

Τροποποιημένο (επανεξέταση)

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2021

ISBN: 978-9963-33-054-6

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

Το Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς δημοσιεύεται αφότου επανεξετάστηκε από το Πολεοδομικό Συμβούλιο, μετά την ακύρωση του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς 2015 από το Διοικητικό Δικαστήριο στις 4 Νοεμβρίου 2020, σύμφωνα με τις πρόνοιες των άρθρων 10 και 11 του Νόμου, αφού λήφθηκαν υπόψη, μεταξύ άλλων, οι απόψεις του Κοινού Συμβουλίου, που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες των άρθρων 12Α και 12Β του Νόμου, οι γραπτές απόψεις και εισηγήσεις από οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα ή αρχή που υποβλήθηκαν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Γ του Νόμου και τα συμπεράσματα από τη δημόσια ακρόαση που διενεργήθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Δ του Νόμου.

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

Το Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς 2021 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy, καθώς και στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/tph.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1	Γενικά	1
1.2	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	2
1.3	Ιστορική Αναδρομή	2
2	ΔΟΜΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	5
2.1	Δομή Περιοχής.....	5
2.2	Προβλήματα	6
2.3	Περιοριστικοί παράγοντες	7
2.4	Προοπτικές Ανάπτυξης.....	8
2.5	Αγορά Γης και Ακινήτων	8
2.6	Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης σε Ιδιοκτησίες που Ευεργετούνται από την Εκπόνηση ή Τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου	10
3	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ13	
3.1	Γενικά	13
3.2	Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου.....	13
3.3	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.....	15
4	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	17
4.1	Πληθυσμός	17
4.2	Απασχόληση.....	18
5	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	21
5.1	Γενικά	21
5.2	Λειτουργική Ιεράρχηση/ Κατηγοριοποίηση Οδικού Δικτύου.....	22
5.3	Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο: Γενική Πολιτική που διέπει το ρόλο/ λειτουργία του	24
5.4	Κυκλοφοριακή Διαχείριση	27
5.5	Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ).....	28
5.6	Δίκτυο Πεζοδρομίων, Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων	29
5.7	Στάθμευση	30
5.8	Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.....	32
5.9	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων ...	33
5.10	Ειδικές Πρόνοιες	35
6	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	37
6.1	Γενικά	37
6.2	Προβλήματα	38
6.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	38
6.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	39
6.5	Περιβαλλοντικός Πλούτος	40
6.6	Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές	41

6.7	Ειδικές Πρόνοιες	47
7	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ	49
7.1	Πολιτιστική Κληρονομιά	49
7.2	Αρχαιολογική Κληρονομιά.....	49
7.3	Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά	50
7.4	Βασικοί Στόχοι	51
7.5	Μέτρα για Επίτευξη των Βασικών Στόχων	52
7.6	Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες	54
8	ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ...	57
8.1	Γενικά	57
8.2	Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).....	57
8.3	Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων	58
8.4	Αναπτύξεις στην Κοιλάδα του Ποταμού της Χρυσοχούς.....	58
8.5	Εξειδικευμένες Κατευθυντήριες Οδηγίες για το Χαρακτήρα Οικοδομών	59
8.6	Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος	60
8.7	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.....	61
9	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	63
9.1	Γενικά	63
9.2	Συντελεστές Ανάπτυξης.....	63
10	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ.....	65
10.1	Γενικά	65
10.2	Προβλήματα	65
10.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	66
10.4	Στόχοι και Προοπτικές	66
10.5	Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική.....	66
10.6	Οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες	67
10.7	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης	68
10.8	Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη.....	70
10.9	Κοινωνική Στέγη	72
10.10	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης.....	74
10.11	Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	74
10.12	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	76
10.13	Ειδικές Πρόνοιες.....	76
10.14	Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Προβλημάτων.....	77
11	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ	79
11.1	Γενικά	79
11.2	Προβλήματα	79
11.3	Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	80
11.4	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	80
11.5	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	81

11.6	Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας.....	83
11.7	Χωροθετική Πολιτική.....	85
11.8	Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Πολυκαταστήματα	93
11.9	Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών	94
11.10	Άλλες Πρόνοιες.....	95
11.11	Άλλες Κεντρικές Λειτουργίες Ευρύτερης Εξυπηρέτησης και Υπηρεσίες Δημόσιας Ωφέλειας	98
11.12	Αξιολόγηση Αιτήσεων – Γενικά Κριτήρια	98
11.13	Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλεπικαλύψεων	99
12	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ.....	103
12.1	Γενικά	103
12.2	Προβλήματα	103
12.3	Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι.....	103
12.4	Κατηγορίες Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	104
12.5	Γενική Χωροθετική Πολιτική	105
12.6	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α.....	106
12.7	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ	107
12.8	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α.....	107
12.9	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β.....	107
12.10	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	108
12.11	Αποθηκευτική Ανάπτυξη.....	108
12.12	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	109
12.13	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων.....	109
12.14	Ειδικές Πρόνοιες.....	110
13	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	115
13.1	Γενικά	115
13.2	Προβλήματα	115
13.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	116
13.4	Βασικοί Στόχοι	116
13.5	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	117
13.6	Χωροθετική Τουριστική Πολιτική.....	118
13.7	Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα.....	119
13.8	Προσθήκες – Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας.....	121
13.9	Τουρισμός Υγείας	123
13.10	Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες.....	124
13.11	Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	125
13.12	Άλλες Πρόνοιες.....	126
14	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ.....	129
14.1	Γενικά	129
14.2	Προβλήματα	129
14.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.....	130

14.4	Στόχοι και Προοπτικές	130
14.5	Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια	130
14.6	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία.....	134
14.7	Ειδικές Σχολές	136
14.8	Συντελεστής Δόμησης.....	136
14.9	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	138
14.10	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα.....	138
14.11	Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων	139
14.12	Εφαρμογή.....	139
15	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	141
15.1	Γενικά	141
15.2	Προβλήματα	141
15.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	142
15.4	Βασικοί Στόχοι	142
15.5	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα	143
15.6	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	144
15.7	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Νοσηλευτηρίων	145
15.8	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	145
15.9	Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	146
16	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	147
16.1	Γενικά	147
16.2	Προβλήματα	147
16.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	147
16.4	Βασικοί Στόχοι	148
16.5	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις.....	148
16.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις.....	150
16.7	Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόπτες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις.....	153
16.8	Άλλες Πρόνοιες.....	153
17	ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ.....	155
17.1	Γενικά	155
17.2	Προβλήματα	155
17.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	155
17.4	Βασικοί Στόχοι	156
17.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής... 156	
17.6	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	157
17.7	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	157
17.8	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Τουριστικές Ζώνες	158
17.9	Χωροθετική Πολιτική για Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	158
17.10	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.....	160

17.11	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.....	161
17.12	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.....	163
17.13	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	165
17.14	Εξέταση Αιτήσεων	165
17.15	Χωροθέτηση γηπέδων γκολφ στην περιοχή της Λίμνης.....	166
18	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ.....	169
18.1	Γενικά	169
18.2	Προβλήματα	170
18.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	170
18.4	Βασικοί Στόχοι και Προοπτικές.....	170
18.5	Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή	170
18.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους	171
19	ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ.....	173
19.1	Γεωργία	173
19.2	Κτηνοτροφία	173
20	ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	175
20.1	Γενικά	175
20.2	Προβλήματα	175
20.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι.....	175
20.4	Χωροθετική Πολιτική.....	176
21	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ.....	177
21.1	Γενικά	177
21.2	Προβλήματα	177
21.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι.....	177
21.4	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	178
21.5	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	178
21.6	Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής.....	179
21.7	Κατηγορίες και Βασικές Παράμετροι	179
21.8	Βασικές προϋποθέσεις	183
21.9	Άλλες Πρόνοιες.....	184
22	ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ.....	185
22.1	Γενικά	185
22.2	Προβλήματα	185
22.3	Βασικοί Στόχοι	185
22.4	Χωροθετική Πολιτική.....	185
23	ΥΠΟΔΟΜΕΣ.....	187
23.1	Γενικά	187
23.2	Καθορισμός των Έργων Υποδομής.....	187

23.3	Προβλήματα Σχετικά με τις Υποδομές	188
23.4	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι.....	188
23.5	Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής	188
23.6	Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής	189
23.7	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	189
24	ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ	193
24.1	Γενικά	193
24.2	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	193
25	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	197
25.1	Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις.....	197
25.2	Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	197
26	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ – ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ....	199
26.1	Γενικά	199
26.2	Χωροθετική Πολιτική.....	199
26.3	Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.....	200
26.4	Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη	200
27	ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	203
27.1	Γενικά	203
27.2	Σχέδια Περιοχής	203
27.3	Πολεοδομικό Έργο Διαμόρφωσης στο Λατσί	204
27.4	Μέτρα Πολιτικής για Άλλες Θεματικές Ενότητες	204
28	ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	207
28.1	Γενικά	207
28.2	Βασική Πολιτική	207
29	ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ.....	209
29.1	Γενικά	209
29.2	Προβλήματα	209
29.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης - Στόχοι	209
29.4	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής.....	210
29.5	Γενικές Πρόνοιες.....	211

Πίνακες

- Πίνακας 4.1 Κατανομή Πληθυσμού Περιοχής Τοπικού Σχεδίου
- Πίνακας 4.2 Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Πληθυσμού Περιοχής Μελέτης 1946 - 2023
- Πίνακας 4.3 Απασχόληση Κατά Τομέα Οικονομικής Δραστηριότητας
- Πίνακας 6.1 Τύποι Τοπικών Πάρκων
- Πίνακας 10.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων
- Πίνακας 10.2 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων σε Περιπτώσεις Οικιστικής Ανάπτυξης σε Τουριστικές Ζώνες
- Πίνακας 11.1 Εκθεσιακοί Χώροι
- Πίνακας 11.2 Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική
- Πίνακας 12.1 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Αναπτύξεις και Αποθήκες
- Πίνακας 29.1 Ενδεικτικές Αποστάσεις γύρω από Κάθε Κατηγορία Μονάδων, οι οποίες Καθορίζουν την Περιοχή για Διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας

Παραρτήματα

Τα πιο κάτω αποτελούν τα Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς και περιέχονται σε ξεχωριστό τεύχος με τίτλο «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2012», το οποίο δημοσιεύθηκε τον Δεκέμβριο του 2012 και φέρει την ένδειξη «Εγκριμένα», ή όπως αυτό θα τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Σχεδίου.

Όπου στα Παραρτήματα γίνεται αναφορά στην «πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου», ή και στην ημερομηνία «1/12/1990», για την περίπτωση του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς εφαρμόζεται η ημερομηνία της πρώτης του δημοσίευσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ – ΕΓΚΡΙΜΕΝΑ (2012)

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

Προσαρτήματα

Τα πιο κάτω αποτελούν τα Προσαρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς:

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1	Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες/ Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2	Αρχαία Μνημεία εντός των Ορίων του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3	Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου

Ένθετα Σχέδια

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
2. Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου
3. Πολεοδομικές Ζώνες Τοπικού Σχεδίου
4. Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς
5. Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Προδρομιού
6. Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων
7. Περιβαλλοντικός Πλούτος

Άλλα Σχέδια Τοπικού Σχεδίου

Τα σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (σε κλίμακα 1:10.000), καθώς και τα λεπτομερή σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων, σε διάφορες κλίμακες, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

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

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 και ευημερία. Η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία στην Κύπρο, ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος, ψηφίστηκε 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^η Δεκεμβρίου 1990 και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του στοχεύουν στη βελτίωσή του και στην προσαρμογή και ανταπόκριση σε νέα δεδομένα, ώστε να αποτελεί μία σύγχρονη και ευέλικτη νομοθεσία, εναρμονισμένη με τις κατευθύνσεις και διαδικασίες που προωθούνται στην Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 1.1.2 Το Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς εκπονήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Το παρόν Σχέδιο αποτελεί την πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς. Η ανάγκη για εκπόνηση Τοπικού Σχεδίου προέκυψε από τη σημασία της περιοχής ως γεωγραφικό κέντρο, καθώς και κέντρο απασχόλησης, της βόρειας Επαρχίας Πάφου.
- 1.1.3 Στο Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Σχεδίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή του Τοπικού Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής του Σχεδίου.
- 1.1.4 Το Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς διαφέρει ουσιαστικά από τα Τοπικά Σχέδια των αστικών συγκροτημάτων, λόγω του αστικο-αγροτικού χαρακτήρα της περιοχής, των φυσικών, οικονομικών και κοινωνικών της ιδιομορφιών, και της συμμετοχής της σε ένα σύμπλεγμα οικισμών όπου ο ρόλος του καθενός αντιμετωπίζεται στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού. Βασικές επιδιώξεις του σχεδιασμού αυτού είναι η αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του συμπλέγματος, η ανάπτυξή του μέσα από τοπικές συνέργειες και η ανάδειξη του περιφερειακού του ρόλου ως μια ενιαία λειτουργική ενότητα.
- 1.1.5 Το Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ώστε να συνάδουν με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού, με τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις ανάγκες και τάσεις της αγοράς. Το κείμενο του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί εύχρηστο εγχειρίδιο για επαγγελματίες, συμβάλλει στην κατανόηση του πολεοδομικού πλαισίου και διευκολύνει την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη.
- 1.1.6 Τα βασικά σχέδια του Τοπικού Σχεδίου (Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης) δημοσιεύονται σε χωρομετρική βάση κτηματικών σχεδίων, γεγονός που διευκολύνει τον άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε ιδιοκτησία (πολεοδομική ζώνη,

χρήση γης, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους).

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

1.2.1 Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς βρίσκεται στην Επαρχία Πάφου, στο βορειοδυτικό άκρο της Κύπρου, και περιλαμβάνει τις διοικητικές περιοχές του Δήμου Πόλης Χρυσοχούς (ενορίες Προδρομιού και Πόλης Χρυσοχούς) και των Κοινοτικών Συμβουλίων Χρυσοχούς, Πελαθούσας και Μακούντας, καθώς και της κοινότητας Καραμούλληδων. Συνορεύει στα βόρεια με τη Μεσόγειο θάλασσα (Κόλπος Χρυσοχούς), στα βορειοανατολικά με την Αργάκα, στα νοτιοανατολικά με την Κυνούσα, στα νότια με τη Λυσό, τον Άγιο Ισίδωρο, τη Στενή και το Γουδί, στα νοτιοδυτικά με τη Δρούσια και στα δυτικά με την Ανδρολίκου και το Νέο Χωριό. Η συνολική έκταση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανέρχεται σε 4.059 εκτάρια περίπου.

1.2.2 Σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας από την τελευταία απογραφή πληθυσμού το 2011, ο πληθυσμός της περιοχής ανερχόταν σε 2.348 άτομα. Λόγω της συνεχιζόμενης κατοχής, η σύνδεση της περιοχής με την υπόλοιπη Κύπρο γίνεται στα νότια με την πόλη της Πάφου και στη συνέχεια, μέσω του εθνικού οδικού δικτύου, με τις υπόλοιπες ελεύθερες περιοχές.

1.2.3 Η ανάπτυξη της περιοχής στηρίζεται κυρίως στον πρωτογενή (Χρυσοχού, Μακούντα, Πελαθούσα) και τριτογενή (Πόλη Χρυσοχούς) τομέα της οικονομίας. Ο δευτερογενής τομέας αποτελεί τον τελευταίο σε σπουδαιότητα τομέα απασχόλησης των εργαζομένων της περιοχής του Σχεδίου.

1.2.4 Το βασικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει η περιοχή του Κόλπου Χρυσοχούς από άποψη προγραμματισμού της ανάπτυξης είναι η σχετική γεωγραφική απομόνωση και η μεγάλη απόσταση από τα κύρια αστικά κέντρα. Ο γεωγραφικός της εγκλωβισμός, εξαιτίας της στρατιωτικής κατοχής του βόρειου τμήματος της χώρας, αναμένεται να αμβλυνθεί με την κατασκευή του αυτοκινητόδρομου Πάφου – Πόλης Χρυσοχούς, ή και να αρθεί, με την επανένωση του Νησιού και την απρόσκοπτη πλέον ανατολική σύνδεση της περιοχής προς Μόρφου.

1.3 Ιστορική Αναδρομή

1.3.1 Η Πόλη Χρυσοχούς αποτελεί τον σημαντικότερο οικισμό της περιοχής του Σχεδίου. Βρίσκεται κτισμένη πάνω στο αρχαίο Βασίλειο του Μαρίου και περιβάλλεται από μια αχανή νεκρόπολη. Το Μάριο ιδρύθηκε τον 7^ο π.Χ. αιώνα και γνώρισε περίοδο ακμής από τον 8^ο π.Χ. αιώνα ως ένα από τα σπουδαιότερα εμπορικά κέντρα του νησιού στους Κυπροκλασσικούς χρόνους, πλούσιο σε κοιτάσματα χαλκού, με ανεπτυγμένη κεραμοποιία και σημαντικό λιμάνι που αποτέλεσε την έδρα του εμπορίου χαλκού με τη Δύση. Στις εκβολές του ποταμού Χρυσοχούς έχουν ανευρεθεί αρχαίες λιμενικές εγκαταστάσεις, που πιστεύεται ότι είναι το λιμάνι του Μαρίου.

- 1.3.2** Το Μάριο διατηρούσε στενές σχέσεις με τους Σόλους και εμπορικούς δεσμούς με την κυρίως Ελλάδα, ιδιαίτερα την Αττική, γεγονός που μαρτυρεί η πληθώρα των αρχαιολογικών ευρημάτων. Ο Πτολεμαίος Α' γκρέμισε ολοκληρωτικά την πόλη από τα θεμέλιά της το 312 π.Χ. και μετέφερε τους κατοίκους της στην Πάφο λόγω της συμμαχίας του Μαρίου με τον άλλο διάδοχο του Μεγάλου Αλεξάνδρου, τον Αντίγονο. Η πόλη ανοικοδομήθηκε μετά από πάροδο χρόνου από τον Πτολεμαίο Β' (285-287 π.Χ.) και μετονομάστηκε σε Αρσινόη. Η νέα πόλη αποτέλεσε ένα φωτεινό ιστορικό-πολιτιστικό κέντρο κατά τα Ελληνιστικά χρόνια και συνέχισε την εκπολιτιστική της πορεία μέχρι το τέλος της αρχαιότητας.
- 1.3.3** Αργότερα, όταν η Κύπρος περιήλθε στους Λατίνους και η περιοχή έγινε στόχος επιδρομών, ο ρόλος της Αρσινόης υποβαθμίστηκε σταδιακά και οι κάτοικοι της κατέφυγαν στα ορεινά και στην ενδοχώρα. Ως Πόλη Χρυσοχούς έγινε γνωστή πολύ αργότερα, και για την ονομασία αυτή η πιο βάσιμη εκδοχή στηρίζεται στην όμορφη και εύφορη της γη (χρυσοχόα γη) που δίνει με αφθονία το «χρυσάφι» στους ανθρώπους που τη φροντίζουν. Μετά την κατάληψη της Κύπρου από τους Οθωμανούς το 1570-71, η περιοχή ερημώνεται και αποψιλώνεται πληθυσμιακά.
- 1.3.4** Κατά το 18^ο αιώνα η Πόλη Χρυσοχούς δεν ήταν παρά μόνο ένα μικρό χωριό, μέρος ενός τεράστιου τσιφλικιού. Περί τα τέλη του 19^{ου} αιώνα, κατά την περίοδο της Αγγλοκρατίας, η περιοχή επαναδραστηριοποιείται και επαναοικοδομείται, ενώ ξεπροβάλλουν νέα αξιόλογα κτίρια και αρχοντικά, αρκετά από τα οποία διατηρούνται μέχρι σήμερα, σχηματίζοντας τον κεντρικό πυρήνα του οικισμού. Ο Δήμος Πόλης, αν και πληθυσμιακά είναι από τους μικρότερους Δήμους της Κύπρου, έχει το προνόμιο να αποτελεί ένα από τους παλαιότερους Δήμους, εφόσον ιδρύθηκε το 1882. Μέχρι και πριν την Ανεξαρτησία που η οικονομία της Κύπρου ήταν κατεξοχήν αγροτική, η περιοχή της Πόλης βρισκόταν σε άνθηση λόγω της πλούσιας γεωργικής της γης και του μεταλλείου της Λίμνης. Η στασιμότητα που παρατηρήθηκε στη συνέχεια οφείλεται σε πολλούς παράγοντες, όπως είναι η μηχανοποίηση της γεωργίας και η απελευθέρωση εργατικού δυναμικού, το κλείσιμο του μεταλλείου της Λίμνης, η γεωγραφική απομόνωση της περιοχής μετά το 1974 και η μετακίνηση των Τουρκοκυπρίων κατοίκων της.
- 1.3.5** Η Χρυσοχού, η Πελαθούσα, η Μακούντα και οι Καραμούλληδες αποτελούν μικρές πληθυσμιακά κοινότητες γύρω από την Πόλη Χρυσοχούς. Οι κοινότητες παρουσίασαν σημαντική δραστηριότητα την περίοδο γύρω στο 1960, ενώ ειδικά μετά την τουρκική εισβολή, με την αποχώρηση των Τουρκοκυπρίων κατοίκων τους, άρχισαν να φθίνουν σημαντικά, με μικρή άνοδο πλέον μετά το 2000. Οι Καραμούλληδες αποτελούν μικρή κοινότητα και σε έκταση, που δεν διαθέτει Κοινοτικό Συμβούλιο.
- 1.3.6** Η Χρυσοχού, η οποία χωροθετείται νότια της Πόλης Χρυσοχούς, βρίσκεται και αυτή στην εύφορη κοιλάδα που αρδεύεται από τον ποταμό Χρυσοχούς. Γι' αυτό και η ονομασία της προέρχεται, όπως και της Πόλης Χρυσοχούς, από την όμορφη και εύφορη χρυσοχόα της γη.
- 1.3.7** Στην Πελαθούσα υπάρχουν αρχαία ευρήματα που δηλώνουν την ύπαρξη αρχαίου οικισμού στη περιοχή. Στην Πελαθούσα υπάρχουν δύο οικισμοί, ο Μυρμιγκώφ και η Λίμνη. Για την προέλευση της ονομασίας της υπάρχουν δύο εκδοχές. Η πρώτη συσχετίζει την ονομασία του χωριού με το αρχαίο ρήμα «πελάθω» που σημαίνει

«συνορεύω, γειτονεύω» και αναφέρεται στη γεινίαση του χωριού με το μεταλλείο της Λίμνης, όπου εργαζόταν η πλειοψηφία των κατοίκων του. Η δεύτερη εκδοχή αναφέρεται στο φυτό «ασπάλαθος ή σπαλαθιά» που συναντάται ευρέως στην περιοχή, με μετονομασία σε Ασπαλαθούσα και τελικά Πελαθούσα.

