφική δραστηριότητα, η χρήση κοπριάς για λίπανση, η χρήση φυτοφαρμάκων, ζιζανιοκτόνων, παρασιτοκτόνων και λιπασμάτων, εκτός εάν γίνονται σύμφωνα με τον κώδικα ορθής γεωργικής πρακτικής.

Η επιβολή των όρων και η επίβλεψη των κατασκευών των αγωγών θα γίνεται υπό την εποπτεία του Συμβουλίου Αποχετεύσεων Λεμεσού - Αμαθούνας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αποχετευτικών Συστημάτων Νόμου.

## **12.12 Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμιξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων**

- 12.12.1** Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον Πίνακα 12.1 (Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων), ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.
- 12.12.2** Τα πιο κάτω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, ή περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης (με εξαίρεση τέτοιες περιοχές που εμπίπτουν στο Αστικό Κέντρο). Ειδικότερες πρόνοιες για την ισχύ των ωφέλιμων εμβαδών και την ανάμιξη τύπων οικιστικών μονάδων στο Αστικό Κέντρο αναφέρονται στο οικείο Κεφάλαιο (παράγραφος 11.8).
- 12.12.3** Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατόν να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις (4) οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας, όπως και στις περιπτώσεις μονάδων που θα διατεθούν ως κοινωνική στέγη, με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 12.8 και 12.9.



**Πίνακας 12.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων**

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

- 12.12.4** 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 το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.
- 12.12.5** 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 επιτρέψει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον Πίνακα 12.1 (Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων).
- 12.12.6** Για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών στέγασης φοιτητών σε περιοχές σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 1.000 μέτρων από νόμιμα υφιστάμενες σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μειώσει κατά 20% τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στον Πίνακα 12.1 (Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων), για αριθμό οικιστικών μονάδων που δεν υπερβαίνει το 50% του συνολικού αριθμού των μονάδων της ανάπτυξης, που αποδεδειγμένα αφορά οικοδομή για στέγαση φοιτητών.
- 12.12.7** Στις περιπτώσεις όπου εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 12.6.2 σχετικά με οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες, θα εφαρμόζονται τα ελάχιστα ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων, ως καταγράφονται στον Πίνακα 12.2.

**Πίνακας 12.2 Ελάχιστα Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων σε Περιπτώσεις Οικιστικής Ανάπτυξης σε Τουριστικές Ζώνες**

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Εμβαδόν (τ.μ.)
Στούντιο	45
Ενός δωματίου	55
Δυο δωματίων	80
Τριών δωματίων	100

**12.12.8** Εκτός των Τουριστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει την ανάμιξη τύπων οικιστικών μονάδων προκειμένου να ενισχυθεί η κοινωνική ανάμιξη και να διασφαλίζεται 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%. Σε Τουριστικές Ζώνες ο αριθμός των στούντιο ή/και οικιστικών μονάδων ενός δωματίου κάθε οικιστικής ανάπτυξης δεν θα ξεπερνά το 30%, ενώ σε περιπτώσεις αναπτύξεων που αφορούν μέχρι πέντε (5) οικιστικές μονάδες, θα απαιτείται όπως αυτές είναι των δύο και τριών υπνοδωματίων.

**12.13** **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 περιβαλλοντική 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.

**12.14** **Φοιτητικές Εστίες**

**12.14.1** Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία Πανεπιστημιακών και άλλων σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

**12.14.2** Βασικός στόχος της χωροθετικής πολιτικής για την ανέγερση φοιτητικών εστιών είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/ σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται στη διασπορά των φοιτητικών εστιών στον αστικό ιστό, καθώς και στην παροχή κινήτρων στις πλέον κατάλληλες για την ανάπτυξη περιοχές/ ζώνες, με στόχους τη διασφάλιση επαρκών ευκαιριών ποιοτικής στέγασης και την αποφυγή προβλημάτων που δημιουργούνται συχνά με την υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.

**12.14.3** Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές/ σπουδαστές αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και στην οποία περιλαμβάνονται διάφοροι κοινόχρηστοι χώροι.

**12.14.4** Όσον αφορά κτιριολογικά και άλλα πρότυπα, πέραν της υφιστάμενης σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, αυτά θα καθορίζονται σε ειδικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών, τις οποίες ο Υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.

**12.14.5** Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις ακόλουθες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού:

- (α) στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή,
- (β) στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών,
- (γ) στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα,
- (δ) στους Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών,
- (ε) στις Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), και
- (στ) σε κατάλληλες Οικιστικές Ζώνες, υπό αυστηρές προϋποθέσεις και μόνο κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου.

**12.14.6** Στις περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

**12.14.7** Το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας σε περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, ως ακολούθως:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας.
- (β) Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας και στις Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (γ) Στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.500 τ.μ.

Τα πιο πάνω ελάχιστα εμβαδά δυνατόν να διαφοροποιούνται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, την οποία ο Υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.

**12.14.8** Σε όλες ανεξάρτητα τις περιπτώσεις, κατά την εξέταση αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω:

- (α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στο χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων,

για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.

- (β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γεινίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο, γεινίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατοδρόμων κλπ.

**12.14.9** Για διασφάλιση ορθής ένταξης της οικοδομής στην περιοχή, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί τα ακόλουθα:

- (α) Το ποσοστό κάλυψης θα μειώνεται κατά 0,05:1 στις περιπτώσεις όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή στην οποία καθορίζεται ποσοστό κάλυψης από 0,40:1 μέχρι 0,50:1, έτσι ώστε να παρέχονται δυνατότητες για ορθότερη ένταξη της οικοδομής στο τεμάχιο, να εξασφαλίζονται τοπιοτεχνημένοι χώροι για αναβάθμιση της ποιότητας της ανάπτυξης καθώς και της ευρύτερης περιοχής, και να διασφαλίζονται οι ανέσεις των περιοίκων.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών.

- (β) Αυξημένη απόσταση από τα σύνορα (τουλάχιστον 5,00 μέτρα όπου είναι εφικτό), εκτός του οδικού συνόρου, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η χωροδιάταξη της οικοδομής σε άνετους τοπιοτεχνημένους χώρους και να αποφεύγεται ο επηρεασμός των περιοίκων.

**12.14.10** Για ενθάρρυνση ανέγερσης φοιτητικών εστιών στις επιτρεπόμενες περιοχές με βάση την παράγραφο 12.14.5, ισχύουν οι ακόλουθες αυξήσεις του συντελεστή δόμησης (συνοπτικός Πίνακας 12.3), εφόσον κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ότι δεν δημιουργούνται οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων ή στη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της περιοχής.

- (α) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία στην Κεντρική ή Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατόν να αυξάνεται μέχρι 0,30:1.
- (β) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία σε Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, σε Άξονα Δραστηριότητας και σε Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατόν να αυξάνεται μέχρι 0,20:1.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια για αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν εφαρμόζεται σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα του Κέντρου, στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών ή σε άλλες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

- 12.14.11** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει αυξημένους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στα σχετικά πρότυπα και στη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου που εξυπηρετεί την ανάπτυξη. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν θα ισχύει σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μειώσει ή να μην απαιτήσει τους καθοριζόμενους χώρους στάθμευσης, εάν διαπιστώνεται αντικειμενική δυσκολία για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων, καθώς και σε ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τα καθορισμένα πρότυπα ανάπτυξης η οποία αποδεδειγμένα αφορά οικοδομή για στέγαση φοιτητών.

**Πίνακας 12.3 Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών**

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (τ.μ.)	ΑΥΞΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ
Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Δεν καθορίζεται	0,30:1
Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Δεν καθορίζεται	0,30:1
Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	Δεν καθορίζεται	Καμία
Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	1.000	0,20:1
Άξονες Δραστηριότητας	1.000	0,20:1
Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων	1.000	0,20:1
Οικιστικές Ζώνες	1.500	Καμία
Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας	1.000	Βλέπε παράγραφο 12.14.6

**12.15 Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Προβλημάτων**

Για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται πως 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, το 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 του Ορίου Ανάπτυξης. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στο Κεφάλαιο 2 (Γενικά Προβλήματα και Προοπτικές Ανάπτυξης - Αγορά Γης) καθώς και σε άλλα σχετικά κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

## 13. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

### 13.1 Γενικά

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

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

**13.1.3** Βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού είναι η αυτοτέλεια, σε μεγάλο βαθμό, των Περιβαλλοντικών Περιοχών από άποψη εμπορικής ανάπτυξης.

### 13.2 Προβλήματα

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

- (α) Η υποβάθμιση του ρόλου του Αστικού Κέντρου ως κατ' εξοχήν κέντρου σημαντικών εμπορικών και γραφειακών δραστηριοτήτων, λόγω σοβαρών κυκλοφοριακών προβλημάτων, έλλειψης χώρων στάθμευσης και κατάλληλων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, έλλειψης ενδιαφέροντος για τον εκσυγχρονισμό ή και ανακαίνιση των παραδοσιακών οικοδομών και ανεπάρκειας κατάλληλης γης για νέες εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας.
- (β) Οι επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης που προκύπτουν κυρίως τόσο από την έλλειψη ικανοποιητικών μέσων μαζικής μεταφοράς, όσο και από τον τρόπο λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων, και συγκεκριμένα από την προσέλκυση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συχνές φορτοεκφορτώσεις και τις αυξημένες ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
- (γ) Ο μεγάλος αριθμός υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών, ιδιαίτερα στις παλαιότερες αστικές περιοχές, σημαντικό ποσοστό των οποίων παραμένει αχρησιμοποίητο για μακρά χρονικά διαστήματα ή χρησιμοποιείται για τη

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

- (δ) Η έλλειψη ή οι δυσκολίες ενεργοποίησης σε αρκετές περιοχές κατάλληλων συμπαγών κέντρων για ικανοποίηση καθημερινών ή συχνών γενικότερα αναγκών.

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

**13.3.1** Η Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη αφορά τη χωροθέτησή της κατά κανόνα σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, καθώς και την αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς της στην ευρύτερη αστική περιοχή. Κριτήριο είναι η βέλτιστη εξυπηρέτηση του αστικού πληθυσμού και της ευρύτερης περιφέρειας, για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για ενοποιημένη και συμπαγή ανάπτυξη.

**13.3.2** Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στο Αστικό Κέντρο, καθώς και την ενθάρρυνση αναπτύξεων στο Κέντρο, ώστε να αποτελέσει το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας και συγκέντρωσης των σημαντικότερων σε κλίμακα και γόητρο εμπορικών και γραφειακών χρήσεων, περιλαμβανομένης και της δημόσιας διοίκησης.

**13.3.3** Η Ειδική Στρατηγική 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 για όλες τις επιμέρους αστικές περιοχές.

### **13.4 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις**

**13.4.1** 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 στο Αστικό Κέντρο, με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών αστικών χώρων υψηλής ποιότητας, και η ισορροπημένη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών με την κατοικία στον χώρο.
- (γ) Η ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού 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 οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις.
- (ε) Η εξισορροπημένη κατανομή υλοποίησης εναλλακτικών κατηγοριών εμπορικής ανάπτυξης που προκύπτουν από σύγχρονες τάσεις και ανάγκες του αστικού πληθυσμού, και εξειδικευμένων αναπτύξεων στις κατάλληλες περιοχές, καθώς και η ενθάρρυνση αναπτύξεων που σχετίζονται με την έρευνα και την καινοτομία.
- (ζ) Η ενίσχυση των κατάλληλων εμπορικών και γραφειακών χρήσεων και λειτουργιών κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και σε άλλες επιλεγμένες αστικές περιοχές, με στόχο, μεταξύ άλλων, τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του δικτύου μαζικών μεταφορών.

### **13.5 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων**

- 13.5.1** Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακά τους και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του αστικού πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των στόχων που περιγράφονται στην παράγραφο 13.4.
- 13.5.2** 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 ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.
- 13.5.3** 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.
  - 13.5.3.1 **Κατάστημα:**** όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο).
  - 13.5.3.2 **Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης:**** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ινστιτούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο-χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο, υποκατάστημα και περίπτερο), με μέγιστο μικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

- 13.5.3.3 Υπερκατάστημα:** θεωρείται το κατάστημα με μικτό 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.
- 13.5.3.4 Εκθεσιακός Χώρος:** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών που δεν είναι απαραίτητα για καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και όπου ο συνολικός αριθμός οχημάτων και η συχνότητα των διακινήσεων που προσελκύει η ανάπτυξη, ιδιαίτερα συγκριτικά με την εμπορική επιφάνεια, είναι σχετικά περιορισμένος. Η επιχείρηση είναι δυνατόν να αφορά αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, ποδηλάτων, μοτοσικλετών και σκαφών, γεωργικών οχημάτων και μηχανικού εξοπλισμού, εκθέσεις επίπλων, ειδών υγιεινής και κεραμικών, κουρτινών και χαλιών, φωτιστικών, ειδών οικιακού εξοπλισμού, κ.ά., σύμφωνα με τον Πίνακα 13.1. Σημειώνεται ότι ο Πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδεδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

**Πίνακας 13.1 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

- 13.5.3.5 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 (παράγραφος 13.5.3.6), νοουμένου ότι το εμβαδόν του χώρου πωλήσεων της δεν υπερβαίνει τα 1.500 τ.μ.

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

## **13.6 Βασικές Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας**

Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού που αναφέρονται στην εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη αποσκοπούν στη συγκέντρωση, κατά κύριο λόγο, 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.

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

Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή είναι το λειτουργικό επίκεντρο του Τοπικού Σχεδίου με ευρεία σφαίρα εξυπηρέτησης, και ως εκ τούτου αποτελεί τον συνεκτικό κρίκο του αστικού συγκροτήματος και τον βασικό πολυλειτουργικό πυρήνα του Αστικού Κέντρου. Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ήδη στεγάζονται και ενθαρρύνεται η χωροθέτηση ευρείας κλίμακας εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων μαζί με ένα μεγάλο φάσμα άλλων σημαντικών χρήσεων και

κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τη διοίκηση, τον πολιτισμό, τον τουρισμό και την αναψυχή. Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή 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.

### **13.6.2 Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή (ΔΕΠ)**

Η Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή (ΔΕΠ) έχει αναπτυχθεί γύρω από την περιοχή των Δικαστηρίων και τον κυκλοφοριακό κόμβο της λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και Γρίβα Διγενή στο Δήμο Λεμεσού. Στην περιοχή αυτή οι χρήσεις γης και τα μέτρα ρύθμισης της ανάπτυξης θα είναι παρόμοια με αυτά που ισχύουν για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

### **13.6.3 Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ) και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών**

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

**13.6.3.2** Ως Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θεωρούνται και τα τμήματα των πυρήνων των οικισμών που καθορίζονται ως εμπορικές περιοχές, και σε αυτά θα επιτρέπονται αναπτύξεις ανάλογες με εκείνες που καθορίζονται για τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα.

**13.6.3.3** Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών επιτρέπονται καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μικτό 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 13.7.1.4), γραφεία τοπικής εμβέλειας μέγιστου μικτού εμβαδού της τάξης των 200 τ.μ., καθώς και μικρής κλίμακας άλλες χρήσεις, για καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας τις ανέσεις των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

**13.6.3.4** Κατά την εξέταση πολεοδομικής αίτησης για διαχωρισμό μεγάλης ιδιοκτησίας σε οικιστικά οικόπεδα, και σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από τις καθορισμένες περιοχές/ άξονες εμπορικής εξυπηρέτησης, είναι δυνατόν να καθορίσει χώρους οι οποίοι να

προορίζονται ως πρόσθετοι από τα πιο πάνω Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και να επιβάλει κατάλληλους όρους για την εύρυθμη λειτουργία τους.

#### **13.6.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I**

**13.6.4.1** Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων καθορισμένων βασικών δρόμων.

**13.6.4.2** Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I είναι η εμπορική, γραφειακή και άλλου τύπου εξυπηρέτηση ευρέων περιοχών, και σε αυτούς επιτρέπεται η χωροθέτηση μεγάλου φάσματος τύπων καταστημάτων και άλλων χρήσεων για παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων, όπως περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

#### **13.6.5 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II**

**13.6.5.1** Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

**13.6.5.2** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η χωροθέτηση εκθεσιακών χώρων και άλλων αναπτύξεων, όπως περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, με ουσιώδες κριτήριο τον συνολικό αριθμό οχημάτων που προσελκύουν οι χρήσεις αυτές και τη συχνότητα των διακινήσεων των επισκεπτών, ιδιαίτερα συγκριτικά με την εμπορική ή άλλη επιφάνεια.

**13.6.5.3** Για διασφάλιση της χωροθέτησης εκθεσιακών χώρων ως η πρωτεύουσα χρήση σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μικτή ανάπτυξη εκθεσιακών χώρων και μικρότερων μονάδων λιανικού εμπορίου, νοουμένου ότι οι μονάδες αυτές δεν αφορούν καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης και οι εκθεσιακοί χώροι αντιπροσωπεύουν ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για εμπορικούς σκοπούς, το οποίο θα είναι τουλάχιστον της τάξης του 80% της συνολικής εμπορικής ανάπτυξης του ισογείου.

#### **13.6.6 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III**

Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι), όπου επιτρέπονται χρήσεις και διευκολύνσεις όπως στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα.

#### **13.6.7 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV**

Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV έχουν ως κύριο στόχο την εξυπηρέτηση των Τουριστικών Ζωνών του παραλιακού μετώπου. Σε αυτούς επιτρέπονται χρήσεις και διευκολύνσεις αντίστοιχες με εκείνες των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III, τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες, καθώς και υπεραγορές.

### **13.6.8 Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V**

Ο Άξονας Κατηγορίας V καθορίζεται κατά μήκος τμήματος της βόρειας πλευράς του κύριου δρόμου που εφάπτεται του χώρου του Λιμανιού. Στον Άξονα αυτό θα επιτρέπονται εμπορικές αναπτύξεις και γραφεία που σχετίζονται με δραστηριότητες του Λιμανιού, βιοτεχνίες Κατηγορίας Β και Γ, καθώς και διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου. Νοείται ότι ιδιαίτερη έμφαση θα δίδεται στη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών προστασίας των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων της κύριας οδικής αρτηρίας.

### **13.6.9 Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων**

**13.6.9.1** Στις καθορισμένες Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων επιτρέπεται η χωροθέτηση μικτών αναπτύξεων κατοικίας και γραφείων, καθώς και άλλων διευκολύνσεων, όπως περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, λόγω της θέσης των περιοχών αυτών στον αστικό ιστό, της γειννίας με περιοχές κεντρικών λειτουργιών και της φυσιογνωμίας που έχουν αποκτήσει διαχρονικά.

### **13.7 Χωροθετική Πολιτική**

Λεπτομερέστερη χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο και κατηγορία εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφεται στη συνέχεια. Στον Πίνακα 13.2 στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου καθορίζεται ενδεικτικά η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση του κάθε τύπου και κατηγορίας εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, ενώ οι βασικές προϋποθέσεις και απαιτήσεις, πέραν των σχετικών στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) και στα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, περιλαμβάνονται στην παράγραφο 13.11.

#### **13.7.1 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα**

Η χωροθέτηση Καταστημάτων επιτρέπεται σε όλες τις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, δηλαδή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, III, IV και V του Τοπικού Σχεδίου. Η χωροθετική πολιτική διαφοροποιείται για την κάθε Περιοχή και Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας ως ακολούθως.

##### **13.7.1.1 Καταστήματα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I**

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I επιτρέπεται ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης.

##### **13.7.1.2 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II**

Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν μέρος ενιαίας ανάπτυξης της οποίας ο εκθεσιακός χώρος, που αποτελεί την πρωτεύουσα χρήση σε Άξονες αυτής της Κατηγορίας, αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για εμπορικούς σκοπούς κατ' ελάχιστο της τάξης του 80%. Για διασφάλιση του πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μικτή ανάπτυξη εκθεσιακών χώρων και μικρότερων μονάδων λιανικού εμπορίου, νοουμένου ότι οι μονάδες αυτές δεν αφορούν καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης και έχουν ελάχιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων ισογείου 150 τ.μ.

#### **13.7.1.3 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 μικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

#### **13.7.1.4 Καταστήματα σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών**

Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών 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 μικτό εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 250 τ.μ.

Στα πιο πάνω Κέντρα/ Περιοχές είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση καταστήματος τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης, μέγιστου εμβαδού χώρου πωλήσεων της τάξης των 350 τ.μ., το οποίο θα είναι δυνατόν να λειτουργεί υπό ενιαία διαχείριση, σε συνάρτηση με κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης μέγιστου μικτού εμβαδού χώρου πωλήσεων της τάξης των 250 τ.μ.

#### **13.7.1.5 Καταστήματα και άλλη εμπορική ανάπτυξη στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV**

Επιπρόσθετα των καταστημάτων που επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV θα επιτρέπονται τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες που κρίνονται αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία των γειτονικών Τουριστικών Ζωνών, όπως γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων και τραπεζών, καταστήματα σουβενίρ και ειδών τοπικής χειροτεχνίας, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες παρόμοιες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών παραγράφων 13.7.8 και 19.8 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας), καθώς και υπεραγορές, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής παραγράφου 13.7.5, για εξυπηρέτηση των τουριστικών περιοχών.

### **13.7.1.6 Καταστήματα και άλλη εμπορική ανάπτυξη στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας V**

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας V επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αφορούν απαραίτητα αγαθά που σχετίζονται με τις δραστηριότητες του Λιμανιού, με μέγιστο μικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

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

Η χωροθέτηση Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστική Ζώνη επιτρέπεται εφόσον έχει μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ., και νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται σε κύριο ή δευτερεύον οδικό δίκτυο και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, ή και σε μικρότερη απόσταση, και 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.

Η χορήγηση της πολεοδομικής άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμία περίπτωση δεν θα επιτρέπεται να επηρεαστούν δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων, ή να επηρεαστεί αρνητικά η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

### **13.7.1.8 Μικρά Περίπτερα σε Οικιστικές Ζώνες**

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

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

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου *DIY*, είναι δυνατή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν, καθώς και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 13.8.

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου *DIY*, είναι επίσης δυνατή σε Μικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας B και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, με μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν που καθορίζεται από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της Ζώνης.



### **13.7.2 Χωροθετική Πολιτική για Εκθεσιακούς Χώρους**

**13.7.2.1** Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων επιτρέπεται εντός της Κεντρικής και της Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II του Τοπικού Σχεδίου, χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν.

**13.7.2.2** Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων είναι επίσης δυνατή στις καθορισμένες Μικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομικές Ζώνες Βα4-ΒΕ2 και Βα4-ΒΕ3), ως συστατικό Οικονομικής Δραστηριότητας, δηλαδή μεγάλης ενιαίας επιχείρησης που λόγω της 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.

### **13.7.3 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα**

Η χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 13.8.

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

Η χωροθέτηση Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή χωρίς περιορισμό στο μέγιστο εμβαδόν, καθώς και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ. Σε Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα είναι δυνατή η χωροθέτηση περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής για υποστήριξη της κύριας χρήσης, όπως μικρές καφετερίες και εστιατόρια συμπεριλαμβανομένων και κινηματογράφων, το συνολικό εμβαδόν των οποίων δεν θα υπερβαίνει το 10% του μέγιστου επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 13.8.

### **13.7.5 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές**

**13.7.5.1** Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται εντός της Κεντρικής και της Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής, καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I του Τοπικού Σχεδίου, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ. Η ανέγερση υπεραγορών είναι δυνατόν να επιτραπεί και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.500 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 13.8.

**13.7.5.2** 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, 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.

**13.7.5.3** Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 5.000 τ.μ. δεν επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα ανάπτυξης δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

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

Η χωροθέτηση Εμπορικής Ανάπτυξης Σύνθετου Τύπου αξιολογείται ανάλογα με τα συγκεκριμένα συστατικά της στοιχεία, και γενικά ενθαρρύνεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 13.8.

### **13.7.7 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία**

#### **13.7.7.1 Γραφεία στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I**

**13.7.7.1.1** Πέραν των συνήθων γραφειακών αναπτύξεων, γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο ή στις επιμέρους περιοχές της πόλης ή και στην περιφέρειά της, θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.

**13.7.7.1.2** Για παροχή κινήτρων για πλήρη ανάπτυξη της ιδιοκτησίας με γραφειακή χρήση (εξαιρουμένου του ισογείου που μπορεί να αναπτυχθεί εμπορικά) σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, 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, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η αύξηση αυτή δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων. Η συγκεκριμένη πρόνοια δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των οδών Αρχ. Μακαρίου Γ', 28ης Οκτωβρίου, Γρίβα Διγενή, Γλάδστωνος, Θεσσαλονίκης και Αρχ. Λεοντίου Α' ή τμημάτων τους, όπου με βάση το Κεφάλαιο 11 (Αστικό Κέντρο) ισχύουν ειδικά κίνητρα.

#### **13.7.7.2 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II**

**13.7.7.2.1** Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στους ορόφους οικοδομών σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, εφόσον έχουν ελάχιστο μικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. Σε περίπτωση κατά την οποία στην ανάπτυξη περιλαμβάνονται και οικιστικές μονάδες, αυτές θα καταλαμβάνουν πάντοτε τους ανώτερους ορόφους και δεν θα παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων, ενώ ο κάθε όροφος θα πρέπει

να χρησιμοποιείται αμιγώς για μια και μόνο από τις δύο χρήσεις. Νοείται ότι θα επιδιώκεται η άνετη λειτουργικότητα και ο ορθός συσχετισμός των δύο χρήσεων, όσον αφορά τις προσβάσεις προς τις δύο χρήσεις (προθάλαμος, ανελκυστήρας, χώροι στάθμευσης, αποθηκευτικοί χώροι, κ.ο.κ.).

**13.7.7.2.2** Για παροχή κινήτρων για πλήρη ανάπτυξη της ιδιοκτησίας με γραφειακή χρήση σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, 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, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η αύξηση αυτή δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων.

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

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV ή σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, εφόσον αφορούν γραφεία με μέγιστο μικτό 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 μικτής ανάπτυξης, στην οποία θα περιλαμβάνονται οικιστικές χρήσεις, το μικτό εμβαδόν των οποίων θα πρέπει να ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον 30% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, ώστε οι Άξονες Δραστηριότητας III και IV ή το Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και η Εμπορική Περιοχή στον Πυρήνα του Οικισμού να συνεχίζουν να λειτουργούν ως αναπόσπαστα τμήματα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.

**13.7.7.4 Γραφεία στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας V**

Η χωροθέτηση Γραφείων στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας V επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αφορούν απαραίτητα υπηρεσίες που σχετίζονται με τις δραστηριότητες του Λιμανιού (ναυτιλιακά γραφεία, υπεράκτιες εταιρείες, κ.ο.κ.)

**13.7.7.5 Γραφεία σε Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων και σε Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή**

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Μικτή 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.

**13.7.7.6 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες**

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 του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικά, λογιστικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, με μέγιστο μικτό εμβαδόν της τάξης 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

### **13.7.7.7 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας**

**13.7.7.7.1** Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, τα προαναφερόμενα γραφεία είναι δυνατόν να έχουν μικτό εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., χωρίς τον περιορισμό για συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου.

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

- (α) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ενώ ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης και δεν μειώνεται στο 70% με βάση την παράγραφο 10.2.7.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής κατοικίας, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης για το χώρο των γραφείων (σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης) θα αυξάνεται κατά 30%, ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ώστε ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.
- (γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται με τρόπο ώστε να αποτελεί λωρίδα απομόνωσης της ανάπτυξης από την παρακείμενη οικιστική περιοχή.
- (δ) Οι όροι που θα επιβληθούν είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα που να αφορούν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της

εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

### **13.7.8 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών**

Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών, όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων ή πρακτορεία στοιχημάτων, είναι δυνατόν να χωροθετείται στις περιοχές που αναφέρονται στις παραγράφους 13.7.7.1, 13.7.7.3 και 13.7.7.4 (εξαιρουμένων των περιπτώσεων που η καθορισμένη εμπορική περιοχή/ άξονας βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας που αποτελεί πρωτεύουσα οδική αρτηρία), 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.

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

**13.7.9.1** 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 (Τουριστική Ζώνη Τε ή Τοπικά Εμπορικά Κέντρα). Σε τέτοια Ζώνη δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική ανάπτυξη, ενώ σε περιπτώσεις μικτής ανάπτυξης τα καταστήματα και γραφεία θα πρέπει να καταλαμβάνουν, κατά κανόνα, τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου.
- (β) Όπου η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για τη λειτουργία Τουριστικής Ζώνης και είναι συναφής με τον τουρισμό.

Νοείται ότι η διασπορά τέτοιων αναπτύξεων στην Τουριστική Ζώνη είναι ανεπιθύμητη και θα επιδιώκεται η συγκέντρωσή τους σε χώρους που προσφέρονται για αυτό το σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών που έχουν καθοριστεί Ζώνες Τε, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα ή Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, τέτοιες τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, Κέντρα ή Άξονες, 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, Τοπικού Εμπορικού Κέντρου ή Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας IV που δεν έχει τουλάχιστον

πλήρως αναπτυχθεί, δημιουργούν με αυτή ένα συμπαγή πυρήνα υπηρεσιών, εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή συλλεκτήριου δρόμου και κρίνονται πολεοδομικά επιθυμητές, λόγω των χαρακτηριστικών της περιοχής.

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

- (γ) Όπου η ανάπτυξη δεν είναι ανταγωνιστική καθορισμένων Ζωνών Τε, Τοπικών Εμπορικών Κέντρων ή Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας IV και θεωρείται αναγκαία για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Προτεραιότητα θα αποδίδεται σε περίπτερα, μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων, καταστήματα σουβενίρ, γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων και τραπεζών και άλλα μικρά καταστήματα παρόμοιου τύπου και κλίμακας.
- 13.7.9.2** Νοείται ότι για εμπορικές αναπτύξεις για εξυπηρέτηση του τουρισμού στις Τουριστικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου, οι δυνητικές πρόνοιες της παραγράφου 13.7.9.1 περιορίζονται και θα εφαρμόζονται μόνο στις κάθετες παρόδους προς τον παραλιακό δρόμο και μέχρι απόσταση 300 περίπου μέτρων από αυτόν. Για την περίπτωση αυτή ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 13.7.9.3.
- 13.7.9.3** 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, δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα και θα υπόκειται στους περιορισμούς αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος οικοδομών και αριθμό ορόφων που προβλέπονται για κατοικία στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.
- 13.7.10 Ειδικές Πρόνοιες**
- 13.7.10.1 Χωροθετική Πολιτική στην Οικιστική Ζώνη Κα9 στην περιοχή Τσερκέζ Τσιφλίκ**
- Στην περιοχή Τσερκέζ Τσιφλίκ δυνατόν να επιτρέπονται κατά μήκος της νότιας πλευράς του δρόμου προς το Φασούρι, στην έκταση που καταλαμβάνει η Ζώνη Κα9 μόνο, εμπορικές αναπτύξεις μόνο για εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων της περιοχής.
- 13.7.10.2 Χωροθετική Πολιτική στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου λιμανιού**
- Στην παραλιακή περιοχή μεταξύ παλιού και νέου λιμανιού, στο χώρο της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης που καταργήθηκε, θα επιτρέπονται (επιπρόσθετα άλλων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου) και ενιαία συγκροτήματα γραφείων, όπως και εμπορικές διευκολύνσεις κατάλληλης κλίμακας προς λειτουργική υποστήριξη των γραφειακών χρήσεων, σύμφωνα με τις ακόλουθες προϋποθέσεις και μέτρα πολιτικής:

- (α) Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν ενιαίες επιχειρήσεις σε μεγάλα τεμάχια γης με εμβαδόν πέραν των 2.000 τ.μ. που θα διαθέτουν άνετους ελεύθερους χώρους (χώρους στάθμευσης, τοπιοτέχνηση, κ.λ.π.) και θα επιτρέπουν την οργανωμένη χωροθέτηση γραφείων (business parks).
- (β) Οι γραφειακές αναπτύξεις θα αφορούν επιχειρήσεις συναρτημένες με τις λειτουργίες του Λιμανιού και της μελλοντικής Μαρίνας (ναυτιλιακά γραφεία, υπεράκτιες εταιρείες, κ.ο.κ.).
- (γ) Ο συντελεστής δόμησης θα είναι της τάξης του 50% του καθοριζόμενου για κατοικίες στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 20%, ενώ είναι δυνατό να επιτρέπονται μέχρι και εξάωροφες οικοδομές με μέγιστο ύψος 20,40 μ.
- (δ) Οι οικοδομές θα τοποθετούνται σε ικανοποιητική απόσταση από τα σύνορα του προς ανάπτυξη τεμαχίου, ώστε να αποφεύγεται ο επηρεασμός των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (ε) Οι εμπορικές διευκολύνσεις δεν θα υπερβαίνουν το 5% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, θα αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην επιχείρηση και θα είναι τύπου περιπτέρου, καντίνας, κ.ο.κ.