- 1.3.8** Η πολυκύμαντη ιστορία της περιοχής και η επικάλυψη των διαφόρων ιστορικών περιόδων στον ίδιο χώρο, καταδεικνύουν την αρχαιολογική σημασία της, που κρύβει ακόμη στη γη πολλούς από τους θησαυρούς της, τη στρατηγική γεωγραφική της θέση, την περιβαλλοντική της αξία αλλά και την προϊστορία της έναντι πολλών άλλων αναπτυγμένων σήμερα περιοχών της Κύπρου.

2 ΔΟΜΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

2.1 Δομή Περιοχής

- 2.1.1 Ο Δήμος Πόλης Χρυσοχούς αποτελεί τον κύριο οικισμό στην περιοχή του Κόλπου Χρυσοχούς, ενώ περιβάλλεται από μικρές κοινότητες οι οποίες εξαρτώνται πολυεπίπεδα από τον Δήμο. Η παραθαλάσσια περιοχή έχει μερικώς αναπτυχθεί τουριστικά εντός των καθορισμένων Τουριστικών Ζωνών. Επίκεντρο της τουριστικής περιοχής είναι η περιοχή Λατσί, που αποτελεί ένα σημαντικό πόλο δραστηριότητας με τις εκεί διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας και τις τουριστικές και οικιστικές αναπτύξεις, καθώς και με το αλιευτικό καταφύγιο που αναμένεται να συντελέσει, εκτός των άλλων, και στην ανάπτυξη του ναυτικού τουρισμού. Στον αντίποδα του Λατσιού, στα ανατολικά της περιοχής του Σχεδίου και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή της Λίμνης και τις κοινότητες Μακούντα, Πελαθούσα και Κυνούσα, αναμένεται να δημιουργηθεί ένας νέος πόλος δραστηριότητας, τουρισμού και αθλητισμού, που θα αποτελείται από δύο γήπεδα γκολφ.
- 2.1.2 Το ακτινωτό κύριο οδικό δίκτυο που καταλήγει στο κέντρο της Πόλης Χρυσοχούς, καθώς και οι άλλοι δευτερεύοντες δρόμοι που οδηγούν στην Πελαθούσα, Μακούντα και Χρυσοχού, αποτελούν σημαντικό μέρος της δομής της περιοχής. Οι τελευταίοι από αυτούς δεν συγκλίνουν κατ' ανάγκη στο κέντρο του Δήμου και είναι σε μεγάλο βαθμό υποβαθμισμένοι. Η ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου δεν συνδυάζεται με την ανάπτυξη ενός συγκροτημένου και ιεραρχημένου οδικού δικτύου, που θα συνέδεε τους οικισμούς μεταξύ τους και θα τους επέτρεπε να λειτουργήσουν οργανικά ως ενιαίο σύμπλεγμα.
- 2.1.3 Σημαντικό συστατικό της δομής του Σχεδίου αποτελούν οι πυρήνες των οικισμών, ορισμένοι από τους οποίους παραμένουν υποβαθμισμένοι. Η Πόλη Χρυσοχούς με τους δυο της πυρήνες, της Πόλης και του Προδρομιού, που δεσπόζουν της θάλασσας, αναπτύχθηκαν χωρίς σοβαρούς περιορισμούς. Η ανάπτυξη ωστόσο όλων των οικισμών δεν φαίνεται να αντανάκλα το ρόλο και τη σημασία που αναμένεται να διαδραματίσουν στο ενιαίο σύμπλεγμα, και για το λόγο αυτό θα πρέπει να δοθεί σημασία στην οργάνωση και αναβάθμισή τους.
- 2.1.4 Στις νεότερες περιοχές κατοικίας παρατηρείται ασυνεχής και διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη, λόγω κυρίως των μεγάλων περιοχών ανάπτυξης που έχουν καθοριστεί για το σκοπό αυτό. Ανάλογη εικόνα παρατηρείται και στις Τουριστικές Ζώνες όπου η τουριστική/ παραθεριστική ανάπτυξη είναι διάσπαρτη, με εξαίρεση την περιοχή του Λατσιού που είναι πυκνοδομημένη. Οι σκόρπιες μεμονωμένες κατοικίες εκτός Ορίου Ανάπτυξης επιτείνουν το φαινόμενο της διασποράς.
- 2.1.5 Η ασυνέχεια της ανάπτυξης και η περιορισμένη συνοχή του ημιαστικού αυτού συμπλέγματος οφείλεται ουσιαστικά στην παρεμβολή αναξιοποίητων θυλάκων γης, στη σημαντική έκταση τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας, στο ελλιπές οδικό δίκτυο, στο ολιγοϊδιοκτησιακό καθεστώς και στο φαινόμενο της μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

2.1.6 Βασική επιδίωξη στον τομέα της χωρικής δομής είναι η λειτουργική σύνδεση των οικισμών σε ένα ενιαίο σύνολο, η αναβάθμιση των παραδοσιακών τους πυρήνων και η διασφάλιση του αστικο-αγροτικού χαρακτήρα της περιοχής, με ήπιες και σωστά ενταγμένες στο περιβάλλον αναπτύξεις. Παράλληλα, θα πρέπει να δημιουργηθούν τα κατάλληλα λειτουργικά σημεία αναφοράς, που θα προσφέρουν υπηρεσίες/ διευκολύνσεις, όχι μόνο για το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, αλλά και για ολόκληρη την περιφέρεια.

2.2 Προβλήματα

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

- (α) **Φυσική υποβάθμιση των πυρήνων των οικισμών:** Η εμφανής φυσική φθορά των κτιρίων και η σχεδόν ανύπαρκτη υποδομή έχουν ως αποτέλεσμα τη χαμηλή ποιότητα ζωής, το μαρασμό των παραδοσιακών κέντρων και τη συμφόρηση της τροχιάς κίνησης.
- (β) **Διάσπαρτη ανάπτυξη και απουσία πολεοδομικής συνοχής:** Η απρογραμματίστη διασπορά της οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης καθιστά αντιοικονομική την παροχή δικτύων υποδομής, υπηρεσιών και διευκολύνσεων, υπονομεύει την ορθολογική γεωργική ανάπτυξη, υποβαθμίζει το περιβάλλον και περιορίζει τη συνοχή των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (γ) **Ανεπάρκεια υποδομής και υπηρεσιών:** Το οδικό δίκτυο δεν μπορεί να εξυπηρετήσει τις αναγκαίες περιφερειακές συνδέσεις και την εσωτερική διακίνηση στην περιοχή, ενώ υπάρχει έλλειψη πεζοδρομίων, πεζοδρόμων – ποδηλατοδρόμων και χώρων στάθμευσης. Παράλληλα, η ανεπάρκεια των κοινωνικών υπηρεσιών και άλλων κοινοτικών διευκολύνσεων, όπως οργανωμένοι χώροι πρασίνου, παιδότοποι κλπ., περιορίζει σημαντικά το επίπεδο εξυπηρέτησης και τις ανέσεις κατοικίας.
- (δ) **Ιδιομορφίες διακατοχής της γης:** Σχεδόν το 41% της έκτασης της περιοχής του Σχεδίου και 30% περίπου του αποθέματος γης σε Οικιστικές Ζώνες είναι Τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας, ενώ σημαντικό ποσοστό ανήκει σε μεγαλοϊδιοκτήτες. Αποτέλεσμα των πιο πάνω είναι ο περιορισμός της προσφοράς γης για ανάπτυξη, τα κενά στην οργάνωση των οικισμών και το «πάγωμα» στρατηγικών αστικών χώρων.
- (ε) **Ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων:** Η γεινίαση και ανάμειξη συχνά ασυμβίβαστων χρήσεων γης επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής και δημιουργεί προβλήματα ασφάλειας, υγείας και ανέσεων. Τυπικό παράδειγμα αποτελεί η ύπαρξη εργαστηρίων και γκαράζ στις κεντρικές περιοχές των οικισμών.
- (στ) **Αρχιτεκτονική ανομοιογένεια:** Αυτή είναι αποτέλεσμα της μέχρι πρόσφατα αδυναμίας ρύθμισης θεμάτων αισθητικής και περιβαλλοντικής ένταξης των

οικοδομών στο χώρο, της φθοράς και καταστροφής αξιόλογων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, αλλά και τη κακής ένταξης νέων κτιρίων σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα. Κατά τον τρόπο αυτό διακόπτεται η ιστορική συνέχεια και υποβαθμίζεται η ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.

- (ζ) **Υποβαθμισμένη αστική εικόνα:** Η απουσία λεπτομερούς σχεδιασμού χαρακτηριστικών περιοχών του Σχεδίου, όπως είναι το παραδοσιακό κέντρο και η δυτική πλευρά του ιστορικού πυρήνα της Πόλης Χρυσοχούς, οι παράκτιες περιοχές κ.ο.κ., επηρεάζει αρνητικά την ανάδειξη της φυσιογνωμίας/ ταυτότητας του χώρου και τη σωστή εκτίμηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης του.

2.3 Περιοριστικοί παράγοντες

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

- (α) Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος καθυστέρησε να εφαρμοστεί στο σύνολό του και έτσι το νομικό πλαίσιο ήταν ανεπαρκές και αναποτελεσματικό. Ως εκ τούτου, το Τοπικό Σχέδιο ενεργεί σε μεγάλο βαθμό διορθωτικά προς αντιμετώπιση των συσσωρευμένων για πολλά χρόνια προβλημάτων.
- (β) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει τις σημαντικές ατέλειες της ελεύθερης αγοράς, όπως είναι η κερδοσκοπία και η κατακράτηση της ιδιοκτησίας, που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση και τη συνεκτικότητα της δομής των οικισμών.
- (γ) Το υψηλό οικονομικό κόστος που αναμένεται ότι θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις σε ατομικές ιδιοκτησίες αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα, που αποθαρρύνει τον ορθολογικό προγραμματισμό και την εφαρμογή μέτρων πολεοδομικής πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών.
- (δ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευτεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις σε ό,τι αφορά τη δομή και τις δυνατότητες της ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων γης και το οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν και περιορίζουν ουσιαστικά τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής.
- (ε) Οι υψηλές τιμές και το σύστημα διακατοχής της γης, που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του κλήρου και την πολυϊδιοκτησία, σε συνδυασμό με τη μακρόχρονη κατακράτηση γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης και τη σημαντική έκταση Τουρκοκυπριακών ιδιοκτησιών, υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση συμπαγών και ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.

2.4 Προοπτικές Ανάπτυξης

2.4.1 Παρά την ύπαρξη των ανωτέρω προβλημάτων και περιορισμών, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συνεχίζουν να υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες και ευκαιρίες που προσφέρει η περιοχή. Κάποια από τα θετικά στοιχεία που προσφέρει η περιοχή και που θα μπορούσαν να αποτελέσουν το θεμέλιο της μελλοντικής της ανάπτυξης είναι οι παραδοσιακοί της πυρήνες, η εγγύτητα της με άλλους οικισμούς της βόρειας Επαρχίας Πάφου και ο υποστηρικτικός της ρόλος για υπηρεσίες και διευκολύνσεις προς άλλες κοινότητες της Επαρχίας.

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

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

2.5 Αγορά Γης και Ακινήτων

2.5.1 Η Κυπριακή αγορά γης και ακινήτων, πέραν του κύριου ρόλου που διαδραματίζει στη στέγαση των διαφόρων ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και πρωτίστως των στεγαστικών αναγκών των πολιτών, αποτελεί παράλληλα την παραδοσιακή μορφή επένδυσης, η οποία μέχρι σήμερα απέδιδε σημαντική αύξηση του κεφαλαίου που επενδύεται. 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. Είναι γενικά παραδεκτό πως σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς που υπάρχουν και στην Κύπρο, όταν παρατηρείται αύξηση της ζήτησης ή και μείωση της προσφοράς, αυξάνονται οι τιμές των προϊόντων, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων.

- 2.5.2** Σημειώνεται ότι επικρατεί η ανακριβής άποψη πως ο πληθυσμός ωθείται στο να αναζητεί γη σε περιοχές εκτός Ορίων Ανάπτυξης λόγω μη επάρκειας γης στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης των οικισμών και συνεπώς επιβάλλεται η επέκταση των Οικιστικών Ζωνών. Οι καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης έχουν ήδη πολλαπλάσιες δυνατότητες από αυτές που δικαιολογούν οι πραγματικές ανάγκες κάθε περιοχής. Το πρόβλημα δεν είναι η επάρκεια της γης αλλά η διαθεσιμότητα. Επιπλέον, δεν έχει παρατηρηθεί πτώση των τιμών της γης εκεί όπου έχουν διευρυνθεί οι Οικιστικές ή άλλες Ζώνες Ανάπτυξης.
- 2.5.3** Μακροχρόνια, ο μεγάλος αριθμός ώριμων μη αξιοποιημένων οικοπέδων και τεμαχίων γης εντός των περιοχών που θα μπορούσαν να οικοπεδοποιηθούν, καθώς και η τάση για μακρόχρονη κατακράτηση της γης, μειώνει την προσφορά εντός Ορίων Ανάπτυξης και οδηγεί αναπόφευκτα στην αύξηση των τιμών της γης.
- 2.5.4** Οι παράπλευρες πολεοδομικές, περιβαλλοντικές, ενεργειακές και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις (περιλαμβανομένης και της ανάγκης για παροχή των απαραίτητων υποδομών και της αδυναμίας λειτουργίας δικτύων δημοσίων μέσων μεταφορών και εναλλακτικών μέσων διακινήσεων) που δημιουργούνται από τη διαχρονική διεύρυνση των 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.
- 2.5.5** Στα πλαίσια των πολεοδομικών παραμέτρων, βασικός πρωταρχικός στόχος θα πρέπει να είναι η ενεργοποίηση της αδρανούς γης και η αύξηση της δυνατότητας προσφοράς στέγης, 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.
- 2.5.6** Το πλαίσιο πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων για ρύθμιση της αγοράς γης και ακινήτων, θα πρέπει να περιλαμβάνει:
- (α) Χωροθετική πολιτική με θετικά κίνητρα για την προώθηση της οικιστικής ανάπτυξης εντός 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.

- (β) Εισαγωγή μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης, στοχεύοντας στην απελευθέρωση και ενεργοποίηση αποθεμάτων αδρανούς γης εντός Ορίων Ανάπτυξης, με την, μεταξύ άλλων:
- (i) Προώθηση δέσμης κινήτρων ώστε να αποτρέπεται η κατακράτηση αδρανούς γης, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και ευαισθησίες της Κυπριακής κοινωνίας, περιλαμβανομένης και της κατάλληλης διαχείρισης των πυκνοτήτων, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
 - (ii) Προώθηση σχεδιασμού ή/ και μέτρων κατασκευής οδικού δικτύου σε περικλειστές περιοχές εντός Ορίων Ανάπτυξης.
 - (iii) Εφαρμογή του αστικού αναδασμού (θα ισχύσει με την εφαρμογή σχετικής Νομοθεσίας).
- (γ) Προώθηση του μηχανισμού Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων (θα ισχύσει με την εφαρμογή σχετικής Νομοθεσίας).
- (δ) Ενίσχυση και διεύρυνση των διαφόρων δραστηριοτήτων που αποσκοπούν στην εξασφάλιση προσιτής στέγης από στοχευμένες ομάδες του πληθυσμού.
- (ε) Προώθηση λεπτομερέστερου σχεδιασμού προς αναζωογόνηση των παραδοσιακών κεντρικών οικιστικών περιοχών.

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

- 2.6.1** Η ένταξη νέων εκτάσεων γης σε καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, η αναβάθμιση ήδη καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης σε ιδιοκτησίες εντός Ζωνών Ανάπτυξης και η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, στα πλαίσια της εκπόνησης ή τροποποίησης Τοπικού Σχεδίου που γίνεται με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, υλοποιούνται με αποφάσεις της διοίκησης, που κατά κανόνα απολήγουν σε αύξηση των αξιών της γης, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις είναι ιδιαίτερα σημαντική. Με τις εν λόγω αποφάσεις, ωστόσο, είναι δυνατόν να προκύψει και αρνητικός επηρεασμός των αξιών γης, κυρίως σε περιπτώσεις όπου ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται σε Ζώνες Προστασίας που δεν έχουν προσωρινό χαρακτήρα.
- 2.6.2** 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 εκπόνηση ή τροποποίηση Σχεδίου Ανάπτυξης, να είναι δυνατόν να αξιοποιηθεί σύμφωνα με τις αναπτυξιακές δυνατότητες που αποδίδονται σε αυτή. Προκύπτουν επίσης ανάγκες για θετικές ενέργειες για έργα βελτίωσης, ανάπτυξης ή δημιουργίας ζωικών 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,

επωφελεύεται συνολικά και αποκλειστικά μέχρι σήμερα ο ιδιώτης ιδιοκτήτης. Κατά συνέπεια, το δημόσιο νομιμοποιείται να επιδιώξει την επιστροφή ορισμένου μέρους της υπεραξίας που το ίδιο δημιουργεί με αποφάσεις του προς όφελος ιδιωτικών ιδιοκτησιών.

- 2.6.4** Το σύστημα που πρέπει να διαμορφωθεί για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού θα πρέπει να είναι κοινωνικά δίκαιο, αλλά ταυτόχρονα λειτουργικό και αποτελεσματικό, ώστε η επιστροφή μέρους των υπεραξιών υπό μορφή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) να επιτυγχάνεται με διαδικασίες σχετικά απλές και σύντομες. Η προοπτική αυτή έχει συζητηθεί κατ' επανάληψη, χωρίς ουσιαστικό αποτέλεσμα μέχρι σήμερα, αλλά επανέρχεται στην επικαιρότητα σε χρονικές στιγμές που η απόδοση αυτών των υπεραξιών σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες είναι περισσότερο εμφανής.
- 2.6.5** Για την επιβολή του ΤΠΑ, το οποίο θα συσχετίζεται με ποσοστό των δημιουργούμενων υπεραξιών από αποφάσεις που συναρτούνται με την εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου, χρειάζεται να σχεδιαστούν διαδικασίες, μηχανισμοί, αρμόδια όργανα και πιθανές εξαιρέσεις και ελαφρύνσεις, που θα συμβάλλουν στον ταχύ, απλό και χωρίς ιδιαίτερες περιπλοκές υπολογισμό του ΤΠΑ που θα καταβληθεί στο δημόσιο, έναντι του οφέλους από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- 2.6.6** Μεταξύ των σημαντικότερων θεμάτων που πρέπει να αποφασιστούν και υιοθετηθούν μέσω της ψήφισης ειδικής Νομοθεσίας, μπορούν να περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα:
- (α) Ο προσδιορισμός του ποσοστού της υπεραξίας που αποδίδεται σε ιδιοκτησίες μέσω των αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα επιβαρύνει κάθε επωφελούμενη ιδιοκτησία ως Τέλος Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ). Το ποσοστό αυτό πρέπει να είναι επαρκές και αποδοτικό για τα δημόσια ταμεία, ώστε να συμβάλλει ουσιαστικά στη χρηματοδότηση έργων υποδομής και παροχής υπηρεσιών, χωρίς να αφαιρεί από την ιδιώτη ιδιοκτήτη το κίνητρο για ανάληψη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας. Το ποσοστό αυτό της υπεραξίας μπορεί να υπολογίζεται κατά γενικό τρόπο, κατά καθοριζόμενη Πολεοδομική Ζώνη και κατά χρήση.
 - (β) Η εισαγωγή του ΤΠΑ μπορεί να αποκτήσει πρόσθετη δυναμική και πολεοδομική χρησιμότητα, εφόσον συνδυαστεί με την παροχή κινήτρων, υπό τη μορφή μειώσεων του ΤΠΑ, που θα υπολογίζεται με βάση την ανωτέρω προσέγγιση, ανάλογα με την ταχύτητα με την οποία θα αξιοποιείται η ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία λόγω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού.
 - (γ) Το σύστημα καθορισμού και καταβολής του ΤΠΑ πρέπει να είναι απλό και αποτελεσματικό και να μην επιδέχεται αμφισβητήσεις.
 - (δ) Ο καθορισμός του χρόνου καταβολής του ΤΠΑ ενέχει ιδιαίτερη σημασία, γιατί δεν πρέπει να επιτρέπεται η διαιώνιση των οφειλών ιδιοκτητών, αλλά ούτε και η οικονομική επιβάρυνση των ιδιοκτητών, προτού πραγματικά επωφεληθούν της αναβάθμισης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων μέσω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού. Εκτιμάται ότι το ΤΠΑ είναι δικαιολογημένο να καταβάλλεται συνολικά είτε κατά την πώληση της ιδιοκτησίας ή μέρους της είτε κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής για την αξιοποίηση του συνόλου των αναπτυξιακών

δυνατοτήτων ή, εναλλακτικά, να καταβάλλεται εν μέρει, ανάλογα με το ποσοστό των αναπτυξιακών δυνατοτήτων που αξιοποιούνται σε κάθε επενδυτική φάση.

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

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

3 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Γενικά

3.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου μέχρι το 2028, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του Σχεδίου.

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

(α) **Περιβάλλον:** Δημιουργία ενός πλέγματος περιοχών περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, με ταυτόχρονο καθορισμό Ζωνών Προστασίας εκεί όπου απαιτείται, με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

(β) **Περιφερειακό Κέντρο:** Ανάδειξη του υπερτοπικού περιφερειακού ρόλου και ενίσχυση της αυτοτέλειας της περιοχής στα πλαίσια της πολυκεντρικότητας (υπηρεσίες, εμπόριο, υγεία, αθλητισμός, αναψυχή), μέσα από την οργάνωση και αναβάθμιση των οικισμών, ως ενιαίο σύμπλεγμα, έναντι του αντίστοιχου αστικού συμπλέγματος Πάφου.

(γ) **Αστικο-αγροτικός χαρακτήρας:** Συνδυασμός πρωτογενούς και τριτογενούς τομέα, έτσι ώστε η ανάπτυξη (στέγαση, απασχόληση και αναψυχή) να βασίζεται στην ιδιαίτερη ταυτότητα της περιοχής και να σέβεται τη μικροκλίμακα της.

3.1.3 Όραμα του Σχεδίου για την περιοχή του Κόλπου Χρυσοχούς είναι η προαγωγή ενός πρότυπου αναπτυξιακού μοντέλου που να στηρίζεται στο τρίπτυχο *περιβάλλον, περιφερειακό κέντρο και αστικο-αγροτικός χαρακτήρας*, και να αποβλέπει στην προστασία και ευημερία της περιοχής.

3.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου

Ως βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται 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 των οικισμών και η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής δέσμης προνοιών και της υιοθέτησης κινήτρων για ενθάρρυνση της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

- (β) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου προς όφελος του σημερινού και του μελλοντικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- (γ) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του πληθυσμού και των επισκεπτών, και η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους περιοχές.
- (δ) Η διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό, και ο διαχωρισμός μη συμβατών χρήσεων, όσο είναι δυνατόν, καθώς επίσης και η επίλυση των προβλημάτων που προκαλούνται από συγκρουόμενες χρήσεις.
- (ε) Η ορθολογική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική συσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με τις ευκαιρίες απασχόλησης και τις υπηρεσίες, όπως και η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων για ικανοποίηση των αναγκών και δυνατοτήτων όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (στ) Η ισόρροπη κατανομή της εμπορικής δραστηριότητας σε στρατηγικά σημεία του Σχεδίου και η ιεράρχησή τους με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ζ) Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων για αναψυχή και ψυχαγωγία που παρέχονται από το συνδυασμό της γεωγραφικής θέσης με το φυσικό περιβάλλον της περιοχής, με ταυτόχρονες επιδιώξεις τη διεύρυνση και εμπλουτισμό του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος αλλά και τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, μέσα από την οργάνωση ολοκληρωμένου δικτύου σχετικής υποδομής.
- (η) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση του ρόλου που αναμένεται να διαδραματίσει η περιοχή του Σχεδίου ως το λειτουργικό επίκεντρο της βόρειας Επαρχίας Πάφου.
- (θ) Η εφαρμογή μιας σύγχρονης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα απευθύνεται ισόρροπα στις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες λειτουργίας των οικισμών και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού, και ο προσδιορισμός του ρόλου της περιοχής του Σχεδίου ως ενδιάμεσου συνδετήριου χώρου με την πόλη της Πάφου και την ευρύτερη περιφέρεια.
- (ι) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και η υιοθέτηση προγράμματος προστασίας, διατήρησης, ανάπτυξης και αναζωογόνησης των παραδοσιακών πυρήνων, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας, εργασίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.
- (ια) Η υιοθέτηση ρυθμίσεων εφικτών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και τις δεσμεύσεις, και η εφαρμογή, μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ευέλικτων και

ελαστικών μέτρων πολιτικής που να παρέχουν τη δυνατότητα προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και μελλοντικές τροποποιήσεις, εφόσον καταστεί αναγκαίο από τις επικρατούσες συνθήκες (άρση της κατοχής).

3.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

3.3.1 Για την επίτευξη των ανωτέρω βασικών στόχων και επιδιώξεων, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, επιλέγηκε η ακόλουθη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής. Η Στρατηγική αυτή είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των οικισμών.

3.3.2 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου αποσκοπεί στην επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης, μέσα από τη συνετή διαχείριση των πόρων και τη διασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής μακροπρόθεσμα. Η Στρατηγική στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, στη λειτουργική ενότητα του συμπλέγματος, καθώς και στη διαφύλαξη της ταυτότητας της περιοχής και της ποιότητας του περιβάλλοντος. Αυτά αναμένεται να συμβάλουν στην παροχή ευκαιριών για κατοικία, εργασία και αναψυχή του πληθυσμού, και στην αναβάθμιση της περιοχής του Σχεδίου σε περιφερειακό κέντρο παροχής υπηρεσιών και διευκολύνσεων της βόρειας Επαρχίας Πάφου. 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 «αειφόρου ανάπτυξης», που μέσα στην πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά το δυνατόν συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της αειφόρου ανάπτυξης είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατόν να υποστηρίξουν τις μελλοντικές γενιές.
- (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές του Σχεδίου, μέσω της ολοκληρωμένης προσέγγισης για επαναξιολόγηση των χωροθετικών πολιτικών και άλλων επιμέρους πολιτικών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών για προώθηση και ενθάρρυνση εναλλακτικών μορφών ανάπτυξης από τον ιδιωτικό τομέα και για περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου τομέα μέσω ρυθμιστικών μέτρων στη διαδικασία παροχής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων.
- (δ) Η προγραμματισμένη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να αποκτήσει υπερτοπικό περιφερειακό ρόλο στο σύστημα οικισμών της ευρύτερης περιοχής.
- (ε) Η διατήρηση και προβολή του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος και του πολιτιστικού τοπίου, με έμφαση στην ιδιαίτερη ταυτότητα των οικισμών, την παραδοσιακή φυσιογνωμία τους και στον ιστορικό τους χαρακτήρα.

- 3.3.4** Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, ικανοποιούνται οι γενικότεροι στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές, της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού, καθώς και της ενεργοποίησης των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις Περιοχές Ανάπτυξης, με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων για αναβάθμιση της περιοχής.

4 ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

4.1 Πληθυσμός

4.1.1 Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού 2011, που διεξήχθη τον Οκτώβριο του 2011 από τη Στατιστική Υπηρεσία, ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου ανερχόταν σε 2.348 άτομα. Οι δημογραφικές τάσεις δείχνουν ότι μέχρι την τουρκική εισβολή το 1974, παρατηρούνταν μια σχετικά μικρή αλλά σταθερή αύξηση του πληθυσμού. Η Χρυσοχού, η Μακούντα, η Πελαθούσα και οι Καραμούλληδες αποτελούσαν αμιγείς τουρκοκυπριακούς οικισμούς, ενώ η Πόλη Χρυσοχούς ήταν μεικτός οικισμός. Την περίοδο αμέσως μετά το 1974, η μείωση του πληθυσμού σε όλους τους οικισμούς της περιοχής του Σχεδίου οφείλεται στην αποχώρηση των Τουρκοκυπρίων μονίμων κατοίκων. Από το 1992 μέχρι το 2011 παρατηρείται σταθερή αυξητική τάση, ενώ θετικές πληθυσμιακές μεταβολές παρουσιάζονται την ίδια περίοδο σε ολόκληρη την Επαρχία Πάφου, ως αποτέλεσμα της έντονης οικονομικής δραστηριοποίησης. Τα σχετικά στατιστικά στοιχεία παρουσιάζονται στον **Πίνακα 4.1**.

Πίνακας 4.1: Κατανομή Πληθυσμού Περιοχής Τοπικού Σχεδίου

ΔΗΜΟΣ/ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΑΠΟΓΡΑΦΗ						ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ
	1946	1960	1982	1992	2001	2011	2023*
ΠΟΛΗ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ	1.198	2.163	1.238	1.252	1.847	2.018	2.590
ΧΡΥΣΟΧΟΥ	334	308	100	106	52	132	169
ΜΑΚΟΥΝΤΑ	154	196	35	34	66	116	149
ΠΕΛΑΘΟΥΣΑ	280	348	58	44	49	53	68
ΚΑΡΑΜΟΥΛΛΗΔΕΣ	57	83	17	12	46	29	37
ΣΥΝΟΛΟ	2.023	3.098	1.448	1.448	2.060	2.348	3.013

* Εκτίμηση Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για τον προβλεπόμενο πληθυσμό.
Πηγή: Απογραφές Πληθυσμού της Στατιστικής Υπηρεσίας.

4.1.2 Οι μελλοντικές ανάγκες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά τις κοινωνικές υπηρεσίες και διευκολύνσεις διαφόρων τύπων, αποτελούν άμεση συνάρτηση του μεγέθους και της σύνθεσης του πληθυσμού. Οι επιμέρους πρόνοιες του Σχεδίου στοχεύουν στον καθορισμό της χωροταξικής κατανομής του πληθυσμού και στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής.

4.1.3 Για την πρόβλεψη του πληθυσμού γίνεται η υπόθεση ότι για την περίοδο 2011 – 2023, ο πληθυσμός της περιοχής του Σχεδίου θα αυξάνεται με μέσο ετήσιο ρυθμό 2,1%, ακολουθώντας τον ίδιο ρυθμό της προηγούμενης περιόδου. Τα σχετικά στοιχεία παρουσιάζονται στον **Πίνακα 4.2**.

Πίνακας 4.2: Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Πληθυσμού Περιοχής Μελέτης 1946 - 2023

ΔΗΜΟΣ/ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ					
	1946- 1960	1960- 1982	1982- 1992	1992- 2001	2001- 2011	2011- 2023*
ΠΟΛΗ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ	4,3%	-2,5%	0,1%	4,4%	0,9%	2,1%
ΧΡΥΣΟΧΟΥ	-0,6%	-5,0%	0,6%	-7,6%	9,5%	
ΜΑΚΟΥΝΤΑ	1,7%	-7,5%	-0,3%	7,6%	5,8%	
ΠΕΛΑΘΟΥΣΑ	1,6%	-7,8%	-2,7%	1,2%	0,78%	
ΚΑΡΑΜΟΥΛΛΗΔΕΣ	2,7%	-7,0%	-3,4%	16,1%	-4,5%	
ΣΥΝΟΛΟ	3,1%	-3,4%	0,0%	4,0%	2,1%	

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

Πηγή: Υπολογισμοί του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

4.1.4 Οι προβλέψεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για το έτος 2023, αποτελούν τα ενδεικτικά πληθυσμιακά μεγέθη με βάση τα οποία προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Οι πληθυσμιακές εξελίξεις θα παρακολουθούνται, ώστε τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων. Σημειώνεται ωστόσο ότι ο προβλεπόμενος πληθυσμός για την περιοχή του Σχεδίου θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί με προσοχή. Αυτό δικαιολογείται από τα εντελώς διαφορετικά δεδομένα που καταγράφονται σήμερα στον τομέα της οικονομίας, τα οποία θα έχουν σίγουρα επιπτώσεις στη διακύμανση πληθυσμού εντός της χώρας. Επιπλέον, οι εκτιμήσεις για το 2023, πρόκειται να ξεπεραστούν σημαντικά μεσοπρόθεσμα, λόγω της αναμενόμενης πληθυσμιακής αύξησης που θα προκύψει από τα δύο υπό αδειοδότηση γήπεδα γκολφ, τα οποία εκτιμάται ότι σε πλήρη ανάπτυξη θα εξυπηρετούν περίπου 3.000 άτομα. Παραπέρα πληθυσμιακή αύξηση αναμένεται να προκύψει με την επίλυση του Κυπριακού και την επιστροφή πολλών Τουρκοκυπρίων κατοίκων στις εστίες τους, οδηγώντας πλέον σε υπερδιπλασιασμό του πληθυσμού που θα κατοικεί στην περιοχή κατά τον χρόνο ορίζοντα.

4.2 Απασχόληση

4.2.1 Στην περιοχή του Σχεδίου, ο Δήμος Πόλης Χρυσοχούς αποτελεί το μεγαλύτερο κέντρο απασχόλησης της βόρειας Επαρχίας Πάφου, αφού συγκεντρώνει μεγάλο ποσοστό από τη συνολική απασχόληση στην περιφέρεια.

4.2.2 Η οικονομία της περιοχής βασίζεται κυρίως στη γεωργία, το εμπόριο, τον τουρισμό και τη λειτουργία της Πόλης Χρυσοχούς ως περιφερειακού, διοικητικού και εμπορικού κέντρου και ως κέντρου παροχής υπηρεσιών. Στον **Πίνακα 4.3** παρουσιάζονται στατιστικά στοιχεία για την απασχόληση κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας παλαιότερης περιόδου, τα οποία παρ' όλα αυτά καταγράφουν κάποιες ενδεικτικές τάσεις.

- 4.2.3** Ο Πρωτογενής Τομέας, ο οποίος περιλαμβάνει τις κύριες αγροτικές ασχολίες (γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα και δασοκομία) αντιπροσωπεύει ποσοστό 24% του συνόλου των εργαζομένων στο Δήμο Πόλης Χρυσοχούς, ενώ στις κοινότητες Χρυσοχού, Μακούντα, Πελαθούσα και στους Καραμούλληδες, τα ποσοστά ανέρχονται σε 56%, 87,5%, 64% και 100% αντίστοιχα.
- 4.2.4** Ο Δευτερογενής Τομέας αποτελεί τον τελευταίο σε σπουδαιότητα τομέα απασχόλησης των εργαζομένων στην περιοχή του Σχεδίου. Ειδικότερα, ποσοστά 8%, 19% και 7% του συνόλου των εργαζομένων στο Δήμο Πόλης Χρυσοχούς και στις κοινότητες Χρυσοχούς και Πελαθούσας αντίστοιχα, απασχολούνται στη μεταποιητική βιομηχανία, τις κατασκευές και την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού.
- 4.2.5** Ο Τριτογενής Τομέας αποτελεί τον κυριότερο τομέα απασχόλησης των εργαζομένων στο Δήμο Πόλης Χρυσοχούς με ποσοστό 68% και τον δεύτερο σε σπουδαιότητα τομέα απασχόλησης των εργαζομένων στις κοινότητες Χρυσοχούς, Μακούντας και Πελαθούσας με ποσοστό 25%, 12,5% και 29% αντίστοιχα.
- 4.2.6** Τα προαναφερόμενα στοιχεία οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:
- (α) Η κατανομή της απασχόλησης στην Πόλη Χρυσοχούς φαίνεται να προσομοιάζει με εκείνη των αστικών περιοχών.
 - (β) Παρατηρείται ανακατανομή στην απασχόληση στην Πόλη Χρυσοχούς προς όφελος του τριτογενούς τομέα παραγωγής, η οποία επηρεάζει αρνητικά τη φυσική και κοινωνικο-οικονομική δομή της περιοχής και τον αστικο-αγροτικό χαρακτήρα της.
 - (γ) Η επιτυχία της ανάδειξης της περιοχής του Σχεδίου ως κέντρου απασχόλησης εξαρτάται άμεσα από τη δυνατότητα παροχής στέγης σε νέες οικογένειες και από τον γεωγραφικό της απεγκλωβισμό μέσω της συμπλήρωσης του εθνικού και περιφερειακού οδικού δικτύου, που θα διευκολύνει τη διακίνηση εργαζομένων προς την περιοχή (διάνοιξη του αυτοκινητόδρομου Πάφου – Πόλης Χρυσοχούς και του ανατολικού άξονα προς Πωμό - Πύργο Τυλληρίας, ο οποίος με την επίλυση του κυπριακού θα προσφέρει απρόσκοπτη σύνδεση με τις υπόλοιπες περιοχές του Νησιού).

Πίνακας 4.3: Απασχόληση Κατά Τομέα Οικονομικής Δραστηριότητας

ΤΟΜΕΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΓΕΩΡΓΙΑΣ 2003					ΣΥΝΟΛΟ
	Πόλη Χρυσοχούς	Χρυσοχού	Μακούντα	Πελαθούσα	Καραμούλληδες	
ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ	159	9	7	9	13	197
<u>Αναλυτικά:</u>						
Γεωργία	159	9	7	9	13	197
	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ 2005					
ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ	56	3		1		60
<u>Αναλυτικά:</u>						
Μεταποιητικές Βιομηχανίες	20	2				22
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού	1					1
Κατασκευές	35	1		1		37
ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ	451	4	1	4		460
<u>Αναλυτικά:</u>						
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο. Επισκευή αυτοκίνητων οχημάτων, μοτοσυκλετών και ειδών προσωπικής ή οικιακής χρήσης.	123	2				125
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	116	1				117
Μεταφορές, αποθήκευση και επικοινωνίες.	43			2		45
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί	13					13
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, εκμίσθωση και επιχειρηματικές δραστηριότητες	47					47
Δημόσια διοίκηση και άμυνα. Υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση.	8	1	1			10
Εκπαίδευση	13					13
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	16					16
Άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών υπέρ του κοινωνικού συνόλου ή κοινωνικού και ατομικού χαρακτήρα	30			1		31
Ιδιωτικά νοικοκυριά που απασχολούν οικιακό προσωπικό	42			1		43

Πηγές: Απογραφή Γεωργίας 2003 και Απογραφή Επιχειρήσεων 2005, Στατιστική Υπηρεσία

5 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

5.1 Γενικά

- 5.1.1 Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο η οποία, σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους, καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού. Όπως συμβαίνει σε όλες τις σύγχρονες πόλεις και οικισμούς της περιφέρειας, η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιώδη στόχο, μεταξύ άλλων, τη μείωση της ανισότητας μεταξύ περιοχών που πλεονεκτούν από άποψη συνθηκών προσπέλασης και εκείνων που μειονεκτούν σημαντικά, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών/ προβλημάτων 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 διακίνησης 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 κυκλοφοριακές αξιολογήσεις και τοπικά δεδομένα, περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής και πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Σε στρατηγικό επίπεδο περιλαμβάνει τους ακόλουθους γενικούς στόχους, που αποτελούν ίσης σημασίας συστατικά στοιχεία ενός ενιαίου συνόλου:

- (α) Εναρμόνιση της κυκλοφοριακής πολιτικής με την Εθνική Στρατηγική για τις Μεταφορές, το Πρόγραμμα Ενίσχυσης των Δημοσίων Μεταφορών, και γενικότερα με την Ευρωπαϊκή Πολιτική Μεταφορών μετά το 2010.
- (β) Οργάνωση ενός λειτουργικά ιεραρχημένου, σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων, δευτερευόντων και τριτευόντων 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.
- (γ) 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 δευτερεύοντος οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στο βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.
- (δ) Αποθάρρυνση της χρήσης ιδιωτικού οχήματος για τις μετακινήσεις εντός των οικισμών, ιδιαίτερα εντός της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και των πυρήνων των οικισμών.
- (ε) Ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των μέσων μαζικής μεταφοράς.
- (στ) Διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο και η πεζοκίνηση, δεδομένου ότι αυτά ανταποκρίνονται σε μεγάλο βαθμό στις ανάγκες και την κλίμακα της περιοχής του Σχεδίου.
- (ζ) Προώθηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης/ ύφεσης, με ειδική αναφορά στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους πυρήνες των οικισμών.
- (η) Ρύθμιση της στάθμευσης, ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές και δρόμους πρωταρχικής σημασίας, με προτεραιότητα στο κέντρο της Πόλης Χρυσοχούς και στην παραλιακή ζώνη.
- (θ) Σχεδιασμός και υλοποίηση ολόκληρης της συγκοινωνιακής υποδομής, λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση της διακίνησης των ατόμων με ειδικές ανάγκες.

5.2 Λειτουργική Ιεράρχηση/ Κατηγοριοποίηση Οδικού Δικτύου

- 5.2.1** Το σύστημα ιεράρχησης/ κατηγοριοποίησης του οδικού δικτύου θα διέπεται από το ακόλουθο μοντέλο και σχετικές συνοδευτικές κατευθυντήριες γραμμές.

5.2.2 Αυτοκινητόδρομοι (που εμπíπτουν στα όρια του Τοπικού Σχεδίου)

Δρόμοι εθνικής ή περιφερειακής σημασίας, ταχείας κυκλοφορίας/ μεγάλων αποστάσεων με αποκλειστικά ανισόπεδους κόμβους ελεγχόμενης πυκνότητας. Οι Αυτοκινητόδρομοι διασχίζουν περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που βρίσκονται εκτός Ορίου Ανάπτυξης και συνδέουν τις επιμέρους περιφερειακές/ προαστιακές περιοχές μεταξύ τους και με τις κεντρικότερες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου. Στην περιοχή του Σχεδίου εκτείνεται και τερματίζει το βορειότερο τμήμα του προγραμματιζόμενου Νέου Αυτοκινητόδρομου Πάφου – Πόλης Χρυσοχούς. Με τη δημιουργία του αναφερόμενου αυτοκινητόδρομου, αναμένεται να υποβαθμιστεί ο υφιστάμενος υπεραστικός δρόμος Πάφου - Πόλης Χρυσοχούς.

5.2.3 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

Κύριοι δρόμοι με ή χωρίς φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας, ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων (ή και ανισόπεδων) συμβολών και περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες αναπτύξεις. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προβλέπονται τρεις δρόμοι πρωταρχικής σημασίας:

- (α) Ο Δυτικός Παρακαμπτήριος Δρούσιας – Προδρομιού – Ακάμα, ο οποίος είναι περιφερειακής σημασίας.
- (β) Ο Ανατολικός Παρακαμπτήριος προς Πωμό, ο οποίος θα επανασχεδιαστεί από υπεραστικό δρόμο εθνικής σημασίας/ αυτοκινητόδρομο, σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας αναβαθμισμένων αστικών προτύπων.
- (γ) Ο Νότιος Παρακαμπτήριος, ο οποίος ενώνει τον Ανατολικό και Δυτικό Παρακαμπτήριο και αποτελεί μια εντελώς νέα οδική χάραξη.

5.2.4 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο (Συλλεκτήριοι Δρόμοι)

- (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 συλλεκτήριους δρόμους ή δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

5.2.5 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. Για σκοπούς επίτευξης συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας/ μειωμένων ταχυτήτων και άνετης και 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.

5.2.6 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων/ Πεζοδρόμων

- (α) **Ποδηλατόδρομοι:** Ειδικές λωρίδες εδάφους που βρίσκονται κατά μήκος δρόμου (ως επί το πλείστον πρωταρχικής σημασίας ή και βασικού συλλεκτήριου) ή εκτείνονται ανεξάρτητα από τη χάραξη του δρόμου, οι οποίες διαχωρίζονται από τις λωρίδες διακίνησης των μηχανοκίνητων οχημάτων με τεχνητά κατασκευαστικά μέσα, τα οποία δυνατόν να διακόπτονται κατά διαστήματα για εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών και οι οποίες προορίζονται για την κυκλοφορία ποδηλατών. Μπορούν να είναι μονής ή διπλής κατεύθυνσης.
- (β) **Ποδηλατολωρίδες:** Ειδικές λωρίδες εδάφους που βρίσκονται κατά μήκος οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον βασικού συλλεκτήριου), οι οποίες μπορούν να είναι μονής ή διπλής κατεύθυνσης και οι οποίες προορίζονται αποκλειστικά για την κυκλοφορία ποδηλατών.
- (γ) **Ποδηλατοδιάδρομοι:** Ειδικές λωρίδες εδάφους που βρίσκονται κατά μήκος οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον δευτερεύοντος ή και βασικού συλλεκτήριου), οι οποίες δυνατόν να αποτελούν ή να μην αποτελούν μέρος ή προέκταση ποδηλατολωρίδων και οι οποίες προορίζονται για να παρέχουν τη δυνατότητα κοινής χρήσης τους από ποδηλάτες και οδηγούς μηχανοκίνητων οχημάτων.
- (δ) **Πεζόδρομοι-Πεζοδρόμια:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (όλων των κατηγοριών) με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από πεζούς.
- (ε) **Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (ως επί το πλείστον πρωταρχικής σημασίας ή και βασικών συλλεκτήριων), με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική, συνδυασμένη ή μεικτή, χρήση από ποδηλάτες και πεζούς. Είναι επιθυμητό, οι κινήσεις πεζών/ ποδηλατών να διαχωρίζονται με οριζόντια διαχωριστική γραμμή, ή 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

- 5.3.1 Το κύριο και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 6 (Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων) απαρτίζεται από τον Αυτοκινητόδρομο, τους Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και τους Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους, και αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής. Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και ταυτόχρονα θα διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία των δημόσιων συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατόν να αποτελεί τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα, στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιώδη

ρόλο, ενώ σε περιπτώσεις μη έγκαιρης υλοποίησης τμημάτων του οδικού δικτύου, η λειτουργία του συνόλου των οικισμών επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό.