Για την πολιτική αυτή δεν θα ισχύουν οποιεσδήποτε αποκλίσεις διακριτικής ευχέρειας, όπως προκύπτουν από τα διάφορα σχετικά Κεφάλαια, και οι οποίες μπορεί να αφορούν αύξηση συντελεστή δόμησης/ επιτρεπόμενου ύψους/ αριθμού ορόφων/ ποσοστού κάλυψης, μείωση αποστάσεων από τα σύνορα ή μεταξύ οικοδομών, μείωση χώρων στάθμευσης, μείωση ωφέλιμων εμβαδών οικιστικών μονάδων, μειωμένη παραχώρηση ποσοστού πρασίνου, κλπ.

Για την εν λόγω περιοχή προωθείται ειδικός σχεδιασμός, ο οποίος περιγράφεται στην παράγραφο 33.2(β).

### **13.7.10.3 Πολιτική για τμήμα της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ'**

Η πολιτική αφορά αριθμό τεμαχίων που γειτνιάζουν με τον εμπορικό άξονα της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ', όπως αυτά παρουσιάζονται στο Σχέδιο 7 (Χάρτης Κινήτρων). Σε αυτά θα επιτρέπεται η αποκλειστική χωροθέτηση γραφείων, με το συντελεστή δόμησης της καθορισμένης Πολεοδομικής Ζώνης, χωρίς καταστήματα στο ισόγειο.

Νοείται ότι δεν θα επιτρέπεται η εξαγορά των χώρων στάθμευσης, αλλά η διευθέτησή τους στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο ή η υπόδειξή τους σε άλλο κατάλληλο χώρο.

#### 13.7.10.4 Άλλες Κεντρικές Λειτουργίες Ευρύτερης Εξυπηρέτησης και Υπηρεσίες Δημόσιας Ωφέλειας

Οι λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας πρέπει να χωροθετούνται, κατά προτεραιότητα, σε συγκεκριμένες περιοχές του Αστικού Κέντρου, κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα των περιβαλλοντικών περιοχών, έτσι ώστε οι διευκολύνσεις αυτές να είναι εύκολα προσιτές από το κοινό που θα τις χρησιμοποιεί. Οι κεντρικές τέτοιες λειτουργίες/ υπηρεσίες, που έχουν προορισμό την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής της Λεμεσού, πρέπει να χωροθετούνται κατά προτίμηση στο Αστικό Κέντρο και σε καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους. Άλλες λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας, τοπικά ταχυδρομεία κλπ., θα μπορούν να χωροθετούνται και κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα. Από την πολιτική αυτή μπορεί να εξαιρεθούν λειτουργίες και υπηρεσίες της κατηγορίας αυτής, οι οποίες χρειάζονται μεγάλη έκταση γης που δεν μπορεί να εξασφαλιστεί στις ανωτέρω περιοχές, οπότε δικαιολογείται η χωροθέτησή τους σε κατάλληλη και εύκολα προσπελάσιμη περιοχή της περιφέρειας της αστικής περιοχής. Τέτοιες λειτουργίες/ υπηρεσίες είναι τα στάδια, τα νοσοκομεία, οι αστυνομικοί σταθμοί, κ.ά.

#### 13.8 Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου

13.8.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για τις πιο πάνω αναπτύξεις, ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή 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 της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μικτό εμβαδόν 1.500 τ.μ., εκτός από τις περιπτώσεις χωροθέτησης στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Εμπορικών Επιπτώσεων*.

- (β) Ο επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται η χωροθέτηση της ανάπτυξης.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων*.

- (γ) Η προσπελασιμότητα της ανάπτυξης με ιδιωτικά οχήματα, αλλά και με τις δημόσιες συγκοινωνίες, και η λειτουργική και χωροδομική σχέση της



ανάπτυξης με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα συνεκτιμά το ενδεχόμενο υπερβολικής φόρτισης συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και θα διασφαλίζει κατά προτεραιότητα τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση της ανάπτυξης από τις δημόσιες συγκοινωνίες θα θεωρείται ως πλεονέκτημα, εφόσον σε τέτοια περίπτωση διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων με μέσα μαζικής μεταφοράς.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μικτή επιφάνεια μεγαλύτερη των 1.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή 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.

**13.8.2** 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 απάμβλυνση προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση της πρόσβασης προς την ιδιοκτησία και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της ανάπτυξης.

### **13.9 Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών**

**13.9.1** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση υπερκαταστήματος με μικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ. (μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 5.000 τ.μ. σε περίπτωση υπεραγοράς) σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες ως επιτρεπόμενες, αλλά οπωσδήποτε εντός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και εφόσον η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας. Κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της αίτησης θα εξασφαλιστούν οι απόψεις του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, του Γραφείου Προγραμματισμού, του Τμήματος Δημοσίων Έργων και του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

**13.9.2** 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, 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).

**13.9.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα προβαίνει επίσης σε εκτίμηση των επιπτώσεων του τύπου της συγκεκριμένης ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας και ιδιαίτερα των επιπτώσεων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη:

- (α) Τα όρια, την ιεραρχία, το μέγεθος, το 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.

**13.9.4** 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).

**13.9.5** 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 και ιδιαίτερα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (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.

## **13.10 Άλλες Πρόνοιες**

### **13.10.1 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων**

**13.10.1.1** Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ενιαίας εμπορικής ή/ και γραφειακής αξιοποίησης τεμαχίων που εμπíπτουν 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.

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

- (α) Σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη του Αστικού Κέντρου, σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II ή IV, ή σε Μικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ) 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.

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

νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

**13.10.1.4** Για διευκόλυνση 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 περιόικων από τη διείσδυση της γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, και χωρίς να εφαρμόζεται η προϋπόθεση της υποπαραγράφου 13.10.1.3(β).

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

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

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

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

Ανάπτυξη που αφορά Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 150 τ.μ., είναι δυνατόν να επιτραπεί σε ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις γραμμικής 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 75,00 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 50,00 μέτρων μεταξύ τους.

### **13.10.4 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.

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

Σε περιπτώσεις Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας όπου με τη διεύρυνση του οδικού δικτύου επηρεάζονται τα επαπτόμενα τεμάχια, το βάθος των Αξόνων αυτών επεκτείνεται κατά το βάθος του επηρεασμού, όταν αυτό είναι δυνατό, ώστε να διασφαλίζεται το ίδιο το εμβαδόν του εμπορικού τμήματος κάθε ιδιοκτησίας.

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

Γενικά, σε καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας που είναι ταυτόχρονα καθορισμένοι Δρόμοι Πρωταρχικής 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.

### **13.10.7 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών**

**13.10.7.1** 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 200,00 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.

**13.10.7.2** Καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, 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.

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

### **13.10.8 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Πώλησης Έτοιμων Φαγητών**

Η Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφού λάβει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής. Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I δύναται να επιτραπεί η

χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμου φαγητού με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ., ενώ στις υπόλοιπες περιοχές μέχρι 30 τ.μ.

### 13.11 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 παρακώλυση 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 περιόικους.
- (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 εκπόνησή 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 Προκαταρκτικής Έκθεσης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΠΕΕΠ) ή και πλήρους Περιβαλλοντικής Μελέτης, με βάση τις πρόνοιες του περί των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

- (i) Τα πορίσματα Μελέτης Εμπορικών Επιπτώσεων, όπου η εκπόνησή της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια.

### **13.12 Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλεπικαλύψεων**

**13.12.1** Σε περίπτωση όπου βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι συμπίπτουν με καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες, θα ισχύουν οι χωροθετικές πρόνοιες και των δύο πιο πάνω περιπτώσεων.

**13.12.2** 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.

### **13.13 Ειδική Χωροθετική Πολιτική γύρω από τους Ανισόπεδους Κόμβους του Παρακαμπτηρίου Αυτοκινητόδρομου Λεμεσού**

**13.13.1** Ο παρακαμπτήριος αυτοκινητόδρομος Λεμεσού έχει μετατραπεί σταδιακά σε αστικό αυτοκινητόδρομο, λόγω της εξάπλωσης και σύνδεσης της πόλης με τα βόρεια προάστια, αλλά και των μεταγενέστερων αστικών επεκτάσεων μέχρι και τα όρια της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η μετεξέλιξη του άξονα αυτού, ο οποίος αποτελεί μέρος του εθνικού οδικού δικτύου, δημιουργεί προβλήματα λειτουργίας και οργάνωσης του αστικού συστήματος, αλλά και προβλήματα ανέσεων και ασφάλειας στις εφαιπτόμενες οικιστικές περιοχές. Ορισμένα προβλήματα έχουν επιλυθεί με την κατασκευή των ανισόπεδων κυκλικών κόμβων.

**13.13.2** Εκτιμάται ότι η ύπαρξη των ανισόπεδων κόμβων επηρεάζει την ορθολογική αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εφάπτονται των κόμβων και των τμημάτων του αυτοκινητοδρόμου που είναι υπερυψωμένα. Μέχρι την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής, τα οποία θα ρυθμίσουν δεόντως το θέμα της ανάπτυξης στις περιοχές που εφάπτονται των ανισόπεδων κόμβων, καθορίζεται η ακόλουθη πολιτική αρχών και κριτηρίων για αιτήσεις στους χώρους αυτούς, που δεν θα αφορούν αμιγείς οικιστικές αναπτύξεις.

**13.13.3** Συγκεκριμένα, στις ιδιοκτησίες γύρω από τους κυκλικούς κόμβους που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης και ταυτόχρονα σε περιοχές που καθορίζονται ως «Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Κυκλικών Κόμβων» στο Σχέδιο Χρήσης Γης, είναι δυνατό να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις, πέραν της οικιστικής, που δεν θα προσελκύουν μεγάλη κυκλοφορία, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:

- (α) Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν εκθεσιακούς χώρους με εμβαδόν μεγαλύτερο των 150 τ.μ., ενώ οι όροφοι θα μπορούν να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων.
- (β) Οι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης θα είναι κατά 20% περισσότεροι των καθοριζόμενων στα σχετικά πρότυπα του Τοπικού Σχεδίου, και ποσοστό 50% τουλάχιστον των χώρων αυτών θα βρίσκεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.

- (γ) Για σκοπούς προστασίας της νέας χρήσης από τον οδικό κόμβο ή των οικιστικών αναπτύξεων που συνορεύουν με τη νέα χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει τη διασφάλιση απομονωτικών λωρίδων πρασίνου ή την αύξηση της απόστασης της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου.
- (δ) Η κλίμακα της οικοδομής θα έχει άμεση σχέση με τη δομή και την κλίμακα του χώρου, ώστε αυτή να μπορεί να προβάλλεται καθ' ύψος και να διαθέτει άνετους ελεύθερους χώρους (χώροι στάθμευσης, τοπιοτέχνηση, κ.ο.κ.). Για το σκοπό αυτό, για τις νέες αναπτύξεις, προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης μέχρι και 1,20:1 και μείωση του ποσοστού κάλυψης στο 0,30:1, ανεξάρτητα από τους καθορισμένους συντελεστές ανάπτυξης της κάθε Πολεοδομικής Ζώνης.

Νοείται ότι σε περίπτωση χρήσεων άλλων από τις καθοριζόμενες στην υποπαράγραφο (α) πιο πάνω, δεν θα ισχύει η παρούσα ειδική πολιτική.

Νοείται, επίσης, ότι το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων των οικοδομών είναι δυνατόν να καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, αλλά δεν θα επιτρέπεται η αύξηση του πιο πάνω καθοριζόμενου ποσοστού κάλυψης.

Νοείται, τέλος, ότι η πολιτική της διείσδυσης στην περίπτωση αυτή θα εφαρμόζεται σε σχέση με τεμάχια που εμπίπτουν στις «Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Κυκλικών Κόμβων», με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό κάλυψης στο σύνολο της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει εκείνο που καθορίζεται πιο πάνω.

- 13.13.4** Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που εμπίπτουν ταυτόχρονα σε καθορισμένο Άξονα Δραστηριότητας και σε Περιοχή όπου ισχύει η παρούσα ειδική πολιτική, θα ισχύουν οι πρόνοιες της προηγούμενης παραγράφου 13.13.3. Ωστόσο, σε περιπτώσεις όπου ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης των Πολεοδομικών Ζωνών, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 9, ανέρχεται σε 1,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 1,40:1 και ποσοστό κάλυψης 0,35:1. Νοείται ότι η εν λόγω πρόνοια δεν ισχύει σε περιπτώσεις όπου έχει ήδη αυξηθεί ο συντελεστής δόμησης με βάση την παράγραφο 13.13.3(δ).
- 13.13.5** Νοείται ότι σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες γύρω από τους κυκλικούς κόμβους και ταυτόχρονα σε περιοχές που καθορίζονται ως «Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Κυκλικών Κόμβων», είναι δυνατόν να επιτραπούν ιατρικά ιδρύματα (ιδιωτικές κλινικές και πολυκλινικές), διευκολύνσεις άθλησης (γυμναστήρια, κολυμβητήρια και κλειστά γυμναστήρια), εκπαιδευτικά ιδρύματα (φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις), υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 13.13.3 (γ) και (δ) πιο πάνω. Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται για την ανάπτυξη με βάση το Παράρτημα Γ *Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης*, θα αυξάνεται κατά 30%.



### **13.14 Παρακαμπτήριο Αυτοκινητόδρομος Λεμεσού**

**13.14.1** Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες και εφάπτονται στον παρακαμπτήριο αυτοκινητόδρομο Λεμεσού, είναι δυνατόν να επιτρέπονται, πέραν της οικιστικής χρήσης, και άλλες χρήσεις και λειτουργίες, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν ιατρικά ιδρύματα (ιδιωτικές κλινικές και πολυκλινικές), διευκολύνσεις άθλησης (γυμναστήρια, κολυμβητήρια και κλειστά γυμναστήρια), εκπαιδευτικά ιδρύματα (φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις), γραφεία και εκθεσιακούς χώρους.
- (β) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 2.000 τ.μ. για γραφεία και εκθεσιακούς χώρους, και 1.000 τ.μ. για ιατρικά ιδρύματα, διευκολύνσεις άθλησης και εκπαιδευτικά ιδρύματα.
- (γ) Η πρόσβαση προς τα τεμάχια θα γίνεται είτε μέσω δευτερεύοντος – τοπικού οδικού δικτύου είτε με παρεμβολή υπηρεσιακού δρόμου μεταξύ του αυτοκινητόδρομου και των τεμαχίων.
- (δ) Σε περίπτωση που τα τεμάχια εφάπτονται στον αυτοκινητόδρομο, η πολιτική αυτή θα έχει εφαρμογή σε βάθος δύο (2) οικοπέδων κανονικού μεγέθους για την καθορισμένη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται ότι τα εν λόγω οικόπεδα θα είναι τα πλησιέστερα στον αυτοκινητόδρομο και θα εμπίπτουν στη λωρίδα γης μεταξύ αυτοκινητόδρομου και υπηρεσιακού δρόμου.

**13.14.2** Όλες οι πιο πάνω χρήσεις θα μπορούν να χωροθετούνται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες και εφάπτονται στον παρακαμπτήριο αυτοκινητόδρομο Λεμεσού, από τον κυκλικό κόμβο Πολεμιδιών μέχρι και τον κυκλικό κόμβο Γερμασόγειας. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες και εφάπτονται στον παρακαμπτήριο, από τα δυτικά όρια του Τοπικού Σχεδίου μέχρι και τον κυκλικό κόμβο Πολεμιδιών, θα μπορούν να χωροθετούνται μόνο οι χρήσεις με ελάχιστο εμβαδό τεμαχίου 1.000 τ.μ. Σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται ανατολικά του κυκλικού κόμβου Γερμασόγειας μέχρι και το ανατολικό όριο του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα έχει εφαρμογή η παρούσα πολιτική.

**13.14.3** Νοείται ότι για τις αναφερόμενες ιδιοκτησίες, σε περίπτωση που εμπίπτουν και στις «Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Κυκλικών Κόμβων», έχει επίσης εφαρμογή η παράγραφος 13.13 πιο πάνω.

**Πίνακας 13.2 Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού**

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Κατάστημα	Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μικτού εμβαδού μέχρι 250 τ.μ.  Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης, ως πιο πάνω, σε συνδυασμό ενιαίας επιχείρησης με κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης, ωφέλιμου χώρου πωλήσεων εμβαδού μέχρι 350 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Ελάχιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων ισογείου 150 τ.μ., να μην αφορά Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μικτού εμβαδού μέχρι 250 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μικτού εμβαδού μέχρι 250 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V	Κατάστημα με μικτό εμβαδόν μέχρι 250 τ.μ., που σχετίζεται με τις δραστηριότητες του Λιμανιού
	Οικιστικές Ζώνες	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 50 τ.μ., σε τουλάχιστον δευτερεύον οδικό δίκτυο (υπό προϋπόθεση για απόσταση από καθορισμένη εμπορική περιοχή)  Μικρό περίπτερο μικτού εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.
Εκθεσιακός Χώρος	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Μικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας B και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Ως μέρος μεγάλης ενιαίας επιχείρησης
Πολυκατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
Υπεραγορά	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ.
	Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ.
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ.
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.500 τ.μ.
	Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 5.000 τ.μ. δεν επιτρέπεται - πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου	
Υπερκατάστημα	Στις καθορισμένες περιοχές ανάλογα με την κατηγορία του Υπερκαταστήματος	Σε περίπτωση χωροθέτησης εκτός των επιτρεπόμενων περιοχών, με τη διαδικασία της παραγράφου 13.9
Υπερκατάστημα Ειδών Κατοικίας, Κήπου και άλλων συναφών ειδών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ.
	Αξονες Δραστηριότητας	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	Κατηγορίας Ι	2.000 τ.μ.
	Μικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Με βάση το συντελεστή δόμησης της Πολεοδομικής Ζώνης
Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο συνολικό εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο συνολικό εμβαδόν χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ.
Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανάλογα με τα συνθετικά της στοιχεία και την οικεία πολιτική
Γραφείο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Ζώνες Κατοικίας/ Γραφείων	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	Μέγιστο μικτό εμβαδόν 200 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ	Ελάχιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	Μέγιστο μικτό εμβαδόν 200 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙV	Μέγιστο μικτό εμβαδόν 200 τ.μ. (μέρος μικτής ανάπτυξης)
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V	Μόνο εφόσον σχετίζεται με δραστηριότητες του Λιμανιού
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι)	Μέγιστο μικτό εμβαδόν 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας	Μέγιστο μικτό εμβαδόν 200 τ.μ. Μεγαλύτερης κλίμακας, σε ιδιοκτησίες εμβαδού 1.000 τ.μ.
	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Ως μέρος μεγάλης ενιαίας επιχείρησης
	Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή	Αποκλειστικά ως μέρος της επιχείρησης (μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού)
Επιχείρηση (Γραφείο) Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Εξαιρουμένων Κέντρων/ Αξόνων που είναι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας  Νοομένου ότι κατάλληλο τμήμα σημαντικού εμβαδού διαμορφώνεται για στάθμευση οχημάτων
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	
	Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙV	
	Αξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V	



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

### **14.1 Γενικά**

**14.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική που περιλαμβάνεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 2007-2013 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 ενδυνάμωσή 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.

**14.1.2** 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.

### **14.2 Προβλήματα**

Οι παρούσες πρόνοιες καλούνται να αντιμετωπίσουν προβλήματα, τα κύρια των οποίων παρουσιάζονται πιο κάτω:

- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, αλλά κατά κύριο λόγο βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να είναι διασκορπισμένες σε πολλές αστικές περιοχές, 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.

### **14.3 Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι**

**14.3.1** Η Ειδική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου για τον τομέα της μεταποίησης είναι η κατά το δυνατό συγκέντρωση των μονάδων, οι οποίες προκαλούν οχληρία, δεν σχετίζονται με συχνότητα ανάγκης εξυπηρέτησης των πολιτών και προκαλούν τη μεγαλύτερη καταπόνηση στο περιβάλλον και τις ανέσεις της περιοχής, σε καθορισμένες ειδικά για το σκοπό αυτό Πολεοδομικές Ζώνες. Παράλληλα, εκτός των υφιστάμενων Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών, μπορούν να χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές βιοτεχνίες 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 αστικής ανάπτυξης.

**14.3.2** 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 και Περιοχές.
- (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 αποδοτικότητάς τους και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.
- (δ) Η διασφάλιση ισόρροπης σχέσης ανάμεσα στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες και Βιομηχανικές Περιοχές, δεδομένου ότι οι τελευταίες αποδείχθηκαν ιδιαίτερα χρήσιμες για την εξυπηρέτηση της βιομηχανικής δραστηριότητας σε οργανωμένη βάση.
- (ε) 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.).
- (στ) Η εισαγωγή κατάλληλου πλαισίου πολιτικής για ενθάρρυνση της καινοτομίας και ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ζ) Η ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον και στις ανέσεις της περιοχής.

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

**14.4.1** 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.

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

**14.4.3** 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.

**14.4.4** Κατ' εξαίρεση η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ότι συγκεκριμένη βιομηχανική, βιοτεχνική ή αποθηκευτική ανάπτυξη ανήκει, αντί της Κατηγορίας η οποία ορίζεται στο Παράρτημα Α, σε ηπιότερη Κατηγορία, εφόσον πειστεί ότι κάτι τέτοιο επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα επίπεδα επηρεασμού που καθορίζονται στην παράγραφο 14.4.3. Προς εφαρμογή της παρούσας πρόνοιας, είναι αναγκαία τα ακόλουθα:

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

(β) Η Πολεοδομική Αρχή να διαβουλευθεί με το Τμήμα Περιβάλλοντος, το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού και το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας, καθώς και (όταν κρίνεται αναγκαίο) το Διευθυντή

της Ηλεκτρομηχανολογικής Υπηρεσίας, σε περιπτώσεις όπου αυτό απαιτείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

#### **14.5 Γενική Χωροθετική Πολιτική**

**14.5.1** 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 ή Περιοχές της αντίστοιχης Κατηγορίας, και όπου αλλού καθορίζεται από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.

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

**14.5.3** Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απορρίψει αίτηση για εγκατάσταση βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ανάπτυξης ή αποθηκευτικής ανάπτυξης Κατηγορίας Α των τύπων που περιγράφονται στις ακόλουθες υποκατηγορίες:

- (α) Θερμικές Επεξεργασίες Παντός Είδους Ύλης,
- (β) Δύλιση 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, Κλωστούφαντουργία,

του σχετικού Καταλόγου Βιομηχανιών Κατηγορίας Α που περιέχεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο) σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Α, όταν κατά την κρίση της η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι ασυμβίβαστη με άλλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις στην περιοχή, ή είναι επικίνδυνη λόγω της φύσης της ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης ή Περιοχής, νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος.

#### **14.6 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 στις Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Α του Τοπικού Σχεδίου. Αιτήσεις για βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ιδιαίτερα ενδελεχή πολεοδομικό έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

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

**14.7.1** Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Β που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

**14.7.2** Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Γ.

**14.7.3** Δυνατότητες χωροθέτησης βιομηχανικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β ή Γ υπάρχουν και στη Βιομηχανική Περιοχή Ύψωνα (Γ' Βιομηχανική Περιοχή Λεμεσού).

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

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

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

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

- (α) Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Β.
- (β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές Κατηγορίας Β.
- (γ) Στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, ΙΙ και V, 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 στην περιοχή και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση Βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β στις περιοχές που περιγράφονται πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.
- (δ) Στη Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Κατηγορίας Β που καθορίζεται στο Σχέδιο 8 (Χρήση Γης). Η Ζώνη αυτού του τύπου αφορά περιοχή όπου είχαν δημιουργηθεί εύλογες προσδοκίες στους ιδιοκτήτες γης για ανέγερση

κατοικιών και εργαστηρίων, δεδομένου ότι οι Ζώνες που υπήρχαν πριν την 1.12.1990 επέτρεπαν και τις δύο χρήσεις. Η συνύπαρξη των δύο χρήσεων δεν αποτελεί επιδίωξη του Σχεδίου, αλλά εναπόκειται στον κάθε ιδιοκτήτη η επιλογή της συγκεκριμένης λύσης. Στην περιοχή αυτή θα επιτρέπονται βιοτεχνίες με καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής. Στους ορόφους είναι δυνατόν να επιτρέπονται, πέραν της κατοικίας, και γραφεία, νοουμένου ότι αυτά θα έχουν απόλυτη λειτουργική σχέση με τα εργαστήρια.

Στη Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Κατηγορίας Β θα επιτρέπεται και η αποκλειστική ανάπτυξη μιας από τις δύο επιτρεπόμενες χρήσεις.

Η ίδια πιο πάνω πολιτική για εργαστήρια με καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. θα ισχύει και σε όλο το μήκος της οδού Γαλιλαίου, σε βάθος ενός οικοπέδου, δεδομένου ότι αυτή έχει ήδη σταδιακά αναπτυχθεί με τέτοιες χρήσεις.

**14.9.2** 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 κλπ., είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών.

**14.9.3** Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 14.9.1 και σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 27 (Πρατήρια Πετρελαιοειδών).

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

**14.10.1** Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές Κατηγορίας Β και Γ και δυνατόν να επιτραπούν στις Περιοχές και Άξονες που περιγράφονται στην παράγραφο 14.9.1(γ) υπό τις ίδιες προϋποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή. Η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ εκτός των Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών είναι δυνατή εφόσον το μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι της τάξης των 200 τ.μ. περίπου.

**14.10.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλασטיών, αρτοποιειών, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντοτεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος, αργυροχοείων, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρομοίων βιοτεχνιών, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, περιλαμβανομένων και των Αξόνων στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, 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.

**14.10.3** Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό 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.

**14.10.4** 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.

#### **14.11 Αποθηκευτική Ανάπτυξη**

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

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

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

(β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι θα έχουν 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.

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

#### **14.12 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.

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

- 14.13.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της όχλησης που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές ή/ και Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση των Ζωνών/ Περιοχών αυτών και η γενική βελτίωση της εικόνας τους, εφόσον αυτές εμπίπτουν σε αστικές περιοχές.
- 14.13.2** 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 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.
- 14.13.3** 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 δυνατό 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.
- 14.13.4** 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 δυνατό:
- (α) Να επιβάλει 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 δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων του μέρους της οικοδομής που αφορά το γραφειακό μέρος της ανάπτυξης κατά δύο, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.

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

**14.13.5** Το οδικό δίκτυο Βιομηχανικής ή 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.

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

#### **14.14 Μικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων**

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

**14.14.2** Η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν επιχειρήσεις του τύπου που περιγράφεται πιο πάνω θα επιτρέπεται στην καθορισμένη Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα4-ΒΕ2.

**14.14.3** Στην πιο πάνω περιοχή θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών στις οποίες μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 13.7.7.5 (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 αντιπροσωπεΐες 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.

**14.14.4** Με βάση τα πιο πάνω, στα βορειοδυτικά του νέου Λιμανιού καθορίζεται η μικτή Ζώνη Βα4-ΒΕ3, όπου μπορούν να χωροθετηθούν οι χρήσεις γης που επιτρέπονται στη γειτονική ζώνη Βα4-ΒΕ2, εξαιρουμένων των εκθεσιακών χώρων και των γραφείων. Στην περιοχή αυτή είναι δυνατόν να χωροθετηθούν αναπτύξεις

παρεμφερείς και σχετιζόμενες περισσότερο με τις εμπορικές δραστηριότητες του Λιμανιού (π.χ. οργανωμένοι χώροι στάθμευσης φορτηγών, κ.ά.), νοουμένου ότι θα τηρηθούν απομονωτικές ζώνες πρασίνου σε σχέση με τις γειτονικές χρήσεις γης.

**14.14.5** Στις Μικτές Ζώνες 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 13.7.1.9 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία).

**14.14.6** Οι αναπτύξεις στις πιο πάνω Ζώνες (Βα4-BE2 και Βα4-BE3), θα πρέπει να είναι υψηλών προδιαγραφών σε ό, τι αφορά την αισθητική πτυχή της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν, για να περιορίζεται η αισθητική ρύπανση.

#### **14.15 Πολιτική σε Παλιές Βιομηχανικές Ζώνες που Καταργήθηκαν**

**14.15.1** Το ανατολικό παραλιακό τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού θεωρείται ως ένας ζωτικός χώρος για την ανάπτυξη ολόκληρου του αστικού συγκροτήματος. Ανάλογης σημασίας είναι και το παραλιακό τμήμα του Δήμου Λεμεσού μεταξύ του παλιού και του νέου Λιμανιού, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του κέντρου της πόλης. Μεγάλα τμήματα των δύο πιο πάνω περιοχών έχουν από καιρό αποχαρακτηρισθεί από Βιομηχανικές Ζώνες, ενώ παραμένει το πρόβλημα διατήρησης σε αυτές ορισμένων βιομηχανικών και άλλων οχληρών χρήσεων, που παρεμποδίζουν τη μετεξέλιξή τους.

**14.15.2** Στο παρελθόν αποχαρακτήριστηκε από Βιομηχανική Ζώνη και ο τελευταίος βιομηχανικός θύλακας στην περιοχή Πύργου (Ηλεκτροπαραγωγικός Σταθμός). Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι όπως ενθαρρυνθεί η κατάργηση, μεταστέγαση και αντικατάσταση υφιστάμενων βιομηχανιών ή άλλων οχληρών χρήσεων στις περιοχές της παλιάς οχληρής Βιομηχανικής Ζώνης Πύργου - Μονής και της πρώην Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού. Στόχος της πολιτικής αυτής είναι όπως, σε συνδυασμό με άλλες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου για τις περιοχές αυτές, υποβοηθηθεί ο σύντομος εξωραϊσμός τους με μεμονωμένα και εξειδικευμένα κίνητρα που θα αφορούν υφιστάμενους θύλακες οχληρών χρήσεων. Κρίνεται ότι με τον τρόπο αυτό θα καταστεί μεσοπρόθεσμα δυνατός και ο ενιαίος αναπτυξιακός προγραμματισμός των πρώην Βιομηχανικών Ζωνών με βάση ολοκληρωμένα Σχέδια Περιοχής.

**14.15.3** Ειδικά, κατά το χειρισμό πολεοδομικών αιτήσεων που θα προνοούν για αντικατάσταση των υφιστάμενων οχληρών χρήσεων, θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες προϋποθέσεις και μέτρα πολιτικής:

- (α) Οι αιτήσεις για νέες αναπτύξεις θα συνοδεύονται από Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, με βάση τις οποίες και θα αξιολογούνται. Βασική προϋπόθεση έγκρισης τέτοιων αναπτύξεων θα είναι ο μη επηρεασμός τους από οχληρές χρήσεις που παραμένουν στην περιοχή, ενώ



σε κάθε περίπτωση θα επιβάλλεται η παραχώρηση απομονωτικών/προστατευτικών λωρίδων πρασίνου.