5.3.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα:

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

5.3.3 Νέος Αυτοκινητόδρομος Πάφου – Πόλης Χρυσοχούς

Ο νέος αυτοκινητόδρομος Πάφου – Πόλης Χρυσοχούς διασφαλίζει την κυκλοφοριακή διακίνηση εθνικής και περιφερειακής σημασίας από και προς την περιοχή του Σχεδίου, και από τη βόρεια κατάληξή του ξεκινούν οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

5.3.4 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

5.3.4.1 Το δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για διακινήσεις στις Περιοχές Ανάπτυξης του Σχεδίου, αλλά και την παροχή πρόσβασης στην υπόλοιπη περιφέρεια. 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.

5.3.4.2 Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς κυκλοφορίας οχημάτων, λεωφορείων, πεζών και ποδηλατών (όπου είναι πρακτικά εφικτό) στο δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας και στους βασικούς συλλεκτήριους δρόμους κατά προτεραιότητα. Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου, στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται, κατά το 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.

- 5.3.4.3** 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 ίδιου 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 ουσιαδώς στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα, καθώς και στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στις εκατέρωθεν οικιστικές περιοχές.
- 5.3.4.4** Ειδικές αναφορές που στοχεύουν στη διαφύλαξη και διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας και οδικής ασφάλειας του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας, μέσω χωροθετικών πολιτικών, γίνονται και σε σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Σχεδίου.
- 5.3.4.5** Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα διασφαλίζεται με την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες ή με απαλλοτρίωση, σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- 5.3.4.6** Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, ιδιαίτερα στις κεντρικότερες περιοχές, θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία για διασφάλιση της ενιαίας λειτουργίας περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου συστήματος πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ.
- 5.3.4.7** Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας οι οποίοι είτε διασχίζουν περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενδέχεται να προκύπτουν, είτε περιοχές με περιβαλλοντική αξία, θα λαμβάνονται όλα τα μέτρα που θεωρούνται αναγκαία για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή των δρόμων. Κατά το σχεδιασμό και την κατασκευή τμημάτων του κύριου οδικού δικτύου θα θεωρείται ως αναπόσπαστο μέρος του έργου η έγκαιρη και κατάλληλη τοπιοτέχνηση και ο πλήρης οδικός και άλλος εξοπλισμός, κατά τρόπο ώστε τα έργα αυτά να μην μεταβάλλονται σε αρνητικά χαρακτηριστικά της περιοχής.
- 5.3.4.8** Στον προγραμματισμό του κύριου οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων που θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα

υιοθετείται για κάθε κόμβο καθορίζεται μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων.

5.3.4.9 Λωρίδα Προστασίας Κατά Μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας: Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών που εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας σε Ζώνη Ανάπτυξης, καθορίζεται λωρίδα προστασίας πλάτους 6,00 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, όπου, κατά κανόνα, θα αποφεύγονται απευθείας οχηματικές προσβάσεις, ενώ θα παρέχεται η δυνατότητα χρησιμοποίησής της για σκοπούς δημιουργίας υπηρεσιακού δρόμου.

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

5.3.5 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο (Συλλεκτήριοι Δρόμοι)

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

5.3.6 Χωροθετική πολιτική: Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας και οι βασικοί και δευτερεύοντες συλλεκτήριοι δρόμοι συνδέονται με χωροθετικές πολιτικές επιμέρους Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

5.4 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

5.4.1 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους πυρήνες των οικισμών, 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, με στόχο την αναβάθμιση της εικόνας των περιοχών, τη βελτίωση της προσπελασιμότητάς τους κυρίως για πεζούς και την προβολή σημαντικών οικοδομημάτων.

- 5.4.2** 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 δρόμους, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ. Τα μέτρα αυτά πρέπει να υιοθετούνται μετά από ολοκληρωμένες ειδικές Κυκλοφοριακές Μελέτες ή Σχέδια Περιοχής.
- 5.4.3** Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων, 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.

5.5 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (MMM)

- 5.5.1** 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). Ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των μέσων δημόσιας συγκοινωνίας από το κοινό.
- 5.5.2** 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.
- 5.5.3** Η κατασκευή ή αναβάθμιση του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας 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.
- 5.5.4** Η δομή του δικτύου των διαδρομών των MMM πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του πληθυσμού. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το

επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τα ΜΜΜ κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας, που εκτιμάται 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.

5.6 Δίκτυο Πεζοδρομίων, Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων

5.6.1 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.

5.6.2 Κρίσιμης σημασίας θεωρείται η συμπλήρωση, αποκατάσταση, συντήρηση, διαχείριση αλλά και αστυνόμευση ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, δεδομένου ότι αποτελεί το πρώτο μέσο μεταφοράς στην ιεραρχία των μέσων. 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 συνδετικό κρίκο 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.

5.6.3 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, τους αρχαιολογικούς χώρους 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.

(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/ ψυχαγωγία.

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

ποδηλατοδρόμων κατά μήκος γραμμικών πάρκων ή άλλων γραμμικών περιοχών πρασίνου, όπως κοίτες ποταμών, που συνδέουν κύριες λειτουργίες με την Κεντρική Εμπορική Περιοχή.

- (δ) Ο καθορισμός περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και στους ιστορικούς πυρήνες.
- (ε) Η ορθολογιστική και αποδοτική σήμανση (οριζόντια και κάθετη) ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, ώστε να εξυπηρετεί αποτελεσματικά τις ανάγκες διακίνησης και εξεύρεσης πορείας όλων των χρηστών του δικτύου.

5.6.4 Ποδηλατόδρομοι/ Ποδηλατολωρίδες

5.6.4.1 Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται ενδεικτικά στο Σχέδιο 6 (Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων) και μπορεί να αφορά ποδηλατόδρομο (εκτός οδοστρώματος), ποδήλατολωρίδα ή πορεία κοινής χρήσης από ποδηλάτες και οχήματα ή από ποδηλάτες και πεζούς, ανάλογα με την περίπτωση (τοπικές ανάγκες, επιτόπου κατάσταση, χαρακτήρας δρόμου/ παρόδια χρήση, δεσμεύσεις που έχουν επιβληθεί από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή κοκ). Η διαμόρφωση του κύριου δικτύου, 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 συμπλέγματος, όπως δημόσια εκπαιδευτήρια, πολιτιστικές και άλλες λειτουργίες, μεγάλοι χώροι πρασίνου, περιοχές κατοικίας, κ.ο.κ.
- (β) Σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

5.6.4.2 Το Σχέδιο αυτό θα αποτελέσει τη βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό (σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πρότυπα/ προδιαγραφές που καθορίζονται στο «*Τεχνικό Εγχειρίδιο Σχεδιασμού Ποδηλατοδρόμων*» το οποίο έχει ετοιμαστεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα πλαίσια του ευρωπαϊκού προγράμματος *LIFE*).

5.6.4.3 Η υλοποίηση του ποδηλατικού δικτύου που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο θα γίνεται στα πλαίσια είτε υλοποίησης οδικών και άλλων πολεοδομικών έργων είτε κυκλοφοριακής διαχείρισης ή και αναπροσαρμογής της διατομής υφιστάμενων οδών είτε άσκησης πολεοδομικού ελέγχου (όπου είναι εφικτό), ανάλογα με την περίπτωση. 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.

5.7 Στάθμευση

5.7.1 Το πρόβλημα στάθμευσης 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, στο χαμηλό ποσοστό πληρότητας των ιδιωτικών οχημάτων, στην ανεπάρκεια ελέγχου/ αστυνόμευσης, καθώς και στην αδυναμία εξισορρόπησης του ισοζυγίου προσφοράς - ζήτησης στάθμευσης.

5.7.2 Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα αισθητό εντός της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (ΚΕΠ), κατά μήκος αξόνων εμπορικής δραστηριότητας αλλά και σε Οικιστικές Ζώνες που γειτνιάζουν με εμπορικές περιοχές και θα μπορούσε να επικεντρωθεί στην παράνομη στάθμευση λόγω μειωμένης προσφοράς χώρων στάθμευσης, στον ανεπαρκή έλεγχο/ αστυνόμευση, ή στο συνδυασμό των πιο πάνω.

5.7.3 Οι επιπτώσεις του προβλήματος στην κυκλοφορία, στην οδική ασφάλεια, στο περιβάλλον, στην αισθητική, στη λειτουργικότητα και κατ' επέκταση στην οικονομία, είναι σημαντικές και ιδιαίτερα επιζήμιες στη βιωσιμότητα της περιοχής. 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 παράνομης στάθμευσης οχημάτων σε τοπικούς/ συνοικιακούς δρόμους.
- (γ) 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.
- (δ) 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.
- (ε) Τη δυσκολία διακίνησης του λεωφορείου και εφαρμογής μέτρων προώθησής του και γενικά, την απόδοση προτεραιότητας στα μέσα μαζικής μεταφοράς.

5.7.4 Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στα κέντρα των οικισμών όσο και σε άλλες Περιοχές Ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περιπτώσεις όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.
- (γ) Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του κύριου οδικού δικτύου και των σημαντικότερων κόμβων του, θα ελέγχεται και θα ρυθμίζεται ορθολογικά και θα επιτρέπεται μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαίο.

- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε ειδικά καθορισμένους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους παρά την οδό ή σε οργανωμένους χώρους εκτός οδού.
- (ε) 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.
- (στ) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

5.7.5 Ως αποτέλεσμα της υλοποίησης μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης στα κέντρα των οικισμών και για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, προνοείται η δημιουργία κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Η απόκτηση και διαμόρφωση των χώρων αυτών θα επιτευχθεί με τη χρήση του Ειδικού Ταμείου για Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης.

5.7.6 Οι καθορισμένοι χώροι στάθμευσης αναμένεται να αποκτηθούν από την Τοπική Αρχή σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες των τεμαχίων. Σε περίπτωση ωστόσο, που η Τοπική Αρχή, με τη σύμφωνη γνώμη της Πολεοδομικής Αρχής, εξασφαλίσει άλλο χώρο προς αντικατάσταση του ήδη καθορισμένου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει στο χώρο αυτό άλλη ανάπτυξη σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

5.8 Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης

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

5.8.2 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.

5.8.3 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).

- 5.8.4 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, 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.
- 5.8.5 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 περιλαμβάνονται στην προαναφερόμενη Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- 5.8.6 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.

5.9 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 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 θα 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 την έκδοση 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 της παραγράφου 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 Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

5.10 Ειδικές Πρόνοιες

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

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

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

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

- (α) Η χλωρίδα, η πανίδα και η βιοποικιλότητα.
- (β) Το έδαφος, τα νερά, η ατμόσφαιρα και το κλίμα.
- (γ) Η πολιτιστική κληρονομιά και τα υπόλοιπα δομικά και υλικά αγαθά.
- (δ) Το φυσικό, ιστορικό και πολιτιστικό τοπίο.
- (ε) Ο ανθρώπινος πληθυσμός, η ανθρώπινη υγεία και η ασφάλεια.

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 και η ένταση των χρήσεων γης, ο τρόπος οργάνωσης και λειτουργίας τους, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης κλίμακας λειτουργιών και χρήσεων, καθώς και ο βαθμός διασποράς της ανάπτυξης εκτός των 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 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

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

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

6.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

- 6.3.1 Βασική επιδίωξη του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης 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 Κόλπου Χρυσόχους αποτελεί το θεσμικό πλαίσιο, μέσα από τις πρόνοιες του οποίου επιδιώκεται να επιτευχθεί με ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο η προστασία και η βελτίωση του περιβάλλοντος της περιοχής.

- 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 Ειδικόί 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, καθώς και ως κοινόί 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 περιοχής, θα πρέπει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατόν να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό που είναι εφικτό.
 - (β) Η προστασία και η αναβάθμιση της ποιότητας και η ενίσχυση αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και του τοπίου στην περιοχή του Σχεδίου, ιδιαίτερα του πολιτιστικού, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού. Ως αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου θα μπορούσαν να θεωρηθούν σημαντικά τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000, δάση, ακτές, υδατορέματα (κοίτες ποταμών/ χειμάρρων, αργάκια, λεκάνες απορροής ομβρίων υδάτων), καθώς και άλλοι σημαντικοί σχηματισμοί/ πόροι ή/ και περιοχές, όπως αυτές γίνονται αντιληπτές από το λαό, των οποίων ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών ή/ και ανθρώπινων παραγόντων. Τα κυριότερα από τα προαναφερόμενα στοιχεία παρουσιάζονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 7 (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 ουσιωδώς τα συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (ε) Η αποθάρρυνση άσκοπων μετακινήσεων με το ιδιωτικό όχημα, μέσω των κατάλληλων χωροθετικών πολιτικών, και η ενθάρρυνση μέσων διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον και μέσων μαζικής μεταφοράς (MMM).

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 [βλ. Σχέδιο 7 και Προσάρτημα 3 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου)]. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο φυσικό περιβάλλον περιλαμβάνονται οι υδάτινοι πόροι, αξιόλογοι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, δάση και οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000.

6.5.2 Γενικός στόχος του εντοπισμού των πιο πάνω στοιχείων που συνθέτουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής του 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 στον αντίστοιχο χώρο του τεμαχίου θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:
 - (i) οι πορείες κίνησης και στάσης των περιπατητών,
 - (ii) οι οπτικές φυγές από δημόσιους χώρους προς χαρακτηριστικά στοιχεία,
 - (iii) η δημιουργία ενδιαφέροντων κλειστών, ημιυπαίθριων και ανοικτών χώρων και η κατανομή των «σκληρών» επιφανειών και των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου και,
 - (iv) οποιοσδήποτε άλλος παράγοντας σχετικός με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.
- (β) Για την ορθή ένταξη ενός νέου κτίσματος σε μια ευαίσθητη περιοχή θα επιδιώκεται, με τον κατάλληλο χειρισμό των χαρακτηριστικών του, η διαμόρφωση μιας

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

6.5.4 Οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000 που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς, φαίνονται στο Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) και είναι οι ακόλουθες:

- (α) «Τόποι 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):
 - (i) Περιοχή Πόλις - Γιαλιά
 - (ii) Περιοχή Σκούλλη
- (β) «Ζώνες Ειδικής Προστασίας – ΖΕΠ» (*Special Protection Areas – SPA*), όπως ορίζονται στο Νόμο 152(Ι)/2003 (περί Προστασίας και Διαχείρισης των Άγριων Πτηνών και Θηραμάτων):
 - (i) Φαράγγια Αγίας Αικατερίνης – Αγίας Παρασκευής
 - (ii) Δάσος Πάφου

6.6 Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές

6.6.1 Γενική Πολιτική για 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 καθορίζεται περιοχή γύρω από το φράγμα Αργάκας όπου θα εφαρμόζεται η πολιτική του Προστατευόμενου Τοπίου. Η Πολιτική αυτή δεν επιτρέπει αναπτύξεις που μπορούν να αλλοιώσουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία και να επιφέρουν καταστροφή, φθορά ή υποβάθμιση του Προστατευόμενου Τοπίου ή να συμβάλουν στη μόλυνση του νερού του φράγματος από την πλησίον λεκάνη απορροής με απόβλητα (σκύβαλα, λύματα, καλλιέργειες κλπ.). Στο Προστατευόμενο Τοπίο με το χαρακτηριστικό «Δα1-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 0,005:1.

- (β) Σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται στο Σχέδιο 3 (Πολοδομικές Ζώνες) με τον κωδικό Δα1, Δα2 και Δα3, καθώς και στις λωρίδες προστασίας κατά μήκος δρόμων, 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 τους κωδικούς «ΤΚΣ» και «ΖΕΠ» στο Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), θα επιδιώκεται γενικά η διατήρηση της βιοποικιλότητας μέσα από την κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιαιτημάτων. Για να επιτραπεί οποιαδήποτε ανάπτυξη σε περιοχή του Δικτύου Natura 2000, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που συμπίπτουν με περιοχές των παραγράφων (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 απότομων τοπογραφικών αλλαγών, κοιτών χειμάρρων ή αργακιών ή απορροής επιφανειακών νερών, κορυφογραμμών και άλλων παρόμοιων ιδιομορφιών που υπάρχουν στην περιοχή του Σχεδίου, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκεται με την εξασφάλιση των ανάλογων λωρίδων πρασίνου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει κατάλληλους όρους κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια τεμαχίων). Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή λεπτομερέστερων τοπογραφικών σχεδίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.
- (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 δέντρων, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να

επιδεικνύει την ανάλογη ευαισθησία κατά τη λήψη των σχετικών πολεοδομικών αποφάσεων και να επιβάλλει τους ανάλογους όρους, έστω και αν δεν έχουν εκδοθεί σχετικά Διατάγματα.

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

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 των οικισμών και ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον πληθυσμό για ενεργό και παθητική αναψυχή. Το σύστημα αυτό απευθύνεται σε όλο το φάσμα ηλικιών των πολιτών και στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος και της εικόνας επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου.

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

(α) **Αστικό Πάρκο:** Το πάρκο αυτό προορίζεται να εξυπηρετήσει το σύνολο των Περιοχών Ανάπτυξης του Σχεδίου, ενώ οι ευρύτερες περιφερειακές ανάγκες στον τομέα αυτό θα καλύπτονται από τη μείζονα περιοχή του Ακάμα, που βρίσκεται πολύ κοντά. Το αστικό πάρκο χωροθετείται στο ανατολικό μέρος του οικισμού της Πόλης Χρυσοχούς, γειτνιάζει με την περιοχή των εκπαιδευτηρίων και των εκεί αθλητικών εγκαταστάσεων και διαθέτει εύκολη πρόσβαση από τις περιοχές κατοικίας και από το πρωτεύον και δευτερεύον οδικό δίκτυο. Για το χώρο του αστικού πάρκου θα γίνει ειδικός σχεδιασμός που θα περιλαμβάνει τον τρόπο διαμόρφωσης, τον απαραίτητο εξοπλισμό και διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας.

(β) **Τοπικά Πάρκα και Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Αποτελούν ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Σχεδίου, ώστε να είναι εύκολα προσπελάσιμοι και λειτουργικοί. Ο εξοπλισμός και διαμόρφωσή τους θα πρέπει να αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση διαφόρων ομάδων ηλικιών. Με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, κατά τη χορήγηση

πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη για τη δημιουργία δημόσιων ανοικτών χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων των περιοχών κατοικίας, καθώς και άλλων επιμέρους περιοχών. Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των πάρκων αυτών, έτσι ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/ συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού. 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, ελεύθερα γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό και ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις, περίπτερο (δομημένου εμβαδού ίσου ή μικρότερου των 8 τ.μ. και μέγιστη κάλυψη με στεγασμένο χώρο μικρότερη των 16 τ.μ., η θέση του οποίου θα καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή) και άλλες χρήσεις συμπληρωματικές για τους σκοπούς του πάρκου (π.χ. χώροι υγιεινής).	4.000 τ.μ. και άνω
Πάρκο Γειτονιάς	Λόγω έκτασης και χρήσης, οι χώροι μπορούν να έχουν περισσότερο ελεύθερη μορφή και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα και αθλητικό εξοπλισμό.	2.000 - 4.000 τ.μ.
Μικρό Πάρκο	Ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους, οι χώροι αυτοί διαμορφώνονται σε μικρούς κήπους, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους παιχνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένων των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών. Θα εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες παιχνιδιού των παιδιών σχολικής ηλικίας.	300 - 2.000 τ.μ.

- (γ) **Γραμμικό Πάρκο Ποταμού Χρυσοχούς:** Ο χώρος που καταλαμβάνει ο ποταμός Χρυσοχούς και ειδικά το βόρειο του τμήμα, από το σημείο που εισέρχεται στις Περιοχές Ανάπτυξης μέχρι τη θάλασσα, παρουσιάζει αρκετές προοπτικές διαμόρφωσης σε πάρκο. Παράλληλα, προνοείται η σύνδεση του γραμμικού πάρκου με τη Βρύση του Προδρομιού μέσω πεζόδρομου, ποδηλατοδρόμου και χώρου πρασίνου.

Στις περιπτώσεις όπου ο ποταμός διέρχεται διαμέσου καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης, καθορίζεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) λωρίδα πρασίνου πλάτους 12,50 μέτρων εκατέρωθεν της κοίτης του ποταμού, στην οποία δεν θα επιτρέπεται

οποιαδήποτε ανάπτυξη και στην οποία θα χωροθετείται το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου. Τα αναπτυξιακά δικαιώματα θα μεταφέρονται σε τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός της λωρίδας πρασίνου. Επιπλέον, για μεγάλα τεμάχια θα ισχύει ειδική πολιτική, όπου το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου δεν θα χωροθετείται μόνο κατά μήκος του ποταμού, αλλά και διαμέσου των τεμαχίων, ώστε να διασφαλίζονται προσβάσεις προς το Γραμμικό Πάρκο (π.χ. πεζόδρομοι).

- (δ) **Κοίτες χειμάρρων και αργακιών:** Οι κοίτες των διαφόρων άλλων χειμάρρων ή αργακιών είναι δυνατόν να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζοδρόμους και δίκτυα ποδηλατοδρόμων. Με ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να διαφυλαχθούν και να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Σχεδίου. Η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος τέτοιων κοιτών και να αποτρέψει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρσανούς της κοίτης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κύρια λειτουργία τέτοιων στοιχείων θα είναι η άνετη, απρόσκοπτη και ταχεία απορροή των ομβρίων υδάτων και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωσή τους ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει τη φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.

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

- (ε) **Παραλιακοί ελεύθεροι χώροι:** Οι χώροι αυτοί καταλαμβάνουν στρατηγικά σημεία της παραλιακής λωρίδας και παρεμβάλλονται μεταξύ Τουριστικών Ζωνών, ώστε να διασφαλίσουν, μαζί με την Κοιλιάδα του ποταμού και τον κατασκηνωτικό χώρο, τα απαραίτητα ανοίγματα των οικισμών προς τη θάλασσα. Πέραν της αναγκαίας διαμόρφωσης και λειτουργικής σύνδεσης των χώρων αυτών με τον παραλιακό πεζόδρομο και τον παραλιακό δρόμο, ορισμένοι από αυτούς θα προσφέρουν τις απαραίτητες υπαίθριες δημόσιες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, τόσο προς τους χρήστες της παραλίας όσο και προς τους τουρίστες και κατοίκους της περιοχής.
- (στ) **Δημόσια Πλαζ:** Η μεγάλη σημασία του χώρου αυτού παρά το Λατσί, συναρτάται με την πλεονεκτική του θέση και τις διευκολύνσεις και υπηρεσίες που προσφέρει στους χρήστες της παραλίας. Η δημοτική πλαζ περιλαμβάνει στο χερσαίο της χώρο όλες τις απαραίτητες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό όπως καφεστιατόριο, αποδυτήρια κλπ, καθώς και χώρο στάθμευσης και πεζόδρομο για εύκολη πρόσβαση στη θάλασσα.
- (ζ) **Παρόδιοι χώροι πρασίνου:** Οι χώροι αυτοί καταλαμβάνουν μικρές λωρίδες γης κατά μήκος οδικών αξόνων, οι οποίες θα δενδροφυτεύονται και τοπιοτεχνούνται, ανάλογα με την περίπτωση.