- (β) Οι νέες αναπτύξεις θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και περιβαλλοντικής ποιότητας, χωροταξικά και κυκλοφοριακά θα εντάσσονται στην τοπογραφία και τα δεδομένα του χώρου, ενώ θα αποφεύγονται προσπελάσεις που θα διέρχονται από υφιστάμενες οχληρές χρήσεις ή θα δημιουργούν προβλήματα κυκλοφορίας και ασφάλειας.
- (γ) Οι νέες χρήσεις που προβλέπεται να αντικαταστήσουν υφιστάμενες οχληρές χρήσεις και κτίσματα (εξαιρουμένων των αξιόλογων χαρακτηριστικών κτισμάτων στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού, τα οποία αποτελούν παραδοσιακά δείγματα βιομηχανικών κτιρίων που θα μπορούσαν να επαναχρησιμοποιηθούν) θα αφορούν τουριστικά συγκροτήματα και οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις.
- (δ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης ορίζονται ως ακολούθως:
- (i) το 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα στην περίπτωση της παλιάς Βιομηχανικής Ζώνης Πύργου - Μονής, και
- (ii) το 1,60:1 και 0,50:1 για οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις και 0,80:1 και 0,40:1 για τουριστικά συγκροτήματα στην περίπτωση της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού.
- (ε) Νοείται ότι στην περίπτωση (i) ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών θα είναι δύο (2) και 8,30 μέτρα αντίστοιχα. Στη δεύτερη περίπτωση (ii) ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος θα είναι τέσσερις (4) και 14,30 μέτρα αντίστοιχα για οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις, ενώ για τις υπόλοιπες επιτρεπόμενες χρήσεις αυτά θα είναι τρεις (3) και 11,30 μέτρα.

Νοείται περαιτέρω ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε σε περιπτώσεις ενιαίων και οργανωμένων αναπτύξεων στην πιο πάνω περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού να αυξήσει τους αριθμούς των ορόφων από τέσσερις (4) σε έξι (6) και από τρεις (3) σε πέντε (5) αντίστοιχα, νοουμένου ότι η κάλυψη θα μειωθεί ανάλογα (από 0,50:1 σε 0,30:1 για οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις, και από 0,50:1 σε 0,25:1 για τουριστικά συγκροτήματα), νοουμένου επιπρόσθετα ότι:

- (i) το ελάχιστο εμβαδόν του τεμαχίου ανάπτυξης θα είναι της τάξης των 40.000 τ.μ.,
- (ii) η ανάπτυξη θα τύχει ενιαίου σχεδιασμού με επιδίωξη μια υψηλή κατασκευαστική ποιότητα και αισθητική, και

- (iii) οι ανοικτοί χώροι της ανάπτυξης θα αναδεικνύουν τη σχέση της πόλης με το παραλιακό μέτωπο και θα διευκολύνουν τη διακίνηση του κοινού.

**14.15.4** Ανεξάρτητα με τα πιο πάνω, στην ευρύτερη περιοχή της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού θα ισχύουν οι πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών Κα3 και Πα7, ενώ καθορίζονται ως επιτρεπόμενες χρήσεις η οικιστική και ο τουρισμός. Με ανάλογο τρόπο, στην ευρύτερη περιοχή της παλιάς Οχληρής Βιομηχανικής Ζώνης Πύργου - Μονής θα ισχύουν οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης Γα5, όπου γενικά δεν θα ενθαρρύνεται η ανάπτυξη.

#### **14.16** **Άλλες Πρόνοιες**

**14.16.1** Ανεξάρτητα από τις πιο πάνω πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και την ερμηνεία όρων στο Παράρτημα 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 ή Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή, ή σε Αγροτική Ζώνη εκτός των Ορίων Ανάπτυξης, ειδικά στον περίγυρο νόμιμα υφιστάμενου Χώρου Διαχείρισης Αστικών Αποβλήτων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, το Τμήμα Περιβάλλοντος και την οικεία 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.

**14.16.2** Σε Βιομηχανική Ζώνη ή Περιοχή είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφείων αποκλειστικά σε σχέση με συγκεκριμένη επιχείρηση, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 13.7.7.5 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία).

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

**14.16.4** Κατά την εξέταση αιτήσεων για ανάπτυξη στη Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα4-ΒΕ3 στην ενορία Ζακακίου, η Πολεοδομική Αρχή θα προνοεί ώστε το απαιτούμενο εμβαδόν του δημοσίου χώρου πρασίνου, με βάση την παράγραφο 3.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής), να χωροθετείται κατά μήκος του βορείου ορίου της Ζώνης, με στόχο τη δημιουργία προστατευτικής λωρίδας πρασίνου ουσιαστικού πλάτους, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της περιβάλλουσας περιοχής. Σε περίπτωση που με βάση την αναφερόμενη παράγραφο δεν απαιτείται δημόσιο πράσινο, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη χωροθέτηση ιδιωτικού πρασίνου, ώστε να διασφαλίζονται τα πιο πάνω.

- 14.16.5** Στη Διοικητική Περιοχή Ύψωνα, για τα τεμάχια που βρίσκονται εκατέρωθεν του δρόμου που οδηγεί στη Βιομηχανική Ζώνη Βατί και εμπίπτουν στη Ζώνη Προστασίας Δα3, θα υπάρχει η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή (κατά τη διακριτική της ευχέρεια) να επιτρέψει τη χωροθέτηση Βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β, νοουμένου ότι δεν θα επηρεαστεί σε σημαντικό βαθμό το ανάγλυφο του εδάφους, θα διασφαλιστούν οι απορροές των ομβρίων και το τεμάχιο θα διασφαλίσει τις απαραίτητες προϋποθέσεις για ανάπτυξη (δρόμος, νερό, ρεύμα, αποχετεύσεις, κλπ), με τις ανάλογες εγκρίσεις των εμπλεκόμενων φορέων.
- 14.16.6** Ειδικά στη Βιοτεχνική Ζώνη Βδ5 Αγίας Φύλας, η οποία εφάπτεται των συνόρων της κοινότητας Παλώδιας, θα επιτρέπεται αποκλειστικά η χωροθέτηση Βιοτεχνικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Γ, με έμφαση σε βιοτεχνίες υψηλής τεχνολογίας.
- 14.16.7** Ειδικά για τις Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές Κατηγορίας Α και Β μόνο, θα μπορούν να ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:
- (α) Αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 5% σε όσα τεμάχια έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 2.500 τ.μ. Επιπλέον αύξηση του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης θα δίνεται όταν ικανοποιείται μέρος των ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού.
  - (β) Αύξηση του ποσοστού κάλυψης 10% κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ανάλογα με το σχήμα του τεμαχίου, την παραγωγική διαδικασία, τον αριθμό των εργαζομένων και τις ανάγκες μεγάλων οχημάτων.
  - (γ) Αύξηση των ορόφων κατά ένα, νοουμένου ότι ο τρίτος όροφος θα χρησιμοποιείται μόνο για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως βιομηχανικός χώρος.

**Πίνακας 14.1 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού**

<b>A/A</b>	<b>ΖΩΝΗ/ ΠΕΡΙΟΧΗ</b>	<b>ΕΚΤΑΣΗ (Ha)</b>
1	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 και Κυβερνητική Βιομηχανική Περιοχή Ββ2 Κατηγορίας Β, Άγιος Αθανάσιος	69,2
2	Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ζώνη Βα4 – Βδ4 Κατηγορίας Β, Άγιος Αθανάσιος	6,4
3	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ4 Κατηγορίας Β, Άγιος Αθανάσιος	6,15
4	Βιομηχανική Περιοχή και Ζώνη Ββ2 και Βα4 Κατηγορίας Β, Ζακάκι (Δημοτικά όρια Λεμεσού και Κάτω Πολεμιδιών)	85,15
5	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ5 Κατηγορίας Β, Κάτω Πολεμίδια (σύνορα με Βάσεις)	16,1

A/A	ΖΩΝΗ/ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Ha)
6	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 Κατηγορίας Β, Δήμος Λεμεσού (ΒΑ Λιμανιού)	12,85
7	Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα4-ΒΕ2 Κατηγορίας Β, Δήμος Λεμεσού (βόρεια του Νέου Λιμανιού)	48,1
8	Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα4-ΒΕ3 Κατηγορίας Β, Δήμος Λεμεσού (βορειοδυτικά του Νέου Λιμανιού)	7,9
9	Βιομηχανική Περιοχή Ββ3 Κατηγορίας Α και Β, Ύψωνας (ανατολικά του Κούρρη)	105,5
10	Βιομηχανική Ζώνη Βγ3 Κατηγορίας Α, Ύψωνας (στα βόρεια σύνορα του Τοπικού Σχεδίου)	62,75
11	Βιομηχανική Ζώνη Βα5 Κατηγορίας Β, Ύψωνας (ανατολικά του Κούρρη)	85,8
12	Βιομηχανικές Ζώνες Βα4 Κατηγορίας Β, Ύψωνας (βόρεια οικισμού)	103
13	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 Κατηγορίας Β, Κάτω Πολεμίδια και Ύψωνας (ανατολικά οικισμού)	34,1
14	Βιοτεχνικές Ζώνες Βδ5 Κατηγορίας Β, Αγία Φύλα	10,65
15	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ4 Κατηγορίας Β και Γ, Κάτω Πολεμίδια και Ύψωνας	54,35
16	Βιοτεχνική Περιοχή Βστ3 Κατηγορίας Β, Πάνω Πολεμίδια (δυτικά Δάσους Πολεμιδιών)	12,4
17	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ4 Κατηγορίας Β, Μέσα Γειτονιά (βόρεια σύνορα του Τοπικού Σχεδίου)	12
15	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ1 Κατηγορίας Β, Κέντρο Λεμεσού	2,3
16	Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας/ Κατοικίας Κατηγορίας Β, Δήμος Λεμεσού (ανατολικά Λεωφόρου Ομονοίας)	16,2
17	Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 Κατηγορίας Α, Μονή (ΣΑΛΑ)	20,7
18	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ5 Κατηγορίας Β, Άγιος Αθανάσιος (βόρεια σύνορα του Τοπικού Σχεδίου)	20,9
19	Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα4-ΒΕ2 Κατηγορίας Β, Κάτω Πολεμίδια και Λεμεσός (δυτικά σύνορα του Τοπικού Σχεδίου)	41,9

## 15. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

### 15.1 Γενικά

**15.1.1** Ο τουρισμός αποτελεί σημαντικό τομέα της κυπριακής οικονομίας με μεγάλες οικονομικές επιπτώσεις, 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 παρεμπίπτουσες σε αυτά χρήσεις με βάση τη σχετική νομοθεσία, αλλά και σε άλλες χρήσεις που μπορεί να επιτραπούν σε καθορισμένη Τουριστική Ζώνη.

**15.1.2** 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.

**15.1.3** Για το αστικό συγκρότημα της Λεμεσού, ο τομέας του τουρισμού αναμφισβήτητα αποτελεί μια από τις σημαντικότερες οικονομικές δραστηριότητες που αναπτύχθηκε ιδιαίτερα κατά την τελευταία εικοσιπενταετία. Στον τομέα της απασχόλησης ο τουρισμός, με όλες τις συναφείς του υπηρεσίες, απασχολεί μεγάλο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Όσον αφορά την προσφορά τουριστικών κλινών, η Επαρχία Λεμεσού υποχωρεί έναντι άλλων περιοχών του νησιού και έρχεται ποσοστιαία τέταρτη κατέχοντας ένα μερίδιο της τάξης του 15% της παγκύπριας προσφοράς κλινών. Κατά τα τελευταία χρόνια παρατηρείται στασιμότητα σε νέες αναπτύξεις, που συνδυάζεται με τάσεις αλλαγής χρήσης και απόσυρσης ξενοδοχειακών μονάδων, μειώνοντας έτσι αισθητά το σύνολο των προσφερόμενων τουριστικών κλινών.

### 15.2 Προβλήματα

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου 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) Η υπερσυγκέντρωση της τουριστικής ανάπτυξης σε ορισμένες παραλιακές περιοχές δημιούργησε σημαντική οικοδομική, λειτουργική και περιβαλλοντική επιβάρυνση, ενώ το σχετικά μεγάλο απόθεμα γης για ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες αποτελεί δέσμευση που πρέπει να αντιμετωπιστεί στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού.

- (γ) 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.
- (δ) Η απουσία ικανοποιητικού αριθμού τουριστικών μονάδων αστικού τύπου δυσχεραίνει το έργο της αναβίωσης του αστικού κέντρου και δεν συμβάλλει στην εξυπηρέτηση μιας ξεχωριστής πελατείας επισκεπτών και στην πιο ισόρροπη κατανομή των κλινών.
- (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 ύπαρξη πολλών τουριστικών μονάδων για τις οποίες δεν επιδεικνύεται ενδιαφέρον από τους ιδιοκτήτες να τις αναβαθμίσουν.

### **15.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**15.3.1** Τόσο το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης, όσο και το Στρατηγικό Σχέδιο Τουριστικής Ανάπτυξης (Στρατηγικό Πλαίσιο) επιδιώκουν τη 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 σχεδίου 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 καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

**15.3.2** Το πιο πάνω Στρατηγικό Πλαίσιο συνάδει με τις πρόνοιες της Έκθεσης Αναθεώρησης και με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

**15.3.3** Στρατηγικής σημασίας είναι και οι προοπτικές ανάπτυξης που αποδίδονται για την τουριστική ανάπτυξη στη Λεμεσό, όπου εκτιμάται ότι το αστικό συγκρότημα εξελίσσεται και λαμβάνει ρόλο βασικού τουριστικού κέντρου σε εθνικό επίπεδο. Η πιο πάνω τοποθέτηση διαπνέει και τη χωροθετική τουριστική πολιτική, με βάση την οποία αναμένεται ότι η Λεμεσός θα διατηρήσει την εξέχουσα θέση της και ως κέντρο αστικού τουρισμού παγκύπρια, σε συνάρτηση με τις συναφείς δραστηριότητες του πολεοδομικού συγκροτήματος.

### **15.4 Βασικοί Στόχοι**

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

- (α) Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος μέσα από μέτρα ποιοτικής αναβάθμισης, εμπλουτισμού και διαφοροποίησής 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 χωροθέτησή 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 στα πλαίσια ενθάρρυνσης του τουρισμού υγείας, καθώς και η αντίστοιχη συσχέτιση με άλλους τομείς (συνέδρια, αθλητισμός, πολιτισμός, κτλ.).
- (στ) Η διευκόλυνση της απόσυρσης τουριστικών κλινών χαμηλών κατηγοριών.

## 15.5 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου επισημαίνονται οι ακόλουθες περιοχές όπου δυνατό να χωροθετείται η τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με τις άλλες αναπτύξεις, σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 15.6:

- (α) **Παραλιακές Τουριστικές Ζώνες:** Οι καθορισμένες στο Σχέδιο Τουριστικές Ζώνες που εκτείνονται ανατολικά του ποταμού της Βαθείας μέχρι τον Ηλεκτροπαραγωγικό Σταθμό Πύργου και στην περιοχή Μοναγρουλλίου (παράγραφος 15.6.1).
- (β) **Κεντρική Περιοχή του Οικισμού Γερμασόγειας:** Αφορά καθορισμένη περιοχή του οικισμού (παράγραφος 15.6.2), η οποία προσφέρει φυσικό και παραδοσιακό περιβάλλον. Στην περιοχή αυτή θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες. Τέτοιες μονάδες δεν θα ανταγωνίζονται τις παραλιακές Τουριστικές Ζώνες, θα συμβάλλουν στη διεύρυνση της ποικιλίας των παρεχόμενων διευκολύνσεων και θα συνάδουν με τον παραδοσιακό ιστό του οικισμού.
- (γ) **Κεντρικές Περιοχές του Σχεδίου:** Αφορούν περιοχές ανάπτυξης αστικών ξενοδοχείων και συγκεκριμένα (παράγραφος 15.6.3):
  - (i) την Κεντρική Εμπορική Περιοχή,
  - (ii) το τμήμα της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ παλιού και νέου λιμανιού που καταργήθηκε και την περιοχή ανατολικά του

Δημοτικού Κήπου μέχρι τον ποταμό της Βαθείας (όρια Δήμου Λεμεσού),

- (iii) τον παραλιακό Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι (ανατολικά της ΚΕΠ μέχρι τον Εναέριο), και
- (iv) τις Μικτές Ζώνες Κατοικίας/ Γραφείων των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, με τον κωδικό ΚΓα.

Στις περιοχές αυτές η τουριστική ανάπτυξη θα συνδυάζεται με τις κεντρικές λειτουργίες της πόλης και θα συμβάλει στην αναζωογόνηση και αναβάθμιση του αστικού πυρήνα, εξυπηρετώντας μια ιδιαίτερη κατηγορία επισκεπτών με ενδιαφέροντα εμπορικής, κοινωνικής ή πολιτιστικής φύσης. Στοιχεία ενδιαφέροντος των περιοχών αυτών είναι η υπό κατασκευή Μαρίνα και το Αγκυροβόλιο/ Ψαρολίμανο (Παλιό Λιμάνι), το Κάστρο, οι παραδοσιακές γειτονιές και οι εμπορικοί δρόμοι/ πεζόδρομοι, τα αξιόλογα κτίρια και οι σημαντικοί ανοικτοί ελεύθεροι χώροι μεγάλης κλίμακας, όπως ο Δημοτικός Κήπος και η προκουμαία/ επίχωση, και η γειτνίαση με την περιοχή του *Ladies Mile*.

- (δ) **Περιοχές εκτός των Ορίων Ανάπτυξης:** Οι περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων που βρίσκονται εκτός Ορίων Ανάπτυξης στα υψώματα των οικισμών και μακριά από τη θάλασσα και προσφέρουν αξιόλογο περιβάλλον, θα αποτελέσουν επιλεκτικά χώρους για τη δημιουργία ολοκληρωμένων τουριστικών συγκροτημάτων (παράγραφος 15.7). Οι αναπτύξεις αυτές έχουν σκοπό να εμπλουτίσουν το τουριστικό προϊόν και θα περιλαμβάνουν ευρύ φάσμα διευκολύνσεων, υπηρεσιών και υποδομής.
- (ε) **Τουριστική Αξιοποίηση Διατηρητέων και Παραδοσιακών Οικοδομών:** Τουριστική ανάπτυξη αποτελεί και η αξιοποίηση διατηρητέων και παραδοσιακών οικοδομών για σκοπούς τουρισμού (παράγραφος 15.6.4).
- (στ) **Στα πλαίσια Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων:** Τουριστική ανάπτυξη υπό μορφή ξενοδοχείου συναρτημένου με Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών ή Επιχειρηματικού Πάρκου, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

## 15.6 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

**15.6.1 Στις Τουριστικές Ζώνες** με τον κωδικό Τ θα ισχύουν οι τύποι και οι συντελεστές ανάπτυξης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος και αριθμός ορόφων) που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.

Νοείται ότι σε περίπτωση ενιαίας τουριστικής ανάπτυξης, όπου σημαντικό μέρος της ιδιοκτησίας εμπίπτει σε Τουριστική Ζώνη και μικρότερο σε Ζώνη Εβ, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για την αντίστοιχη κατηγορία τουριστικού



καταλύματος, αντί αυτού που ισχύει για κατοικία όπως προβλέπεται στο υπόμνημα του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών.

Νοείται επίσης ότι οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και ποιότητας κατασκευής, η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων θα γίνεται με βάση εγκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά θα λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξή τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον.

**15.6.2 Στις Οικιστικές Ζώνες Κα6** του οικισμού της Γερμασόγειας θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες, ως ακολούθως:

- (α) Θα προσαρμόζονται με το άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον του οικισμού και ειδικότερα με την κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα του.
- (β) Για ξενοδοχεία θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 και για οργανωμένα (ξενοδοχειακά) διαμερίσματα 0,40:1. Τα αντίστοιχα ποσοστά κάλυψης θα είναι 0,35:1 και 0,25:1. Για όλες τις αναπτύξεις ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι δύο (2) και το ύψος 8,30 μέτρα.
- (γ) Η δυναμικότητα κάθε μικρής οικογενειακής τουριστικής μονάδας θα είναι μέχρι 60 κλίνες.

Όλες οι πιο πάνω αναφερόμενες μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες εντός των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών Κα6 του οικισμού της Γερμασόγειας, θα επιτρέπονται σύμφωνα και με τις προϋποθέσεις της παραγράφου 12.11.3.

**15.6.3 Στις Κεντρικές Περιοχές του Σχεδίου** [παράγραφος 15.5(γ)], δυνατό να επιτρέπεται ανάπτυξη αστικών ξενοδοχείων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού. Στις Κεντρικές Περιοχές του Σχεδίου που βρίσκονται εκτός των ορίων του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού είναι δυνατό να επιτρέπονται αστικά ξενοδοχεία, νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα αφορά αστικά ξενοδοχεία δυναμικότητας 15 έως 80 δωματίων.
- (β) Η κλίμακα, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής και προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον.
- (γ) Διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη συμβάλλει στην αναζωογόνηση του κέντρου της πόλης και στην προσέλκυση νέων επιθυμητών δραστηριοτήτων.
- (ε) Σε κάθε περίπτωση θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος και αριθμός ορόφων) της επικρατούσας

χρήσης, με εξαίρεση τις περιοχές Τουριστικής και Οικιστικής Ανάπτυξης εκτός Τουριστικών Ζωνών, και συγκεκριμένα:

- (i) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 80% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν τα 1,20:1 και 0,50:1 μέσα στην πυκνοκατοικημένη περιοχή και τα 0,80:1 και 0,40:1 έξω από αυτή.
- (ii) Στην περιοχή Ζακακιού θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 και ποσοστό κάλυψης 0,35:1, ενώ στην περιοχή ανατολικά του Δημοτικού Κήπου θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,80:1 και ποσοστό κάλυψης 0,40:1 (δεν θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 10.2.7).

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

**15.6.4 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 24(1) και (2) του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.

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.

## **15.7 Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα**

**15.7.1** Σε περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 23.4 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), είναι δυνατόν να επιτρέπονται ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα (ξενοδοχειακά θέρετρα) που θα έχουν αυτοτέλεια, θα προσφέρουν ειδικές εμπειρίες στους επισκέπτες με ποικιλία διευκολύνσεων για ψυχαγωγία, αναψυχή και δραστηριότητες και θα συμβάλλουν σημαντικά και ουσιαστικά στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος σε περιφερειακό αλλά και παγκύπριο επίπεδο. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιαδώς υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η ανάπτυξη συνδυάζει δύο τουλάχιστον επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας και του Στρατηγικού Σχεδίου

Τουριστικής Ανάπτυξης, όπου ο πρωτεύων (κύριος) τύπος αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το 70% της δυναμικότητας του συγκροτήματος ή και περισσότερο.

- (β) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής ποιότητας (αισθητικά και λειτουργικά), θα διαθέτει εκτενείς ανοικτούς χώρους και χώρους πρασίνου και θα προσφέρει αξιόλογα εμπλουτιστικά τουριστικά έργα σύμφωνα με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (γ)).
- (γ) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθ' όλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού. Κάθε ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστον σημαντικό εμπλουτιστικό τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας ή ευεξίας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.
- (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστον 100.000 τ.μ., όπως αυτό υπολογίζεται μετά την παραχώρηση γης για δημόσια έργα υποδομής και δημόσιους ανοικτούς χώρους (ελεύθερος χώρος πλατείας, πράσινο, κ.ο.κ.).
- (στ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι 0,20:1 για το τουριστικό κατάλυμα και 0,05:1 επιπρόσθετα για το εμπλουτιστικό τουριστικό έργο. Στο συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς για τη συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.

Το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1. Ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα ξεπερνούν τους δύο (2) και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, εκτός στην περίπτωση ξενοδοχείου όπου τμήμα αυτού μπορεί να είναι τριώροφο.

- (ζ) Η γη που θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων θα είναι ποσοστού 20% της έκτασης του γηπέδου, μετά από την αφαίρεση του εμβαδού για τα δημόσια έργα υποδομής. Σε κάθε περίπτωση, η πιο πάνω γη που θα παραχωρείται στο δημόσιο, θα πρέπει να τοπιοτεχνείται ή να διαμορφώνεται ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.
- (η) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.

- (θ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο θα αξιοποιεί κατάλληλα. Θα επιδιώκεται η διατήρηση και η σωστή προβολή των στοιχείων που καταγράφουν την ιστορία της περιοχής, τα οποία θα μπορούν να εντάσσονται στην ανάπτυξη και να αποτελούν βασικά συνθετικά της στοιχεία.
- (ι) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα εμπλουτιστικά τουριστικά έργα πρέπει να τύχουν ενιαίου σχεδιασμού, να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και να κατασκευαστούν και να μπορούν να λειτουργήσουν ταυτόχρονα.

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

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

- (α) έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως έγκριση του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού όσον αφορά την καταλληλότητα γηπέδου για τέτοια ανάπτυξη,
- (β) έχει προηγηθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας, και
- (γ) έχει υποβληθεί Κυκλοφοριακή Μελέτη, αν αυτό απαιτείται από τα δεδομένα της περιοχής.

## **15.8 Προσθήκες - Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας**

**15.8.1** Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής – και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία ισχύει η επιφύλαξη της παραγράφου 15.8.2):

- (α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών).
- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας που εξάντλησε το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρεπόταν κατά την αδειοδότησή της και βρίσκεται σε Ζώνη όπου μειώθηκε ο συντελεστής δόμησης που ίσχυε κατά την αδειοδότηση, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χρήσεων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι η

προσθήκη αφορά χώρους εντός του αδειούχου κελύφους της ανάπτυξης ή και η προσθήκη αφορά καθ' ύψος επέκταση που μπορεί να εγκριθεί με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή.

- (γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

Νοείται ότι η υφιστάμενη μονάδα και ο χώρος επέκτασής της εμπίπτουν σε Τουριστική Ζώνη ή ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου (περιοχές αστικών ξενοδοχείων, τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής ή ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα εκτός Περιοχών Ανάπτυξης).

Νοείται ότι οι πιο πάνω προσθήκες/ μετατροπές δεν επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

Νοείται επίσης ότι τηρούνται, στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.

Νοείται τέλος, ότι έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις οποίες υλοποιήθηκε η ανάπτυξη.

**15.8.2** Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές είναι δυνατό 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.

Νοείται ότι 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 δυνατό 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 εμβαδό 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 που εξάντλησε το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρεπόταν κατά την αδειοδότησή της και βρίσκεται σε Ζώνη όπου μειώθηκε ο συντελεστής δόμησης που ίσχυε κατά την αδειοδότηση, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χρήσεων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, νοούμενου ότι η προσθήκη αφορά χώρους εντός του αδειούχου κελύφους της ανάπτυξης ή και η προσθήκη αφορά καθ' ύψος επέκταση που μπορεί να εγκριθεί με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή.
  - (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.

Νοείται ότι προσθήκες/ μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική, με εξαίρεση την πρόνοια 15.8.2(β)(iii), μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

**15.8.3** Ανεξάρτητα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 15.8.1 και 15.8.2 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 15.11.

## 15.9 Τουρισμός Υγείας

Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας (τον Ιατρικό Τουρισμό και τον Τουρισμό Ευεξίας), 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 15.10).

Για το σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατό να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (παράγραφος 15.11).

- (β) Συμπερίληψη ξενοδοχειακής ανάπτυξης ως υποστηρικτικής ιδιωτικού νοσοκομείου ή διαγνωστικού κέντρου ουσιώδους κλίμακας σε περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων ή ως συμπληρωματικής Ενοποιημένης Ανάπτυξης Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες των Κεφαλαίων 23 και 24.

Για το σκοπό αυτό, τέτοια ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί, νοουμένου ότι η κλίμακά της θα είναι ανάλογη του μεγέθους της κύριας χρήσης, αφού συναξιολογηθεί και η δυνατότητα εξυπηρέτησης του νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού κέντρου από υφιστάμενες ξενοδοχειακές αναπτύξεις ή από αναπτύξεις που μπορούν να χωροθετηθούν σε καθορισμένη Τουριστική Ζώνη σε λειτουργική απόσταση από το νοσηλευτήριο ή το διαγνωστικό κέντρο.

- (γ) 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 πρωταρχικής σημασίας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου,
  - (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.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται εφόσον τροποποιηθεί ανάλογα η περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, ώστε να επιτρέπεται άλλη χρήση στο γήπεδο της τουριστικής μονάδας.

## **15.10 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες**

**15.10.1** 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 περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, 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 ψυχαγωγίας και αναψυχής και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες που συνδυάζονται κατά τον καλύτερο τρόπο με το ξενοδοχείο/ τουριστικό κατάλυμα, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (γ) Χωροθετούνται σωστά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (δ) Θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου αφού εξασφαλισθούν οι θετικές απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

**15.10.2** 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, υδροθεραπείας 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/ γευσιγνωσίας 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 περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία.

Νοείται ότι ως εμπλουτιστικό έργο σε τουριστική μονάδα μπορεί να θεωρηθεί και χρήση άλλη από τις καθοριζόμενες στην παρούσα παράγραφο, εφόσον αυτό προνοείται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η οποία εκδίδεται κατόπιν εισήγησης του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

## **15.11 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες**

**15.11.1** 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, νοουμένου ότι αυτές:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής – και διαθέτουν κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό 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.

**15.11.2** Τα κίνητρα, τα οποία περιγράφονται στην παράγραφο 15.11.3, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 15.10.2. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων (*family rooms*), σουΐτων και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

**15.11.3** Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 15.10.2 και 15.11.2 όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 15.11.1 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 το 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 15.8.1.
- (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 15.8.2(γ), (δ) και (ε).

Νοείται ότι 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.

Νοείται, επίσης, ότι σε περίπτωση δημιουργίας τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες δεν θα απαιτούνται επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τα εμπλουτιστικά έργα που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους ενοίκους της τουριστικής μονάδας. Για τα υπόλοιπα εμπλουτιστικά έργα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εξαγορά μέχρι και 30% των πρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, όταν υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες για την εξασφάλισή τους στο τεμάχιο της ανάπτυξης, ανεξάρτητα από τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

## 15.12 Άλλες Πρόνοιες

**15.12.1 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού:** Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, με τον οποίο θα διαβουλεύεται πριν τη λήψη της απόφασής της.

- 15.12.2 Σχέδιο παροχής κινήτρων για Απόσυρση Τουριστικών Κλινών:** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα ισχύουν οι πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών.
- 15.12.3 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου:** Κατά την υποβολή αίτησης για τουριστική ανάπτυξη πρέπει να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή και το Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου, που εκδίδεται από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, και του οποίου η χορήγηση συναρτάται και με θέματα πρόσβασης, εμβαδού και διαστάσεων του γηπέδου της ανάπτυξης. Το Πιστοποιητικό δεν θα ζητείται, όταν αυτό παύσει να προνοείται στην περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία.



## 16. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

### 16.1 Γενικά

Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας, αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά το βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών και της πόλης ως συνόλου. Ιδιαίτερα σημαντικός παράγοντας στη διαμόρφωση λειτουργικής χωροθετικής πολιτικής είναι η αναγνώριση του γεγονότος ότι τα ιδιωτικά και δημόσια εκπαιδευτήρια, μέχρι και τη Μέση Εκπαίδευση, λειτουργούν με διαφορετικές ζώνες επιρροής και εξυπηρέτησης.

### 16.2 Προβλήματα

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

- (α) Η επιτόπου κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συμβάλλει στη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία διαφόρων βαθμίδων, με αποτέλεσμα να υπάρχουν ταυτόχρονα σχολεία που υπολειτουργούν, ενώ άλλα λειτουργούν πέραν της προγραμματισμένης τους δυναμικότητας.
- (β) Η αδυναμία στην εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων, λόγω προβλημάτων που προκύπτουν από την έγκαιρη εξασφάλιση της γης.

### 16.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

- 16.3.1 Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης, αποτελεί έναν από τους στρατηγικούς στόχους της Κυβέρνησης. Στόχος είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων της εκπαίδευσης και η δημιουργία ενός σύγχρονου, ανθρώπινου και δημοκρατικού σχολείου, όπου τα παιδιά θα έχουν ίσες ευκαιρίες και θα αναπτύσσουν όλες τις δυνατότητές τους χωρίς καμιά διάκριση.
- 16.3.2 Η εθνική στρατηγική για την τριτοβάθμια εκπαίδευση στοχεύει στην ανάπτυξη του τομέα αυτού με τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών μέσω ενός αυστηρού νομικού πλαισίου, το οποίο θα διασφαλίζει την παροχή εκπαίδευσης υψηλής ποιότητας σε όσο το μεγαλύτερο δυνατό αριθμό ντόπιων και διεθνών φοιτητών, με παράλληλη προώθηση της δια βίου εκπαίδευσης, της επαγγελματικής κατάρτισης και της έρευνας.
- 16.3.3 Η χωροθετική πολιτική για τα εκπαιδευτικά ιδρύματα έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου οράματος. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο υιοθετούνται ευέλικτες πολιτικές που καθοδηγούν και ενθαρρύνουν τέτοιες αναπτύξεις, τόσο από το δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό

τομέα.

#### **16.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές**

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, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση ολοκληρωμένο πρόγραμμα που συναρτάται με την αναμενόμενη κατανομή του αστικού 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.

#### **16.5 Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια**

Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται, κατά κανόνα, μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης (εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά στο κείμενο που ακολουθεί) σύμφωνα με την ακόλουθη πολιτική και τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.10:

##### **Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων**

**16.5.1** Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.4 και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους.

**16.5.2** Κάθε νηπιαγωγείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 600 ατόμων περίπου. Είναι προτιμητέο όπως τα νηπιαγωγεία γεινιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διαμορφώνονται συνθήκες άνετης πρόσβασης σε αυτά, να περιορίζονται οι οχηματικές κινήσεις και να διασφαλίζονται υψηλού επιπέδου οικιστικές ανέσεις και ποιότητα περιβάλλοντος.

- 16.5.3** Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών) ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.
- 16.5.4** Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους [Πίνακας 1, Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του κεφαλαίου αυτού και του Παραρτήματος Δ είναι δυνατό να μειωθεί με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- 16.5.5** Σημειώνεται ότι για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 17.8.2. Σε περίπτωση ανάπτυξης με νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευείται με τα αντίστοιχα Υπουργεία.

#### **Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης**

- 16.5.6** Η ανέγερση σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που παρουσιάζονται στο Σχέδιο Χρήση Γης (Σχέδιο 8) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 9) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
- 16.5.7** 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 δημόσιους χώρους πρασίνου, και να εξυπηρετούνται από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία θα χωροθετούνται κατά μήκος δευτερεύοντος οδικού δικτύου ή κατ' εξαίρεση σε δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω αστικές περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 16.5.8** Πέραν των συγκεκριμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 16.5.6, η ανέγερση δημόσιων Δημοτικών Σχολείων θα μπορεί να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι χώροι αυτοί έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 16.5.7 και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 16.10.

- 16.5.9** Τα ιδιωτικά σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο πόλης και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησής τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτησή τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 16.10:
- (α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο Χρήση Γης (Σχέδιο 8) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 9) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
  - (β) Κατά μήκος όλων των κατηγοριών Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας και σε περιοχές κατοικίας, κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου και κατά μήκος δευτερευουσών οδικών αρτηριών.
  - (γ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
  - (δ) Στα πλαίσια Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

**16.5.10** 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 δυνατό να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην περιοχή ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 1 (Δημοτικά Σχολεία) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

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

- 16.5.11** Η ανέγερση σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που παρουσιάζονται στο Σχέδιο Χρήση Γης (Σχέδιο 8) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 9) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
- 16.5.12** Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Κάθε δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται ότι 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 δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.
- 16.5.13** Πέραν των συγκεκριμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 16.5.11, η



ανέγερση δημόσιων σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης 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 16.5.12 και νοούμενου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 16.10.

**16.5.14** Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο πόλης και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησής τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτησή τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοούμενου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 16.10:

- (α) Στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο Χρήση Γης (Σχέδιο 8) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 9) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
- (β) Κατά μήκος όλων των κατηγοριών Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας και σε περιοχές κατοικίας, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
- (γ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (δ) Στα πλαίσια Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

**16.5.15** 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 δυνατό να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην περιοχή ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 2 (Γυμνάσια, Λύκεια και Τεχνικές Σχολές) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

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

**16.5.16** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από τους αυτοκινητόδρομους, καθώς και δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

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

- 16.5.18** Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 16.10.
- 16.5.19** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 23 και στα πλαίσια Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.
- 16.5.20** Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές.
- 16.5.21** 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 δυνατό 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.
- 16.5.22** Ανέγερση φοιτητικών εστιών σε σχέση με Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 12.14.5 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση).
- 16.5.23** **Περιοχή Βερεγγάρια:** Η περιοχή «Βερεγγάρια» στο Δήμο Κάτω Πολεμιδιών αποτελεί ένα ζωτικής σημασίας χώρο, αρκετά κοντά στο κέντρο της Λεμεσού, με πολύ καλές προσβάσεις και υποστηρικτικές χρήσεις στην άμεση περιφέρειά της. Τα δεδομένα αυτά προσδίδουν στο χώρο πλεονεκτήματα και δυνατότητες για τη στέγαση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Παρόλο που η καθορισμένη χρήση για την περιοχή είναι η οικιστική, η συγκεκριμένη εκπαιδευτική χρήση θεωρείται απόλυτα συμβατή με την περιοχή, νοουμένου ότι μέσα από ένα ολοκληρωμένο σχέδιο οργάνωσης των επιμέρους χρήσεων γης, θα επιδιωχθεί η περαιτέρω βελτίωση των οδικών προσπελάσεων και η διασφάλιση ενός σημαντικού τμήματός του ως ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου.

## **16.6 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα**

- 16.6.1** Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου, περιλαμβανομένων και σχολών μπαλέτου και ωδείων, θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα) και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Φροντιστήρια και Ινστιτούτα με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. δυνατόν να χωροθετούνται και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, ΙV και V, καθώς και στις Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ). Νοείται ότι οι συγκεκριμένες αναπτύξεις δεν θα επηρεάζουν δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής.
- 16.6.2** Φροντιστήρια και Ινστιτούτα με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 20 τ.μ. (χώροι διδασκαλίας και βοηθητικοί χώροι) είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας οι οποίες εξυπηρετούνται 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 για ίδρυση και λειτουργία τέτοιων αναπτύξεων.
- 16.6.3** Μικρής κλίμακας φροντιστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας, οι οποίες πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, των κυκλοφοριακών δεδομένων καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι σχετικές δυσμενείς επιπτώσεις.
- 16.6.4** Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, με μέγιστο συνολικό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας και συμφόρησης.
  - (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της παρακείμενης περιοχής.
  - (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα.
  - (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- 16.6.5** Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με συνολικό εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν

σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.6.4, 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 δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ούτως ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.
- (στ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

**16.6.6** Σε περίπτωση δημιουργίας φροντιστηρίου ή ινστιτούτου σε περιοχές κατοικίας και σε Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ) σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 16.6.2, 16.6.3, 16.6.4 και 16.6.5, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική ή/ και γραφειακή χρήση, αντίστοιχα.

## **16.7** **Ειδικές Σχολές**

**16.7.1** 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.

**16.7.2** 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.

## **16.8 Συντελεστής Δόμησης**

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

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

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

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

- (β) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης δυνατό να επιτραπούν σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτά πληρούν κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύει η παράγραφος 10.2.7 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 δυνατό να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη, 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.

**16.8.2** Στις περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου

επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 10%, πέραν της δυνατής αύξησης της κυβικής χωρητικότητας της ανάπτυξης που καθορίζεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να δοθεί περαιτέρω δυνατότητα για επεκτάσεις που αφορούν μεταξύ άλλων και μονάδες διαμονής φοιτητών. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια εφαρμόζεται για αναπτύξεις που υφίστανται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου.

**16.8.3** Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που παρέχεται με βάση την παράγραφο 16.8 του Τοπικού Σχεδίου κατά 0,20:1, εφόσον στην ανάπτυξη συμπεριλαμβάνονται διευκολύνσεις για διαμονή για τουλάχιστον 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών.

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

## **16.9 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 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 απαιτήσεις της παραγράφου 16.10 [εκτός από την 16.10(α)].
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης, με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1.12.1990.

**16.10 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 και το ίδιο να επηρεάζεται από συνορεύουσες οχλούσες χρήσεις.
- (στ) Να πληροί υψηλού επιπέδου αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοποτέχνησης.

**16.11 Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων**

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

**16.12 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) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις, νοούμενου ότι κάτι τέτοιο κρίνεται απαραίτητο, αφού προηγηθεί διαβούλευση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού. 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.
- (β) 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.



## **17. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ**

### **17.1 Γενικά**

**17.1.1** 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.

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

**17.1.3** Παρά την πολιτική περιφερειακής κατανομής των υπηρεσιών υγείας που υιοθετήθηκε από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς, προβλέπεται ότι η Λεμεσός θα συνεχίσει ως επί το πλείστον να αποτελεί κέντρο παροχής εξειδικευμένων ιατρικών υπηρεσιών, τουλάχιστον όσο αφορά το δημόσιο τομέα, με εμβέλεια πέραν της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

**17.1.4** Όσον αφορά τον τομέα της κοινωνικής μέριμνας, το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 2007-2013, αναγνωρίζοντας τη σημασία της κοινωνικής συνοχής ως αναπόσπαστου μέρους του όλου κοινωνικοοικονομικού μοντέλου, θέτει ως σημαντική προτεραιότητα την προώθηση των αρχών της ισότητας, της μη διάκρισης και της κοινωνικής δικαιοσύνης που παραπέμπουν στην ανάγκη για ειδική φροντίδα ευάλωτων και ειδικών ομάδων και μονάδων του πληθυσμού.

### **17.2 Προβλήματα**

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

- (α) Ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων περιοίκων σε κάποιες περιπτώσεις λειτουργίας υφιστάμενων ιδιωτικών κλινικών μεγάλης κλίμακας, μέσα ή κοντά σε περιοχές κατοικίας, και των επεκτάσεων των εγκαταστάσεών τους (όχληση, αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση, κ.ά.).
- (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.

### **17.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**17.3.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας υψηλής προστιθέμενης αξίας, αποτελεί ένα από τους στρατηγικούς στόχους της Κυβέρνησης. Η υλοποίηση του στόχου αυτού θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από την επέκταση και αναβάθμιση των υπηρεσιών υγείας και από τις συνεργασίες

που αναμένεται να προκύψουν με αναγνωρισμένα ιατρικά κέντρα του εξωτερικού. Η εξέλιξη αυτή, αν και φαίνεται να έχει μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ήδη διαγράφεται μέσα από το ενδιαφέρον για δημιουργία ιδιωτικών Νοσοκομείων και εξειδικευμένων ιατρικών κέντρων τα οποία προσφέρουν ολοκληρωμένες υπηρεσίες σε ασθενείς.

**17.3.2** 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.

#### **17.4 Βασικοί Στόχοι**

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

- (α) Η ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής του Σχεδίου υπηρεσιών πρωτοβάθμιας φροντίδας και αριθμού νέων Τοπικών Κέντρων Υγείας, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές, κατά το δυνατό σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- (β) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας 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, τόσο μέσα στα Όρια Ανάπτυξης, όσο και εκτός των περιοχών ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στα Κεφάλαια 23 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις) και 24 (Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων).
- (γ) Η παροχή των αναγκαίων διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας γενικά και μακροχρόνιας φροντίδας και η διευκόλυνση της χωροθέτησής τους σε κατάλληλα σημεία για τον πληθυσμό, ιδιαίτερα όσον αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες, όπως οι ηλικιωμένοι, τα άτομα με αναπηρίες, οι μονογονικές οικογένειες, οι οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα προβλήματα, οι μετανάστες, τα άτομα που ζουν σε υποβαθμισμένες αστικές περιοχές, τα άτομα με σοβαρές ασθένειες ή εξαρτήσεις, τα οποία χρειάζονται βοήθεια, και οι νέοι που εγκαταλείπουν πρόωρα το σχολείο ή έχουν χαμηλό μορφωτικό επίπεδο.

#### **17.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα**

**17.5.1** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα θα επιτρέπονται σε περιοχές που

εντάσσονται στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V) ή/ και αποτελούν προέκτασή τους, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων [παράγραφος 13.10.1 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία)].

**17.5.2** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης των δυο συνήθων κανονικών οικοπέδων της περιοχής, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτό της επικρατούσας χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

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

**17.5.3** Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, επιτρέπονται στις περιοχές της παραγράφου 17.5.1, καθώς επίσης και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι

- προϋποθέσεις 17.5.2(β) μέχρι και (ε). Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποφασίζει κατ' αξία για αιτήσεις οι οποίες αφορούν τέτοιες κλινικές και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου με τις ίδιες πιο πάνω προϋποθέσεις, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, καθώς και σε Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.
- 17.5.4** Εγκαταστάσεις οι οποίες σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατόν να χωροθετούνται και σε Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες των Κεφαλαίων 23 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις) και 24 (Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων).
- 17.5.5** Ειδικοί τύποι κλινικών είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών.
- 17.5.6** Σε περίπτωση δημιουργίας νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού/ ιατρικού κέντρου σε περιοχή κατοικίας και σε Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 17.5.2 και 17.5.3, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση και για οικιστική ή/ και γραφειακή χρήση, αντίστοιχα.
- 17.6** **Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία**
- 17.6.1** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους αστικών περιοχών. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 17.5.1, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, σε Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), καθώς και σε περιοχές κατοικίας. Σε περιοχές κατοικίας το μέγιστο επιτρεπόμενο μεικτό εμβαδόν ιατρείου για κάθε οικόπεδο θα είναι της τάξης των 130 τ.μ.
- 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.
- 17.6.2** Μεμονωμένα ιδιωτικά ιατρεία μεγαλύτερου μεγέθους είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, 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%.

**17.6.3** Σε περίπτωση δημιουργίας νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού/ ιατρικού κέντρου σε περιοχή κατοικίας και σε Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 17.6.1 και 17.6.2, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση και για οικιστική ή/και γραφειακή χρήση, αντίστοιχα.

**17.6.4** 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 Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, με μέγιστο μικτό εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., καθώς και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ με μέγιστο μικτό εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.

## **17.7 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Νοσηλευτηρίων**

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

## **17.8 Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας**

**17.8.1** Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας οι οποίοι εμπíπτουν στα πλαίσια των βασικών στόχων της παρούσας πολιτικής όπως περιγράφεται στην παράγραφο 17.4(γ), για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ., θα επιτρέπονται, πέραν των περιοχών όπου δυνατόν να επιτραπεί εμπορική ανάπτυξη που αναφέρονται στις παραγράφους 17.5.1 και 17.5.3, και σε περιοχές κατοικίας μέσα στο Όριο Ανάπτυξης, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους και κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοούμενου 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 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

### **17.8.2 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί**

Πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 17.8.1, βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στην παράγραφο 16.5 (Εκπαίδευση). Σε ό, τι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παίδων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

### **17.9 Πρόσθετα 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.

### **17.10 Εξειδικευμένες χρήσεις γύρω από το Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού**

**17.10.1** Το Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού αποτελεί την ανώτερη βαθμίδα νοσηλευτικού ιδρύματος στην Επαρχία και βρίσκεται σε χώρο βορειοδυτικά των Πολεμιδιών, που είναι εύκολα προσπελάσιμος από το πρωτεύον και περιφερειακό οδικό δίκτυο. Η παρουσία της κύριας αυτής αστικής λειτουργίας στην περιφέρεια της πόλης προσφέρει δυνατότητες ορθολογικής οργάνωσης των υπηρεσιών του, αλλά και διασφάλιση του κατάλληλου για το σκοπό αυτό περιβάλλοντος.

**17.10.2** Ο χώρος γύρω από το Νέο Νοσοκομείο είναι μεγάλης σημασίας για την πόλη λόγω της πλεονεκτικής του θέσης, της εξαιρετικής θέας και του περιβάλλοντος που προσφέρει αλλά και της γεινιάσής του με το Νοσοκομείο, που αποτελεί βασική υπηρεσία σε επίπεδο Επαρχίας. Στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της αισθητικής ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος του χώρου αυτού, η αποτροπή αναπτύξεων που δεν είναι συμβατές με το Νέο Νοσοκομείο και η εξειδίκευση ολόκληρης της περιοχής με υπηρεσίες και διευκολύνσεις ευρύτερης σημασίας για το αστικό συγκρότημα.

**17.10.3** Για υλοποίηση του πιο πάνω στόχου, η Πολεοδομική Αρχή δυνατό να επιτρέψει κατ' εξαίρεση στην «περιοχή ειδικών χρήσεων» που συνορεύει με το Νοσοκομείο, αναπτύξεις σύμφωνα με τις ακόλουθες προϋποθέσεις και μέτρα πολιτικής:

- (α) Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν παραϊατρικές υπηρεσίες (διαγνωστικά κέντρα, φυσιοθεραπευτήρια, κλπ.), σχολές διάφορων βαθμίδων περιορισμένης κλίμακας, αθλητικές εγκαταστάσεις και ανοικτούς ελεύθερους χώρους αναψυχής. Οι ήπιες αναπτύξεις αξιοποίησης/ διαμόρφωσης ανοικτών ελεύθερων χώρων θα χωροθετούνται με μεγαλύτερη ευελιξία και εκτός της «περιοχής ειδικών χρήσεων».
- (β) Οι προτεινόμενες αναπτύξεις δεν θα δημιουργούν, λόγω κλίμακας και συχνότητας διακινήσεων των επισκεπτών, κυκλοφοριακή φόρτιση στην περιοχή, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να απαιτήσει χώρους στάθμευσης στο υπό ανάπτυξη γήπεδο πέραν των καθορισμένων προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (γ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 0,60:1 και 0,35:1 αντίστοιχα, ενώ ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι δύο (2) και το ύψος 10,00 μέτρα.

Νοείται ότι για τις ήπιες αναπτύξεις εκτός της «περιοχής ειδικών χρήσεων» ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα επιτρεπόμενα από την καθορισμένη στο Σχέδιο Πολεοδομική Ζώνη.





## **18. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ**

### **18.1 Γενικά**

**18.1.1** 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.

**18.1.2** Παράλληλα, οι τάσεις για νέους τύπους αθλητικών εγκαταστάσεων δημιουργούν την ανάγκη καθορισμού χωροθετικής πολιτικής για αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν με τη χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών σε διάφορες υποπεριοχές του αστικού συγκροτήματος, τόσο εντός όσο και εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

### **18.2 Προβλήματα**

**18.2.1** 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.

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

### **18.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

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

**18.3.2** Βασική επιδίωξη είναι η αναβάθμιση του αστικού συγκροτήματος, ώστε να καταστεί κατά το εφικτό βιώσιμο στον τομέα αυτό με δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, υποδομές και εγκαταστάσεις ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών, ευκολόχρηστους και φιλικούς προς τους κατοίκους και προσιτούς σε όλες τις κοινωνικές ομάδες, περιλαμβανομένου και του μαζικού αθλητισμού.

### **18.4 Βασικοί Στόχοι**

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

- (α) Η εξασφάλιση κατάλληλων διευκολύνσεων άθλησης σε όλες τις βαθμίδες αστικής οργάνωσης.

- (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.
- 18.4.2** 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 εκμετάλλευση τέτοιων δυνατοτήτων από τους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και κοινοτικούς φορείς θεωρείται απόλυτα αναγκαία.
- 18.4.3** Γενικά οι διαθέσιμοι και οι προβλεπόμενοι δημόσιοι χώροι άθλησης διαμορφώνουν ένα δίκτυο αθλητικής υποδομής που ελπίζεται με μια ευέλικτη διαχείριση να ικανοποιήσει μεγάλο μέρος των αναγκών της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. Σχέδιο 5).
- 18.5** **Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις**
- 18.5.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους μπορούν να χωροθετούνται, κατά κανόνα, ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησής τους, σε όλες τις περιοχές των κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας).
- 18.5.2** Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός Ορίου Ανάπτυξης που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για το σκοπό αυτό. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή οι κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να συνυπάρχουν με ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις (σχετική είναι η παράγραφος 18.6.2).
- 18.5.3** Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται κατ' εξαίρεση και σε άλλες περιοχές με βάση εξειδικευμένα κριτήρια και προϋποθέσεις, όπως περιγράφεται στη συνέχεια.
- 18.5.3.1** Μικρής κλίμακας κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ. ανά οικοπέδο, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η περιοχή στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.
- (β) Η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη/ κάτοικου του οικοπέδου και θα βρίσκεται στο ισόγειο οικοδομής μέχρι και τετρακατοικίας.

- (γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης 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.

**18.5.3.2** Κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 250 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, με μέγιστο βάθος της τάξης του συνήθους κανονικού οικοπέδου της περιοχής, και ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα ισχύει η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 18.5.4.

Νοείται ωστόσο ότι σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και την κυκλοφοριακή ικανότητα του οδικού δικτύου της περιοχής.

**18.5.3.3** Κλειστά γυμναστήρια (περιλαμβανομένων των κολυμβητηρίων) συνολικού εμβαδού μεγαλύτερου των 250 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης των δυο συνήθων κανονικών οικοπέδων της περιοχής, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1 και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 18.5.4 και την εφαρμογή παράλληλα των ακόλουθων:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.500 τ.μ.
- (β) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου με το δρόμο πρωταρχικής σημασίας, από τον οποίο θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα.
- (γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος ανοικτός χώρος με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται, όπου είναι εφικτό, κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας είναι δυνατή η επιβολή, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και

πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

**18.5.3.4** Κλειστά γυμναστήρια είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ) με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της γραφειακής χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας γραφειακής χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 18.5.4 και νοουμένου ότι η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού.

**18.5.4** Κατά την εξέταση αιτήσεων για κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις των παραγράφων 18.5.3.2 μέχρι και 18.5.3.4 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 γεινιάζει 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.

**18.5.5** Κλειστού τύπου αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται και σε περιοχές εκτός των πιο πάνω, ως παρεμπόμπουσες εγκαταστάσεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 18.7.

**18.5.6** Σε περίπτωση δημιουργίας κλειστών αθλητικών διευκολύνσεων σε περιοχή κατοικίας και σε Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 18.5.3.1, 18.5.3.2, 18.5.3.3 και 18.5.3.4, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση και για οικιστική ή/και γραφειακή χρήση, αντίστοιχα.

## **18.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις**

**18.6.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν ανοικτούς χώρους, ειδικότερα μεγάλης κλίμακας, μπορούν να χωροθετούνται κατά κανόνα σε κατάλληλες περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται και υπό τις προϋποθέσεις των Κεφαλαίων 23 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις) και 24 (Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων).

- 18.6.2** Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός Ορίου 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 (σχετική είναι η παράγραφος 18.5.2).
- 18.6.3** Άλλης μορφής ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται κατ' εξαίρεση, είτε στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 18.6.1 είτε αλλού, με βάση εξειδικευμένα κριτήρια και προϋποθέσεις, όπως περιγράφεται στη συνέχεια.
- 18.6.3.1** Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου δυνατό να χωροθετηθούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τ.μ. τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας που επιτρέπεται σε Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 18.5.4(α), (β) και (γ) και εφαρμόζονται παράλληλα τα ακόλουθα:
- (α) Η οικοδομή ή οποιαδήποτε ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 10,00 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.
- 18.6.3.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις σε περιοχή εκτός Ορίου Ανάπτυξης, τόσο σε Αγροτική Ζώνη Γα όσο και σε Ζώνη Προστασίας Δα, επιπρόσθετα από τις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, 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 3.000 τ.μ.
  - (β) Η ανάπτυξη δεν εμπίπτει σε περιοχή για την οποία φαίνεται να υπάρχουν μεσοπρόθεσμα προοπτικές επέκτασης των Οικιστικών Ζωνών ή σε περιοχές που είναι κατάλληλες για εναλλακτικούς τύπους ανάπτυξης.
  - (γ) Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης.
  - (δ) Η ανάπτυξη θα ικανοποιεί λειτουργικές ανάγκες της Τοπικής Αρχής μέσα στην οποία θα ενταχθεί και θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.

- (ε) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο 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).
  - (στ) 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 κύριο/πρωτεύον οδικό δίκτυο.
  - (ζ) Η ανάπτυξη θα συμβάλει ενεργά στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.
- 18.6.3.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα σε περιοχή εντός Ορίου Ανάπτυξης, πέραν των χώρων που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, σε κατάλληλες θέσεις κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, 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 20,00 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 πρωταρχικής 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.
- 18.6.3.4** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό ωστόσο να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας σε περιοχή εντός Ορίου Ανάπτυξης για την κατασκευή μικρών τέτοιων ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων – ενός μίνι γηπέδου ποδοσφαίρου μόνο ή μέχρι δυο γηπέδων καλαθόσφαιρας, πετόσφαιρας, χειροσφαίρισης ή αντισφαίρισης και παρόμοιων μόνο κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, 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, θα ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πολεοδομική άδεια θα είναι προσωρινή με διάρκεια ισχύος 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 20,00 μέτρα από τα σύνορα. Οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις θα έχουν απόσταση τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα σύνορα, εξαιρουμένου του μικρού περιπτέρου που θα απέχει τουλάχιστον 20,00 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 5,00 μέτρα και συνολικό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.
- (ε) Περιμετρική λωρίδα του τεμαχίου πλάτους τουλάχιστον 5,00 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 5,00 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.

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

### 18.7 Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόμπουσες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

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

- (α) Υποστηρικτικές χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο), οι οποίες θα είναι ισόγειες με μέγιστο ύψος οικοδομής τα 5,00 μέτρα και το συνολικό τους εμβαδό 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 όταν αυτή βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Σε περιπτώσεις που οι ανοικτή αθλητική διευκόλυνση βρίσκεται εντός Ορίου Ανάπτυξης, τότε ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για τις παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις και τις υποστηρικτικές χρήσεις θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων στην πολεοδομική ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν το 0,40:1 και 0,25:1, αντίστοιχα.

Νοείται ότι και στις δυο πιο πάνω περιπτώσεις, οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζονται:

- (α) Σε περιπτώσεις χώρων που καθορίζονται ειδικά στο Τοπικό Σχέδιο για τη δημιουργία αθλητικών διευκολύνσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- (β) Στις περιπτώσεις των ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που περιγράφονται στις παραγράφους 18.6.3.1 και 18.6.3.4, όπου ισχύει ειδική πολιτική.

### 18.8 Άλλες Πρόνοιες

Διευκολύνσεις οι οποίες σχετίζονται με τον αθλητισμό είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 19 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας), του Κεφαλαίου 23 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), του Κεφαλαίου 24 (Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων) όπως επίσης και σε δημόσιους χώρους πρασίνου με βάση το Κεφάλαιο 6 (Περιβάλλον).



## **19. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ**

### **19.1 Γενικά**

Οι αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας εμφανίζονται στο αστικό συγκρότημα σε ευρεία ποικιλία σε διάφορες περιοχές και υποβοηθούν στη λειτουργία και εξυπηρέτηση των κεντρικών και των άλλων επιμέρους αστικών περιοχών. Το φάσμα τέτοιων διευκολύνσεων 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.

### **19.2 Προβλήματα**

**19.2.1** 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 η σχετική χωροθετική πολιτική και οι προϋποθέσεις διαφοροποιούνται ανάλογα.

**19.2.2** Παράλληλα, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την ανεπαρκή παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/ και παθητική αναψυχή.

### **19.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**19.3.1** Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης στον τομέα αυτό συντίθεται από τη συμπλήρωση των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε όλες τις βαθμίδες συγκρότησης του αστικού χώρου (γειτονιά, περιβαλλοντική περιοχή, πόλη και περιφέρεια) για σκοπούς βελτίωσης της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού και της βιωσιμότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

**19.3.2** Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στο Αστικό Κέντρο, αλλά παράλληλα και την κατά το δυνατό ενθάρρυνση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα των διαφόρων υποπεριοχών του Τοπικού Σχεδίου, όπου κρίνεται σκόπιμο, καθώς και την επίτευξη πολυδιάστατης χρήσης των υποδομών και των δυνατοτήτων της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

**19.3.3** Πρόσθετα, η Ειδική Στρατηγική στοχεύει στην ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων διαφόρων περιοχών από αναπτύξεις οχληρής μορφής.

### **19.4 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 για το σκοπό αυτό, που να είναι ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας.
- (γ) Ο περιορισμός οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές, προς ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ευαίσθητων περιοχών.

## **19.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής**

**19.5.1** Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής, όπως για παράδειγμα καφεενεία, καφετερίες, εστιατόρια και ταβέρνες χωρίς μουσική, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα.
- (γ) Στις περιοχές Εμπορικής Ανάπτυξης στους Πυρήνες των Οικισμών.
- (δ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, III, IV και V.
- (ε) Στις Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 19.8.

**19.5.2** Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής είναι δυνατό να χωροθετούνται, αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τις πιο πάνω, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένο άξονα/περιοχή εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 19.15 και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.

**19.5.3** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 19.15.

## **19.6 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής**

**19.6.1** Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν εντονότερες επιβαρύνσεις σε σχέση με τις διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων της (π.χ. προσέλκυση τροχαίας

κυκλοφορίας, ηχορύπανση κλπ.), όπως για παράδειγμα οι κινηματογράφοι, οι μπουραρίες, τα εστιατόρια ή οι ταβέρνες με μουσική είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, IV και V.
- (γ) Στις Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 19.8.

**19.6.2** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 19.15.

**19.7** **Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής**

**19.7.1** Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων της (π.χ. προσέλευση τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση κλπ.), 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:

- (α) Στην Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και V μόνο όσον αφορά μπαρ, δισκοθήκες και μουσικοχορευτικά κέντρα κλειστού τύπου.
- (γ) Στις Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 19.8.

**19.7.2** Σε εξαιρετικές και κατάλληλες περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις αυτού του τύπου, εξαιρουμένων των δισκοθηκών και των μπαρ, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, με τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

**19.7.3** Όσον αφορά τις Αίθουσες Δεξιώσεων θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 19.9.

**19.7.4** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 19.15.

**19.8** **Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Τουριστικές Ζώνες**

**19.8.1** Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατό 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 (Τουριστική Ζώνη Τε, Τοπικό Εμπορικό Κέντρο ή Άξονα Δραστηριότητας

Κατηγορίας IV). Σε τέτοια Ζώνη, Κέντρο ή Άξονα, σε περιπτώσεις μικτής ανάπτυξης, οι τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες θα πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου.

- (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, Τοπικού Εμπορικού Κέντρου ή Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, ανεξάρτητα από το βαθμό συγκέντρωσής τους.

**19.8.2** Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθοριστεί Ζώνες Τε, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα ή Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, κέντρα αναψυχής θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, Κέντρα ή Άξονες, 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.

**19.8.3** Νοείται ότι για τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες στις Τουριστικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου, οι δυναμικές πρόνοιες της παραγράφου 19.8.2 περιορίζονται και θα εφαρμόζονται μόνο στις κάθετες παρόδους προς τον παραλιακό δρόμο και μέχρι απόσταση 300 περίπου μέτρων από αυτόν. Για την περίπτωση αυτή ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 19.8.4.

**19.8.4** 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, δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα και θα υπόκειται στους περιορισμούς αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος οικοδομών και αριθμό ορόφων που προβλέπονται για κατοικία στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.

## **19.9 Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων**

**19.9.1** Οι αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων αποτελούν ειδικό τύπο ανάπτυξης αναψυχής και ψυχαγωγίας, δεδομένου ότι είναι δυνατόν να δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών όταν αυτές χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, αλλά και αλλού λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/χρηστών που

προσελκύουν, γι' αυτό θεωρείται αναγκαία η εφαρμογή ειδικής χωροθετικής πολιτικής. 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 περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας. Καμιά τέτοιου τύπου ανάπτυξη δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς την εξασφάλιση της αναγκαίας Πολεοδομικής Άδειας. Η ανέγερση αυτοτελούς Αίθουσας Δεξιώσεων είναι δυνατόν να επιτρέπεται:

- (α) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο 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 άλλες 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 δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δυο είναι ο μικρότερος.