(η) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου εκτός Ορίου Ανάπτυξης:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη και ανεξέλεγκτη ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων. Οι χώροι αυτοί χρησιμεύουν, μεταξύ άλλων, ως χώροι προστασίας και απομόνωσης οχληρών χρήσεων.

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, μεταξύ άλλων, προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. Οι χώροι αυτοί θα καθορίζονται δίνοντας προτεραιότητα στην προστασία των αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος και κατόπιν, στην εξασφάλιση ελεύθερων χώρων οι οποίοι θα επιδιώκεται, κατά το δυνατόν, να μην είναι μικρότεροι από χώρους με εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ.

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, όπως αναφέρεται στην υποπαράγραφο 6.6.2.2(ζ). 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 δημόσιων χώρων πρασίνου, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού τους. Παράλληλα, διαπιστώνεται πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμων τέτοιων χώρων, υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια επίστευσης και διεύρυνσης των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων.

6.6.3 Παραλιακή Ζώνη Οικολογικής Προστασίας

Το παραλιακό τμήμα της περιοχής της Πόλης Χρυσόχους, από την τοποθεσία «Κουζούθκια» μέχρι το ανατολικό όριο του Τοπικού Σχεδίου, αποτελεί ένα από τους κύριους αναπαραγωγικούς βιότοπους της θαλάσσιας χελώνας *Caretta Caretta*, και για το λόγο αυτό, μεταξύ άλλων, αποτελεί περιοχή προστασίας του Δικτύου Natura 2000. Στην περιοχή αυτή, πέραν της εφαρμογής των προνοιών της παραγράφου 10.6.3 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση), η Πολεοδομική Αρχή κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και αφού προηγουμένως διαβουλευθεί με το Τμήμα Περιβάλλοντος, θα απαιτεί όπως:

(α) μη εκτελούνται επεμβάσεις ή οποιαδήποτε έργα εντός της παραλιακής ζώνης οικολογικής προστασίας, τα οποία λόγω φύσης ή μεγέθους ή για άλλους λόγους ενδέχεται να διαφοροποιήσουν τη χρήση ή να επηρεάσουν αρνητικά το τοπίο ή την πανίδα ή τη χλωρίδα της ακτής [η παραλιακή ζώνη οικολογικής σημασίας καθορίζεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στα λεπτομερή σχέδια των Πολεοδομικών Ζωνών],

- (β) μη εκτελούνται οποιαδήποτε έργα ακτοπροστασίας επί του παραλιακού μετώπου (μαρίνες, κάθετοι κυματοθραύστες, θωρακίσεις κλπ.),
- (γ) η τοποθέτηση ομπρελών και κρεβατιών επί της παραλίας, θα εξετάζεται μόνο αφού εξασφαλιστεί η συναίνεση του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος,
- (δ) τηρούνται ειδικοί όροι σε σχέση με το φωτισμό των οικοδομών, κήπων, δρόμων καθώς και τη φύτευση δενδροστοιχιών, ελαχιστοποιώντας τις οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στο οικοσύστημα, και
- (ε) η τοπιοτέχνηση της ανάπτυξης και οποιαδήποτε νέα φύτευση σέβονται το οικολογικά ευαίσθητο περιβάλλον της περιοχής, συντηρώντας ως επί το πλείστον στοιχεία της φυσικής χλωρίδας.

Οι πιο πάνω ρυθμίσεις θα εφαρμόζονται κατά ακόμα πιο αυστηρό τρόπο στην παραλιακή περιοχή που εμπίπτει στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια της ισχύος του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς, εκδοθεί το Διάταγμα Διαχείρισης της περιοχής του Δικτύου Natura 2000 «Πόλις – Γιαλιά», στο οποίο θα καθορίζονται οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες και τα μέτρα διαχείρισης της περιοχής, οι πρόνοιές του θα υιοθετηθούν από το Τοπικό Σχέδιο.

6.6.4 Κρατική Γη

Οι κρατικές ιδιοκτησίες αποτελούν στρατηγικό απόθεμα γης και διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου. Τέτοιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπογραφία, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περικλειστά και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο, τα οποία μπορούν να αποκτηθούν σταδιακά από το Κράτος για δημιουργία νέων σημαντικής κλίμακας χώρων πρασίνου και για προστασία του ανάγλυφου του εδάφους.

6.7 Ειδικές Πρόνοιες

6.7.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία Περιοχών Προστασίας των σημαντικών υδατορεμάτων, του φράγματος Αργάκας, καθώς και άλλων περιοχών με σημαντικές κλίσεις ή τοπογραφικές ιδιομορφίες. Οι περιοχές αυτές, που παρουσιάζονται ως Ζώνες Προστασίας Δα1 και Δα2 στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) και ως Περιοχές Προστασίας στα Σχέδια 2 (Χρήση Γης) και 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), θα προστατευτούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη.

6.7.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία απομονωτικής λωρίδας προστασίας πλάτους 30,00 μέτρων εκατέρωθεν της λωρίδας κατάληψης του αυτοκινητόδρομου Πάφου – Πόλης Χρυσοχούς. Η περιοχή αυτή ορίζεται ως λωρίδα πρασίνου στα Σχέδια 2 (Χρήση Γης) και 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) και θα προστατευθεί από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη. Κατ' ανάλογο τρόπο, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ορίζονται λωρίδες προστασίας πλάτους 6,00 μέτρων, σε περιπτώσεις ένταξης

των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών σε Ζώνη Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 5.3.4.9 (Κυκλοφοριακή Πολιτική). Στις λωρίδες αυτές δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, παρά μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία, την ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή την κατασκευή αναγκαίων έργων υποδομής. Σημειώνεται ότι τα αναπτυξιακά δικαιώματα θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων/ ιδιοκτησιών που θα βρίσκονται εκτός της απομονωτικής λωρίδας (δηλαδή ανάλογη πολιτική που εφαρμόζεται για τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας).

- 6.7.3** Κατά τη διάρκεια ισχύος του Τοπικού Σχεδίου, σε περίπτωση οριστικοποίησης της χάραξης/ όδευσης και των προσβάσεων του ανατολικού παρακαμπτήριου προς Πωμό, αντί της ισχύουσας Ζώνης Προστασίας Δα2, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει όρο και θα απαιτεί όπως διατηρείται απομονωτική λωρίδα γης πλάτους 6,00 μ. εκατέρωθεν της λωρίδας κατάληψης του δρόμου (συμπεριλαμβανομένων και των πρανών) σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 5.3.4.9.
- 6.7.4** 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).
- 6.7.5** Όσον αφορά τη μορφολογία των αναπτύξεων στην Κοιλιάδα του ποταμού Χρυσοχούς, για να μη διασπάται η φυσική ενότητα του χώρου, θα ακολουθούνται οι αρχές που καταγράφονται στην παράγραφο 8.4 (Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος).
- 6.7.6** 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.
- 6.7.7** Για τη διασφάλιση της πορείας των υδατορεμάτων σε ήδη καθορισμένες αλλά και σε νέες Ζώνες Ανάπτυξης, προνοούνται τα ακόλουθα:
- (α) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εμπίπτουν σε ήδη καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, και όπου στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) δεικνύεται πορεία υδατορέματος, θα διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του, ενώ το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται τόσο εντός όσο και κατά μήκος της κοίτης του υδατορέματος.
- (β) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που τμήμα τους εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας Δα1 υδατορέματος, το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται, ως επί το πλείστον, εντός της Ζώνης αυτής.

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

7 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

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 Κόλπου Χρυσοχούς 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 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Πλείστα από τα στοιχεία αυτά δείχνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) και καταγράφονται στο Προσάρτημα 3.

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

7.2 Αρχαιολογική Κληρονομιά

7.3.1 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 Κόλπου Χρυσοχούς για την Αρχαιολογική Κληρονομιά περιγράφεται στην παράγραφο 7.6, καθώς και στο Παράρτημα Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου.

7.3.2 Η περιοχή του Σχεδίου, λόγω της μακράς της ιστορίας, παρουσιάζει σημαντικό αρχαιολογικό πλούτο, και σε αυτήν εντοπίζονται συνεχώς πολλές αρχαιότητες που ανήκουν στο αρχαίο Βασίλειο του Μάριου. Το γεγονός αυτό οδήγησε στην κήρυξη μεγάλων περιοχών του Δήμου Πόλης Χρυσοχούς σε Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα (Νόμος περί Αρχαιοτήτων Κεφ. 31), ούτως ώστε πριν από οποιαδήποτε αξιοποίηση να απαιτείται η εξασφάλιση σχετικής άδειας από το Τμήμα Αρχαιοτήτων. Παράλληλα, ανασκαφές που έγιναν σε χώρο που απαλλοτριώθηκε κοντά στο Νοσοκομείο, έχουν φέρει στο φως μια εντυπωσιακή βασιλική και τα κατάλοιπα αρχαίου ναού. Υπολογίζεται ότι εκεί βρίσκεται το κέντρο της αρχαίας πόλης, με σημαντικά αρχιτεκτονικά κατάλοιπα δημοσίων κτιρίων με ψηφιδωτά δάπεδα και το οποίο προβλέπεται να διαμορφωθεί σε αρχαιολογικό πάρκο. Στα υψώματα όπου βρίσκονται τα σχολεία εντοπίστηκαν επίσης

σημαντικά αρχιτεκτονικά κατάλοιπα που μαρτυρούν την ύπαρξη δημόσιων κτιρίων και ιερών. Το σημείο αυτό πιστεύεται ότι αποτελεί επίσης σημαντικό τμήμα της αρχαίας πόλης. Οι δύο πιο πάνω χώροι έχουν τεθεί υπό αυστηρό έλεγχο, με απώτερο σκοπό τη σταδιακή απαλλοτρίωσή τους από το Τμήμα Αρχαιοτήτων. Στις παρυφές και στην ευρύτερη περιφέρεια της Πόλης Χρυσοχούς απαντώνται κυρίως τα νεκροταφεία του αρχαίου Βασιλείου, ενώ σε πολλές επίσης περιοχές έχουν εντοπιστεί και σωροί από σκουριά που προέρχονται από εκκαμίνευση χαλκού, γεγονός που μαρτυρεί την επεξεργασία του μετάλλου αυτού από την αρχαιότητα.

7.3 Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά

- 7.6.1** Τα ιστορικά κέντρα που αποτελούν τους πυρήνες των οικισμών της Πόλης Χρυσοχούς και του Προδρομιού, παρά τις επεμβάσεις και τη φθορά που έχουν υποστεί, χαρακτηρίζονται από παραδοσιακό χαρακτήρα και διατηρούν μια δομή και μια ενότητα χώρου. Περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας. Σαφής όμως παραμένει η διαφορά μεταξύ των δύο οικιστικών πυρήνων σε θέματα χωροδομής, αρχιτεκτονικής και φυσικής κατάστασης. Ο πυρήνας της Πόλης Χρυσοχούς διατηρεί μέχρι σήμερα ένα συμπαγές κέντρο αστικού τύπου και αρχιτεκτονικής με σοβαρά υποβαθμισμένες ή αλλοιωμένες τις γύρω του περιοχές, που συναποτελούν τον πυρήνα. Αντίθετα, στο Προδρόμι διατηρείται ένας αναγνωρίσιμος οικιστικός πυρήνας καθαρά αγροτικού τύπου, με περισσότερο περιβαλλοντική παρά αρχιτεκτονική αξία. Ανεξάρτητα όμως από τις ιδιαιτερότητες των δύο ενοτήτων, αυτές χρήζουν προστασίας, αναβάθμισης και ουσιαστικής συμπλήρωσης μέσα από μια ολοκληρωμένη και συντονισμένη προσπάθεια διατήρησης και σωστής αρχιτεκτονικής ένταξης.
- 7.6.2** Στον οικισμό της Πόλης Χρυσοχούς εντοπίζονται βασικά μεμονωμένες οικοδομές ή σύνολα οικοδομών με αντιπροσωπευτικό χαρακτήρα (νεοκλασικά, αστικά παραδοσιακά και αγροτικά) που έχουν ήδη κηρυχθεί διατηρητέα με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Πλείστες από αυτές τις οικοδομές ή περιοχές βρίσκονται εντός του πυρήνα του οικισμού, ορίζοντας έτσι το κέντρο του. Αυτές μαζί με άλλα παραδοσιακά κτίρια λαϊκής αρχιτεκτονικής αποτελούν πολύτιμο και αναπόσπαστο μέρος της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, καθώς και της πολιτιστικής ταυτότητας του τόπου, και καθορίζουν τη βάση των κατευθυντήριων γραμμών που προτείνονται για νέες οικοδομές, τόσο εντός των πυρήνων όσο και στην υπόλοιπη περιοχή του Σχεδίου.
- 7.6.3** Στην περιοχή του Σχεδίου, οι μεμονωμένες οικοδομές/ μνημεία που καταγράφονται και στο Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), όπως η εκκλησία του Αγίου Ανδρονίκου στην Πόλη Χρυσοχούς, το τέμενος (εκκλησία Αγίας Αικατερίνης) στον πυρήνα της Πελαθούσας, η εκκλησία της Παναγίας Χόρτενης στα βόρεια του οικισμού της Πελαθούσας, η εκκλησία του Αγίου Νικολάου (τέμενος), ο νερόμυλος και το πετραύλακο στη Χρυσοχού, κ.ά. και το άμεσό τους περιβάλλον αποτελούν πολύτιμο κομμάτι της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, που πρέπει να προστατευτεί και να ενταχθεί οργανικά στον σύγχρονο ιστό.

7.6.4 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 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, έχει δημιουργηθεί σημαντική δυναμική προς αποκατάσταση και επανάχρηση των διατηρητέων οικοδομών και την αναβάθμιση του ιστορικού δομημένου περιβάλλοντος.

7.4 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Την προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς ανεξάρτητα από την ιστορική περίοδο και αρχιτεκτονικό στυλ στο οποίο ανάγονται οι οικοδομές και τη μορφή προστασίας που τις καλύπτει (διατηρητέες/ Αρχαία Μνημεία/ προστασία μέσω πολεοδομικών ρυθμίσεων).
- (β) Την προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των αξιόλογων πολεοδομικών συνόλων και των αξιών που εμπεριέχουν και οι οποίες συνοψίζονται στα πιο κάτω:
 - (i) χωροδομή όπως διαμορφώνεται από τα τεμάχια και τους δρόμους,
 - (ii) σχέσεις μεταξύ κτιρίων, 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 ανθρωποποιημένου, και
 - (v) διάφορες λειτουργίες που ο ιστορικός πυρήνας απέκτησε κατά την πάροδο του χρόνου.
- (γ) Τη βελτίωση και αναβάθμιση του δομημένου και ελεύθερου περιβάλλοντος καθώς και των υποδομών στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές για προσέλκυση κατοίκων όλων των κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων, αλλά και την προσέλκυση επενδύσεων και 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 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 ή περιβαλλοντική 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 τον 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 Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (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, που 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 διαφόρων ιδιωτικών και δημόσιων επιχειρήσεων σε τέτοιες περιοχές για συγκεκριμένες χρήσεις (πολιτιστικές, αναψυχής, εμπορικές, διοικητικές, τουριστικές, παραδοσιακές βιοτεχνίες, κ.ά.). Τα κίνητρα που παρέχονται αφορούν επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης/ αποκατάστασης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη και τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων (στην περίπτωση των διατηρητέων οικοδομών).

(i) Η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα παρέχεται από το κράτος μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων και αφορά 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 ενδελεχούς 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.
- (στ) Η Πολεοδομική Αρχή παρέχει την αναγκαία πληροφόρηση προς τους ιδιοκτήτες, μελετητές και επενδυτές τέτοιων οικοδομών (Αρχαίων Μνημείων/ διατηρητέων οικοδομών) ιδιαίτερα όσον αφορά τις απαιτούμενες διαδικασίες, καθώς και την παροχή οικονομικών κινήτρων.

7.6 Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες

7.6.1 Γενικά

7.6.2.1 Τα Αρχαία Μνημεία και γενικότερα οι Αρχαιότητες αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Ανάπτυξη που αφορά εργασίες περιλαμβανομένης της διατήρησης ή/ και αναστύλωσης 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).

7.6.2.2 Πλείστα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν καθοριστεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, καταγράφονται στο Προσάρτημα 3 του Τοπικού Σχεδίου και στο Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).

7.6.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής και Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης

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

- 7.6.2.2** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή υπάρχει σχετική ειδοποίηση προς την Πολεοδομική Αρχή για πρόθεση καθορισμού του ως τέτοιο από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, ή σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που βρίσκεται σε Ελεγχόμενη Περιοχή που κηρύχθηκε ως τέτοια με βάση το άρθρο 11 του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το αναφερόμενο Τμήμα και θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του ως ουσιώδη παράγοντα.
- 7.6.2.3** 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.

8 ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ 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 συμβουλευονται 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 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)

8.2.1 Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος, ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Ως ΠΕΧ καθορίζονται οι κεντρικές περιοχές των οικισμών Πόλης και Προδρομιού, καθώς και οι οικισμοί της Χρυσοχούς, της Μακούντας και της Πελαθούσας. Οι ΠΕΧ δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης), στο Σχέδιο 4 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς), στο Σχέδιο 5 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Προδρομιού) και στο Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).

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

(α) Η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ο καθορισμός του ρόλου των ΠΕΧ, για ενίσχυση και αναβίωση ευρύτερων περιοχών μέσα στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης, με την αξιοποίηση όλων των υφιστάμενων διαθέσιμων πόρων, η οποία να βασίζεται στις ακόλουθες κατευθύνσεις:

(i) Την υιοθέτηση αποτελεσματικών μέτρων για την προστασία, ορθή χρησιμοποίηση και προβολή των παραδοσιακών οικοδομών, σε μια ολοκληρωμένη προσπάθεια ανάδειξης του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής. Στα πλαίσια της επίτευξης του παρόντος στόχου επιδιώκεται η εφαρμογή μιας πολιτικής διατήρησης και αποκατάστασης παραδοσιακών οικοδομών, όπου οι μετατροπές και αναγκαίες επεμβάσεις για τον λειτουργικό εκσυγχρονισμό τους να μην επηρεάζουν τον αυθεντικό τους

χαρακτήρα και να διατηρούν όλα τα χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν την ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική τους αξία.

- (ii) Τον σχεδιασμό νέων οικοδομών και προσθηκών ως μέρος του αρχιτεκτονικού συνόλου, ιδιαίτερα σε σχέση με τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τους χρωματισμούς και την κλίμακα, ώστε, χωρίς να αποτελούν αντιγραφή ή απομίμηση των ιστορικών αρχιτεκτονικών στοιχείων, να βελτιώνουν την υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής τους.
- (β) Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου που να διασφαλίζει ότι στις ΠΕΧ θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος).
- (γ) Η λήψη μέτρων για αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτιστικών χρήσεων μέσω της προώθησης:
 - (i) Σχεδίων Περιοχής, που θα περιλαμβάνουν συγκεκριμένη στρατηγική ανάπτυξης, πολιτικές, προτεινόμενα μέτρα και έργα, κλπ.
 - (ii) Σχεδίων πεζοδρόμησης και κυκλοφοριακής διαχείρισης, μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Ρυθμιστικού Σχεδίου.
 - (iii) Σχεδίων αποκατάστασης όψεων των δρόμων.
 - (iv) Έργων σε δημόσιους χώρους (π.χ. πλατείες, χώροι συνάθροισης και κοινωνικών δραστηριοτήτων, πολιτιστικοί χώροι).

8.3 Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων

Πρόσθετα με τις πιο πάνω Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, 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, 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 αξιόλογα κτίσματα που αποτελούν τα επίκεντρα των περιοχών αυτών καταγράφονται στο Προσάρτημα 3 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου) του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς, το οποίο συνοδεύει το Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος).

8.4 Αναπτύξεις στην Κοιλάδα του Ποταμού της Χρυσοχούς

Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος), κάθε επιτρεπόμενη ανάπτυξη στην Κοιλάδα του Ποταμού της Χρυσοχούς (περιοχές Ζωνών ΠΚ, Γα2-Κα9 και Γα2 που βρίσκονται βόρεια του Νότιου Παρακαμπτήριου) πρέπει να σέβεται το περιβάλλον και να μην διασπτά με οποιονδήποτε τρόπο τη φυσική ενότητα του χώρου. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας,

θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τη μορφή των οικοδομών/ κατασκευών σε άμεσο συσχετισμό με τον περιβάλλοντα χώρο, με βάση τις ακόλουθες αρχές:

(α) **Ύψος οικοδομών:** Οι οικοδομές στην κοιλάδα θα είναι ισόγειες, με ανώτατο ύψος 5,00 μέτρα, ανεξάρτητα από τη γενικότερη πρόνοια των Ζωνών Γα2-Κα9 και Γα2 που επιτρέπει διώροφες αναπτύξεις.

(β) **Μορφολογία οικοδομών:** Οι κτιριακοί όγκοι θα είναι απλοί και καθαροί, με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα.

Οι οικοδομές θα καλύπτονται, κατά κανόνα, με επίπεδες οροφές/ δώματα με απλές απολήξεις. Θα αποφεύγονται τα βαριά στη μορφή κροδώματα ή οι μπετονένιες απομιμήσεις παραδοσιακών κροδωμάτων. Στις επίπεδες οροφές δεν θα αφήνονται εμφανή σίδερα (αναμονές). Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στο τελικό υλικό επικάλυψης (χαλίκια ή άλλο κατάλληλο υλικό).

Στις περιπτώσεις κάλυψης με κεκλιμένη στέγη, η μορφή της στέγης θα είναι απλή, καθαρού σχήματος, με μικρές κλίσεις (12° – 15° περίπου). Ο συνδυασμός των διαφόρων στεγών που μπορεί να καλύπτουν αντίστοιχους οικοδομικούς όγκους θα είναι σαφής και απλός, τόσο στις γενικές σχέσεις μεταξύ των στεγών (σχήμα, μέγεθος στεγών), όσο και στις λεπτομέρειες (ενώσεις, απολήξεις, πλαϊνά). Κεκλιμένες στέγες με απότομες κλίσεις, περίπλοκα σχήματα και επιμέρους στέγες με διαφορετικές μεταξύ τους κλίσεις δεν θα γίνονται αποδεκτές.

Νοείται ότι προτάσεις για διαφορετικούς τρόπους στέγασης πρέπει να αποτελούν μέρος ολοκληρωμένων προτάσεων εναλλακτικών (μορφολογικών) προσεγγίσεων.