**19.9.2** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις αυτού του τύπου είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, με τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

**19.9.3** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 19.15.

**19.9.4** Για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα πρέπει να ικανοποιούνται πρόσθετα οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με αυτοκινητόδρομους ή δρόμους πρωταρχικής 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 25,00 μέτρα τουλάχιστον από αυτοκινητόδρομο ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας, και 15,00 μέτρα τουλάχιστον από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο. Εάν παραστεί ανάγκη, θα απαιτείται από τους αιτητές η υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.

- (β) Θα διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, με εισόδους/ εξόδους που θα εξασφαλίζουν 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 υπαίθριους τοπιοτεχνημένους χώρους.

## **19.10 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

- 19.10.1** 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 οικιστικών, τουριστικών ή άλλων περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Ορισμένες από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα.
- 19.10.2** 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) Την ψυχαγωγία (όπως τα υδροπάρκα, τα λούνα παρκ, κ.ο.κ.).
  - (στ) Το συνδυασμό των πιο πάνω προσανατολισμών, τη δυνατότητα ενδυνάμωσης κάποιου από αυτούς έναντι των υπολοίπων (όπως για παράδειγμα τη φύση ή τον πολιτισμό για σκοπούς επιμόρφωσης) ή τη συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική ή την τουριστική).
- 19.10.3** Οι πιο πάνω διευκολύνσεις διαφοροποιούνται επίσης ανάλογα με την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, το χώρο διεξαγωγής τους και τον τρόπο οργάνωσής τους (σε κλειστούς, ανοικτούς ή ημιυπαίθριους χώρους) ή ακόμη και το βαθμό όχλησης που δημιουργούν (ηχητικής, κυκλοφοριακής ή ατμοσφαιρικής).
- 19.10.4** 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 *mini golf*, 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.

**19.10.5** Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα προς τις αθλητικές διευκολύνσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, συναφών προς τον αθλητισμό, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπονομεύσουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του καθορισμού της περιοχής ως αθλητικού κέντρου.

**19.11** **Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

**19.11.1** **Θεματικά Πάρκα**

**19.11.1.1** 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.

- 19.11.1.2** Το ενιαίο Θεματικό Πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Θεματικό Πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, *take-away*) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία».
- 19.11.1.3** 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.
- 19.11.1.4** Θεματικά Πάρκα είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστο 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 δυο 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.
- 19.11.1.5** Θεματικά πάρκα επίσης είναι δυνατό να επιτραπούν στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 23 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).
- 19.11.1.6** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 19.15.
- 19.11.1.7** 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.
- 19.11.1.8** 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.
- 19.11.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα**
- 19.11.2.1** 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 δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα *badminton*, *squash*, χειροσφαίρισης, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, *mini golf*, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, *bowling*, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

**19.11.2.2** 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.

**19.11.2.3** Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, 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, *take-away*) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία».

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

**19.11.2.5** Αναπτύξεις του τύπου αυτού δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 19.11.1.4 και στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 23 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

**19.11.2.6** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 19.15.

**19.11.2.7** Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 19.9.4, 19.11.1.3, 19.11.1.7 και 19.11.1.8.

## **19.12 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

**19.12.1** Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα *mini golf*, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.),

δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, *snack bar*), νοούμενου 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 κλπ., που θα θεωρούνται αναπόσπαστο τμήμα τους και θα εξετάζονται με βάση την παρούσα πολιτική.

- 19.12.2** Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοούμενου 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., νοούμενου 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).

- 19.12.3** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις αυτού του τύπου είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης.

- 19.12.4** Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό 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. ενυδρεία) και το μέγεθός 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.

- 19.12.5** 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 από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο σε

περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή.

**19.12.6** 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 για κατοικία από την Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα *bowling centres*, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι δύο (2) και το ύψος 10,00 μέτρα.

**19.12.7** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 19.15 και της παραγράφου 19.11.1.7.

**19.13** **Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό 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 Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

**19.14** **Ειδικές Πρόνοιες**

**19.14.1** **Χωροθετική Πολιτική επί του παραλιακού άξονα**

Στον καθορισμένο παραλιακό Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I και IV, στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, καθώς και στις εφαπτόμενες Τουριστικές Ζώνες, η δημιουργία δισκοθηκών θα επιτρέπεται μόνο σε υπόγειους χώρους, ενώ για τη δημιουργία μουσικοχορευτικών κέντρων θα επιβάλλονται αυστηροί όροι ηχομόνωσης.

**19.14.2** **Χωροθετική Πολιτική επί των Λεωφόρων Κολωνακίου και Ακαδημίας**

Στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I των Λεωφόρων Κολωνακίου και Ακαδημίας που εμπίπτουν στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, δεν θα επιτρέπονται δισκοθήκες, μουσικοχορευτικά κέντρα, καμπαρέ και μπυραρίες.

**19.15** **Εξέταση Αιτήσεων**

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. γεινίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Είναι δυνατόν να απαιτούνται ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.
- (γ) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την επάρκεια των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή ή η ανάπτυξη εφάπτεται σε κύριους δρόμους. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται ότι το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης είναι τέτοιο που αναμένεται ότι θα προσελκύει μεγάλο αριθμό χρηστών/επισκεπτών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αιθουσών δεξιώσεων, μουσικοχορευτικών κέντρων και μεγάλου μεγέθους εστιατορίων. Σε περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο λόγω της κλίμακας και την έντασης της ανάπτυξης, θα απαιτείται η διεξαγωγή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.
- (δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την τήρηση ικανοποιητικής απόστασης μεταξύ των χώρων άσκησης των κύριων ή/και των βοηθητικών δραστηριοτήτων της ανάπτυξης (π.χ. οικοδομή, υπαίθριοι χώροι εστίασης ή συγκέντρωσης, χώροι στάθμευσης και διάδρομοι διακίνησης οχημάτων, κ.ο.κ.) και των ορίων του τεμαχίου.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση Άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- (στ) Στις περιπτώσεις που χωροθετείται κοντά στα Αρχαία Μνημεία και κτίρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.

- (ζ) Σε όλες τις περιπτώσεις όπου, ανάπτυξη που εμπίπτει στις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δυνατό να επιτραπεί, εκτός Ορίου Ανάπτυξης, θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της περιοχής, εκτός των περιπτώσεων οι οποίες αναφέρονται στο Κεφάλαιο 23 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), όπου θα ισχύουν τα όσα αναφέρονται σε αυτό. Παράλληλα, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η αποδοτική γεωργική γη).



## **20. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ**

### **20.1 Γενικά**

**20.1.1** Τα τελευταία χρόνια η σχέση του πολιτισμού με την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του αστικού συμπλέγματος έχει διαφοροποιηθεί. Έχει γίνει κοινώς αποδεκτή η θετική επίδρασή του στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην εικόνα της πόλης και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, καθώς και η συνεισφορά του στον τομέα της απασχόλησης. Επιπρόσθετα, συνδέεται με την ανάπτυξη και προβολή του τουριστικού προϊόντος μέσα από μια ευρύτερη έννοια του πολιτισμού.

**20.1.2** Σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχεδιασμό για τον Πολιτισμό του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού, η έννοια του Πολιτισμού στη σύγχρονη πραγματικότητα περιλαμβάνει όχι μόνο τις Καλές Τέχνες αλλά αφορά επίσης τον τρόπο ζωής, την πρόσληψη της ιστορίας, την αυτοσυνειδησία της κοινωνίας, καθώς επίσης 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.

**20.1.3** Ως εκ τούτου, 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 την λειτουργία πολιτιστικών δρώμενων) και άλλα παρόμοια.

**20.1.4** Σημειώνεται ότι η χωροθετική πολιτική για αναπτύξεις οι οποίες δυνατόν να συμπεριληφθούν εντός του ευρύτερου ορισμού του «πολιτισμού» αλλά εμπίπτουν περισσότερο στην έννοια της ψυχαγωγίας και αναψυχής και γενικότερα των εμπορικών χώρων συνάθροισης του κοινού συμπεριλαμβάνονται στα Κεφάλαιο 19 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).

### **20.2 Προβλήματα**

Ανάμεσα στα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στο αστικό συγκρότημα καταγράφεται και η μη επάρκεια των πολιτιστικών υποδομών, που θα συνέβαλλαν στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και θα υποστήριζαν τη σύζευξη πολιτισμού και τουρισμού, ως σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων.

### **20.3 Ειδική Στρατηγική**

**20.3.1** Σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο για τον Πολιτισμό του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού, 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 μια άλλη ουσιαστικότερη θέση στον ευρύτερο δημόσιο χώρο. Οι βασικές αρχές του οράματος για τον Πολιτισμό συνοψίζονται στην ενίσχυση της δημιουργικότητας, στην παροχή ίσων ευκαιριών πρόσβασης και συμμετοχής στα πολιτιστικά αγαθά, στην ενίσχυση της διαπολιτισμικότητας και στην προβολή αλλά και διατήρηση της ιδιαίτερης πολιτισμικής μας ταυτότητας.

**20.3.2** 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.

#### **20.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές**

**20.4.1** Ο Πολιτισμός μέσα στη σύγχρονη διάσταση και προοπτική είναι έννοια δυναμική και θα πρέπει να βασίζεται στην ανάπτυξη ενεργού πολιτιστικής πολιτικής που να αποσκοπεί μεταξύ άλλων και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, στην ενίσχυση της κοινωνικής ενσωμάτωσης και συνοχής και στο σεβασμό και τη διατήρηση της πολιτιστικής ποικιλομορφίας.

**20.4.2** 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 αλλά και από τον ιδιωτικό τομέα, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής τους στις μεταβαλλόμενες ανάγκες και τάσεις.

#### **20.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή**

**20.5.1** Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας της πόλης. Οι πολιτιστικές χρήσεις οι οποίες προωθούνται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή/ και τις περιφέρειες που εξυπηρετεί ή/ και που έχουν παγκύπρια εμβέλεια, θα χωροθετούνται κατά κανόνα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας της περιοχής και της ενιαίας ταυτότητας του αστικού συγκροτήματος.

**20.5.2** Παράλληλα, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις είναι σκόπιμο να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, και σε υποπεριοχές του αστικού συγκροτήματος ανάλογα με την ακτίνα επιρροής τους.



**20.5.3** Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V.
- (γ) Στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών.
- (δ) Στις Τουριστικές Ζώνες ή στις περιοχές όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη.
- (ε) Στα πλαίσια Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

**20.5.4** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, αφού τις μελετήσει κατ' αξία, 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.

**20.5.5** 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 ένταξής τους στο χώρο και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και το 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.

## **20.6** Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους

**20.6.1** 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.

**20.6.2** Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) το βαθμό προβολής του μνημείου,
- (β) τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες, και
- (γ) την ένταξη στο χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

**20.6.3** Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβουλεύσεως με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε ανοικτούς χώρους (π.χ. πάρκα, πλατείες, κυκλικούς κόμβους και δρόμους), ώστε να αναδεικνύεται ο σύγχρονος πολιτισμός και η εικόνα που εκπέμπει το αστικό συγκρότημα, 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 στις πόλεις, στα πάρκα και σε άλλους δημόσιους χώρους (π.χ. αεροδρόμια, δημόσια κτίρια, κ.ο.κ.).

## **21. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ**

### **21.1 Γεωργία**

**21.1.1** Η γεωργία αναμένεται ότι θα παραμείνει ως ένας από τους δευτερεύοντες τομείς οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, δεδομένου ότι οι εκτάσεις εύφορης γης και οι αρδευόμενες περιοχές (από το Νότιο Αγωγό ή από άλλα Κυβερνητικά Αρδευτικά Έργα) είναι περιορισμένες.

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

**21.1.3** Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της γόνιμης/ παραγωγικής γεωργικής γης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που αυτή αρδεύεται, και η διαφύλαξη των φυσικών πόρων της περιοχής. Για την υλοποίηση της πολιτικής στις ανωτέρω περιοχές είναι δυνατό να επιτρέπεται ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (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 δυνατό να επιτραπεί με βάση τις πρόνοιες των αντίστοιχων υπόλοιπων πολιτικών του Τοπικού Σχεδίου.

### **21.2 Κτηνοτροφία**

**21.2.1** Στο Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες, οι οποίες βρίσκονται στις βόρειες παρυφές του Τοπικού Σχεδίου, ενώ τα χοιροστάσια, που αποτελούν μονάδες αυξημένου βαθμού οχληρίας, αποκλείονται από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Στόχος του μέτρου είναι η ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας και ο περιορισμός της όχλησης που δημιουργούν οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις. Όσον αφορά εκκολαπτήρια και ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί ειδικά με τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, με ειδική αναφορά για τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, προκειμένου να επιτρέψει τη χωροθέτησή τους.

**21.2.2** Κτηνοτροφικές αναπτύξεις έξω από τις καθορισμένες Ζώνες δεν θα επιτρέπονται.

**21.2.3** Κατά κανόνα, καμιά άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται μέσα στις Κτηνοτροφικές Ζώνες. Κατ' εξαίρεση θα επιτρέπονται:

- (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 στη κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοουμένου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.
- (δ) Μεμονωμένη κατοικία όπως προνοείται από την παράγραφο 12.7.3 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση).
- (ε) Αποθήκες όπως προνοείται από την παράγραφο 14.16.3 (Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες).
- (στ) Έργα Υποδομής ως προβλέπεται από την παράγραφο 26.5 (Υποδομές).

## 22. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 22.1 Γενικά

Για την επιτυχή υλοποίηση των Βασικών Στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως αυτές περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης έξω από τις Καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης και γενικότερα στην αποφυγή φαινομένων αστικής διάχυσης (*urban sprawl*) καθώς και στην προαγωγή της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης. Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται η προαγωγή της αστικής ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του ευρύτερου αστικού συμπλέγματος, η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης αστικής ανάπτυξης, η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων, η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

### 22.2 Προβλήματα

Τα κυριότερα προβλήματα σχετικά με τη διάχυση της ανάπτυξης εκτός του Ορίου Ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού είναι τα ακόλουθα:

- (α) Κατακράτηση και αδρανοποίηση γης κατάλληλης προς ανάπτυξη εντός ορίων ανάπτυξης, πρόβλημα το οποίο συμβάλλει ουσιαστικά στη δημιουργία πιέσεων επιπρόσθετης αστικής 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 αστικών συγκροτημάτων, που προκύπτουν από το φυσικό περιβάλλον, το αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο και την πολιτιστική κληρονομιά.

### 22.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

Με βάση τα πιο πάνω, οι διάφορες επιμέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού στοχεύουν:

- (α) Στον περιορισμό της ανάπτυξης σε περιοχή εκτός των καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης σε όσες αφορούν την επίλυση ειδικών κοινωνικών προβλημάτων ή την ενθάρρυνση επιθυμητών δραστηριοτήτων.
- (β) Στον περιορισμό του φαινομένου της αστικής διάχυσης.
- (γ) Στη διαφύλαξη και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και του τοπίου από τη δειξοδυσία ασύμβατων λειτουργιών και χρήσεων.

**22.4 Χωροθετική Πολιτική**

Έξω από τις περιοχές ανάπτυξης, πέραν από τις γεωργικές και δασοπονικές χρήσεις, θα επιτρέπονται μόνο χρήσεις οι οποίες περιγράφονται στα αντίστοιχα επιμέρους Κεφάλαια και στα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης του Τοπικού Σχεδίου, λαμβάνοντας ιδιαίτερα υπόψη τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 6 (Περιβάλλον).

## **23. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

### **23.1 Γενικά**

**23.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική που περιλαμβάνεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 2007-2013 καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης και αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης.

**23.1.2** Οι στόχοι αυτοί αφορούν, μεταξύ άλλων:

- (α) Τη μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της Οικονομίας και τη βελτίωση της παραγωγικότητας, με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
- (β) Την ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.
- (γ) Την προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.

**23.1.3** Για προώθηση των πιο πάνω στόχων, κρίνεται αναγκαία η εισαγωγή ειδικής χωροθετικής πολιτικής για ειδικούς τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις σύγχρονες τάσεις, καθώς και σχετικών ευέλικτων πολιτικών.

**23.1.4** Το παρόν κεφάλαιο εισάγει εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων σε περιοχές εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης.

### **23.2 Προβλήματα**

Οι παρούσες πρόνοιες καλούνται να αντιμετωπίσουν προβλήματα, τα κύρια εκ των οποίων είναι:

- (α) Το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Ορίου Ανάπτυξης.
- (β) Ο κατακερματισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- (γ) Η φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Ορίου Ανάπτυξης των αστικών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

### **23.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι**

**23.3.1** Η Ειδική Στρατηγική των προνοιών που αναφέρονται πιο κάτω αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του αστικού συγκροτήματος και στην επίτευξη επιλεγμένων στόχων του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης και είναι αποφασιστικής σημασίας για την επίτευξη των στόχων αυτών στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

**23.3.2** Βασικός στόχος της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση ικανοποιητικών εκτάσεων γης στις καταλληλότερες περιοχές για την προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, καθώς και η ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη των περιοχών αυτών με κριτήρια και προϋποθέσεις. Σημαντική θεωρείται η απόδοση βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης των αναφερόμενων αναπτύξεων. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση της πόλης με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, σε περιοχές όπου υφίσταται το κατάλληλο απόθεμα γης και σε περιοχές όπου θα κατευθυνθεί μελλοντικά και η υπόλοιπη συμβατή ανάπτυξη.

#### **23.4 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων**

- (α) Οι περιοχές που έχουν καθοριστεί (Σχέδια Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών) κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών βρίσκονται εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και
- (β) Πρόσθετα των πιο πάνω περιοχών δεν αποκλείεται το ενδεχόμενο χωροθέτησης και σε άλλες κατάλληλες περιοχές της υπαίθρου (εξαιρούνται οι περιοχές με αποδοτική αρδευόμενη γεωργική γη, οι Ζώνες Προστασίας και άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές) εκτός Ορίων Ανάπτυξης κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, νοουμένου ότι θα εξασφαλιστούν οι απόψεις και άλλων σχετικών Τμημάτων και Υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένης και της σύμφωνης γνώμης της Τοπικής Αρχής.

Νοείται ότι και στις δυο περιπτώσεις πληρούνται ή μπορούν να ικανοποιηθούν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία του Σχεδίου, σε ευρεία ζώνη της περιφέρειας, ούτως ώστε να δίδεται η δυνατότητα ισόρροπης ανάπτυξης και ευκαιριών σε διαφορετικές περιοχές, χωρίς επικέντρωση, και παράλληλα να μην διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.
- (β) Εξυπηρετούνται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και είναι σχετικά κοντά σε εθνικό οδικό δίκτυο και άλλους δρόμους υπερτοπικής σημασίας.
- (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ούτως ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
- (δ) Γειτνιάζουν με μεγάλους χώρους πρασίνου ή πάρκα.

#### **23.5 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων**

Οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων στις περιοχές εξειδικευμένων λειτουργιών είναι οι ακόλουθες. Νοείται ότι οι αναφερόμενες αναπτύξεις θα επιτρέπονται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων του Τοπικού Σχεδίου.



- (α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολέγια και άλλες εξειδικευμένες σχολές).
- (β) Εκπαιδευτήρια, εξαιρουμένου του νηπιαγωγείου.
- (γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα, μεγάλα Διαγνωστικά Κέντρα, Ιατρικά Κέντρα Διεθνών Προδιαγραφών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία.
- (δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα μεγάλης κλίμακας.
- (ε) Θεματικά Πάρκα.
- (στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ζ) Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.
- (η) Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 15.7 (Τουριστική Ανάπτυξη).
- (θ) Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 18.6.3.1 (Αθλητικές Διευκολύνσεις).

## 23.6

### Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής

Η ειδική χωροθετική πολιτική για τις εξειδικευμένες αναπτύξεις θα εφαρμόζεται κατά προτεραιότητα στις ακόλουθες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου [τα σχετικά όρια φαίνονται στο Σχέδιο 8 (Χρήση Γης)]:

- (α) Η περιοχή που εμπίπτει στη Γεωργική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά όρια της Αγίας Φύλας, βόρεια του Δάσους των Πολεμιδιών, ανατολικά της Ζώνης Προστασίας του Φράκτη των Πολεμιδιών και βορειοδυτικά της Οικιστικής Ζώνης Κα8 της Αγίας Φύλας,
- (β) Η περιοχή που εμπίπτει στη Γεωργική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά σύνορα μεταξύ Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, βόρεια της Οικιστικής Ζώνης Κα9, ανατολικά της Ζώνης Προστασίας του μοναστηριού της Σφαλαγγιώτισσας και βορειοδυτικά του υψώματος Στρογγυλός, και
- (γ) Η περιοχή που εμπίπτει στη Γεωργική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά όρια του Δήμου Κάτω Πολεμιδιών, βόρεια του Βόρειου Παράλληλου και ανατολικά του διοικητικού ορίου των Δήμων Κάτω Πολεμιδιών και Ύψωνα.

## 23.7

### Κατηγορίες και Βασικές Παράμετροι

Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίου καθώς και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης και τις αποστάσεις από τα

σύνορα. Σε όλες τις περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση 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].

### 23.7.1 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 60.000 τ.μ. Νοείται ότι θα μπορεί να γίνει αποδεκτό και μικρότερο μέγεθος, νοουμένου 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 στα Τοπικά Σχέδια.
- (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 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 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 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 διάφορων 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).

### 23.7.2 Εκπαιδευτήρια Εξαιρουμένου του Νηπιαγωγείου

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες όπως καθορίζεται στους

σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο των 20.000 τ.μ.

- (β) Το ποσοστό κάλυψης 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.

### **23.7.3 Εξειδικευμένα Ιατρικά/ Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικό Τύπο Κλινικών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 12.000 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 αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως φαρμακείο, περίπτερο, ανθοπωλείο, καφενείο, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δύο (2) κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση καταλυμάτων, ανάλογα με την περίπτωση και κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τη διαμονή των συγγενών των ασθενών με αριθμό κλινών όχι μεγαλύτερο από το 20% των κλινών της αντίστοιχης πρωτεύουσας χρήσης, σε περιπτώσεις που δεν παρέχονται τέτοιου τύπου διευκολύνσεις σε τουριστικές ή άλλες ζώνες σε λειτουργικές αποστάσεις από την τοποθεσία της ανάπτυξης.

### **23.7.4 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας**

- (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 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάσταση αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάσταση ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

### 23.7.5 Θεματικά Πάρκα

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει θεματικό πάρκο επικεντρωμένο γύρω από ένα ή περισσότερα κεντρικά θέματα, όπου προσφέρονται μορφωτικές ή/και ψυχαγωγικές υπηρεσίες στους επισκέπτες. Τα θεματικά πάρκα θα διαθέτουν εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, ανάλογα και αντίστοιχα με τη θεματική ενότητα, διαμορφωμένους και τοπιοτεχνημένους, με πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δένδροφύτευση κλπ., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης.

- (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 30,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 500 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάσταση αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάσταση 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.

### 23.7.6 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των

ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιομετρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογικής ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για το λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής, παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 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 χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως καφεστιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

### **23.7.7 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3).
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραιές και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς και μιας κατοικίας, αν απαιτείται, για το φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

### **23.8 Βασικές Προϋποθέσεις**

Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις 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 Ορίων 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.

## **23.9 Άλλες Πρόνοιες**

- 23.9.1** Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο, δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου, και με βάση τις αντίστοιχες πρόνοιες και προϋποθέσεις.
- 23.9.2** Στις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική δεν αποκλείονται και άλλες αναπτύξεις, εφόσον αυτές επιτρέπονται από τις αντίστοιχες πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.

- 23.9.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας κλπ.
- 23.9.4** Σε περίπτωση ένταξης περιοχής για την οποία ίσχυαν οι πρόνοιες των εξειδικευμένων αναπτύξεων σε Ζώνη Ανάπτυξης, για αυτή θα ισχύουν ταυτόχρονα και οι πρόνοιες του Κεφαλαίου αυτού, νοουμένου ότι θα υποβληθεί αίτηση για ανάπτυξη σε διάστημα που δεν θα υπερβαίνει τα πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου.





## 24. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

### 24.1 Γενικά

**24.1.1** Στην εποχή της παγκοσμιοποίησης της Οικονομίας, με το ιδιαίτερα ανταγωνιστικό περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί, καθώς και την ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την Ευρωζώνη, η Κύπρος στοχεύει να εξελιχθεί σε περιφερειακό και διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στους τομείς της τριτοβάθμιας παιδείας, υγείας και αλλού και λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του νησιού που αφορούν τη γεωγραφική θέση, το κλίμα και το τοπικό περιβάλλον.

**24.1.2** Η παρούσα πολιτική στοχεύει στη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που θα διευκολύνουν την υλοποίηση στρατηγικών στόχων του Κράτους, όπως αυτοί καθορίζονται στο υφιστάμενο πενταετές Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 2007-2013. Οι στόχοι αυτοί αφορούν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- (α) Τη μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της Οικονομίας και τη βελτίωση της παραγωγικότητας με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
- (β) Την προστασία του περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.
- (γ) Την ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.
- (δ) Την προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.
- (ε) Τη συνεχή ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού.
- (στ) Την εμπέδωση συνθηκών κοινωνικής συνοχής.
- (ζ) Την ορθολογική και ισόρροπη χωρική και αγροτική ανάπτυξη.

**24.1.3** Η πολιτική για την εξέλιξη της Κύπρου σε περιφερειακό και διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας στοχεύει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:

- (α) Στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας μέσω της ενθάρρυνσης της προώθησης επενδύσεων στην ιδιωτική υγεία και παιδεία και της δημιουργίας ερευνητικών κέντρων με διακεκριμένα διεθνή ερευνητικά ιδρύματα.
- (β) Στην προώθηση της Έρευνας και της Καινοτομίας μέσω της ενδυνάμωσης της ερευνητικής υποδομής, με δυνατότητες διεξαγωγής υψηλού επιπέδου ερευνητικών δραστηριοτήτων και σύνδεση με την παραγωγική βάση.
- (γ) Στην αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τον πολίτη με

προώθηση, μεταξύ άλλων, μέτρων για τον πολιτισμό.

- (δ) Στην περαιτέρω ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της μείωσης του χάσματος μεταξύ των οικονομικά ασθενέστερων τάξεων και των προνομιούχων.
  - (ε) Στην αποτελεσματική προστασία τόσο του ανθρωπογενούς όσο και του φυσικού περιβάλλοντος, προς ουσιαστική συμβολή στην αειφορία της ανάπτυξης και στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.
- 24.1.4** Στο επίπεδο του ευρύτερου Ευρωπαϊκού χώρου παρατηρείται έντονος ανταγωνισμός μεταξύ περιφερειών ή και πόλεων, με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων για νέες χρήσεις και δραστηριότητες, οι οποίες εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στην ενίσχυση της συγκριτικής θέσης της κάθε περιοχής έναντι των άλλων.
- 24.1.5** Σε αυτό το έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον βρίσκονται και τα αστικά συγκροτήματα της Κύπρου στα οποία πρέπει να δοθεί η δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα, προς όφελος της τοπικής αλλά και της εθνικής οικονομίας και ανάπτυξης.

## **24.2 Προβλήματα**

Οι παρούσες πρόνοιες καλούνται να αντιμετωπίσουν προβλήματα, τα κύρια εκ των οποίων είναι:

- (α) το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Ορίου Ανάπτυξης,
- (β) ο κατακερματισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που δυσχεραίνει την επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής συνέργιας,
- (γ) το μειωμένο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για υλοποίηση αναπτύξεων που εξυπηρετούν τους στρατηγικούς στόχους, κάτι που μπορεί να αντιμετωπιστεί με την εισαγωγή κινήτρων σε συνάρτηση με το κόστος υλοποίησης και το αναμενόμενο όφελος, και
- (δ) η φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Ορίου Ανάπτυξης των αστικών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

## **24.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι**

- 24.3.1** Η στρατηγική επιδίωξη που περιέχεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 2007-2013 για εξέλιξη της Κύπρου «σε σημαντικό περιφερειακό και διεθνές Κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στους τομείς της τριτοβάθμιας παιδείας και υγείας» είναι δυνατό να επιτευχθεί με την ενεργοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, όπως αυτή διαφαίνεται στις πρόνοιες της παρούσας πολιτικής και αφορά την υλοποίηση αναπτύξεων όπως εκπαιδευτήρια τριτοβάθμιας

εκπαίδευσης, ιδιωτικά νοσοκομεία, κέντρα έρευνας και ανάπτυξης και αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας, έργα με ικανοποιητικά ποσοστά πολιτιστικών δραστηριοτήτων, έργα περιβαλλοντικού εμπλουτισμού, καθώς και οργανωμένα αθλητικά κέντρα πολλαπλών δραστηριοτήτων που να λαμβάνουν υπόψη και τη δυνατότητα συνέργιας των πιο πάνω χρήσεων τόσο μεταξύ τους όσο και με την ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής τους.

**24.3.2** Η πιο πάνω Ειδική Στρατηγική αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του αστικού συγκροτήματος με την επίτευξη των πιο πάνω επιλεγμένων στόχων του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης και είναι αποφασιστικής σημασίας για την υλοποίησή τους στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Τέτοιοι στόχοι είναι:

- (α) Η υιοθέτηση ευέλικτης πολιτικής η οποία συνοδεύεται με τα κατάλληλα κίνητρα και προτάσεις για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης με πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα, με την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου στη διαδικασία της παραγωγής κοινωνικής στέγης, μέσω ρυθμιστικών μέτρων κλπ. Το μέγεθος των απαιτούμενων κινήτρων για την προσέλκυση ή εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των Στρατηγικών αυτών στόχων, αναγνωρίζεται ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη των στόχων της πολιτικής. Περιληπτικά τα κίνητρα αυτά είναι:
  - (i) Η δυνατότητα για την ανάπτυξη γης εκτός των καθορισμένων Ορίων Ανάπτυξης για τη δημιουργία των Στρατηγικών Αναπτύξεων και έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού που σχετίζονται με την υψηλή ποιότητα που επιδιώκεται.
  - (ii) Η δυνατότητα δημιουργίας συμπληρωματικών αναπτύξεων.
- (β) Το μέγεθος και η έκταση των συμπληρωματικών αναπτύξεων θα πρέπει να σχετίζεται και να εξαρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν.
- (γ) Η διασφάλιση της δημιουργίας μιας ποικιλίας συμβατών χρήσεων για σκοπούς στέγασης, απασχόλησης και εκπαίδευσης, και η παροχή κοινωνικών, πολιτιστικών, αθλητικών και άλλων υπηρεσιών, καθώς και αναψυχής και ψυχαγωγίας, μέσω ενός ενιαίου σχεδιασμού με δυνατότητα πρόσβασης στους χώρους εργασίας, εκπαίδευσης και εξυπηρέτησης με ελαχιστοποίηση της οχηματικής διακίνησης.
- (δ) Η αναβάθμιση της πόλης με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, είτε ανεξάρτητα είτε σε συνέργια με άλλες γειτονικές κοινότητες, σε περιοχές όπου αναμένεται ότι υφίσταται το κατάλληλο απόθεμα γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και σε περιοχές όπου θα κατευθυνθεί αντίστοιχα μελλοντικά και νέα ανάπτυξη.

**24.3.3** Τα πιο πάνω θέματα κρίνεται ότι θα πρέπει να αντιμετωπίζονται και να εγκρίνονται, με την ουσιαστική εμπλοκή Κρατικών Φορέων, οι οποίοι έχουν την αρμοδιότητα και κατάλληλη γνώση και στη βάση:

- (α) Λεπτομερούς **μελέτης σκοπιμότητας**, η οποία να αναφέρεται πρώτιστα στις προγραμματιζόμενες στρατηγικές χρήσεις και τις αντίστοιχες λειτουργικές τεχνικές, οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές και συγκοινωνιολογικές πτυχές της ανάπτυξης σε στρατηγικό επίπεδο και εξετάζοντας τις συσσωρευτικές επιπτώσεις, τα δεδομένα της ευρύτερης περιοχής όπου θα εκτελεστεί η ανάπτυξη, το επιχειρησιακό όραμα και τις διαδικασίες ανάπτυξής της.
- (β) **Μελέτης βιωσιμότητας** με αναλύσεις κόστους-οφέλους ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη σε δύο φάσεις, μια χωρίς τις συμπληρωματικές χρήσεις και μια συμπεριλαμβανομένων και αυτών.

Με τη διαδικασία αυτή, αφενός μεν θα ενθαρρύνεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για επενδύσεις και αφετέρου θα διασφαλίζεται ότι οι εθνικοί πόροι θα διατίθενται ορθολογικά και λελογισμένα και πάντοτε προς το δημόσιο συμφέρον.

**24.3.4** Οι αναπτύξεις που θα επιτρέπονται με βάση την παρούσα πολιτική θα πρέπει να είναι απόλυτα συμβατές μεταξύ τους και να μεγιστοποιούν τα οφέλη και το δυναμισμό που προκύπτει από τη συνύπαρξή τους. Οι χρήσεις αυτές, με τη σωστή χωροδιάταξη και λειτουργική τους σχέση, καθώς και τη σε μεγάλο βαθμό μεταξύ τους συνέργια, θα πρέπει να δημιουργούν τις προϋποθέσεις μιας ποιοτικής και ολοκληρωμένης ανάπτυξης, η οποία προωθεί και υλοποιεί τον στρατηγικό στόχο μετατροπής της Κύπρου σε σημαντικό περιφερειακό κέντρο υπηρεσιών. Ο συνδυασμός των χρήσεων σε μια ενιαία ανάπτυξη θα πρέπει να δημιουργεί επιπρόσθετα συνθήκες δυναμικής ανάπτυξης με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις τόσο στην τοπική όσο και στην εθνική οικονομία. Διευκρινίζεται ότι η συμβατότητα των στρατηγικών αναπτύξεων θα πρέπει να κρίνεται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής στο στάδιο ετοιμασίας της μελέτης σκοπιμότητας.

**24.3.5** Για την ορθολογική χωροδιάταξη διαφόρων κοινών διευκολύνσεων και λειτουργιών, που είναι ενδεχόμενο να απαιτούνται για τις διάφορες Στρατηγικές Χρήσεις, θα πρέπει να είναι δυνατό αυτές να συγκεντρώνονται προς επίτευξη οικονομικών κλίμακας και αποφυγή επανάληψης. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και για τις άλλες Χρήσεις που περιγράφονται πιο κάτω και αφορούν τις Συμπληρωματικές Χρήσεις, τα Έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και τα Έργα που σχετίζονται με τα Αντισταθμιστικά Μέτρα.

#### **24.4 Χωροθετική Πολιτική και Άλλες Προϋποθέσεις**

Για τους πιο πάνω λόγους εισάγεται η παρούσα χωροταξική πολιτική, η οποία αφορά τη δημιουργία ενοποιημένων αναπτύξεων μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων. Η πολιτική θα είναι δυνατό να εφαρμόζεται εφόσον ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια και οι όροι που καθορίζονται πιο κάτω.

#### 24.4.1 Υπηρεσίες

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τις ακόλουθες αναπτύξεις:

##### (α) Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης:

Το εν λόγω εκπαιδευτήριο μπορεί να περιλαμβάνει, εκτός από Πανεπιστήμιο πτυχιακού επιπέδου, κέντρο μεταπτυχιακών σπουδών ή άλλα κέντρα εξειδικευμένων προγραμμάτων κατάρτισης και έρευνας πανεπιστημιακού επιπέδου. Το εκπαιδευτήριο μπορεί να λειτουργεί ως ανεξάρτητο τέτοιο ή και να συνδέεται με ή να αποτελεί παράρτημα αναγνωρισμένων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων της Ευρώπης ή άλλων χωρών. Η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου στην τελική του φάση θα είναι περίξ ή πέραν των 3.000 φοιτητών. Κατά την αρχική του φάση η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου δεν θα είναι μικρότερη των 1.000 φοιτητών.

Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με τα παρεχόμενα προγράμματα σπουδών αθλητικές εγκαταστάσεις και διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής των σπουδαστών και του προσωπικού. Επιπρόσθετα, είναι δυνατό να περιλαμβάνει κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο και κέντρο υγείας, όπως και χώρους για τις εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του ιδρύματος. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία αριθμού διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών, σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, οι οποίες να ικανοποιούν τις στεγαστικές ανάγκες ουσιαστικού αριθμού φοιτητών. Η καθαρή έκταση της γης που θα χρησιμοποιείται για τους σκοπούς του πανεπιστημίου θα είναι 100.000 τ.μ., τουλάχιστον, ώστε να διασφαλίζονται η άνετη και σωστή χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών και οι ανάγκες για τυχόν μελλοντικές επεκτάσεις του εκπαιδευτηρίου σε επιπρόσθετες σχολές και τμήματα. Αύξηση του αριθμού των φοιτητών πέραν των 4.000 θα προϋποθέτει και ανάλογη αύξηση της έκτασης γης που διατίθεται για το Πανεπιστήμιο. Για κάθε επιπρόσθετο φοιτητή θα αναλογεί έκταση γης τουλάχιστον 25 τ.μ.

Το εν λόγω εκπαιδευτήριο θα μπορούσε επίσης να συνδυαστεί με σχολές πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, νοουμένου ότι θα έχει εξασφαλιστεί η αναγκαία έκταση γης, επιπρόσθετα προς την έκταση γης που καθορίζεται πιο πάνω για το Πανεπιστήμιο. Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,50:1 και 0,30:1 αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Εκπαιδευτηρίου Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Είναι δυνατό να επιτρέπεται η συνύπαρξη εκπαιδευτηρίων διαφόρων βαθμίδων στο χώρο του Εκπαιδευτηρίου Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (περιλαμβανομένης της από κοινού χρήσης ορισμένων εκπαιδευτικών διευκολύνσεων), νοουμένου ότι εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού. Σημειώνεται ότι για το Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού.

**(β) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών:**

Το Νοσοκομείο θα χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας. Κατά προτίμηση, το Νοσοκομείο θα πρέπει να συνδέεται με αναγνωρισμένα διεθνούς κύρους ιατρικά ιδρύματα του εξωτερικού και θα στοχεύει στη δημιουργία ενός περιφερειακού κέντρου για την προσέλκυση ξένων ασθενών. Το Νοσοκομείο θα διαθέτει μονάδα εντατικής παρακολούθησης και υψηλού επιπέδου διαγνωστικό κέντρο, το οποίο θα διαθέτει απαραίτητως εξοπλισμό του επιπέδου αξονικού και μαγνητικού τομογράφου τελευταίας τεχνολογίας καθώς και σύγχρονο μικροβιολογικό εργαστήριο. Το Νοσοκομείο είναι δυνατό να περιλαμβάνει και εργαστήρια έρευνας, καθώς και διευκολύνσεις για τη δυνατότητα παροχής ιατρικής φροντίδας και φιλοξενίας ατόμων τρίτης ηλικίας. Η ένταξη του Νοσοκομείου, χωροταξικά, θα γίνεται σε κατάλληλο περιβάλλον τύπου πάρκου, ούτως ώστε το ιατρικό αυτό ίδρυμα να έχει το περιβάλλον το οποίο ανταποκρίνεται πλήρως στην αναμενόμενη ποιότητα του έργου. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για το σκοπό αυτό θα είναι 30.000 τ.μ. τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,60:1 και 0,35:1 αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Νοσοκομείου. Σημειώνεται ότι για το Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Υγείας. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία μικρού ξενοδοχείου όχι μεγαλύτερου των 200 κλινών και το οποίο θα βρίσκεται σε άμεση και λειτουργική σχέση με το ιδιωτικό νοσοκομείο, για τη διευκόλυνση της διαμονής των συγγενών των ασθενών. Το ξενοδοχείο θα ικανοποιεί τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και Κανονισμούς. Η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται νοουμένου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.

**24.4.2 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιο-ιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογίας ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τον σκοπό αυτό θα είναι 30.000 τ.μ. τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1 αντίστοιχα. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για το λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής, παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών. Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, μικρού ιατρείου κ.ο.κ. Σημειώνεται ότι για τα κέντρα έρευνας και ανάπτυξης (R&D) και αναπτύξεων υψηλής τεχνολογίας χρειάζεται έγκριση από το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.

### 24.4.3 Έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος

#### (α) Έργα Πολιτισμού:

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

#### (β) Έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού:

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

### 24.4.4 Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει μεγάλα κέντρα πολλαπλού αθλητικού χαρακτήρα, όπως γήπεδα διαφόρων ομαδικών αθλημάτων, κολυμβητική δεξαμενή ολυμπιακών διαστάσεων, ιππασία, μίνι γκολφ κλπ., σε συνδυασμό με μεγάλους ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου και παιδότοπους. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τη χρήση αυτή θα είναι τουλάχιστον 70.000 τ.μ. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,15:1 και 0,10:1 αντίστοιχα. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Αθλητικού χαρακτήρα διαφόρων τύπων. Σημειώνεται ότι για τα Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων χρειάζεται διαβούλευση με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού.

## 24.5 Συμπληρωματικές Χρήσεις

**24.5.1** Η υλοποίηση ενιαίων και σύνθετων αναπτύξεων, οι οποίες θα περιλαμβάνουν τις Στρατηγικές Χρήσεις που περιγράφονται πιο πάνω, ικανοποιεί τους πρωταρχικούς στόχους της Κρατικής πολιτικής. Αναγνωρίζεται παράλληλα ότι η απαίτηση για συνδυασμό των κύριων Στρατηγικών Χρήσεων με πολλαπλά και επιθυμητά σημαντικά έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, αποτελεί εγχείρημα ιδιαίτερα

απαιτητικό με την επένδυση εξαιρετικά σημαντικών οικονομικών πόρων. Προκειμένου να βοηθηθεί η υλοποίηση τέτοιας μεγάλης κλίμακας επιθυμητών αναπτύξεων, οι οποίες θα συμβάλουν θετικά στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη των κυπριακών πόλεων, θεωρείται αναγκαία η παροχή ανάλογων κινήτρων για τον εμπλουτισμό του έργου με συμπληρωματικές χρήσεις. Επισημαίνεται ότι ανάλογη πολιτική εφαρμόζεται από χρόνια για την ενθάρρυνση της κατασκευής γηπέδων γκολφ και πρόσφατα για τη δημιουργία μαρίνων από τον ιδιωτικό τομέα, δεδομένου ότι αυτά θεωρούνται ως απαραίτητα έργα εμπλουτισμού της τουριστικής υποδομής και βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας της Κύπρου στις διεθνείς αγορές τουρισμού.

**24.5.2** Ως τύποι συμπληρωματικών χρήσεων θεωρούνται οι ακόλουθοι:

**(α) Ενιαία και Οργανωμένη Οικιστική Ανάπτυξη**

Το είδος αυτό της ανάπτυξης στοχεύει στη δημιουργία ενός πολύ υψηλού ποιοτικού περιβάλλοντος κατοικίας, με οργανωμένους χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, παιδότοπους και με την αναγκαία κοινοτική υποδομή (νηπιαγωγείο, κοινοτικό κέντρο, δημοτικό σχολείο κλπ.). Το έργο σχεδιάζεται υπό ενιαία και ολοκληρωμένη μορφή και στοχεύει στην παροχή έτοιμης ποιοτικής στέγης διαφόρων τύπων και μεγεθών οικιστικών μονάδων, καθώς και διαμερισμάτων, για την ικανοποίηση, μεταξύ άλλων, των στεγαστικών αναγκών των χρηστών και απασχολουμένων στα κύρια συστατικά στοιχεία της ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή προωθεί και την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή με την παροχή ποιοτικής και έτοιμης στέγης κοντά στο χώρο εργασίας με κατ' επέκταση περιορισμό των διακινήσεων με αυτοκίνητο. Ένα ποσοστό των οικιστικών μονάδων, το οποίο θα καθορίζεται σε μελέτη βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 24.3.3 και δεν θα είναι μικρότερο του 5%, θα διατεθεί για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες σε τιμές κατά 20% τουλάχιστον χαμηλότερου κόστους από τις υπόλοιπες οικιστικές αναπτύξεις, σε αρμόδιους φορείς οι οποίοι εντέλλονται με βάση το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας τους στην προσφορά κοινωνικής στέγης (όπως για παράδειγμα Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης, ή και Δήμος ή και Πολεοδομική Αρχή). Οι φορείς αυτοί θα διαχειρίζονται και θα διαθέτουν τις οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, κατά προτεραιότητα, σε δικαιούχους. Μέρος των αναπτύξεων αυτών θα μπορούν να έχουν ωφέλιμα εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 12.1 για το Αστικό Κέντρο (η ποσόστωση θα μπορεί να καθοριστεί και πάλι σύμφωνα με τη μελέτη βιωσιμότητας). Για το θέμα αυτό θα υπογράφεται σχετική «Συμφωνία» μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής, του αρμόδιου φορέα στον οποίο θα διατίθενται αυτές οι οικιστικές μονάδες και του αιτητή κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, στην οποία θα προβλέπεται η υλοποίηση της πολιτικής αυτής. Οι οικιστικές αυτές μονάδες θα είναι κατανομημένες κατάλληλα στο χώρο της ανάπτυξης. Η έννοια της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν περιλαμβάνει ανάπτυξη για οικοπεδικούς σκοπούς.



Νοείται ότι η πρόνοια που αφορά το θέμα της διαχείρισης της κοινωνικής στέγης δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που έχει εξασφαλιστεί πολεοδομική άδεια για ενοποιημένη ανάπτυξη με βάση το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο, με το προηγούμενο καθεστώς.

### **(β) Επιχειρηματικό Πάρκο**

Το Επιχειρηματικό Πάρκο, ανεξάρτητα από το σχήμα του, θα αποτελεί μια ενιαία χωροταξική, αρχιτεκτονική και λειτουργική σύνθεση. Η ανάπτυξη αυτή θα είναι μια ολοκληρωμένη σύνθεση που θα περιλαμβάνει διάφορες δραστηριότητες, χρήσεις, πλατείες, χώρους πρασίνου και χρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, υπό ενιαία μορφή.

Το Επιχειρηματικό Πάρκο μπορεί να περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- (i) Σύγχρονο εμπορικό κέντρο για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ανάπτυξης κατά κύριο λόγο και το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει άλλες συναφείς δραστηριότητες, όπως εργαστήρια κατασκευής παραδοσιακών προϊόντων και προϊόντων λαϊκής τέχνης. Το εμπορικό κέντρο μπορεί να περιλαμβάνει επίσης μικρό επιχειρηματικό ξενοδοχείο της τάξης των 200 κλινών περίπου ή άλλο τουριστικό κατάλυμα, νοούμενου ότι αυτό θα κριθεί ως καταλληλότερο αφού γίνει και σχετική διαβούλευση με τον ΚΟΤ, και τα οποία θα ικανοποιούν τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και Κανονισμούς. Η πρόνοια για το ξενοδοχείο εφαρμόζεται νοούμενου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.
- (ii) Υψηλού επιπέδου γραφειακές εγκαταστάσεις για την προσέλκυση και εγκατάσταση μεγάλων διεθνών εταιρειών. Ποσοστό 50% των μονάδων των γραφείων μπορεί να έχει εμβαδόν από 150-300 τ.μ. ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 300 τ.μ. Επιμέρους χρήσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 24.4.2 μπορούν να στεγαστούν σε μονάδες τέτοιων γραφείων. Διευκρινίζεται όμως ότι, σε μια τέτοια περίπτωση, αυτό δεν θα θεωρείται ως Στρατηγική Χρήση για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών των παραγράφων 24.4.2 και 24.6.
- (iii) Εκθεσιακούς χώρους. Ποσοστό 50% των μονάδων των εκθεσιακών χώρων μπορεί να έχει εμβαδόν από 200-350 τ.μ., ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 350 τ.μ.
- (iv) Συνεδριακό Κέντρο, συνεδριακές εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις υψηλής τεχνολογίας και κέντρο επιστημονικών ερευνών. Νοείται ότι οι χρήσεις αυτές θα μπορούν να χωροθετηθούν και εκτός του Επιχειρηματικού Πάρκου.

- (v) Μικρής κλίμακας παρεμφερείς διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ενιαίας ανάπτυξης.
- (vi) Οικιστική ανάπτυξη, το ποσοστό της οποίας θα καθορίζεται στη μελέτη βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 24.3.3, αλλά δεν θα ξεπερνά το ποσοστό του 20% του εμβαδού του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ποσοστό κατά προσέγγιση 10% των οικιστικών μονάδων θα μπορεί να έχει ωφέλιμα εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 12.1 για το Αστικό Κέντρο (η τελική ποσόστωση θα προκύψει μέσα από τη μελέτη βιωσιμότητας). Οι μονάδες αυτές μπορούν να συνυπολογίζονται στο ποσοστό που καθορίζεται στην παράγραφο 24.5.2(α) για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής όσον αφορά το κόστος.

**24.5.3.** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο οικείο Κεφάλαιο του Σχεδίου Ανάπτυξης.

## **24.6 Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια**

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

- (α) Η ανάπτυξη περιλαμβάνει τουλάχιστον δυο από τις πιο κάτω τρεις Στρατηγικές Χρήσεις:
  - (i) Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης.
  - (ii) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών.
  - (iii) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D)/ Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (β) Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει απαραίτητως πολλαπλά έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Είναι δυνατό επίσης να περιλαμβάνει Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων. Στην περίπτωση όπου η ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, θα περιλαμβάνεται σε αυτήν Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 24.4.4.
- (γ) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία και εξυπηρετείται από άρτιο οδικό δίκτυο πρωτεύουσας σημασίας. Η γειτνίαση με επίσημες εισόδους στη Δημοκρατία, όπως είναι οι αερολιμένες, λιμένες και μαρίνες, αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα για τον εν λόγω τύπο ανάπτυξης.

Γενικά αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου μπορούν να χωροθετηθούν εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης ή σε περιοχή στην περίμετρο των Περιοχών Ανάπτυξης, η οποία θεωρείται φυσική και λειτουργική συνέχεια των εν λόγω περιοχών και αρκούντως ώριμη για τη φιλοξενία ανάπτυξης της κλίμακας και του τύπου που περιγράφεται με την προτεινόμενη πολιτική και παρέχει τα εχέγγυα για απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Κατά προτεραιότητα αναπτύξεις της παρούσας πολιτικής χωροθετούνται σε περιοχές οι οποίες έχουν καθοριστεί ως περιοχές για την χωροθέτηση Εξειδικευμένων Αναπτύξεων.

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

- (δ) Το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται για το σκοπό αυτό είναι 300.000 τ.μ. τουλάχιστο. Σημειώνεται ότι το καθαρό εμβαδόν της ανάπτυξης θα καθοριστεί και από τις σχετικές μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 24.3.3.

## **24.7 Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης**

- 24.7.1** Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εντός καθορισμένης Περιοχής Ανάπτυξης, θα ισχύουν οι αντίστοιχες πολιτικές και πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων όσον αφορά συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης.
- 24.7.2** Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εκτός καθορισμένης Περιοχής Ανάπτυξης και όπου αυτή περιλαμβάνει απαραίτητως Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της πλησιέστερης προς αυτή Οικιστικής Ζώνης. Νοείται ότι σε καμιά περίπτωση ο γενικός συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,60:1, επί ολοκλήρου του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Λαμβανομένης επίσης υπόψη της δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε διάφορα επιμέρους τμήματα της υπό ανάπτυξη ενιαίας ιδιοκτησίας, όπως και της δυνατότητας διαφύλαξης ιδιωτικών ανοικτών χώρων σημαντικής έκτασης, τίθεται επιπρόσθετα περιορισμός ότι σε κανένα αυτοτελές τμήμα ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 1,20:1.
- 24.7.3** Χωρίς επηρεασμό του περιεχομένου της παραγράφου 24.7.2, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης στους αντίστοιχους χώρους των Στρατηγικών Χρήσεων, των Οργανωμένων Αθλητικών Κέντρων και των Κέντρων Έρευνας (R&D) και Αναπτύξεων Υψηλής Τεχνολογίας, θα είναι όπως καθορίζονται στις προηγούμενες παραγράφους. Επίσης, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για το ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 24.4.1(β) και 24.5.2(β)(i) θα είναι 0,50:1 και 0,30:1 αντίστοιχα, και θα

χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για τις χρήσεις αυτές.

- 24.7.4** Στον πιο πάνω γενικό συντελεστή δόμησης δεν θα υπολογίζονται τα έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, όπως περιγράφονται πιο πάνω, μέχρι ποσοστού 20% του συνολικού εμβαδού της υπόλοιπης ανάπτυξης. Αυτά όμως θα υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- 24.7.5** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά οποιοδήποτε άλλο συνδυασμό Στρατηγικών Χρήσεων, διαφορετικό από τον αναφερόμενο στην παράγραφο 24.7.2, ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 50% του γενικού συντελεστή δόμησης, όπως αυτός υπολογίζεται στην πιο πάνω παράγραφο 24.7.2.
- 24.7.6** Το ποσοστό κάλυψης για όλες τις αναπτύξεις, με εξαίρεση τις Στρατηγικές Χρήσεις και την ανάπτυξη του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος για τα οποία γίνεται ξεχωριστή αναφορά, δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ούτως ώστε να δημιουργούνται πραγματικές προϋποθέσεις δημιουργίας μεγάλων ανοικτών χώρων πρασίνου και πάρκων. Νοείται ότι τα πιο πάνω ποσοστά κάλυψης θα μειώνονται ανάλογα, με βάση το συντελεστή δόμησης που ισχύει για κάθε περίπτωση.
- 24.7.7** Ο μέγιστος αριθμός ορόφων για κατοικίες θα είναι δύο (2), ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις, περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων διαμερισμάτων και ανάλογα με το σημείο της ιδιοκτησίας όπου θα βρίσκονται οι οικοδομές, θα είναι μέχρι και τέσσερις (4), με ανάλογο ύψος, με την προσθήκη όπου απαιτείται του αναγκαίου ύψους για μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Η ανέγερση τέτοιων οικοδομών σε πιλοτή δεν επιτρέπεται εκτός και αν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι οι προτεινόμενες πιλοτές είναι αισθητικά αποδεκτές και οι αντίστοιχες οικοδομές εντάσσονται στο περιβάλλον. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, ιδιαίτερα σε σχέση με το πανεπιστήμιο και το ιατρικό κέντρο και άλλα σημαντικά κτίρια και προς το σκοπό δημιουργίας σημείων αναφοράς της ανάπτυξης και καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερο αριθμό ορόφων. Νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις ισχύει η διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής για αύξηση του αριθμού των ορόφων, λαμβάνοντας υπόψη την κλίμακα του γειτονικού χώρου [σχετική παράγραφος 6.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου].
- 24.7.8** Η ανάπτυξη θα προβλέπει επαρκές δημόσιο οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτησή της, όπως και για την εξυπηρέτηση επιμέρους αυτόνομων τμημάτων της και το οποίο, μεταξύ άλλων, θα διασφαλίζει και την απρόσκοπτη και επαρκή λειτουργία εφαπτόμενων περιοχών. Ειδικά για το θέμα της «Ενιαίας και Οργανωμένης Οικιστικής Ανάπτυξης» διευκρινίζεται ότι αυτή είναι σκόπιμο να οργανώνεται σε τέτοια μεγέθη οικοπέδων με στόχους:
- (α) τη διευκόλυνση πιθανών μελλοντικών προσθηκών και μετατροπών, τη συντήρηση/ επισκευή βασικών υποδομών (δρόμοι, ηλεκτροδότηση, υδροδότηση, αποχετευτικές συνδέσεις, κ.ά.) καθώς και την παροχή υπηρεσιών (αποκομιδή σκυβάλων, κ.ά.),

- (β) την επίτευξη και διατήρηση των χαρακτηριστικών τα οποία θα πρέπει να έχει τέτοια ανάπτυξη από πλευράς λειτουργικότητας και οργανωτικής δομής, αισθητικής και ποιοτικών στόχων, και
- (γ) αναφορικά με τον αριθμό των μονάδων ανά οικόπεδο, αυτός να είναι τέτοιος που αφενός να απέχει από μια τυπική διάταξη οικοπεδοποίησης και αφετέρου να μην δημιουργούνται πρακτικά προβλήματα κατά τη διαδικασία πιθανών προσθηκών και μετατροπών στις οικοδομές.

**24.7.9** Οι αναπτύξεις θα εξυπηρετούνται από επαρκείς χώρους στάθμευσης, δημόσιους και ιδιωτικούς. Θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η δημιουργία υπόγειων ή υπέργειων χώρων στάθμευσης ούτως ώστε να παραμένουν ελεύθεροι μεγάλοι ανοικτοί χώροι πρασίνου. Στην περίπτωση δημιουργίας υπέργειων χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Χρήσεων ή και άλλων δημόσιων κτιρίων, αυτοί δεν θα υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, αλλά μόνο για σκοπούς ποσοστού κάλυψης.

**24.7.10** Ο δημόσιος χώρος πρασίνου θα είναι ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Θα δημιουργείται σε κατάλληλη τοποθεσία και όπου είναι δυνατό κεντροβαρικά σε σχέση με την όλη ανάπτυξη και θα είναι προσβάσιμος από δημόσιο οδικό δίκτυο, ποδηλατόδρομους και πεζόδρομους. Τουλάχιστον το 70% της έκτασης του χώρου πρασίνου που παραχωρείται θα πρέπει να αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για το σκοπό αυτό και θα προβλέπει δενδροφύτευση, παιδότοποι, χώρους περιπάτου, επίπλωση κλπ., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του. Το αναφερόμενο πιο πάνω 70% του δημόσιου χώρου πρασίνου θα παραχωρείται και θα διατίθεται προς χρήση του κοινού με την ουσιαστική συμπλήρωση της πρώτης φάσης υλοποίησης της ανάπτυξης. Σημειώνεται ότι οι πρόνοιες για «δημόσιο χώρο για κοινοτικό εξοπλισμό», όπως καθορίζονται στην παράγραφο 3.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα εφαρμόζονται κατά την εξέταση αιτήσεων αναπτύξεων με βάση το παρόν Κεφάλαιο.

**24.7.11** Τα δίκτυα παροχής ηλεκτρισμού και τηλεπικοινωνιών θα υπογειοποιούνται.

**24.7.12** Νοείται ότι δεν παρεμποδίζεται η χρησιμοποίηση των δημόσιων οδών για σκοπούς παροχής της απαραίτητης υποδομής, νοούμενου ότι θα εξασφαλιστούν όλες οι αναγκαίες άδειες και προϋποθέσεις από τις αρμόδιες αρχές.

## **24.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης**

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

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

#### **24.8.2**

Μαζί με το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο και πριν από την τελική αδειοδότηση της ανάπτυξης θα υποβάλλονται επίσης Κυκλοφοριακή Μελέτη, Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και μελέτη επιπτώσεων για τα εμπορικά κέντρα. Η μελέτη αυτή θα τεκμηριώνει και τις δυνατότητες προσέλκυσης νέων χρήσεων στην περιοχή, ούτως ώστε να καταδεικνύεται επαρκώς ότι δεν θα επηρεαστεί η βιωσιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών περιοχών. Θα υποβάλλονται επίσης μαζί με το χωροταξικό σχέδιο μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 24.3.3. Στη συνέχεια θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (α) Σε πρώτο στάδιο, η μελέτη σκοπιμότητας θα αξιολογείται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα λαμβάνει υπόψη τις παρατηρήσεις των αρμόδιων φορέων ανάλογα κάθε φορά με το είδος, έκταση κλπ. των στρατηγικών αναπτύξεων.
- (β) Σε δεύτερο στάδιο, οι τεχνικο-οικονομικές μελέτες βιωσιμότητας οι οποίες θα περιλαμβάνουν ξεχωριστά τη βιωσιμότητα των στρατηγικών αναπτύξεων χωρίς συμπληρωματικές χρήσεις, το απαιτούμενο προτεινόμενο οικονομικό όφελος σε σχέση με το κόστος ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη και τέλος τη μελέτη βιωσιμότητας του όλου σχεδίου, θα αξιολογούνται από τριμελή επιτροπή (Υπουργείο Οικονομικών, Γραφείο Προγραμματισμού και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως).

- (γ) Τα πορίσματα του Διευθυντή και της τριμελούς επιτροπής παραπέμπονται στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, είτε μαζί είτε ξεχωριστά πριν από τη λήψη οποιασδήποτε πολεοδομικής απόφασης, το οποίο αποφαινεται για τη συμβατότητα της ανάπτυξης με βάση την παρούσα πολιτική.
- (δ) Σε περίπτωση διαφωνίας του Πολεοδομικού Συμβουλίου με την Πολεοδομική Αρχή αναφορικά με τα πορίσματα της μελέτης βιωσιμότητας, το θέμα παραπέμπεται στον Υπουργό Εσωτερικών για απόφαση.

**24.8.3** Μετά από τη διαδικασία που αναφέρεται πιο πάνω θα γίνεται δημοσιοποίηση της ανάπτυξης σε δύο (2) τουλάχιστον εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας από τον αιτητή.

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

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

**24.8.5** Για σκοπούς περαιτέρω διασφάλισης της λειτουργίας των στρατηγικών χρήσεων είναι επιθυμητό όπως υπάρξει σχετική ανεξαρτησία του φορέα διαχείρισης από το φορέα υλοποίησης της ανάπτυξης. Συνεπώς αναμένεται ότι κατά τη διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με τα αρμόδια Υπουργεία/Τμήματα/Υπηρεσίες κλπ., το θέμα θα τυγχάνει του ανάλογου χειρισμού.

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

**24.8.7** Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα πρέπει να διαφοροποιείται και να προσαρμόζεται ανάλογα με τις αποφάσεις που θα παρθούν μετά την εξέταση της μελέτης σκοπιμότητας και της μελέτης βιωσιμότητας. Η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης πολεοδομικών αδειών, τροποποιητικών αδειών και υλοποίησης των επιμέρους μεμονωμένων αναπτύξεων και κτιρίων θα γίνεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με τη συνήθη διαδικασία, εφόσον αυτές τηρούν τις βασικές προδιαγραφές του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου.

## **24.9** **Άλλες Πρόνοιες**

**24.9.1** Η παρούσα Πολιτική αποτελεί ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.

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

**24.9.3** Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί με ανάλογους όρους να επιτρέψει στο χώρο της ανάπτυξης τη δημιουργία ενός ελικοδρομίου, μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Πολιτικής Αεροπορίας, για εξυπηρέτηση των Στρατηγικών χρήσεων, καθώς επίσης και μέχρι δύο πρατηρίων πετρελαιοειδών, ενός ατμοκαθαριστηρίου (κλειστού συστήματος), καθώς και άλλων δραστηριοτήτων, διευκολύνσεων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, που θα κριθούν από την Πολεοδομική Αρχή απαραίτητες για τη εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών λειτουργίας της ίδιας της ανάπτυξης

## **24.10** **Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης**

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

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

**24.10.3** Το 70% του δημόσιου χώρου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 24.7.10, θα παραχωρείται με την ουσιαστική συμπλήρωση της πρώτης φάσης υλοποίησης της ανάπτυξης. Ο χώρος αυτός θα αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για το σκοπό αυτό και θα προβλέπει δένδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κλπ., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του.

**24.10.4** Το υπόλοιπο 30% του δημόσιου χώρου πρασίνου και τα έργα υποδομής (δημόσια



οδικά δίκτυα, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, υπηρεσίες κλπ.), που αφορούν κάθε φάση, θα υλοποιούνται πλήρως στη συγκεκριμένη φάση. Διευκρινίζεται ότι, ανεξάρτητα από τα έργα που απαιτούνται για κάθε φάση ανάπτυξης, κατά την αρχική φάση θα υλοποιούνται και όσα από τα έργα υποδομής κρίνονται απαραίτητα για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής.