(γ) **Τοπιοτέχνηση και περίφραξη τεμαχίου:** Η τοπιοτέχνηση του τεμαχίου θα αποτελεί συνέχεια της περιβάλλουσας βλάστησης, αποφεύγοντας τη δημιουργία σκληρών επιφανειών. Η περίφραξη του τεμαχίου θα είναι διακριτική και δεν θα προκαλεί τον οπτικό κατατεμαχισμό του χώρου.

(δ) **Δρόμοι:** Η όδευση και κατασκευή των δρόμων θα γίνεται με σεβασμό στην ποιότητα και τα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος.

8.5 Εξειδικευμένες Κατευθυντήριες Οδηγίες για το Χαρακτήρα Οικοδομών

8.5.1 Στο Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς εξειδικεύονται περισσότερο κάποιες από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) αναφορικά με το χαρακτήρα των οικοδομών εντός της περιοχής του Σχεδίου, έχοντας ως στόχο την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο άμεσο και ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

8.5.2 Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου, όταν πρόκειται για αναπτύξεις που δεν βρίσκονται σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα ακόλουθα με δικαιολογημένη διακριτική ελαστικότητα, ανάλογα με τον κυρίαρχο χαρακτήρα και περιβάλλον της περιοχής και ανάλογα με το μέγεθος και το είδος της ανάπτυξης, νοουμένου ότι διασφαλίζεται ο ισορροπημένος αισθητικός χαρακτήρας της προτεινόμενης οικοδομής:

- (α) **Εξωτερικοί τοίχοι:** Θα προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και το χαρακτήρα της περιοχής, όπως η συμπαγής φυσική πέτρα και οι επιχρισμένες οπτοπλινθοδομές, εξαιρουμένου του σπριτς. Τυχόν εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που θα προτείνονται με σύγχρονα υλικά, θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση του εμφανούς σκυροδέματος, του μετάλλου, του ξύλου ή άλλου υλικού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία, αλλά θα λαμβάνει υπόψη τις ιδιότητες του κάθε υλικού και θα σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή, αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.
- (β) **Τοίχοι αντιστήριξης/ περιτειχίσματα:** Οι κατασκευές αυτές μπορούν να γίνονται με συμπαγή φυσική πέτρα ή επιχρισμένες επιφάνειες (με εξαίρεση το σπριτς ή τα ακρυλικά) ή ανεπίχριστο λείο σκυρόδεμα μπογιατισμένο. Για περιτειχίσματα μπορεί περιορισμένα να χρησιμοποιηθούν απλά ξύλινα κάγκελα και απλά λεπτά μεταλλικά πλέγματα.
- (γ) **Κάγκελα βεραντών ή μπαλκονιών και στηθαία:** Κάγκελα ξύλινα ή μεταλλικά ή συνδυασμός τους που να συνάδουν σε γενικές γραμμές με το τι χρησιμοποιείται παραδοσιακά στην περιοχή, καθώς και προστατευτικά στηθαία από γυαλί ασφαλείας και μέταλλο. Κατασκευές στηθαίων από συμπαγές ή διαμπερές επιχρισμένο υλικό ή φυσική πέτρα περιοχής θα γίνονται αποδεκτά εφόσον κρίνονται απαραίτητα λόγω λειτουργικής αναγκαιότητας. Οι διαστάσεις και οι αναλογίες τους θα είναι σύμφωνα με αυτές που επικρατούν παραδοσιακά στην περιοχή.
- (δ) **Παράθυρα και εξώθυρες:** Τα παράθυρα και οι εξωτερικές θύρες θα γίνονται κατά κανόνα σε αναλογίες, σχήμα, μορφή και χρώμα που να εναρμονίζονται με τις παραδοσιακές κατασκευές της περιοχής. Προτάσεις για μεγαλύτερα ανοίγματα θα αντιμετωπίζονται θετικά, νοουμένου ότι λαμβάνουν υπόψη τις βιοκλιματικές παραμέτρους και εντάσσονται στα πλαίσια ολοκληρωμένων και σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων.
- (ε) **Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων:** Θα ισχύουν όσα καταγράφονται στην παράγραφο 5.1.8 του Παραρτήματος Γ.
- (στ) **Ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (*pilotis*):** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 5.2.2 του Παραρτήματος Γ, σε Ζώνες με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,60:1, δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών σε πιλοτή, εκτός αν η Πολεοδομική Αρχή, στο πλαίσιο άσκησης της διακριτικής της ευχέρειας, το επιτρέψει (π.χ. διαμορφωμένος χαρακτήρας και φυσιογνωμία της άμεσης περιοχής).

8.6 Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος

Οι Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος, όπως φαίνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος), αποτελούν τον πυρήνα της αρχαίας πόλης Μαρίου – Αρσινόης με συγκέντρωση Αρχαίων Μνημείων και σε αυτές έχουν γίνει ανασκαφές. Στις περιοχές αυτές το Τμήμα Αρχαιοτήτων προωθεί τη

διαδικασία απαλλοτρίωσης τεμαχίων, με στόχο την αξιοποίησή τους για αρχαιολογικούς σκοπούς (δημιουργία Αρχαιολογικού Πάρκου).

8.7 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 ελευθερίας στην αρχιτεκτονική έκφραση των μελετητών και ο ποιοτικός σχεδιασμός.

9 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

9.1 Γενικά

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

9.2 Συντελεστές Ανάπτυξης

- 9.2.1 Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται στο παρόν Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) και αναλύονται περαιτέρω, εμπλουτίζονται ή/ και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής.
- 9.2.2 Ο προσδιορισμός της ταυτότητας της κάθε περιοχής είναι έμμεσα συναρτημένος με τον καθορισμό των συντελεστών ανάπτυξης, του αριθμού ορόφων και του ύψους, σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους που αφορούν την κάθε περιοχή. Η γενική πολιτική διαβάθμισης των συντελεστών στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του ημι-αστικού συμπλέγματος και στα κέντρα των οικισμών, με σταδιακή μείωσή τους προς τις παρυφές και την παραλία. Η κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται μόνο στην περιοχή του Λατσιού, που αποτελεί ανεξάρτητο πυρήνα δραστηριότητας πάνω στην παραλία και όπου οι συντελεστές δόμησης είναι ψηλότεροι από εκείνους των περιοχών που τον περιβάλλουν.
- 9.2.3 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 10 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση).
- 9.2.4 Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφεται στην παράγραφο 9.2.2 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 σχετικά ψηλότερου συντελεστή δόμησης στους πυρήνες των οικισμών και στις εκεί εμπορικές περιοχές, με στόχο τη διασφάλιση της συνεχούς δόμησης, την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.
- (γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις επιτρεπόμενες χρήσεις, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης, με σκοπό τη διατήρηση και ενίσχυση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της κάθε περιοχής.
- (δ) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης στις Περιοχές ή Ζώνες Προστασίας με περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης.

9.2.5 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 Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο.
- (β) Αύξηση που προκύπτει από οποιοδήποτε Σχέδιο Παροχής Κινήτρων που βρίσκεται σε ισχύ κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Αύξηση που προκύπτει από οποιαδήποτε πρόνοια ή πολιτική αποσκοπεί στην ενθάρρυνση επιθυμητών αναπτύξεων.
- (δ) Μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σε περίπτωση που η σχετική νομοθεσία εγκριθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Σχεδίου.

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

10 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

10.1 Γενικά

- 10.1.1** Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη αποτελούν ουσιώδη συστατικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη στην περιοχή.
- 10.1.2** Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και την εξυπηρέτηση των κατοίκων. Οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται κατά τον βέλτιστο δυνατό βαθμό οι πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 10.1.3** Παρά το μεγάλο ποσοστό Τουρκοκυπριακών ιδιοκτησιών και το περιοριστικό σύστημα διακατοχής της γης, διαπιστώνεται ότι η έκταση γης η οποία εντάσσεται σε Οικιστικές Ζώνες παρέχει δυνατότητες στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Σχεδίου το έτος 2028, ακόμα και σε περίπτωση που η αύξηση του μόνιμου πληθυσμού είναι πέραν της τάσης αύξησης του σημερινού.

10.2 Προβλήματα

- 10.2.1** Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, καθώς και η αδυναμία ενεργοποίησης μεγάλου αριθμού τεμαχίων γης (εν μέρει λόγω της μη έγκαιρης δημιουργίας του τοπικού οδικού δικτύου και άλλων ουσιαστικών δικτύων, υπηρεσιών και υποδομών, αλλά και λόγω της απροθυμίας ιδιοκτητών για ανάπτυξη). Τα προβλήματα αυτά, που πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου, και επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών κυρίως και των μεσαίων εισοδηματικών ομάδων να στεγαστούν μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Έτσι, συνεχίζουν να ενισχύονται έμμεσα οι πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζεται η ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και η δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.
- 10.2.2** Η περιοχή του Σχεδίου παρουσιάζει παράλληλα προβλήματα φυσικής υποβάθμισης ή και εγκατάλειψης των υφιστάμενων κατοικιών, κυρίως στους πυρήνες των οικισμών, καθώς και γενικότερης οργάνωσης των περιοχών κατοικίας. Οι ελλείψεις στις ήδη διαμορφωμένες/ οργανωμένες οικιστικές περιοχές όσον αφορά ουσιώδεις διευκολύνσεις και η απουσία τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, περιορίζει τις δυνατότητες μετεξέλιξής τους σε βιώσιμες και γενικά αυτοδύναμες γειτονιές.

10.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τα εξειδικευμένα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται στον τομέα της στέγασης αποσκοπούν στην κατά το δυνατόν συμπαγή και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στις καθορισμένες 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.

10.4 Στόχοι και Προοπτικές

Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τους ακόλουθους στόχους:

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

10.5 Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες και Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα, Πα και ΠΚ.

- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, Άξονες Δραστηριότητας όλων των κατηγοριών και Εμπορικές Περιοχές στους πυρήνες των οικισμών), 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 καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.6.
- (δ) Σε οποιαδήποτε περίπτωση γίνεται αναφορά για ανέγερση κατοικίας στα άλλα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

10.5.2 Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη, σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα και σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη/ Περιοχή, εκτός αν πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 10.7 για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

10.6 Οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες

10.6.1 Στις Τουριστικές Ζώνες Τ3α1, Τ4ε2α, Τ3δ2α, Τ4ε2, Τ3δ2 και Τ6α1 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.

10.6.2 Στις Τουριστικές Ζώνες Τ1ε1, Τ3δ1 και Τ4ε1 θα επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή δόμησης που αναφέρεται στη Ζώνη για κατοικία και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων ως καταγράφονται στον **Πίνακα 10.2** που ακολουθεί. Θα απαιτείται παράλληλα η ανάμειξη τύπων οικιστικών μονάδων σύμφωνα με την παράγραφο 10.11.6.

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

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

10.7 Ανέγερση Μειονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

10.7.1 Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα, σε άλλη περιοχή εκτός 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 ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, εξαιρουμένης της κυριότητάς του, ή όπως προκύπτει μετά από ενοποίηση επαπτόμενων ιδιοκτησιών του ίδιου ατόμου, που ήταν στην κατοχή του κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, 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 οικειοθελή 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 ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, 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 ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, σε άλλους συγκύριους μεταγενέστερα, νοουμένου ότι τα μερίδια αυτά θα παραμείνουν τα ίδια.

- (β) **Προσπέλαση:** Η ανέγερση κατοικίας είναι δυνατή σε περίπτωση που το τεμάχιο διαθέτει λειτουργική προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων, ή διαθέτει προς 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 Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες), υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου (στ) πιο κάτω.
- (δ) **Επηρεασμός από οδικό δίκτυο:** Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) **Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου 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 10.7.1(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. Στην παρούσα περίπτωση δεν θα έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες της παραγράφου 11.6 του Παραρτήματος Β 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.
- (ι) **Στρατηγική Ανάπτυξης και στόχοι:** Τηρούνται οι πρόνοιες της Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και οι στόχοι του παρόντος Κεφαλαίου.

10.7.2 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 10.7.1(α). Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν το τεμάχιο έχει εγγραφεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.

Νοείται ότι και η δεύτερη κατοικία δεν θα μεταβιβαστεί για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 10 ετών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, εξαιρουμένης της περίπτωσης μεταβίβασης μεταξύ συγγενών μέχρι δευτέρου βαθμού, και ότι θα τηρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων 10.7.1(β) μέχρι (θ).

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

10.7.3 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, νοούμενου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση του προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα 200 τ.μ. [Οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 10.7.1(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 η ιδιοκτησία πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., και να πληρούνται οι πρόνοιες της πρώτης παραγράφου της προϋπόθεσης 10.7.1(β) και η προϋπόθεση 10.7.1(γ). Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

10.8 Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη

10.8.1 Σκοπός των σχετικών προνοιών είναι αφενός η προώθηση της υλοποίησης των στόχων της στεγαστικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου μέσα από την ενεργοποίηση της αδρανούς οικιστικής γης και αφετέρου η ενίσχυση της ενεργειακής πολιτικής του κράτους. Η παροχή των κινήτρων 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.

10.8.2 Η υλοποίηση των πιο πάνω αναφερόμενων στόχων περιλαμβάνει τα ακόλουθα κίνητρα, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.8.3:

- (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 10.8.3.
- (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 10.9.5.
- (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 σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).

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

- (α) Όσον αφορά τα κίνητρα που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 10.8.2(α) και (β), το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε τέσσερα (4) οικοπέδα 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 υποπαράγραφο 10.8.2(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, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και ότι θα μειώνεται ανάλογα, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- (ε) Στην περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα το οποίο περιλαμβάνει πέραν των δέκα (10) οικιστικών μονάδων, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (pilotis), με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής.

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

10.8.4 Τα πιο πάνω κίνητρα, όπως αναφέρονται στις υποπαραγράφους 10.8.2(α), (β) και (γ), θα έχουν εφαρμογή στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα, Πα και Γα2-Κα9, μόνο.

10.8.5 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά τα πιο πάνω κίνητρα σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη Κα/Πα/ Γα2-Κα9 και περιλαμβάνει πέραν της οικιστικής χρήσης και άλλες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.10, τότε τα κίνητρα θα εφαρμόζονται μόνο για το οικιστικό μέρος της ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 10.8.2 και 10.8.3.

10.9 Κοινωνική Στέγη

10.9.1 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.

10.9.2 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 (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης),

μέσω της εφαρμογής ανάλογων πολεοδομικών κινήτρων και υπό προϋποθέσεις [βλέπε υποπαράγραφο 10.9.3(δ)].

10.9.3 Κατά κανόνα, η πρόνοια θα αφορά όλες τις οικιστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς. 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 οικοπέδο ανάλογο μεγέθους, κατά προτίμηση σε γεινίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφραπτόμενη 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 10.8.3.

10.9.4 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.

10.9.5 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%.

10.9.6 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.

10.10 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

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

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

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

10.11 Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων

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

10.11.2 Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατόν να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις (4) οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας, όπως και στις περιπτώσεις μονάδων που θα διατεθούν ως κοινωνική στέγη, με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 10.8 και 10.9.

Πίνακας 10.1: Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

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

- 10.11.3** Στο ωφέλιμο εμβαδόν δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών. Ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.
- 10.11.4** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον **Πίνακα 10.1**.
- 10.11.5** Στις περιπτώσεις όπου εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 10.6.2 σχετικά με οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες, θα εφαρμόζονται τα ελάχιστα ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων, ως καταγράφονται στον **Πίνακα 10.2**.

Πίνακας 10.2: 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

- 10.11.6** Εκτός των Τουριστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει την ανάμειξη τύπων οικιστικών μονάδων προκειμένου να ενισχυθεί η κοινωνική ανάμειξη 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.

10.12 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων

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

10.13 Ειδικές Πρόνοιες

10.13.1 Οικιστική Ζώνη Γα2-Κα9 Δήμου Πόλης Χρυσοχούς

Πολεοδομικές αιτήσεις για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη στην Οικιστική Ζώνη Γα2-Κα9 στα βόρεια του Νότιου Παρακαμπτήριου, η οποία καθορίστηκε με την παρούσα δημοσίευση, είναι δυνατόν να εξεταστούν από την Πολεοδομική Αρχή μόνο σε περίπτωση που έχει εκπονηθεί και εγκριθεί από τους άλλους αρμόδιους φορείς, σχέδιο του βασικού οδικού δικτύου της περιοχής. Νοείται ότι μέχρι την έγκριση του σχεδίου του οδικού δικτύου, στη Ζώνη αυτή θα ισχύουν οι πρόνοιες της Αγροτικής Ζώνης Γα2 και ειδικά οι πρόνοιες της παραγράφου 10.7 για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

Ο δημόσιος ανοικτός χώρος πρασίνου που θα παραχωρείται από τις υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίες οι οποίες συνορεύουν με την περιοχή του Δικτύου Natura 2000 του ποταμού Χρυσοχούς [Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) - περιοχή Σκούλλη], θα χωροθετείται στα όρια και κατά μήκος της περιοχής Natura, για σκοπούς εξασφάλισης μεγαλύτερης απόστασης και αποτελεσματικότερης προστασίας της.

10.13.2 Οικιστική Ανάπτυξη στις Ζώνες Κα9 και ΠΚ

Για σκοπούς περιβαλλοντικής ένταξης και διαφύλαξης της αισθητικής ποιότητας των περιοχών χαμηλής δόμησης, η οικιστική ανάπτυξη στις Ζώνες Κα9 και ΠΚ θα πρέπει να γίνεται με τη μορφή ανεξάρτητων μονάδων κατοικίας. Σε περίπτωση μικρών τέτοιων κατοικιών ή όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, για σκοπούς διασφάλισης της σωστής κλίμακας, εμφάνισης και οργάνωσης του δομημένου χώρου, είναι δυνατόν να 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.

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

10.13.3 Οικιστική Ζώνη Κα9* Δήμου Πόλης Χρυσοχούς

Στην Οικιστική Ζώνη Κα9* που βρίσκεται ανατολικά της εκβολής του ποταμού Χρυσοχούς στο Δήμο Πόλης Χρυσοχούς, δεν θα εφαρμόζεται η πρόνοια 4.3(α) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής), αλλά θα ισχύουν και για τα εγκριμένα οικόπεδα ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος οικοδομών που προβλέπονται από την Πολεοδομική Ζώνη.

10.13.4 Στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από υδατόρεμα, θα ακολουθείται η πολιτική που καταγράφεται στην παράγραφο 6.10.6 (Περιβάλλον).

10.13.5 Ειδικά για τη μορφολογία των αναπτύξεων στην Κοιλάδα του Ποταμού Χρυσοχούς, αλλά και των οικοδομών εκτός Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), θα ακολουθούνται οι σχετικές πρόνοιες και κατευθυντήριες οδηγίες, όπως καταγράφονται στις παραγράφους 8.4 και 8.5 (Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) αντίστοιχα.

10.13.6 Στις Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος, όπως φαίνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 8.6 (Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος).

10.14 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 (Δομή Περιοχής, Προβλήματα και Προοπτικές Ανάπτυξης) καθώς και σε άλλα σχετικά κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

11 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

11.1 Γενικά

- 11.1.1 Τα θέματα που αναφέρονται στην εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη έχουν εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσόχους. Μέσω της εφαρμογής της εμπορικής πολιτικής αναμένεται, μεταξύ άλλων, η προώθηση ενός από τους βασικούς άξονες ανάπτυξης της κοινής Ευρωπαϊκής επιδίωξης, αλλά και των επιδιώξεων σε εθνικό επίπεδο, αυτού της διασφάλισης αειφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, και της παράλληλης προσέλκυσης νέων μορφών αναπτύξεων και επενδυτικών πρωτοβουλιών, σε ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο οικονομικής και κοινωνικής συνοχής.
- 11.1.2 Οι περιοχές εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, μεταξύ άλλων, συμβάλλουν καθοριστικά στη δημιουργία ταυτότητας στους οικισμούς, εφόσον οι περιοχές αυτές είτε αποτελούν τους παραδοσιακούς χώρους συγκέντρωσης εμπορικών δραστηριοτήτων είτε εξελίσσονται σταδιακά σε σημεία αναφοράς και αναγνωσιμότητας του χώρου, και λειτουργούν ως πόλοι και καταλύτες που διευκολύνουν τη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, ενώ ταυτόχρονα δημιουργούν και σημαντικές οικονομίες κλίμακας.
- 11.1.3 Βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσόχους είναι η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων όλων των τύπων και κατηγοριών σε στρατηγικά σημεία της περιοχής του Σχεδίου, διατηρώντας τη μικροκλίμακα και ενισχύοντας τους κεντρικούς άξονες εμπορικής δραστηριότητας, με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν, ώστε η περιοχή του Σχεδίου να διασφαλίσει τη σχετική της αυτάρκεια στον τομέα αυτό και να αποτελέσει κέντρο παροχής υπηρεσιών για τη βόρεια Επαρχία Πάφου.

11.2 Προβλήματα

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

- (α) Η υποβάθμιση του ρόλου της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής ως κατ' εξοχήν κέντρου εμπορικών και γραφειακών δραστηριοτήτων, λόγω κυκλοφοριακών προβλημάτων, έλλειψης χώρων στάθμευσης και κατάλληλων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, καθώς και λόγω έλλειψης ενδιαφέροντος για τον εκσυγχρονισμό και την αποκατάσταση των παραδοσιακών οικοδομών.
- (β) Οι επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης που προκύπτουν κυρίως από τον τρόπο λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων, και συγκεκριμένα από την προσέλκυση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συχνές φορτοεκφορτώσεις και τις αυξημένες ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
- (γ) Ο αριθμός υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών που είτε παραμένουν αχρησιμοποίητα για μακρά χρονικά διαστήματα είτε χρησιμοποιούνται για τη στέγαση άλλων ασύμβατων χρήσεων (αποθήκες, βιοτεχνίες, κ.ο.κ.), με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

11.3 Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη

- 11.3.1 Η Ειδική Στρατηγική για την εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη αφορά τη χωροθέτηση των αναπτύξεων κατά κανόνα σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, καθώς και την αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς τους στην ευρύτερη περιοχή. Κριτήριο είναι η βέλτιστη εξυπηρέτηση του πληθυσμού των οικισμών και της ευρύτερης περιφέρειας, για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για ενοποιημένη και συμπαγή ανάπτυξη.
- 11.3.2 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου και την ενθάρρυνση αναπτύξεων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ώστε να αποτελέσει το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας και συγκέντρωσης των σημαντικότερων σε κλίμακα και σημασία εμπορικών και γραφειακών χρήσεων, περιλαμβανομένης και της δημόσιας διοίκησης. Περιλαμβάνει επίσης την απόδοση σημαντικού ρόλου και στις υπόλοιπες περιοχές και άξονες εμπορικής δραστηριότητας, ώστε να καταστούν ιεραρχημένοι δυναμικοί πόλοι και επίκεντρα κοινωνικοοικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος τόσο σε τοπικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.