- 24.10.5** Για τη διασφάλιση υλοποίησης όλων των πιο πάνω θα υπογράφεται Συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομική Αρχή και του αιτητή, η οποία θα περιλαμβάνει τους κατάλληλους και αναγκαίους όρους και δεσμεύσεις.

Μεταξύ άλλων θα συμπεριλαμβάνεται πρόνοια εφόσον κριθεί σκόπιμο ώστε, σε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο οι Στρατηγικές Χρήσεις ή οποιεσδήποτε άλλες χρήσεις δεν έχουν μεταβιβαστεί σε τρίτους περιέλθουν σε αχρησία για περίοδο πέντε (5) χρόνων από το χρόνο που θα τεθούν σε λειτουργία (γεγονός που θα κριθεί από κοινού από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή καθώς και το/τα καθ' ύλη αρμόδιο/α Υπουργείο/α, στα οποία όμως συμπεριλαμβάνεται και το Υπουργείο Εσωτερικών), η Κυπριακή Δημοκρατία θα έχει το δικαίωμα για την επικαρπία των εγκαταστάσεων αυτών και θα αναλαμβάνει την περαιτέρω διαχείρισή τους, περιλαμβανομένης και τυχόν αλλαγής χρήσης ή μετατροπών με μοναδικό στόχο τη διασφάλιση του δημόσιου συμφέροντος.

- 24.10.6** Δεν θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Συμπληρωματικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, εκτός και αν έχουν, στο μεταξύ, υλοποιηθεί ουσιαδώς οι Στρατηγικές Χρήσεις και τα έργα εμπλουτισμού που έχουν εγκριθεί στις αμέσως προηγούμενες φάσεις. Διευκρινίζεται ότι θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Στρατηγικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, ανεξάρτητα του βαθμού υλοποίησης τέτοιων χρήσεων σε προηγούμενες φάσεις.

- 24.10.7** Πιστοποιητικό έγκρισης για την εξασφάλιση Τίτλων Ιδιοκτησίας για τις Συμπληρωματικές Χρήσεις που προβλέπονται σε κάθε αυτόνομη φάση δεν θα χορηγείται εκτός και αν υλοποιηθεί πλήρως η συγκεκριμένη φάση. Υλοποίηση της φάσης, στην παρούσα περίπτωση, σημαίνει την ολοκλήρωση των Στρατηγικών Χρήσεων, των έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, καθώς και των αντισταθμιστικών μέτρων που έχουν επιβληθεί.



## 25. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

### 25.1 Γενικά

Οι χώροι λατρείας οποιουδήποτε θρησκευάματος αποτελούν συστατικά στοιχεία της αστικής οργάνωσης και λειτουργίας, και ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να εξυπηρετούν επιμέρους αστικές περιοχές ή το σύνολο του αστικού συγκροτήματος.

### 25.2 Προβλήματα

Τα κύρια προβλήματα τα οποία 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.

### 25.3 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.

### 25.4 Χωροθετική Πολιτική

25.4.1 Χώροι λατρείας θα επιτρέπονται σε περιοχές που εντάσσονται σε αστικές περιοχές κεντρικών λειτουργιών (Αστικό Κέντρο και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II) ή/ και αποτελούν προέκτασή τους, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων [παράγραφος 13.10.1 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία)]. Για τις περιοχές της προέκτασης θα ισχύει η παράγραφος 10.2.7 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

25.4.2 Επιπρόσθετα, χώροι λατρείας είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,30:1 για τεμάχια της τάξης των 1.000 τ.μ. και το 0,20:1 για τεμάχια μεγαλύτερα από 1.500 τ.μ., και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.7 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 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.

**25.4.3** 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 Ορίων 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.

**25.4.4** Κατά τη μελέτη αίτησης για προσθήκες/ μετατροπές σε χώρο λατρείας όπου δεν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις της παραγράφου 25.4.2, 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.

**25.4.5** Η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων σε συνδυασμό με χώρο λατρείας διέπεται από τις πρόνοιες της παραγράφου 19.9.1(β) (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).

## 26. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

### 26.1 Γενικά

**26.1.1** Λόγω της συνεχιζόμενης έλλειψης σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο από την μη εφαρμογή του Σχεδίου για τη 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 του αστικού συγκροτήματος, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

**26.1.2** Ως έργα υποδομής θεωρούνται ουσιώδη 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, 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:

- (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 και κίνδυνοι στις αστικές περιοχές.
- (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 Λεμεσού 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**

Η ανάπτυξη είναι δυνατό 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 (κρατικούς και ημικρατικούς 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 Ορίων 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 6 (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.

Νοείται ότι κατά τη μελέτη αιτήσεων για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη, εκτός των άλλων, και τα τεχνοοικονομικά κριτήρια των αρμόδιων φορέων/υπηρεσιών.

Νοείται επίσης ότι για ανάπτυξη του τύπου αυτού, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ανώτατου συντελεστή της επικρατούσας χρήσης.

## **26.6 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής**

Επιπρόσθετα των γενικών προνοιών πολιτικής που περιγράφονται στην παράγραφο 26.5, 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 εμπλεκόμενων, 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 δυνατό 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 που 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 10.2.7 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 που υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου, και να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού Τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, οι οποίες γειτνιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες.

**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 δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.



**26.7.7** Αίτηση για προσθήκες/ μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό των Παροχών, 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 ουσιωδώς.
- (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. ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

### 27.1 Γενικά

27.1.1 Τα πρατήρια πετρελαιοειδών αποτελούν μια υπηρεσία για την οποία τα τελευταία χρόνια έχει διαμορφωθεί η κοινή γνώμη ότι η λειτουργία της συνδέεται με τη δημιουργία δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον και προβλημάτων στην ανθρώπινη υγεία, παρόλο που επιστημονικά κάτι τέτοιο δεν έχει τεκμηριωθεί.

27.1.2 Στο Τοπικό Σχέδιο, η χωροθετική πολιτική για την ανέγερση πρατηρίων πετρελαιοειδών και οι σχετικές προϋποθέσεις για τη λειτουργία τέτοιας ανάπτυξης, αποσκοπούν στην ενίσχυση του αισθήματος ασφάλειας σε σχέση με τις αποστάσεις από περιοχές κατοικίας και άλλες ευαίσθητες χρήσεις, ενώ διασφαλίζεται η επάρκεια της παροχής της αναφερόμενης διευκόλυνσης.

### 27.2 Χωροθετική Πολιτική

27.2.1 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) Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, οι οποίοι συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας.
- (β) Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σε τεμάχια τα οποία δεν εμπίπτουν εξ' ολοκλήρου σε Άξονες Δραστηριότητας.
- (γ) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων που συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι κριθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από άλλα πρατήρια πετρελαιοειδών.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις (β) και (γ) πιο πάνω, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου δεν δύνανται να τοποθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 500 μέτρων μεταξύ τους, ανεξάρτητα αν υφίστανται τέτοια σε μέρος το οποίο αποτελεί και Άξονα Δραστηριότητας.

27.2.2 Η χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις μπορεί να επιτρέπεται εφόσον ισχύουν τα ακόλουθα:

- (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.
- (δ) Η ανάπτυξη δεν εμπίπτει σε Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών ή Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
- (ε) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται σε απόσταση ίση ή μεγαλύτερη των 100,00 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 ή άλλες παρόμοιες χρήσεις, τουριστικά καταλύματα, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φρονιστηρίων). 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.

**27.2.3** 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 δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος συλλεκτήριων δρόμων όπου τα τεμάχια δεν συμπίπτουν ολικά με Άξονες Δραστηριότητας. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, κ.ο.κ.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις γειτνίασης πρατηρίου πετρελαιοειδών με Οικιστική Ζώνη, εκτός εάν η δραστηριότητα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου, σε απόσταση τουλάχιστον 8 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 περαιτέρω προστασία της παρακείμενης Οικιστικής Ζώνης, να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών άλλων χρήσεων που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν και προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

**27.2.4** Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό 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 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 της παραγράφου 27.2.3.

**27.2.5** 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 εάν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της παραγράφου 27.2.3. 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.

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



## **28. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ**

### **28.1 Γενικά**

**28.1.1** Τα Αρχαία Μνημεία και γενικότερα οι Αρχαιοτήτες 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, διέπεται από τις πρόνοιες του αναφερόμενου Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία περιλαμβάνονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα (κρατική ιδιοκτησία) και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (ιδιωτική ιδιοκτησία). Παράλληλα, σε αρκετές περιπτώσεις, περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία έχουν καθοριστεί με βάση τις πρόνοιες του ίδιου Νόμου ως Ελεγχόμενες Περιοχές.

**28.1.2** Πλείστα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν καθοριστεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, περιλαμβάνονται στο Προσάρτημα 2 του Τοπικού Σχεδίου.

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

**28.2.1** 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 αστικό ιστό ή στην περιφέρεια.

**28.2.2** 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.

**28.2.3** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που δεν εμπίπτει σε Ελεγχόμενη Περιοχή 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.





**29. ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

- 29.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού δεν θα επιτρέπεται η λατομική και η μεταλλευτική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο αστικό περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες.
- 29.2** Ανεξάρτητα από την ανωτέρω γενική πολιτική, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει 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, δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή βασικό συλλεκτήριο δρόμο.
  - (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 Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.
- 29.3** Κατ' εξαίρεση, λατομική ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί σε περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού για αξιοποίηση του υφιστάμενου ορυκτού πλούτου, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 29.2.



### **30. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**

#### **30.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις**

**30.1.1** 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.

**30.1.2** 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, και 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.

**30.1.3** Για ειδικά κυβερνητικά έργα που δικαιολογούν την κατ' απόκλιση των προνοιών του Σχεδίου εφαρμογή τους προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, το Υπουργικό Συμβούλιο είναι δυνατό να αποφασίζει σχετικά, με βασικό στόχο τη διασφάλιση της εκτέλεσης έργων εθνικής ή περιφερειακής σημασίας και την απρόσκοπτη άσκηση της αναπτυξιακής πολιτικής της κυβέρνησης.

**30.1.4** Για δημοκρατικό έλεγχο της εξουσίας των αποφάσεων, οι δημοτικές και κοινοτικές αρχές θα πρέπει να ενημερώνονται έγκαιρα από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπίπτουν στα διοικητικά τους όρια και να τους δίνεται η δυνατότητα να εκφέρουν τις απόψεις τους.

#### **30.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή**

**30.2.1** Το Τμήμα/Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.

**30.2.2** 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.

**30.2.3** 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, οι 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.

## 31. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

### 31.1 Γενικά

Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

### 31.2 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 χωροθέτησή της εκτός Περιοχής Ανάπτυξης κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, λόγω των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών της και της περιοχής όπου προτείνεται να εκτελεστεί.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, σε κατάλληλες περιπτώσεις 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 ουσιωδώς 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 δυνατό να επιβάλλει όλους τους αναγκαίους κατά την κρίση της περιορισμούς ή/ και όρους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό σύστημα.
- (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 δυο είναι χαμηλότερο, και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης, όταν η ανάπτυξη προτείνεται εντός Ορίου Ανάπτυξης.

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

### **31.3 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί**

- 31.3.1** Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατό να χωροθετούνται στις καθορισμένες περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 23.
- 31.3.2** Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές, συμπεριλαμβανομένων των Μικτών Βιομηχανικών Ζωνών Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα σύνορα.
  - (β) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης για επισκέπτες.
  - (γ) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή.
- 31.3.3** Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ. περίπου), είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.

## 32. ΜΑΡΙΝΑ ΚΑΙ ΛΙΜΑΝΙ ΛΕΜΕΣΟΥ

### 32.1 Γενικά

**32.1.1** Στα πλαίσια της ανάπτυξης του τουριστικού ρεύματος προς την Κύπρο, έχει αποφασιστεί η δημιουργία μαρίνων σε διάφορες τοποθεσίες της Κύπρου. Η Κύπρος έχει να αντιμετωπίσει σοβαρό ανταγωνισμό στον τομέα του τουρισμού από γειτονικές χώρες, και ο ναυτικός τουρισμός είναι ένας τομέας στον οποίο η Κύπρος υστερεί. Για το λόγο αυτό, εκτιμάται ότι η δημιουργία μαρίνων στην Κύπρο θα προσφέρει ένα επιπρόσθετο κίνητρο για την προσέλκυση επισκεπτών, αλλά και θα συμβάλει στη βελτίωση του προϊόντος που θα προσφέρει η Κύπρος.

### 32.2 Μαρίνα

**32.2.1** Η μαρίνα Λεμεσού αποτελεί μια από τις βασικές μαρίνες, οι οποίες θα αναπτυχθούν για την προώθηση του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο. Στις αρχές του 2008 υπογράφηκε η συμφωνία για την κατασκευή της στο χώρο που βρίσκεται στα δυτικά του παλιού Λιμανιού/ Ψαρολίμανου, σε επαφή με τον παραδοσιακό πυρήνα της πόλης, και συνδέεται με τη λεωφόρο Ακταίας.

**32.2.2** Το έργο, το οποίο προωθήθηκε με τη μέθοδο της αυτοχρηματοδότησης (*BOT*), αποτελεί μια σύνθετη ανάπτυξη, η οποία συνδυάζει θαλάσσιες εγκαταστάσεις και χερσαίες αναπτύξεις, καθώς και ένα μεγάλο αριθμό χρήσεων και κατασκευών. Θα έχει δυνατότητα για φιλοξενία 1.000 περίπου σκαφών αναψυχής. Θα παρέχονται υψηλής ποιότητας υπηρεσίες και διευκολύνσεις και θα διαμορφωθεί χώρος για συντήρηση σκαφών και επιδιορθώσεις μικρής κλίμακας. Εκτός από τη μαρίνα, θα περιλαμβάνονται αναπτύξεις ψυχαγωγικού, εμπορικού, οικιστικού και πολιτισμικού χαρακτήρα. Η οικιστική ανάπτυξη επικεντρώνεται στο δυτικό τμήμα της περιοχής χωροθέτησης, τόσο σε χερσαίο έδαφος όσο και σε επίχωση. Στο κεντρικό και ανατολικό μέρος της περιοχής χωροθέτησης τοποθετούνται κυρίως εμπορικές χρήσεις και χρήσεις αναψυχής. Στο βορειανατολικό άκρο της περιοχής χωροθέτησης και συγκεκριμένα στην περιοχή των αποθηκών Τρακασόλ, θα δημιουργηθούν πολιτιστικές εγκαταστάσεις, ενώ εκεί θα μεταστεγαστεί η ναυτική σχολή Hanseatic, η οποία βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της περιοχής χωροθέτησης. Το έργο θα περιλαμβάνει, επίσης, παραλιακό πεζόδρομο και πλατεία, με ελεύθερη πρόσβαση για το κοινό, στα οποία θα αναπτυχθούν εστιατόρια, καφετέριες και καταστήματα. Για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών θα κατασκευαστεί μεγάλος χώρος στάθμευσης, καθώς και χώροι για τουριστικά λεωφορεία και για ποδήλατα.

**32.2.3** Ο χερσαίος χώρος της μαρίνας Λεμεσού, ο οποίος σημειώνεται με τον κωδικό EM στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών, είναι έκτασης περίπου 50.000 τ.μ. Μετά την κατασκευή της, η μαρίνα θα αποτελείται από οικιστικές, εμπορικές και πολιτιστικές αναπτύξεις, διάφορες λειτουργικές εγκαταστάσεις (σταθμός καυσίμων, καρνάγιο, γραφεία διοίκησης, δημόσιοι χώροι υγιεινής, κ.ά.), επιχώσεις (κεντρική προβλήτα, οικιστικό νησί, παραλία και μεγάλο μέρος του παραλιακού μετώπου) και κυματοθραύστες.

**32.2.4** Ο γενικός σχεδιασμός του χώρου της μαρίνας είναι τέτοιος ώστε η αξιοποίηση ολόκληρου του χώρου και η αρχιτεκτονική σύλληψη του έργου να είναι πολύ υψηλής στάθμης, και ειδικότερα:

- (α) Διασφαλίζεται η απρόσκοπτη διακίνηση πεζών κατά μήκος της παραλίας με την κατασκευή κατάλληλα διαμορφωμένων πεζόδρομων των οποίων θα χρησιμοποιεί ελεύθερα το κοινό.
- (β) Η μαρίνα λειτουργεί σαν *Port of Entry* (έλεγχος της κεντρικής αποβάθρας μόνο) και περιορίζονται στο ελάχιστο οι ελεγχόμενοι και κλειστοί χώροι.
- (γ) Δεν επηρεάζονται τα διατηρητέα κτήρια, το ψαρολίμανο, ο χώρος της επίχωσης και η εκκλησία του Αγίου Αντωνίου.

### **32.3 Παλιό Λιμάνι - Ψαρολίμανο**

**32.3.1** Το παλιό λιμάνι, το οποίο πλαισιώνεται από την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και συμπληρώνει το παραλιακό της μέτωπο, έχει αποκτήσει σημαντική ιδιαιτερότητα λόγω της θέσης του και γι' αυτό επιβάλλεται η ορθολογική του αξιοποίηση έτσι ώστε να εξυπηρετεί τις σύγχρονες αστικές ανάγκες. Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η ριζική ανασυγκρότηση του χώρου και η δημιουργία μαρίνας και αγκυροβολίου σε παραδοσιακή μορφή ψαρολίμανου, που μαζί με το υπόλοιπο παραλιακό μέτωπο και την ιστορική περιοχή γύρω από το μεσαιωνικό Κάστρο, αποτελούν αντικείμενο μελέτης στα πλαίσια του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού.

**32.3.2** Βασικός στόχος του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι όπως στο σημείο της υπό κατασκευή μαρίνας και του αγκυροβολίου συνδεθεί οργανικά η πόλη με τη θάλασσα, με τρόπο που οι λειτουργίες αυτές αποτελέσουν αναπόσπαστο μέρος του Αστικού Κέντρου. Για ικανοποίηση του πιο πάνω στόχου, επιδιώκεται η βελτίωση της προσπελασιμότητας του χώρου τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς, με κατάλληλα χωροθετημένους χώρους στάθμευσης και συνδέσεις με τους προβλεπόμενους πεζόδρομους στο κέντρο της πόλης. Επιδιώκεται επίσης η απόδοση στο χώρο τέτοιων συμπληρωματικών χρήσεων που να υποστηρίζουν την πρωταρχική του λειτουργία και να είναι συμβατές και συμπληρωματικές του Αστικού Κέντρου, χωρίς όμως να το ανταγωνίζονται. Πιστεύεται ότι η επιτυχία του σχεδιασμού και κατ' επέκταση της μελλοντικής λειτουργίας του στρατηγικού χώρου της μαρίνας και του αγκυροβολίου θα συμβάλει ουσιαστικά στην αναβίωση του κέντρου της Λεμεσού.

**32.3.3** Για την ανάπτυξη του παλιού λιμανιού υπάρχει Μελέτη, η οποία είναι αποτέλεσμα παγκύπριου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού. Με τη νέα μορφή του, το παλιό λιμάνι θα εμπλουτίσει την πολιτιστική και τουριστική αξία της παλιάς πόλης, ώστε αυτή να καταστεί ελκυστική για τους ντόπιους αλλά και για τους τουρίστες. Η ανάπλαση του χερσαίου χώρου περιλαμβάνει συνολικά είκοσι χαμηλού ύψους κτίρια. Οι βασικές χρήσεις των κατασκευών που θα γίνουν, αφορούν επιμορφωτικά εργαστήρια χειροτεχνίας, γυμναστήριο, πολυχώρο με θέμα το κρασί, ψαρογορά, μουσείο με την ιστορία εξέλιξης του λιμανιού και ευρύτερης περιοχής, λέσχη για τους ψαράδες,



καταστήματα, γραφεία, εστιατόρια, ταβέρνες, οινοποιείο, περίπτερα, λουτρά και πλατεία.

### **32.4 Νέο Λιμάνι**

**32.4.1** Το Νέο Λιμάνι της Λεμεσού, που είναι χωροθετημένο στη νοτιοδυτική πλευρά της πόλης, στα όρια της Βρετανικής Βάσης Ακρωτηρίου, είναι το μεγαλύτερο στην Κύπρο με μήκος κρηπιδωμάτων 1.360 μέτρα, χερσαία έκταση 130 εκταρίων και με σύγχρονες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό. Ενόψει της παγκύπριας σημασίας του χώρου του Λιμανιού, επιδίωξη του Σχεδίου είναι η όσο το δυνατό λειτουργική και φυσική του ένταξη στο αστικό σύστημα και η διασφάλιση της αναγκαίας προσπελασιμότητας σ' αυτό από περιοχές εντός και εκτός Σχεδίου.

**32.4.2** Μέχρι σήμερα έχει αξιοποιηθεί το μεγαλύτερο ποσοστό του χώρου του Λιμανιού, ενώ το υπόλοιπο, λαμβανομένων υπόψη και των προγραμματιζόμενων από την Αρχή Λιμένων Κύπρου επεκτάσεων του προς τα ανατολικά, υπολογίζεται ότι θα ικανοποιήσει τις ανάγκες της Κύπρου για αρκετές δεκαετίες. Αναμένεται ότι ο χώρος θα αξιοποιηθεί σταδιακά ανάλογα με τις ανάγκες. Το λιμάνι με την υφιστάμενη του μορφή και μέγεθος εξυπηρετεί κυρίως τη διακίνηση εμπορευμάτων (τοπικών και υπό διαμετακόμιση) σε παγκόσμια κλίμακα και επιβατών στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου μέχρι την Ιταλία.

**32.4.3** Ένα από τα έργα που προγραμματίζει η Αρχή Λιμένων Κύπρου στο χώρο του νέου Λιμανιού είναι η ανέγερση νέας αίθουσας επιβατών. Η νέα αίθουσα, συνολικής έκτασης 6.800 τ.μ., θα συμπεριλαμβάνει αίθουσα αναχωρήσεων, δύο αίθουσες αφίξεων, ξεχωριστό χώρο παραλαβής αποσκευών, εστιατόριο και γραφεία για τις σχετικές υπηρεσίες. Η αίθουσα θα συμβάλει καθοριστικά στην αναβάθμιση της υποδομής του λιμανιού της Λεμεσού και θα συντελέσει ώστε να καταστεί το λιμάνι σταθμός στις κρουαζιέρες της περιοχής της νοτιοανατολικής Μεσογείου. Με την υποδομή που αναπτύσσεται στο λιμάνι θα επιτευχθεί ο διαχωρισμός επιβατικών και εμπορικών δραστηριοτήτων σε δυτικό και ανατολικό κρηπίδωμα αντίστοιχα, ώστε να αυξηθεί η ασφαλής διακίνηση των επιβατών των κρουαζιερόπλοιων μέσα στο λιμενικό χώρο. Στόχος είναι να αποδοθεί ένα σύγχρονο έργο που, πέρα από την ομαλή λειτουργία του χώρου διακίνησης επιβατών, θα αποτελεί σύμβολο αναφοράς τόσο για την πόλη της Λεμεσού όσο και για τον επισκέπτη στην πόλη από τη θάλασσα.

**32.4.4** Η στενή λειτουργική και χωροδομική επαφή του νέου Λιμανιού με τον αστικό ιστό δημιουργεί τις ακόλουθες ανάγκες, προβλήματα και πιέσεις:

- (α) Απαιτήσεις στην υποδομή και στις υπηρεσίες της πόλης για ικανοποίηση των αντίστοιχων αναγκών του Λιμανιού.
- (β) Συγκέντρωση στο χώρο γύρω από το Λιμάνι των χρήσεων γης και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με αυτό.
- (γ) Δημιουργία κυκλοφοριακού φόρτου στο γύρω οδικό δίκτυο, κυρίως από τη διακίνηση βαρέων οχημάτων.

- (δ) Πρόκληση κάθε είδους ρύπανσης, περιλαμβανομένης και της οπτικής, στο αστικό και θαλάσσιο περιβάλλον, με ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις στην περιοχή του Ladies Mile και του παραλιακού μετώπου.
- (ε) Διακοπή της συνέχειας του παραλιακού μετώπου και της αστικής δομής εν γένει.

**32.4.5** Στο Τοπικό Σχέδιο περιέχονται ειδικές πρόνοιες για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Νέου Λιμανιού, με την κατάλληλη διαμόρφωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου. Η αστική και υπεραστική διακίνηση προς και από το Λιμάνι θα πραγματοποιείται από το νέο παρακαμπτήριο Λεμεσού, βραχυπρόθεσμα μέσω της Λεωφόρου Ομόνοιας και μεσοπρόθεσμα από τον δυτικότερο πρωτεύοντα δρόμο. Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή της πόλης θα συνδέεται με το Λιμάνι μέσω της Λεωφόρου Φραγκλίνου Ρούσβελτ και της νέας παραλιακής λεωφόρου.

**32.4.6** Για την ενίσχυση του ρόλου του νέου Λιμανιού και τη βελτίωση της λειτουργικότητάς του, προνοείται η δημιουργία Βιομηχανικών/ Αποθηκευτικών Ζωνών και Ζωνών Οικονομικών Δραστηριοτήτων στις γειτονικές περιοχές, εκατέρωθεν της εισόδου του Λιμανιού από τη Λεωφόρο Ομόνοιας. Στο Σχέδιο καθορίζονται επίσης Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας στις Λεωφόρους Ομόνοιας, Φραγκλίνου Ρούσβελτ και στο δρόμο βόρεια του Λιμανιού. Στις περιπτώσεις αυτές παρέχονται οι προϋποθέσεις για την εγκατάσταση γραφείων, καταστημάτων, εκθεσιακών χώρων, κ.ο.κ., έτσι ώστε οι αναγκαίες υπηρεσίες να κατανέμονται με λειτουργικά σωστό τρόπο γύρω από το νέο Λιμάνι.

**32.4.7** Για σκοπούς προστασίας του περιβάλλοντος και αποφυγής της ρύπανσης της ατμόσφαιρας και της θάλασσας από τη λειτουργία του Λιμανιού, προνοούνται τα ακόλουθα:

- (α) Χρήση της θαλάσσιας περιοχής ανατολικά της Μονής ως αγκυροβολίου για τα αναμένοντα σκάφη, αντί της περιοχής έναντι του παραλιακού μετώπου της πόλης.
- (β) Εκτεταμένη δενδροφύτευση του χώρου του νέου Λιμανιού και των εκατέρωθεν Βιομηχανικών Ζωνών με δενδροστοιχίες περιμετρικά, μεταξύ των εγκαταστάσεων και στους ελεύθερους χώρους.
- (γ) Καθορισμός των διαδρομών των βαρέων οχημάτων μεταφοράς εμπορευμάτων και κατάλληλη διαχείριση της κυκλοφορίας οχημάτων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες του Νέου Λιμανιού.

### 33. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

#### 33.1 Γενικά

**33.1.1** Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί εργαλείο προαγωγής, ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής της Λεμεσού και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται κατά κύριο λόγο στο επίπεδο ολόκληρης της πόλης. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, εντούτοις, υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαία η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής.

**33.1.2** Διευκρινίζεται ότι η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής δεν επιλύει από μόνη της οποιαδήποτε αστικά προβλήματα, αλλά αποτελεί την αφετηρία για τη δημιουργία ενός συστηματικά μελετημένου πλαισίου ιεράρχησης και προώθησης συγκεκριμένων ενεργειών και πρωτοβουλιών, από τους φορείς που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στη διαδικασία της ανάπτυξης.

**33.1.3** Οι πρόνοιες των Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, θα πρέπει να στηρίζονται και να σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

#### 33.2 Σχέδια Περιοχής

Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι σκόπιμο να προωθηθεί κατά προτεραιότητα η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής για τις ακόλουθες περιοχές:

- (α) **Αστικό Κέντρο και λεπτομερέστερος σχεδιασμός τμημάτων του:** Για την περιοχή αυτή έχει ήδη εκπονηθεί και δημοσιευτεί το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού, το οποίο καλύπτει τον συμπαγή παραδοσιακό πυρήνα που περιλαμβάνει την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και άλλους εκατέρωθεν της χώρους, όπου έχουν συσσωρευτεί ιστορικά οι κεντρικές λειτουργίες της Λεμεσού. Βασικός σκοπός της μελέτης αυτής είναι η αναζωογόνηση και ανάπτυξη του κέντρου της πόλης, ώστε να λειτουργήσει ως χώρος συνοχής του αστικού συγκροτήματος και να ανταποκριθεί στον ανταγωνισμό άλλων περιοχών του Σχεδίου. Η ανάγκη ολοκλήρωσης αυτής της Μελέτης προέκυψε και από τη δρομολόγηση κάποιων έργων στο αστικό κέντρο (δημιουργία μαρίνας, ανάπτυξη/ πεζοδρομοποίηση της περιοχής γύρω από το Κάστρο, βελτίωση παραλιακού δρόμου, κλπ) που καθιστούσαν αναγκαία την αλληλοσυσχέτισή τους μέσα από μια ολοκληρωμένη προσέγγιση σχεδιασμού της περιοχής.

Στα πλαίσια του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού έχουν επισημανθεί ορισμένοι χώροι στρατηγικής σημασίας για την πόλη που χρήζουν ενεργού

παρέμβασης και λεπτομερούς σχεδιασμού, οι σημαντικότεροι των οποίων είναι:

- (i) η περιοχή του Κάστρου, της παλιάς Αγοράς, του παλιού Λιμανιού και της υπό κατασκευή Μαρίνας,
- (ii) ο χώρος της Δημοτικής Αγοράς, του Κεντρικού διαμετακομιστικού σταθμού αστικών λεωφορείων και του Κτηματολογίου (Παλιά Δικαστήρια),
- (iii) η περιοχή του Δημαρχείου, του Ταχυδρομείου και των γραφείων εισπράξεως Φόρων,
- (iv) η παλιά τουρκοκυπριακή συνοικία, που χρήζει συνολικού εξωραϊσμού και αναβάθμισης, και
- (v) η Πλατεία Ηρώων με τις πλατείες Διοικητηρίου και Αγίας Τριάδας και τις γύρω τους περιοχές, που επεκτείνονται μέχρι τη θάλασσα.

(β) **Περιοχή Παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού:** Η παραλιακή αυτή περιοχή του Δήμου Λεμεσού αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους χώρους του ευρύτερου κέντρου της πόλης, ο οποίος προσφέρει δυνατότητες αξιοποίησης και ενεργού παρέμβασης προς όφελος τόσο της Κεντρικής Περιοχής όσο και ολόκληρης της Λεμεσού. Για το σκοπό αυτό, πέραν των κινήτρων για μεταστέγαση των υφισταμένων βιομηχανιών που παραμένουν στην περιοχή, έχει εκπονηθεί διαγωνισμός για την εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής για την περιοχή μεταξύ παλιού και νέου λιμανιού. Στόχος είναι ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός της περιοχής, ώστε να αποτελέσει ένα πολυσύνθετο πόλο (κατοικίας, τουρισμού και αναψυχής) που θα λειτουργεί και σε συνάρτηση με τις χερσαίες και θαλάσσιες διευκολύνσεις της μαρίνας.

(γ) **Αρχαιολογική περιοχή Αμαθούντας:** Η ευρύτερη περιοχή του αρχαίου οικισμού και λιμανιού Αμαθούντας, η οποία εμπίπτει σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να προσεγγιστεί μέσα από ένα ενιαίο σχεδιασμό. Ο σχεδιασμός αυτός οφείλει να διαλαμβάνει τη διαμόρφωση και οργάνωση του χώρου των ανασκαφών ως αρχαιολογικού πάρκου, ώστε να αποτελέσει σημαντικό πόλο έλξης για το κοινό, την οργανική σύνδεσή του με τις υπόλοιπες περιοχές του Σχεδίου και την εισαγωγή μέτρων εναρμόνισης των προβλεπόμενων εκατέρωθεν του αναπτύξεων με τα φυσικά και ιστορικά δεδομένα του χώρου.