11.4 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις

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 στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών χώρων υψηλής ποιότητας, και η ισορροπημένη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών με την κατοικία στο χώρο.
- (γ) Η ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου και η παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων στέγασης διαφόρων τύπων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου.
- (δ) Η επαρκής και αποδοτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, με περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις.
- (ε) Η εξισορροπημένη κατανομή υλοποίησης εναλλακτικών κατηγοριών εμπορικής ανάπτυξης, που προκύπτουν από σύγχρονες τάσεις και ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, και εξειδικευμένων αναπτύξεων στις κατάλληλες περιοχές.

11.5 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων

11.5.1 Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακά τους και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των πιο πάνω αναφερόμενων βασικών στόχων.

11.5.2 Όσον αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη, στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αναγνωρίζονται ως οι χώροι στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.

11.5.3 Οι ακόλουθοι ορισμοί, πέραν των ορισμών «Κατάστημα» και «Γραφείο», που περιέχονται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), αποτελούν βασική καθοδήγηση για τον καθορισμό του τύπου και κατηγορίας εμπορικής δραστηριότητας, και συνεπώς τον καθορισμό ανάλογης χωροθετικής πολιτικής:

(α) **Κατάστημα:** όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο).

(β) **Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης:** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ινστιτούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο/ χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο και περίπτερο), με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

(γ) **Υπερκατάστημα:** θεωρείται το κατάστημα με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο από 750 τ.μ. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνεται και το Υπερκατάστημα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών τύπου *DIY*, που αφορά ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη υπερκατάστημα, στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται προϊόντα με εξειδίκευση στα είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών για συναρμολόγηση από τον αγοραστή.

(δ) **Εκθεσιακός Χώρος:** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών που δεν είναι απαραίτητα για καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και όπου ο συνολικός αριθμός οχημάτων και η συχνότητα των διακινήσεων που προσελκύει η ανάπτυξη, ιδιαίτερα συγκριτικά με την εμπορική επιφάνεια, είναι σχετικά περιορισμένος. Η επιχείρηση είναι δυνατό να αφορά αντιπροσωπεΐες αυτοκινήτων, ποδηλάτων, μοτοσικλετών και σκαφών, γεωργικών οχημάτων και μηχανικού εξοπλισμού, εκθέσεις επίπλων, ειδών υγιεινής και κεραμικών, κουρτινών και χαλιών, φωτιστικών, ειδών οικιακού εξοπλισμού, κ.ά., σύμφωνα με τον **Πίνακα**

11.1. Σημειώνεται ότι ο Πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδεδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

Πίνακας 11.1: Εκθεσιακοί Χώροι

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

- (ε) **Πολυκατάστημα:** σημαίνει το ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Σε πολυκατάστημα είναι δυνατή η χωροθέτηση υπεραγοράς [παράγραφος 11.5.3(στ)], νοουμένου ότι το εμβαδόν του χώρου πωλήσεων της δεν υπερβαίνει τα 500 τ.μ.
- (στ) **Υπεραγορά:** σημαίνει τη λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, με δυνατότητα συνδυασμού με περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής και με αριθμό βοηθητικών καταστημάτων της κύριας χρήσης.
- (ζ) **Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο:** σημαίνει κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού και του μεγέθους τους, ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, και στο οποίο είναι δυνατόν να στεγάζεται και υπερκατάστημα, υπεραγορά ή πολυκατάστημα, καθώς και περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής (καφετέριες, εστιατόρια, κ.ο.κ.) καθώς και κινηματογράφοι.
- (η) **Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου:** σημαίνει εμπορική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, που συντίθεται από επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και από μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, η οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνει οργανωμένο εμπορικό κέντρο, υπεραγορά, πολυκατάστημα, καθώς

και μεγαλύτερης κλίμακας και ευρύτερου φάσματος διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

- (θ) **Γραφείο:** όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο).
- (ι) **Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών:** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για εργασία σε σχέση με σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων, ή επιχείρηση στοιχημάτων.

11.6 Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας

Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς 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.

11.6.1 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)

11.6.2.1 Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ) είναι το λειτουργικό επίκεντρο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου με ευρεία σφαίρα εξυπηρέτησης, και ως εκ τούτου αποτελεί τον συνεκτικό κρίκο και τον βασικό πολυλειτουργικό πυρήνα της περιοχής. Στην ΚΕΠ ενθαρρύνεται η χωροθέτηση ευρείας κλίμακας εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων, μαζί με ένα ευρύ φάσμα σημαντικών χρήσεων και κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τη διοίκηση, τον πολιτισμό, τον τουρισμό και την αναψυχή. Στην ΚΕΠ θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η εμπορική χρήση στο ισόγειο, ώστε να μη διασπάται η συνέχεια και ο χαρακτήρας των εμπορικών δρόμων, ενώ είναι δυνατόν να απαιτείται η κατασκευή στοών και πεζόδρομων για σκοπούς διευκόλυνσης της εμπορικής λειτουργίας και εξυπηρέτησης της διακίνησης των πεζών σε ασφαλές περιβάλλον.

11.6.2.2 Η ΚΕΠ περιλαμβάνει μέρος του παραδοσιακού πυρήνα της Πόλης Χρυσοχούς και τμήματα δρόμων που συγκλίνουν σε αυτόν, όπως καθορίζεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 4 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς). Ο ειδικός της χαρακτήρας οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που την συνθέτουν, όπως είναι οι παραδοσιακοί εμπορικοί δρόμοι, η κεντρική πλατεία και τα αξιόλογα παραδοσιακά κτίρια.

11.6.2 Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ)

Το Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ) χωροθετήθηκε στην είσοδο της Πόλης Χρυσοχούς με βάση πολεοδομικά και χωροταξικά κριτήρια, ώστε να αποτελέσει σημείο αναφοράς και κομβικό σημείο εξυπηρέτησης. Το ΠΕΚ προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί τόσο τοπικά την περιοχή του Σχεδίου, όσο και την ευρύτερη περιφέρεια σε σχέση με την παροχή εμπορικών, γραφειακών, κοινοτικών και άλλων διευκολύνσεων.

11.6.3 Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ) και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών

11.6.3.1 Το Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ) αποτελεί συμπαγή, από χωροδομική άποψη, πυρήνα εμπορικών ή/ και κοινοτικών διευκολύνσεων στο κέντρο του οικισμού του Προδρομιού, όπως καθορίζεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 5 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Προδρομιού) και έχει ως ρόλο την επαρκή εξυπηρέτηση επιμέρους οικιστικών περιοχών.

11.6.3.2 Ως ΤΕΚ θεωρούνται και τα τμήματα των πυρήνων της Χρυσοχούς και της Πελαθούσας που καθορίζονται ως εμπορικές περιοχές, και σε αυτές θα επιτρέπονται αναπτύξεις ανάλογες με εκείνες που προβλέπονται στα ΤΕΚ.

11.6.3.3 Στα ΤΕΚ και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών επιτρέπονται καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ. (αυτά σε περίπτωση καταστήματος τροφίμων μπορούν να συνδυαστούν με προϊόντα οικιακής και προσωπικής χρήσης αυξάνοντας το εμβαδόν του εμπορικού χώρου όπως περιγράφεται στην παράγραφο 11.7.1.4), γραφεία τοπικής εμβέλειας μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 200 τ.μ., καθώς και μικρής κλίμακας άλλες χρήσεις, για καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών. Σε ΤΕΚ δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες περιοχές, επιβαρύνοντας τις ανέσεις των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

11.6.3.4 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 δραστηριότητας, είναι δυνατόν να καθορίσει χώρους οι οποίοι να προορίζονται ως πρόσθετοι από τα πιο πάνω ΤΕΚ και να επιβάλει κατάλληλους όρους για την εύρυθμη λειτουργία τους.

11.6.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι

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

11.6.4.2 Οι οδοί Αρχ. Μακαρίου Γ', Κυπρολέοντος και τμήμα της οδού Μαρίου στην Πόλη Χρυσοχούς καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 4 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς). Οι άξονες αυτοί συγκλίνουν στο κέντρο και αποτελούν φυσική προέκταση των κεντρικών λειτουργιών.

11.6.5 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

11.6.5.1 Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων βασικών και δευτερευόντων συλλεκτήριων δρόμων. Σε αυτούς 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.

11.6.5.2 Για διασφάλιση της χωροθέτησης εκθεσιακών χώρων ως η πρωτεύουσα χρήση σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μεικτή 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.

11.6.5.3 Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II οι οδοί Βασιλέως Φιλίππου, μικρό τμήμα της Μεγάλου Αλεξάνδρου, τμήμα της οδού Αρσινόης και τμήμα της λεωφόρου Βασιλέως Στασίου στην Πόλη Χρυσοχούς, όπως δείχνεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 4 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς).

11.6.6 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

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

11.6.6.2 Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III η οδός Μανόλη Ανδρόνικου και τμήμα της οδού Αρσινόης στην Πόλη Χρυσοχούς, όπως δείχνεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 4 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς).

11.6.7 Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας IV

Ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας IV καθορίζεται σε τμήμα της οδού Αποστόλου Ανδρέα και αποτελεί συνέχεια του πυρήνα της Πόλης Χρυσοχούς και του εκεί αρχαιολογικού χώρου, όπως δείχνεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και στο Σχέδιο 4 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς). Σε αυτόν θα επιτρέπονται χρήσεις σχετικές με το προτεινόμενο αρχαιολογικό πάρκο στα βόρεια του Άξονα.

11.7 Χωροθετική Πολιτική

Λεπτομερέστερη χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο και κατηγορία εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφεται στη συνέχεια. Στον **Πίνακα 11.2** στο τέλος του

παρόντος Κεφαλαίου καθορίζεται ενδεικτικά η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση του κάθε τύπου και κατηγορίας εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, ενώ οι βασικές προϋποθέσεις και απαιτήσεις, πέραν των σχετικών στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) και των σχετικών Προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, περιλαμβάνονται στην παράγραφο 11.12.

11.7.1 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα

Η χωροθέτηση Καταστημάτων επιτρέπεται σε όλες τις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, δηλαδή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, καθώς και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, III και IV του Τοπικού Σχεδίου. Η χωροθετική πολιτική διαφοροποιείται για την κάθε Περιοχή και Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας ως ακολούθως.

11.7.1.1 Καταστήματα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, επιτρέπεται ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης.

11.7.1.2 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 μεικτή 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 της τάξης των 100 τ.μ.

11.7.1.3 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, και αφορούν απαραίτητα αγαθά ή υπηρεσίες για καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ.

11.7.1.4 Καταστήματα στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο 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 μεικτό εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 150 τ.μ.

11.7.1.5 Καταστήματα και άλλη εμπορική ανάπτυξη σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV

Στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, επιπρόσθετα των καταστημάτων που επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται και εμπορικές χρήσεις σχετικές με το προτεινόμενο αρχαιολογικό πάρκο στα βόρεια του Άξονα (π.χ. καταστήματα σουβενίρ, πώλησης έργων τέχνης, κ.ο.κ.) καθώς και δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις.

11.7.1.6 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, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή εκτιμήσει ότι η κατανομή των εμπορικών περιοχών και αξόνων, ή/ και η κατανομή των επιμέρους αναπτύξεων στις περιοχές αυτές δημιουργεί ελλείψεις στην επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

11.7.1.7 Μικρά Περίπτερα σε Οικιστικές Ζώνες

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

11.7.1.8 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 με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ., καθώς και στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου DIY, είναι επίσης δυνατή στη Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2* στην Πόλη Χρυσοχούς, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ., στα πλαίσια μετατροπής και αλλαγής χρήσης υφιστάμενων υποστατικών. Νοείται ότι οι σχετικές αναγκαίες μετασκευές θα είναι υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης και τα υφιστάμενα επικίνδυνα δομικά υλικά θα αντικατασταθούν με άλλα που θα τύχουν της έγκρισης της Πολεοδομικής Αρχής.

11.7.2 Χωροθετική Πολιτική για Εκθεσιακούς Χώρους

11.7.2.1 Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II του Τοπικού Σχεδίου.

11.7.2.2 Στη Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2* είναι δυνατόν να επιτραπούν μετατροπές και αλλαγή χρήσης υφιστάμενων υποστατικών σε Εκθεσιακούς Χώρους, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στην παράγραφο 11.7.1.2, νοουμένου ότι οι σχετικές αναγκαίες μετασκευές θα είναι υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης και τα υφιστάμενα επικίνδυνα δομικά υλικά θα αντικατασταθούν με άλλα που θα τύχουν της έγκρισης της Πολεοδομικής Αρχής.

11.7.3 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα

Η χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ., καθώς και στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

11.7.4 Χωροθετική Πολιτική για Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα

Η χωροθέτηση Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ., καθώς και στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδό χώρου πωλήσεων 1.000 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 καφετέριες, εστιατόρια και κινηματογράφοι, το εμβαδόν των οποίων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

11.7.5 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές

11.7.5.1 Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ., στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ., καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I με μέγιστο μεικτό εμβαδό 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 11.8.

11.7.5.2 Στη Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2* είναι δυνατόν να επιτραπούν μετατροπές και αλλαγή χρήσης υφιστάμενων υποστατικών σε Υπεραγορές με μέγιστο μεικτό εμβαδό 1.000 τ.μ., νοουμένου ότι οι σχετικές αναγκαίες μετασκευές θα είναι υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης και τα υφιστάμενα επικίνδυνα δομικά υλικά θα αντικατασταθούν με άλλα που θα τύχουν της έγκρισης της Πολεοδομικής Αρχής.

11.7.5.3 Σε Υπεραγορά είναι δυνατή η συμπερίληψη μικρής κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής καθώς και περιορισμένου αριθμού καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. μικρές

καφετερίες και μικρά εστιατόρια, ανθοπωλείο, φωτογραφείο, φαρμακείο, καθαριστήριο, βιβλιοπωλείο/ χαρτοπωλείο), νοούμενου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς και εφόσον το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου, ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των συναρτημένων διευκολύνσεων και καταστημάτων.

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

11.7.6 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου

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

11.7.7 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία

11.7.7.1 Γραφεία στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

Πέραν των συνήθων γραφειακών αναπτύξεων, γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο ή στις επιμέρους περιοχές του Σχεδίου ή και στην περιφέρειά του, θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.

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 για το μέρος της ιδιοκτησίας ή των ενοποιημένων τεμαχίων που εμπίπτουν στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η αύξηση αυτή δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων.

11.7.7.2 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II. Σε περίπτωση κατά την οποία στην ανάπτυξη περιλαμβάνονται και οικιστικές μονάδες, θα καταλαμβάνουν, κατά προτίμηση, τους ανώτερους ορόφους και δεν θα παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων, ενώ θα πρέπει να καταβάλλεται προσπάθεια ώστε ο κάθε όροφος 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 αυτές (προθάλαμος, ανελκυστήρας, χώροι στάθμευσης, αποθηκευτικοί χώροι, κ.ο.κ.).

Για παροχή κινήτρων για πλήρη ανάπτυξη της ιδιοκτησίας με γραφειακή χρήση (εξαιρουμένου του ισογείου που μπορεί να αναπτυχθεί εμπορικά) 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 για το μέρος της ιδιοκτησίας ή των ενοποιημένων τεμαχίων που εμπίπτουν στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας II, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η αύξηση αυτή δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων.

11.7.7.3 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV ή στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και τις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, εφόσον αφορούν γραφεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., και είναι τέτοιας φύσης ώστε να καλύπτουν ανάγκες που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών. Σε αυτές τις περιπτώσεις τα γραφεία θα πρέπει να αποτελούν μέρος μεικτής ανάπτυξης, στην οποία θα περιλαμβάνονται οικιστικές χρήσεις, το μεικτό εμβαδόν των οποίων θα πρέπει να ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον 30% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, ώστε οι Άξονες Δραστηριότητας 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.

11.7.7.4 Γραφεία σε Βιομηχανική Ζώνη

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

11.7.7.5 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 μεικτό εμβαδόν της τάξης 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

11.7.7.6 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας

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

11.7.7.6.2 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 μεικτού εμβαδού των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ενώ ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης και δεν μειώνεται στο 70% με βάση την παράγραφο 9.2.6.
- (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), τοποθέτηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

11.7.8 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών

Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών, όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων ή πρακτορείο στοιχημάτων, είναι δυνατόν να χωροθετείται στις περιοχές που αναφέρονται στις παραγράφους 11.7.7.1 και 11.7.7.3 (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.

11.7.9 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορικές Αναπτύξεις σε Τουριστικές Ζώνες

11.7.9.1 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 (Τουριστικές Ζώνες Τε). Σε αυτές τις Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική ανάπτυξη, ενώ σε περιπτώσεις μεικτής 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, τέτοιες τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:

- (i) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν μέρος οργανωμένης ανάπτυξης, και όπου μια τέτοια χρήση είναι εμφανώς βοηθητική της υπόλοιπης ανάπτυξης και αποτελεί χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της.
- (ii) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν λογική προέκταση καθορισμένης Ζώνης Τε που δεν έχει τουλάχιστον πλήρως αναπτυχθεί, δημιουργούν με αυτή ένα συμπαγή πυρήνα υπηρεσιών, εφόπτονται 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 Τοπικών Εμπορικών Κέντρων ή ζωνών εμπορίου και θεωρείται αναγκαία για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Προτεραιότητα θα αποδίδεται σε περίπτερα, μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων, καταστήματα σουβενίρ, γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων και τραπεζών και άλλα μικρά καταστήματα παρόμοιου τύπου και κλίμακας.

11.7.9.2 Σε όλες τις περιπτώσεις, η προτεινόμενη ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών, 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.

11.8 Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Πολυκαταστήματα

11.8.1 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, του Τοπικού Εμπορικού Κέντρου, των Εμπορικών Περιοχών στους Πυρήνες των Οικισμών και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

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

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

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση *Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον*.

- (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 μεικτή επιφάνεια μεγαλύτερη των 1.000 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.

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

πρόσβασης προς την ιδιοκτησία και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της ανάπτυξης.

11.9 Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών

- 11.9.1** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση υπερκαταστήματος με μεικτό εμβαδό μεγαλύτερο των 1.500 τ.μ. (μέγιστο εμβαδό χώρου πωλήσεων 2.000 τ.μ. σε περίπτωση υπεραγοράς), σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες ως επιτρεπόμενες, αλλά οπωσδήποτε εντός Ορίου Ανάπτυξης και εφόσον η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας. Κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της αίτησης θα εξασφαλισθούν οι απόψεις του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, της Γενικής Διεύθυνσης Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης, του Τμήματος Δημοσίων Έργων και του Πολεοδομικού Συμβουλίου.
- 11.9.2** Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις των πιο πάνω όσον αφορά την εκτίμηση της αναγκαιότητας για πρόσθετη επιφάνεια για εμπορική ανάπτυξη, πέραν των προσφερόμενων δυνατοτήτων στις καθορισμένες περιοχές, καθώς και των υφιστάμενων τέτοιων αναπτύξεων στην ευρύτερη περιοχή, καθώς και σε αξιολόγηση του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης, και αφού ληφθούν υπόψη ποσοτικές και ποιοτικές παράμετροι (τα όρια, η ιεράρχηση, το μέγεθος, ο ρόλος, η περιοχή εξυπηρέτησης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των καθορισμένων εμπορικών περιοχών).
- 11.9.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα προβαίνει επίσης σε εκτίμηση των επιπτώσεων του τύπου της συγκεκριμένης ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, και ιδιαίτερα των επιπτώσεων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη:
- (α) Τα όρια, την ιεραρχία, το μέγεθος, τον ρόλο, την περιοχή εξυπηρέτησης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε στοιχείου του υφιστάμενου εμπορικού δικτύου στην αντίστοιχη και την ευρύτερη περιοχή εξυπηρέτησης.
 - (β) Τη δυνατότητα και χωρητικότητα του κάθε στοιχείου του υφιστάμενου εμπορικού δικτύου να ικανοποιήσει την πίεση για αύξηση (ή μείωση) της εμπορικής δραστηριότητας, καθώς και τη δυνατότητα ποιοτικής διαφοροποίησης της εμπορικής δραστηριότητας.
- 11.9.4** Τα πιο πάνω θα πρέπει να αξιολογηθούν με βάση τόσο ποσοτικές παραμέτρους (π.χ. τα προβλεπόμενα επίπεδα πληθυσμών, την υφιστάμενη προσφορά και τύπο εμπορικών χρήσεων), όσο και ποιοτικές παραμέτρους (π.χ. την επάρκεια και δυνατότητες παροχής χώρων στάθμευσης, διακίνησης πεζών, προσβασιμότητας, τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις και την αύξηση των διακινήσεων του πληθυσμού και τις επιπτώσεις στις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων).
- 11.9.5** Σε περίπτωση που με βάση την πλήρη ανάλυση των πιο πάνω σχετικών εκτιμήσεων και αξιολογήσεων, αποδειχθεί η ανάγκη για υλοποίηση του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων περιοχών, για ολοκλήρωση της αξιολόγησης της αίτησης, με βάση τα σχετικά στοιχεία που θα υποβληθούν, θα ακολουθηθεί η μέθοδος

της διαδοχικής προσέγγισης, εξετάζοντας τις δυνατότητες χωροθέτησης της συγκεκριμένης ανάπτυξης, ως ακολούθως:

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

11.10 Άλλες Πρόνοιες

11.10.1 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

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

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

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

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

- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατόν να επεκταθεί σε τμήμα ιδιοκτησίας κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος της ιδιοκτησίας που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι η 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 δύο 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 δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

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

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

11.10.2 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.

11.10.3 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 εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη και εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής, που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου και νοουμένου ότι τα όρια των τεμαχίων των αναπτύξεων αυτών απέχουν μεταξύ τους απόσταση όχι 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.

11.10.4 Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιοτεχνική ή Βιομηχανική Ζώνη

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

11.10.5 Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας που Επηρεάζονται από Διεύρυνση Οδικού Δικτύου

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

11.10.6 Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας

Γενικά, σε καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας που είναι ταυτόχρονα καθορισμένοι 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 προσελκύνουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία, όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., εκτός αν στην ανάπτυξη προβλέπονται επαρκείς και ικανοποιητικές ρυθμίσεις προσωρινής στάθμευσης κατά μήκος του δρόμου και εκτός του οδοστρώματος κυκλοφορίας.

11.10.7 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών

11.10.7.1 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών δεν επιτρέπονται κοντά σε εκκλησίες ή άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας, καθώς και κοντά σε εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμία περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 200,00 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.

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

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

11.10.8 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Παρασκευής με Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών 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, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο 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.