Στην περιοχή δυτικά του αρχαιολογικού χώρου Αμαθούντας, καθορίζονται Ζώνες Προστασίας Δα5 με συντελεστή δόμησης 0.20:1, ενώ το τμήμα της Ζώνης που σημειώνεται στο Σχέδιο Χρήσης Γης ως ύπαιθρος, καθορίζεται ως Ζώνη Προστασίας Δα3, με απαγόρευση οποιασδήποτε ανάπτυξης.

Στόχος είναι η προστασία της περιοχής και η ανάδειξη των αρχαιοτήτων, και ως αντιστάθμισμα θα προσφέρεται η δυνατότητα για μεταφορά δικαιωμάτων ανάπτυξης, σύμφωνα με προωθούμενο νομοσχέδιο ή τις πρόνοιες σχετικής απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου.

- (δ) **Ανατολική παραλιακή περιοχή του Σχεδίου:** Το παραλιακό αυτό τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, που καλύπτει την περιοχή μεταξύ του Ηλεκτροπαραγωγικού Σταθμού Πύργου, του κόλπου του Αγίου Γεωργίου του Αλαμάνου και του αυτοκινητόδρομου, κρίνεται ως ένας ζωτικός χώρος για την ανάπτυξη ολόκληρου του αστικού συγκροτήματος. Ως γνωστό, η περιοχή είχε παλαιότερα αποχαρακτηριστεί από Βιομηχανική Ζώνη.

Επιδίωξη του Σχεδίου είναι σε πρώτο στάδιο, ο εξωραϊσμός της ευρύτερης αυτής περιοχής από βιομηχανικές και άλλες οχληρές χρήσεις που παρεμποδίζουν τη μετεξέλιξή της και, ταυτόχρονα, η εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής για τον ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό της. Το Σχέδιο αυτό θα πρέπει να προνοεί για θύλακες/πυρήνες ήπιας περιβαλλοντικά ανάπτυξης σε κατάλληλες περιοχές, ενώ παράλληλα να προβλέπει τη δημιουργία περιφερειακού πάρκου, την περιβαλλοντική αναβάθμιση και αποκατάσταση υποβαθμισμένων υποπεριοχών, τη δημιουργία περιοχών προστασίας της παραλίας και λωρίδων απομόνωσης για τις οχληρές χρήσεις που θα παραμείνουν στην περιοχή.

### 33.3 Μέτρα Πολιτικής για άλλες Θεματικές Ενότητες

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

- (α) **Πολιτική διαχείρισης της αστικής γης:** Ιδιαίτερα το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται στην εισαγωγή των κατάλληλων και απαραίτητων αναγκαίων μέτρων, για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά των περιοχών που εντάσσονται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της αστικής γης. 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 το 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.

## 34. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

### 34.1 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.

### 34.2 Βασική Πολιτική

**34.2.1** Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η χωροθέτηση 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.

**34.2.2** 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.

**34.2.3** 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) 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.
- (γ) 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 σε κεκλιμένη στέγη, ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του γείσου του ισόγειου.

- (δ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την ανάπτυξη, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλιστεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (ε) Σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

**34.2.4** Νοείται ότι σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου τεθούν σε ισχύ κανονισμοί που αναφέρονται σε διαφημιστικές πινακίδες, τότε αυτοί υπερισχύουν των προνοιών του παρόντος Κεφαλαίου.



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

<b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ</b>
<b>Οικιστική Ζώνη Κα</b>	Κατοικία	12.5.1(α)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(στ)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ.	13.7.1.7
	Μικρά περίπτερα με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 25 τ.μ.	13.7.1.8
	Γραφεία μικρής κλίμακας με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ.	13.7.7.6
	Γραφεία κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	13.7.7.7.1
	Γραφεία κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ.	13.7.7.7.2
	Μικρές οικογενειακές μονάδες	15.5(β), 15.6.2
	Νηπιαγωγεία	16.5.1
	Δημοτικά σχολεία	16.5.10(β)
	Γυμνάσια/Λύκεια	16.5.13
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	16.5.19
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα	16.6.2, 16.6.3, 16.6.4, 16.6.5
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	17.5.2
	Ιδιωτικές κλινικές με μέγιστο αριθμό κλινών 15	17.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ.	17.6.1
	Ιδιωτικά ιατρεία μεγαλύτερου εμβαδού	17.6.2
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	17.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.3.1, 18.5.3.2, 18.5.3.3
Χώροι λατρείας	25.4.2	
<b>Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)</b>	Κατοικία	12.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(α)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού	13.7.1.1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	και είδους ανάπτυξης	
	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.1.9
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.2.1
	Πολυκαταστήματα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.3
	Οργανωμένα εμπορικά κέντρα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.4
	Υπεραγορές με περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.5.1
	Εμπορικές αναπτύξεις σύνθετου τύπου	13.7.6
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	13.7.7.1.1
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	13.7.8, 13.7.7.1
	Καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών	13.10.7.2
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	13.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.9.1.(γ)
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	14.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.11.2(β)
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	16.5.19
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	16.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	17.5.1
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	17.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	19.5.1(α)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και	19.6.1(α)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής	19.7.1(α)
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	20.5.3(α)
<b>Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή (ΔΕΠ)</b>	Κατοικία	12.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(α)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης	13.7.1.1
	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) με περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.1.9
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.2.1
	Πολυκαταστήματα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.3
	Οργανωμένα εμπορικά κέντρα με περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.4
	Υπεραγορές με περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.5.1
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	13.7.7.1.1
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	13.7.8, 13.7.7.1
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	13.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.	14.9.1(γ)
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	14.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.11.2(β)
	Νηπιαγωγεία	16.5.3
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	16.5.19
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	16.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	17.5.1
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	17.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί	17.8.2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	σταθμοί	
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	19.5.1(α)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	19.6.1(α)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής (ορισμένοι τύποι μόνο)	19.7.1(α)
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	20.5.3(α)
	Χώροι λατρείας	25.4.1
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	27.1
<b>Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ)</b>	Κατοικία	12.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(γ)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 250 τ.μ.	13.7.1.4
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 250 τ.μ. σε συνδυασμό ενιαίας επιχείρησης με κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης με ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 350 τ.μ.	13.7.1.4
	Γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη	13.7.7.3
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	13.7.8, 13.7.7.3
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	13.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.10.2
	Νηπιαγωγεία	16.5.3
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	16.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές με μέγιστο αριθμό κλινών 15	17.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	17.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και	19.5.1(β)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	
<b>Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι</b>	Κατοικία	12.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(δ)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης	13.7.1.1
	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) με περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.1.9
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.2.1
	Πολυκαταστήματα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.3
	Οργανωμένα εμπορικά κέντρα με περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.4
	Υπεραγορές με περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.5.1
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	13.7.7.1.1, 13.7.7.1.2
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	13.7.8, 13.7.7.1
	Καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών	13.10.7.2
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	13.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.	14.9.1(γ)
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	14.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.11.2(β)
	Νηπιαγωγεία	16.5.3
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	16.5.19
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	16.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	17.5.1
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	17.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	19.5.1(δ)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	19.6.1(β)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής (ορισμένοι τύποι μόνο)	19.7.1(β)
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	20.5.3(β)
	Χώροι λατρείας	25.4.1
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	27.1
<b>Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II</b>	Κατοικία	12.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(ε)
	Καταστήματα με ελάχιστο εμβαδόν ισογείου 150 τ.μ., το οποίο να μην αφορά καταστήματα καθημερινής χρήσης	13.7.1.2
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.2.1
	Γραφεία με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	13.7.7.2.1, 13.7.7.2.2
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.9.1(γ)
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	14.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.11.2(β)
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	16.5.19
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	17.5.1
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	17.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.1
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	20.5.3(β)
	Χώροι λατρείας	25.4.1
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	27.1
<b>Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III</b>	Κατοικία	12.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(ε)
	Καταστήματα καθημερινής	13.7.1.3

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.	
	Γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη	13.7.7.3
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	13.7.8, 13.7.7.3
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	13.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.10.2
	Νηπιαγωγεία	16.5.3
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα με περιορισμό στο εμβαδόν	16.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές με μέγιστο αριθμό κλινών 15	17.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	17.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	19.5.1(ε)
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	27.1
<b>Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV</b>	Κατοικία	12.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(ε)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.	13.7.1.5
	Τουριστικές διευκολύνσεις/υπηρεσίες (μικρά γραφεία)	13.7.1.5
	Υπεραγορές με περιορισμό στο εμβαδόν	13.7.1.5, 13.7.5.1
	Γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη	13.7.7.3
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	13.7.8, 13.7.7.3
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	16.5.19
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα με περιορισμό στο εμβαδόν	16.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	17.5.1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	19.5.1(ε)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	19.6.1(γ)
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	20.5.3(β)
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	27.1
<b>Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V</b>	Κατοικία	12.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(δ)
	Καταστήματα με μέγιστο μικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.	13.7.1.6
	Γραφεία	13.7.8
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	13.7.8, 13.7.7.4
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β	14.9.1(γ)
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	14.10.1
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	16.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	17.5.1
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	17.8.1
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	19.5.1(δ)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	19.6.1(β)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής (ορισμένοι τύποι μόνο)	19.7.1(β)
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	20.5.3(β)
Πρατήρια πετρελαιοειδών	27.1	
<b>Μικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ)</b>	Κατοικία	12.5.1(γ)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(ε)
	Γραφεία	13.6.9.1
	Αστικά Ξενοδοχεία	15.5.1(γ), 15.6.3
	Ιδιωτικές κλινικές με μέγιστο αριθμό κλινών 15	17.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	17.6.1
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ.	17.8.1



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	18.5.3.4
<b>Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α (Βγ)</b>	Γραφεία ως μέρος επιχείρησης με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού	13.7.7.5
	Βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Α	14.6
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Α	14.8
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β	14.11.1
	Νηπιαγωγεία	16.5.3
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	31.3.2
<b>Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β (Βα/Ββ)</b>	Γραφείο ως μέρος επιχείρησης με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού	13.7.7.5
	Βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Β	14.7.1
	Βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	14.7.1
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β	14.9.1(α)
	Συνεργείο επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων κατηγορίας Β	14.9.2
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β	14.11.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	14.11.1
	Νηπιαγωγεία	16.5.3
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	31.3.2
<b>Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β (Βδ)</b>	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β	14.9.1(β)
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	14.10.1, 14.10.3
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.	14.11.2(α)
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια (σε Βιοτεχνική Ζώνη)	17.6.4
<b>Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Δήμου Λεμεσού</b>	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. και κατοικία	14.9.1(δ)
<b>Μικτή Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα/Βε)</b>	Υπερκατάστημα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) με μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν τον ισχύοντα σ.δ. της ζώνης	13.7.1.9

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	Εκθεσιακοί χώροι ως συστατικό οικονομικής δραστηριότητας	13.7.2.2
	Γραφεία σε περίπτωση ενιαίας ανάπτυξης παραγωγής και αποθήκευσης	13.7.7.5
	Γραφεία ως μέρος ενιαίας επιχείρησης	13.7.7.5
	Ενιαίες επιχειρήσεις ή ομάδες επιχειρήσεων μεγάλης κλίμακας	14.14.1, 14.14.3
	Βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας κατηγορίας Β	14.14.3
	Αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού που περιλαμβάνουν χώρους επισκευών, αποθήκευσης κλπ.	14.14.3
	Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	31.3.2
<b>Τουριστική Ζώνη (Τβ/Τγ/Τε)</b>	Κατοικία	12.5.1(δ), 12.6
	Καταστήματα και γραφεία	13.7.9
	Ξενοδοχεία	15.5(α), 15.6.1
	Τουριστικά χωριά	15.5(α), 15.6.1
	Τουριστικές επαύλεις	15.5(α), 15.6.1
	Αστικά Ξενοδοχεία	15.5(γ), 15.6.3
	Τουριστική αξιοποίηση διατηρητέων	15.6.4
	Ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα	15.7
	Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες	15.11
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	19.5.1(ε), 19.8
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	19.6.1(γ), 19.8
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής	19.7.1(γ), 19.8
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων	19.9.1(α)
	Θεματικά πάρκα	19.11.1.4
	Κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα	19.11.2.5
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα <i>mini golf</i> , υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.)	19.12.2
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	20.5.3(δ)
<b>Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή (Γγ/Γβ)</b>	Μαζική εκτροφή ζώων	21.2.1
	Βοηθητική ανάπτυξη	21.2.3(α)
	Βιοτεχνικό εργαστήριο-θάλαμος ανάπτυξης	21.2.3(β)
	Κατασκευή που συμβάλλει στη	21.2.3(γ)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	κτηνοτροφική δραστηριότητα	
	Κατοικία	21.2.3(δ), 12.7.3
	Αποθήκη	21.2.3(ε), 14.16.3
	Έργα υποδομής	21.2.3(στ), 26.5
<b>Αγροτική Ζώνη (Γα)</b>	Κατοικία	12.7
	Εμπορική ανάπτυξη για τη διάθεση γεωργικών προϊόντων	13.10.2
	Αποθηκευτική ανάπτυξη για την υποβοήθηση της γεωργικής ανάπτυξης	14.11.2(γ)
	Ειδικό τύπο κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	17.5.5
	Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις	18.6.3.2
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής	19.7.2
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων	19.9.2
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα <i>mini golf</i> , υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.)	19.12.3
	Γεωργικές χρήσεις και δασοπονικές χρήσεις	21.1, 22.4
	Ανάπτυξη που θεωρείται απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (δόμες, γεωργικές αποθήκες, κ.ο.κ.)	21.1.3
<b>Αγροτική Ζώνη (Γα) Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων</b>	Ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα	15.7, 23.5(η)
	Εγκαταστάσεις υγείας	17.5.4
	Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου	18.6.3.1
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	23.5(α), 23.7.1
	Εκπαιδευτήρια εξαιρουμένου του νηπιαγωγείου	23.5(β), 23.7.2
	Εξειδικευμένα ιατρικά/διαγνωστικά κέντρα, κέντρα ιατρικής έρευνας, ειδικοί τύποι κλινικών και ιδιωτικά νοσοκομεία	23.5(γ), 23.7.3
	Κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, οργανωμένα αθλητικά κέντρα μεγάλης κλίμακας	23.5(δ), 23.7.4
	Θεματικά πάρκα	23.5(ε), 23.7.5
	Κέντρα έρευνας και ανάπτυξης ( <i>Research and Development</i> ) και αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας	23.5(στ), 23.7.6
	Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	23.5(ζ), 23.7.7
	Ενοποιημένες αναπτύξεις μεγάλων	24.6(γ)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
	και σύνθετων αστικών χρήσεων (κατά προτεραιότητα)	
<b>Ζώνη Προστασίας (Δα)</b>	Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις	18.6.3.2
<b>Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών (Πα/Εβ)</b>	Κατοικία	12.5.1(α)
	Φοιτητικές εστίες	12.14.5(β)
	Καταστήματα στις κεντρικές περιοχές στους πυρήνες των οικισμών	13.7.1.4
	Γραφεία στις κεντρικές περιοχές στους πυρήνες των οικισμών	13.7.7.3
	Βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.10.2
	Συνεργείο επισκευής μηχανοκίνητων οχημάτων κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	14.10.4
	Νηπιαγωγεία	16.5.3
	Βρεφοκομικοί και παιδοκομικοί σταθμοί	17.8.2
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	19.5.1(γ)
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	20.5.3(γ)
<b>Οικιστική Ζώνη Γα4-Κα8 Κάτω Πολεμιδιών</b>	Κατοικία	12.11.2
<b>Ζώνη Δημοσίων Χρήσεων (Αα)</b>	Σχολεία όλων των βαθμίδων (δημοτικά, γυμνάσια, λύκεια) (Αα4)	16.5.7, 16.5.10(α), 16.5.12
	Αθλητικές διευκολύνσεις (Αα1)	18.5.2, 18.6.2
	Γραφεία ευρύτερου δημόσιου τομέα/νοσοκομεία (Αα6)	13.7.10.4
	Άλλες χρήσεις	/
<b>Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Ανισόπεδων Κόμβων</b>		13.13

**Σημειώσεις:**

1. Σε Ζώνες Προστασίας Δα γενικά αποθαρρύνεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.
2. Υπερκαταστήματα μπορούν να χωροθετούνται και εκτός των καθορισμένων περιοχών, αλλά εντός Ορίου Ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 13.9 του Κεφαλαίου 13 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία).
3. Μεγάλης κλίμακας ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα και μικρές ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες

περιοχές, σύμφωνα με τις παραγράφους 18.6.3.3 και 18.6.3.4, αντίστοιχα, του Κεφαλαίου 18 (Αθλητικές Διευκολύνσεις).

4. Πολιτιστικές διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται και εκτός των καθορισμένων περιοχών, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 20.5.4 του Κεφαλαίου 20 (Πολιτιστική Υποδομή).
5. Εξειδικευμένες αναπτύξεις, πέραν των περιοχών εξειδικευμένων αναπτύξεων όπου θα χωροθετούνται κατά προτεραιότητα, μπορούν να χωροθετούνται και σε άλλες περιοχές, σύμφωνα με την παράγραφο 23.4 του Κεφαλαίου 23 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).
6. Οι ενοποιημένες αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων, πέραν των περιοχών των εξειδικευμένων αναπτύξεων όπου χωροθετούνται κατά προτεραιότητα, μπορούν να χωροθετούνται και εντός Περιοχών Ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 24.6(γ) του Κεφαλαίου 24 (Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων).
7. Υποδομές μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες περιοχές εφόσον συνάδουν με τις γενικές πρόνοιες πολιτικής και πληρούνται ειδικές πρόνοιες, σύμφωνα με τις παραγράφους 26.5 και 26.6 του Κεφαλαίου 26 (Υποδομές).
8. Πρατήρια πετρελαιοειδών μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 27.1 του Κεφαλαίου 27 (Πρατήρια Πετρελαιοειδών).
9. Αναπτύξεις ειδικού τύπου μπορούν να χωροθετούνται τόσο εντός όσο και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 31.2 του Κεφαλαίου 31 (Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου).
10. Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί της τάξης των 150 τ.μ. μπορούν να χωροθετούνται και σε περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 31.3.3 του Κεφαλαίου 31 (Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου).



**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2****ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ  
ΛΕΜΕΣΟΥ****A. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ**

- A1. Κάστρο της Λεμεσού
- A2. Ανοικτός χώρος έναντι Φρουρίου Λεμεσού
- A3. Γεφύρι του Αρίστου στον ποταμό της Γερμασόγειας

**B. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ**

- B4. Τέμενος Κεπήρ (Ενορία Αγίας Νάπας)
- B5. Τουρκικά Λουτρά (Eski Hamam) (Ενορία Αγίας Νάπας)
- B6. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (Ενορία Αγίας Νάπας)
- B7. Χαβούζα «Παλιό Υδραγωγείο» (Ενορία Αγίου Γεωργίου)
- B8. Τέμενος Ali Dede και τούρκικο μαιουσωλείο και κοιμητήριο (Ενορία Τζαμί Τζετίτ)
- B9. Περίβολος του Φρουρίου Λεμεσού (Ενορία Τζαμί Τζετίτ)
- B10. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (Ενορία Τζαμί Τζετίτ)
- B11. Παλιά Βρύση (Άγιος Αθανάσιος)
- B12. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης της Αμαθούντας (Άγιος Τύχωνας)
- B13. Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου ιερού και μεταλλείου στην τοποθεσία «Ασβεστωτός» (Άγιος Τύχωνας)
- B14. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (Γερμασόγεια)
- B15. Μεσαιωνική Στέρνα «Χαβούζα» (Μέσα Γειτονιά)
- B16. Ο χώρος και τα κατάλοιπα Υστερορωμαϊκού και Μεσαιωνικού οικισμού (Ύψωνας)

**E. ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ**

- E1. Ερείπια Εκκλησίας Αγίου Βηχανού (Ύψωνας, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E2. Ερείπια Εκκλησίας Αγίου Μαρκιανού (Ύψωνας, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E3. Ερείπια Εκκλησίας Αγίας Άσσιας (Ύψωνας, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E4. Ερείπια Μονής Αγίου Σιλά (Ύψωνας, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E5. Εκκλησία Παναγίας Καρμιώτισσας (Κάτω Πολεμίδια, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E6. Ερείπια Εκκλησίας Αγίου Τυχικού (Αγία Φύλα, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E7. Εκκλησία Αγίας Αναστασίας (Πάνω Πολεμίδια, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E8. Εκκλησία Αγίου Γεωργίου (Κάτω Πολεμίδια, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E9. Εκκλησία Αγίου Αθανασίου (Άγιος Αθανάσιος, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E10. Ναός Αγίας Χριστίνης, γνωστή ως «Αγία Παρασκευή» (Γερμασόγεια, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)
- E11. Ερειπωμένη εκκλησία Προφήτη Ηλία (Γερμασόγεια, Αρχαίο Μνημείο Α' Πίνακα)
- E12. Εκκλησία Αρχαγγέλου Μιχαήλ (Μέσα Γειτονιά, Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

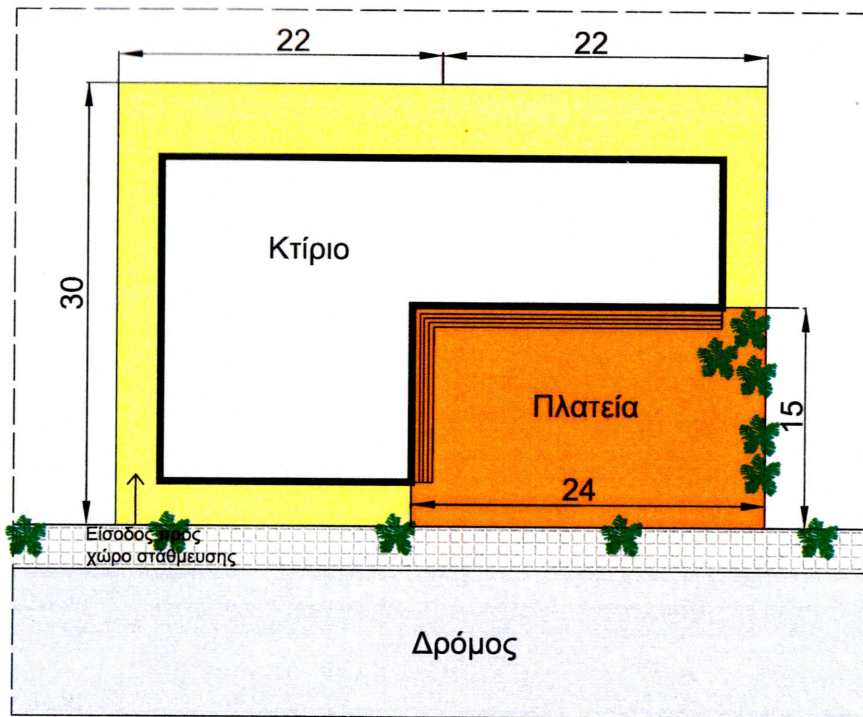
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3****ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ**

- Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα
- Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης
- Ελεγχόμενες Περιοχές Τμήματος Αρχαιοτήτων
- Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα (βλ. Προσάρτημα 2)
- Εκκλησίες (βλ. Προσάρτημα 2)
- Αρδευόμενες Περιοχές
- Αλυκές/Φράγματα
- Χείμαρροι
  - Π4α. Βαθειάς
  - Π4β. Γαρύλλης
  - Π4γ. Γερμασόγειας
- Περιοχές Δικτύου *Natura 2000*
  - CY5000001 Δάσος Λεμεσού (TKΣ/SC)

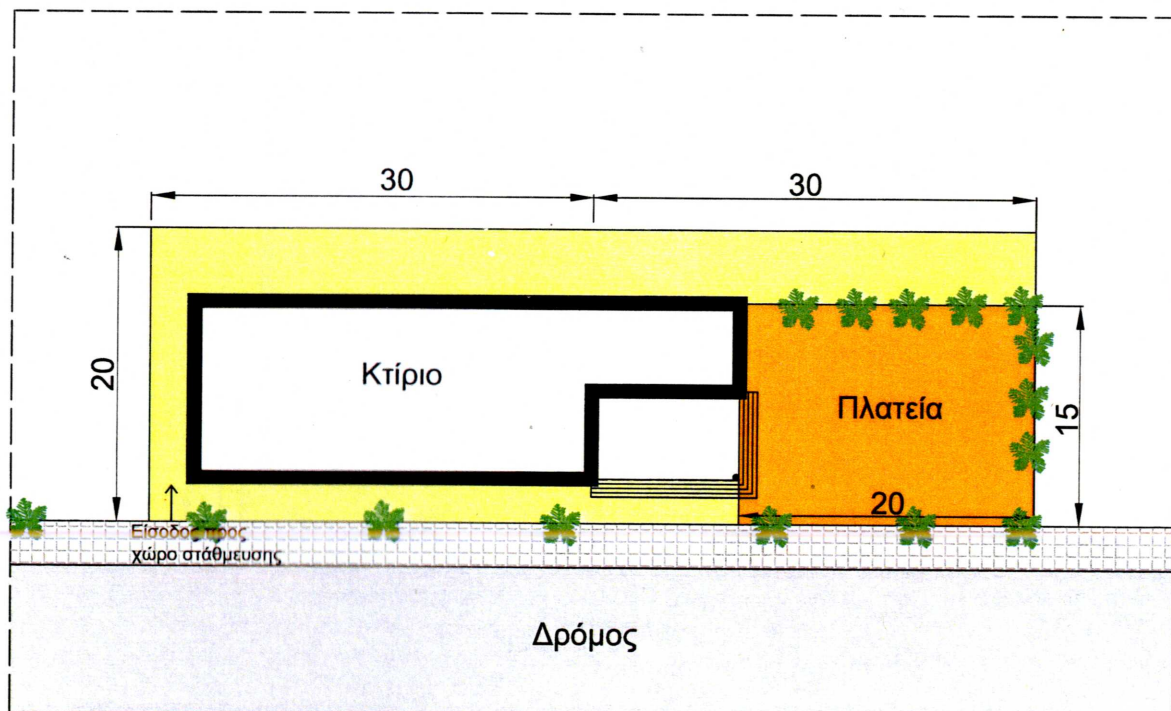


**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 4    ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΓΙΑ  
ΤΟ ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ**

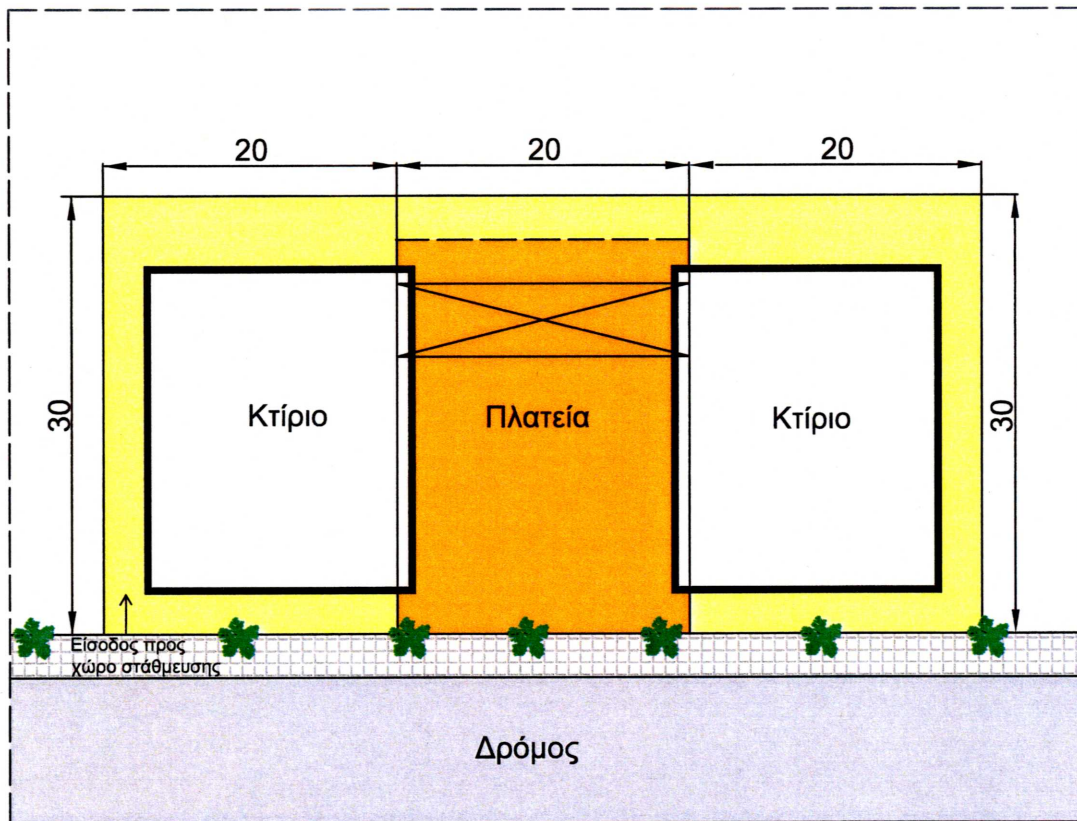
## Παράδειγμα 1



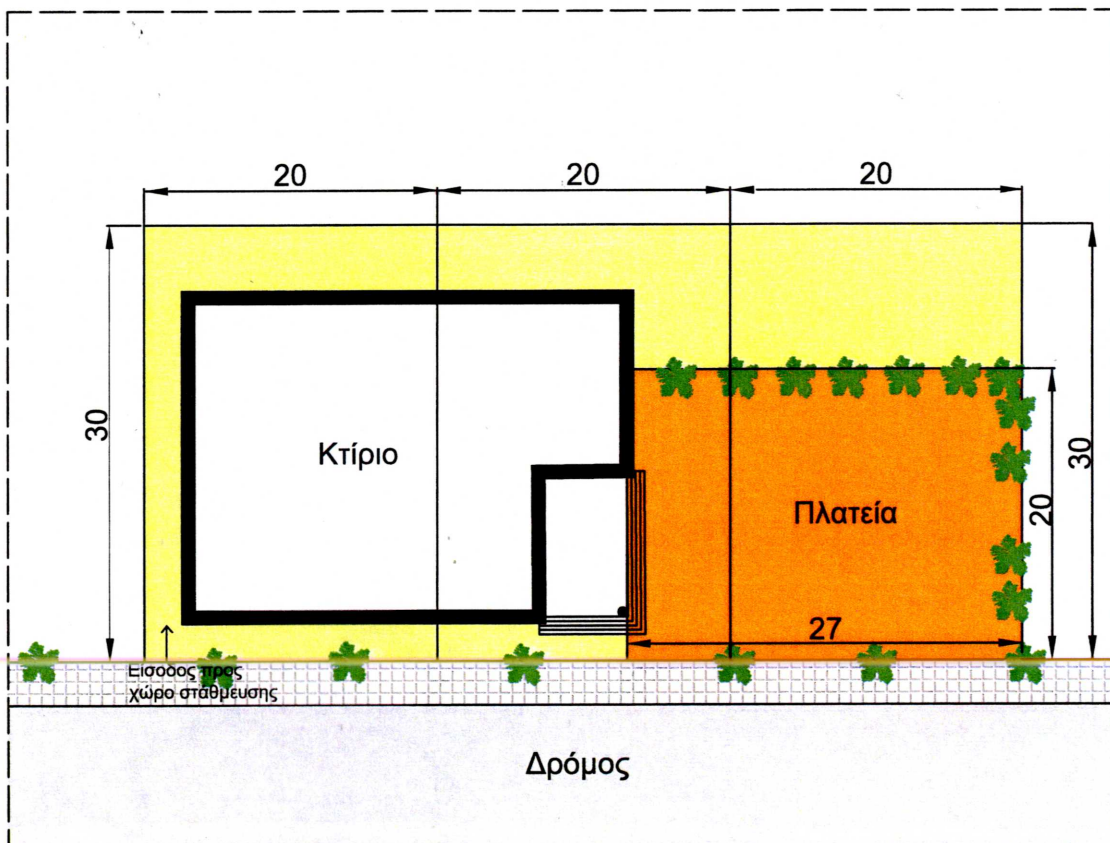
## Παράδειγμα 2



### Παράδειγμα 3



### Παράδειγμα 4





Το βιβλίο **Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού 2011 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής** τυπώθηκε στο Τυπογραφείο ΧΧΧΧΧΧΧ τον Ιούλιο του 2011, σε 800 αντίτυπα για λογαριασμό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Τιμή: €40.00