11.11 Άλλες Κεντρικές Λειτουργίες Ευρύτερης Εξυπηρέτησης και Υπηρεσίες Δημόσιας Ωφέλειας

11.11.1 Οι λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας που παρέχονται από το Κράτος και τις Τοπικές Αρχές πρέπει να χωροθετούνται, κατά προτεραιότητα, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, έτσι ώστε οι διευκολύνσεις αυτές να είναι εύκολα προσίτες από το κοινό που θα τις χρησιμοποιεί. Από την πολιτική αυτή μπορεί να εξαιρεθούν λειτουργίες και υπηρεσίες, 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. Τέτοιες λειτουργίες/ υπηρεσίες είναι τα στάδια/ γήπεδα, τα νοσοκομεία, οι αστυνομικοί σταθμοί, κ.ά.

11.11.2 Σε περίπτωση που οι λειτουργίες και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας χωροθετούνται εκτός των καθορισμένων περιοχών εμπορικής δραστηριότητας, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της επικρατούσας χρήσης που προβλέπεται από τις Πολεοδομικές Ζώνες (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 9.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης).

11.12 Αξιολόγηση Αιτήσεων – Γενικά Κριτήρια

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

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

11.13 Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλεπικαλύψεων

- 11.13.1 Σε περίπτωση όπου βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι συμπίπτουν με καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες, θα ισχύουν οι χωροθετικές πρόνοιες και των δύο πιο πάνω περιπτώσεων.
- 11.13.2 Σε περίπτωση άσκησης διακριτικής ευχέρειας για χωροθέτηση συγκεκριμένης χρήσης, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για τις καθοριζόμενες από την Πολεοδομική Ζώνη χρήσεις.

Πίνακας 11.2: Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική

Τύπος/ Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Παρατηρήσεις Προϋποθέσεις
Κατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μεικτού εμβαδού μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Ελάχιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων ισογείου 100 τ.μ., να μην αφορά Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μεικτού εμβαδού μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μεικτού εμβαδού μέχρι 100 τ.μ.
		Εμπορικές χρήσεις σχετικές με το αρχαιολογικό πάρκο
Οικιστικές Ζώνες	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μέχρι 50 τ.μ. και νοουμένου ότι η ιδιοκτησία βρίσκεται σε κύριο ή δευτερεύον οδικό δίκτυο και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή/άξονα εμπορικής δραστηριότητας	
	Μικρά περίπτερα μεικτού εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.	
Εκθεσιακός Χώρος	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2*	Σε ενιαία ανάπτυξη, νοουμένου ότι αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το 80% του ωφέλιμου χώρου του ισογείου
Πολυκατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	

Τύπος/ Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Παρατηρήσεις Προϋποθέσεις
Υπεραγορά	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν 1.000 τ.μ.
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2*	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν 1.000 τ.μ., υπό προϋποθέσεις
Υπερκατάστημα	Στις καθορισμένες περιοχές ανάλογα με την κατηγορία του Υπερκαταστήματος	Σε περίπτωση χωροθέτησης εκτός των επιτρεπόμενων περιοχών, με τη διαδικασία της παραγράφου 11.9
Υπερκατάστημα Ειδών Κατοικίας, Κήπου και άλλων συναφών ειδών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2*	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. υπό προϋποθέσεις
Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Ανάλογα με τα συγκεκριμένα συνθετικά της στοιχεία και την οικεία πολιτική
Γραφείο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	/
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ. (μέρος μεικτής ανάπτυξης)
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	

Τύπος/ Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Παρατηρήσεις Προϋποθέσεις
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι)	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν 130 τ.μ. σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.
		Μεγαλύτερου μεικτού εμβαδού από 200 τ.μ. σε ιδιοκτησίες με εμβαδόν 1.000 τ.μ., υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 11.7.7.6.2
Βιομηχανική Ζώνη	Αποκλειστικά ως μέρος της επιχείρησης (μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού)	
Επιχείρηση (Γραφείο) Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Εξαιρουμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι κατάλληλο τμήμα σημαντικού εμβαδού διαμορφώνεται για στάθμευση οχημάτων
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
Κατάστημα Πώλησης Ερωτικών Ειδών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Προϋποθέσεις στην παράγραφο 11.10.7
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
Εργαστήριο παρασκευής έτοιμων φαγητών μαζί με κατάστημα πώλησης τέτοιων ειδών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30 τ.μ.
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών	

12 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

12.1 Γενικά

12.1.1 Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει 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.

12.1.2 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.

12.2 Προβλήματα

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

- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, αλλά κατά κύριο λόγο βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να είναι διασκορπισμένες σε πολλές αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας τις γειτονικές χρήσεις.
- (β) Η υφιστάμενη διασπορά τέτοιων αναπτύξεων έχει σοβαρές συνέπειες, κυρίως στο περιβάλλον και σε περιοχές κατοικίας.
- (β) 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.

12.3 Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι

12.3.1 Η Ειδική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου για τον τομέα της μεταποίησης είναι η κατά το δυνατόν συγκέντρωση των μονάδων, οι οποίες προκαλούν οχληρία, δεν σχετίζονται με συχνότητα ανάγκης εξυπηρέτησης των πολιτών και προκαλούν τη μεγαλύτερη καταπόνηση στο περιβάλλον και τις ανέσεις της περιοχής, στις 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 ανάπτυξης.

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

- (α) Η διαφύλαξη των υφιστάμενων Ζωνών και η αύξηση των ευκαιριών ορθολογικής στέγασης της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής δραστηριότητας στην περιοχή του Σχεδίου, σε ό,τι αφορά τη συνολική προσφορά κατάλληλης γης και υποστατικών, την ποικιλία και σύνθεση της προσφοράς αυτής και τη χωροταξική της κατανομή.
- (β) Η χρήση μέτρων (κινήτρων και αντικινήτρων) για διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές, στις καθορισμένες Ζώνες.
- (γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της εικόνας των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων, και η παράλληλη εξασφάλιση των διευκολύνσεων που θα βελτιώσουν τη λειτουργική οργάνωση των περιοχών αυτών, με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, την αύξηση της αποδοτικότητάς τους και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.
- (δ) Η εντατικοποίηση της ενεργού παρέμβασης του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης της προς ανάπτυξη γης στις Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής (π.χ. βασικό οδικό δίκτυο, υπηρεσίες, κ.ο.κ.).
- (ε) Η εισαγωγή κατάλληλου πλαισίου πολιτικής για ενθάρρυνση της καινοτομίας και ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας.
- (στ) Η ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον και στις ανέσεις της περιοχής.

12.4 Κατηγορίες Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών

12.4.1 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.

12.4.2 Η σχέση της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης με άλλες γεινιάζουσες ή εφαιπόμενες χρήσεις, αλλά και με το περιβάλλον γενικότερα και τη δημόσια υγεία, καθορίζεται κυρίως από τον τρόπο λειτουργίας, τον εξοπλισμό, τις

διεργασίες που λαμβάνουν χώρα και τη φύση των πρώτων και άλλων υλών που χρησιμοποιούνται, παράγονται και αποβάλλονται.

12.4.3 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.

12.4.4 Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να θεωρήσει ότι συγκεκριμένη βιομηχανική, αποθηκευτική ή βιοτεχνική ανάπτυξη ανήκει, αντί στην Κατηγορία που ορίζεται στο Παράρτημα Α, σε ηπιότερη Κατηγορία, εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι τέτοιο επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα επίπεδα επηρεασμού που καθορίζονται στην παράγραφο 12.4.3, και αφού ο αιτητής υποβάλει πλήρως αιτιολογημένη σχετική μελέτη. Κατά την εξέταση της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευθεί με το Τμήμα Περιβάλλοντος, το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας και το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας, καθώς και (όταν κρίνεται αναγκαίο) τον Διευθυντή του Τμήματος Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών, σε περιπτώσεις όπου αυτό απαιτείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

12.5 Γενική Χωροθετική Πολιτική

12.5.1 Οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Β και Γ, και οι αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, θα χωροθετούνται στις καθορισμένες Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Ζώνες της αντίστοιχης Κατηγορίας, και όπου αλλού καθορίζεται από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου. Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α) στη Χρυσοχού θα επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων ειδικού τύπου μόνο, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 12.6.

12.5.2 Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η χωροθέτηση άλλων χρήσεων πέραν της βιομηχανικής και των αποθηκών, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από άλλη εξειδικευμένη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου, και η άλλη χρήση είναι αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία τους.

12.5.3 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απορρίψει αίτηση για εγκατάσταση βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ή αποθηκευτικής ανάπτυξης Κατηγορίας Α των τύπων που περιγράφονται στην παράγραφο 12.6, στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2, 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, νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος.

12.6 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

12.6.1 Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α) στα βορειοανατολικά όρια της Κοινότητας Χρυσοχούς με το Δήμο Πόλης Χρυσοχούς, θα εγκαθίστανται ειδικές βιομηχανικές αναπτύξεις μόνο, όπως αυτές καθορίζονται πιο κάτω:

- (α) Παραγωγή κεραμικών ειδών με ψήσιμο (κεραμιδιών και τούβλων μόνο).
- (β) Παραγωγή μωσαϊκών.
- (γ) Παραγωγή έτοιμου σκυροδέματος.
- (δ) Παραγωγή τσιμεντοσωλήνων.
- (ε) Παραγωγή/ επεξεργασία γύψου ή ασβέστη.
- (στ) Διαπύρωση, φρύξη, τήξη και βιομηχανική επεξεργασία μετάλλων.
- (ζ) Προϊόντα ή παράγωγα μπεντονίτου και άλλων συναφών υλικών.
- (η) Διαχείριση/ ανακύκλωση άχρηστων μετάλλων που δεν αποτελούν ή περιέχουν επικίνδυνα συστατικά και δεν εντάσσονται στις κατηγορίες ειδικών επικίνδυνων και τοξικών-μεταλλαξιόγινων-καρκινογενετικών-θιγόντων την αναπαραγωγή προϊόντων.
- (θ) Συντήρηση και επισκευή μεταφορικών μέσων.
- (ι) Στάθμευση βαρέων οχημάτων.

12.6.2 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.

12.7 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στη Βιομηχανική Ζώνη Βα4 Κατηγορίας Β, όπως καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο.

12.8 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α) στη Χρυσοχού θα εγκαθίστανται μόνο ειδικές βιοτεχνικές αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στην παράγραφο 12.6.

12.9 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

12.9.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

- (α) Στην καθορισμένη Βιομηχανική Ζώνη Βα4 Κατηγορίας Β.
- (β) Στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2 Κατηγορίας Β.
- (γ) Στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2* Κατηγορίας Β στο χώρο των Συνεργατικών Βιομηχανιών στην Πόλη Χρυσοχούς, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 300 τ.μ.
- (δ) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει συνολικό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης), δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση Βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β στις περιοχές που περιγράφονται πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

12.9.2 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.

12.9.3 Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 12.9.1, και σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 24 (Πρατήρια Πετρελαιοειδών).

12.10 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ

- 12.10.1** Οι Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β, και δυνατόν να επιτραπούν στις Περιοχές, Κέντρα και Άξονες που περιγράφονται στην παράγραφο 12.9.1(δ) υπό τις ίδιες προϋποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή. Η χωροθέτηση Βιοτεχνικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Γ εκτός των Βιοτεχνικών Ζωνών είναι δυνατή, εφόσον το μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι της τάξης των 200 τ.μ.
- 12.10.2** 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, αργυροχοειών, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρόμοιων βιοτεχνιών, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV, περιλαμβανομένων και των Εμπορικών Περιοχών 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.
- 12.10.3** Στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο) και Ιδιωτικά Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΜΟΤ), εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.
- 12.10.4** 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.

12.11 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

- 12.11.1** Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α) στη Χρυσοχού θα εγκαθίστανται ειδικές αποθηκευτικές αναπτύξεις μόνο, των τύπων που καθορίζονται στην παράγραφο 12.6. Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται γενικά σε Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β.
- 12.11.2** Μικρές, λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.

- (β) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

12.11.3 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 είναι εύφλεκτα, και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στη γύρω περιοχή από άποψη υποβάθμισης του περιβάλλοντος, πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης και συνθηκών για φορτοεκφορτώσεις.

12.12 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.

12.13 Αναβάθμιση Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων

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

12.13.2 Για περιορισμό της όχλησης και για αναβάθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης, καθορίζονται στην περίμετρο των Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών, 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.

12.13.3 Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ζώνη και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά εφάπτονται της εξωτερικής της

περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο, από την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, ούτως ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.

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

- (α) Να επιβάλλει όρους για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων, ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης και γενικά της Βιομηχανικής Ζώνης.
- (β) Να επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, καθώς και γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει 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.

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

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

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

12.14 Ειδικές Πρόνοιες

12.14.1 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και του Παραρτήματος Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), βιοτεχνικές και βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων, είναι δυνατό να χωροθετηθούν σε καθορισμένη Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ζώνη, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας και το Τμήμα Περιβάλλοντος, καθώς και την οικεία

Τοπική Αρχή, διαπιστώσει ότι η λειτουργία της ανάπτυξης, τα ανακυκλούμενα υλικά και οι μέθοδοι/ διαδικασίες ανακύκλωσης, δεν επηρεάζουν ουσιωδώς γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις, περιλαμβανομένων και των δυνητικών περιοχών επέκτασης των Ζωνών Ανάπτυξης.

- 12.14.2** Σε Βιομηχανική Ζώνη είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφείων αποκλειστικά σε σχέση με συγκεκριμένη επιχείρηση, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.7.7.4 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία).
- 12.14.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξετάζει θετικά αιτήσεις για ανέγερση αποθηκών σε Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι αυτές ανεγείρονται σε γήπεδο κτηνοτροφικής μονάδας και προορίζονται για την αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού, που είναι αναγκαία για τη λειτουργία της. Επιπρόσθετα, μια τέτοια αποθήκη δεν πρέπει να δημιουργεί κυκλοφοριακά ή άλλα προβλήματα.
- 12.14.4** Ειδικά για την Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 Κατηγορίας Α και τη Βιομηχανική Ζώνη Βα4 Κατηγορίας Β, θα μπορούν να ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:
- (α) Αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 5% σε όσα τεμάχια έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 2.500 τ.μ. Επιπλέον αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης θα δίνεται όταν ικανοποιείται μέρος των ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
 - (β) Αύξηση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα, νοουμένου ότι ο τρίτος όροφος θα χρησιμοποιείται μόνο για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως βιομηχανικός χώρος.

Πίνακας 12.1: Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Αναπτύξεις και Αποθήκες

Τύπος/ Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή	Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις
Ειδική Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α)	Μόνο για αναπτύξεις που περιγράφονται στην παράγραφο 12.6
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 (Κατηγορίας Β)	/
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 (Κατηγορίας Β)	/
Ειδική Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α)	Μόνο για αναπτύξεις που περιγράφονται στην παράγραφο 12.6
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 (Κατηγορίας Β)	/
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2 (Κατηγορίας Β)	/
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2*	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν 300 τ.μ.
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Συνολικό εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ	
Συνεργεία επισκευών μεγάλων μηχανοκίνητων οχημάτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 (Κατηγορίας Β)	/
	Βιοτεχνικές Ζώνες Βδ2 και Βδ2* (Κατηγορίας Β)	/
Πλυντήρια αυτοκινήτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 (Κατηγορίας Β)	/
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2 (Κατηγορίας Β)	/
	Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2*	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν 300 τ.μ.
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Συνολικό εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ	
		Σε πρατήριο πετρελαιοειδών

Τύπος/ Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή	Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιοτεχνικές Ζώνες Βδ2 και Βδ2* (Κατηγορίας Β)	/
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ	
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ., μόνο για αναπτύξεις που περιγράφονται στην παράγραφο 12.10.2
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ και ΙV	
	Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες Οικισμών	
Συνεργεία επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων ή Ιδιωτικά Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΜΟΤ) (Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ)	Βιοτεχνικές Ζώνες Βδ2 και Βδ2* (Κατηγορίας Β)	/
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ	
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ και ΙV	
Ειδική Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α)	Μόνο για αναπτύξεις που περιγράφονται στην παράγραφο 12.6
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 (Κατηγορίας Β)	/
	Βιοτεχνικές Ζώνες Βδ2 και Βδ2* (Κατηγορίας Β)	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι 300 τ.μ.
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ	

13 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

13.1 Γενικά

13.1.1 Ο τουρισμός αποτελεί σημαντικό τομέα της κυπριακής οικονομίας, ο οποίος συναρτάται με πολλές άλλες χρήσεις και δραστηριότητες. Για σκοπούς σαφέστερου διαχωρισμού των θεματικών πολιτικών, το παρόν Κεφάλαιο αναφέρεται σε αναπτύξεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων ως χώρων διαμονής, μαζί με τις παρεμπόμπουσες σε αυτά χρήσεις με βάση τη σχετική νομοθεσία, ενώ άλλες χρήσεις που μπορεί να επιτραπούν σε καθορισμένη Τουριστική Ζώνη (οικιστική, εμπορική, αναψυχής/ψυχαγωγία κλπ) καλύπτονται από το χωροθετικό πλαίσιο των αντίστοιχων Κεφαλαίων.

13.1.2 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.

13.1.3 Τα αξιόλογα φυσικά πλεονεκτήματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς σε συνδυασμό με τον μοναδικό φυσικό πλούτο της παρακείμενης περιοχής του Ακάμα, δεν έχουν συμβάλει ακόμη στη μεταβολή της σημασίας της περιοχής αναφορικά με την κατανομή της τουριστικής ανάπτυξης στην Κύπρο. Η περιοχή του Σχεδίου βρίσκεται ακόμα στα αρχικά στάδια τουριστικής ανάπτυξης και διαθέτει περιορισμένο αριθμό σκόρπιων τουριστικών μονάδων. Έχοντας υπόψη τη γεωγραφική απομόνωση, τη μικροκλίμακα και τον σχετικά παρθένο χαρακτήρα της περιοχής, καθώς και το γεγονός ότι ο τουρισμός αποτελεί τον βασικότερο τομέα της οικονομικής της ανάκαμψης, το Τοπικό Σχέδιο περιέχει διάφορες χωροθετικές πρόνοιες που συνδυάζουν την αστική και την αγροτική τουριστική πολιτική των Σχεδίων Ανάπτυξης και ενθαρρύνουν τις νέες μορφές τουρισμού.

13.2 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) Το σχετικά μεγάλο απόθεμα γης για ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες αποτελεί δέσμευση που πρέπει να αντιμετωπιστεί στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού.

- (γ) Η καθυστέρηση που παρατηρείται στην αξιοποίηση των καθορισμένων περιοχών ενθάρρυνσης της τουριστικής ανάπτυξης, που οφείλεται κυρίως στην απουσία βασικών έργων υποδομής και παρεμφερών τουριστικών διευκολύνσεων.
- (δ) Η απουσία αποτελεσματικών μέτρων για τον ενεργό αναπροσανατολισμό της τουριστικής ανάπτυξης δεν βοήθησε στον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς με νέες εναλλακτικές και εξειδικευμένες μορφές προϊόντος και παρέτεινε το πρόβλημα της εποχικότητας.
- (ε) Η ύπαρξη ασυμβίβαστων με την τουριστική ανάπτυξη χρήσεων, που μαζί με την περιβαλλοντική υποβάθμιση κάποιων περιοχών, έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη συνολική εικόνα του προϊόντος.
- (στ) Η ύπαρξη τουριστικών μονάδων για τις οποίες δεν επιδεικνύεται ενδιαφέρον από τους ιδιοκτήτες να τις αναβαθμίσουν.

13.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

- 13.3.1** Για τη θεματική ενότητα της τουριστικής ανάπτυξης επιδιώκεται η διαμόρφωση ενός μοντέλου αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης που να διαλαμβάνει την αναβάθμιση, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος. Η διαφοροποίηση αναμένεται να προέλθει από τη δημιουργία ειδικών προϊόντων και έργων εμπλουτισμού, ενώ η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αναμένεται να επιτευχθεί με την εισαγωγή 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.
- 13.3.2** Στρατηγικής σημασίας για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής είναι ο συνδυασμός αστικής και αγροτικής τουριστικής πολιτικής στα πλαίσια του παρόντος Κεφαλαίου, η έμφαση που αποδίδεται σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού, και οι δυνατότητες που προσφέρονται για αναβάθμιση και εμπλουτισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων μέσω πολεοδομικών κινήτρων.

13.4 Βασικοί Στόχοι

Οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά την τουριστική ανάπτυξη είναι γενικά οι ακόλουθοι:

- (α) Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος μέσα από μέτρα ποιοτικής αναβάθμισης, εμπλουτισμού και 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 στο πλαίσιο ενθάρρυνσης του τουρισμού υγείας, καθώς και η αντίστοιχη συσχέτιση με άλλους τομείς (συνέδρια, αθλητισμός, πολιτισμός, κλπ).
- (στ) Η σωστή ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στο περιβάλλον και η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων και ευαίσθητων περιοχών φυσικής, κοινωνικής, ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας, και η διαχείριση των παραλιών και του θαλάσσιου νερού, ως βασικών συστατικών της αειφορίας του τουρισμού.
- (ζ) Η διευκόλυνση της απόσυρσης τουριστικών κλινών χαμηλών κατηγοριών.

13.5 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου επισημαίνονται οι ακόλουθες περιοχές όπου δυνατόν να χωροθετείται η τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με τις άλλες αναπτύξεις, σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 13.6:

- (α) **Τουριστικές Ζώνες παραλίας και άμεσης ενδοχώρας (παράγραφος 13.6.1):** Οι παραλιακές Τουριστικές Ζώνες στο Λατσί και στα δυτικά και ανατολικά των οικισμών Πόλης και Προδρομιού, καθώς και οι Τουριστικές Ζώνες στα δυτικά υψώματα της άμεσης ενδοχώρας.
- (β) **Περιοχές Κατοικίας και Μικρών Τουριστικών Μονάδων (παράγραφος 13.6.2):** Αφορά καθορισμένα τμήματα των οικιστικών περιοχών που περιβάλλουν τα παραδοσιακά κέντρα της Πόλης Χρυσοχούς και του Προδρομιού, καθώς και τις Οικιστικές Ζώνες Καθ στη Μακούντα, όπως φαίνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης). Στις περιοχές αυτές θα επιτρέπονται μικρές τουριστικές μονάδες που θα συνάδουν με την κλίμακα, τις αναλογίες και το χαρακτήρα των οικισμών. Οι αναπτύξεις αυτές έχουν σκοπό να διευρύνουν την ποικιλία των παρεχόμενων διευκολύνσεων, χωρίς να ανταγωνίζονται τις παραλιακές Τουριστικές Ζώνες.
- (γ) **Περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης (παράγραφος 13.7):** Οι περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων που βρίσκονται εκτός Ορίου Ανάπτυξης, θα αποτελέσουν επιλεκτικά χώρους για τη δημιουργία ολοκληρωμένων τουριστικών συγκροτημάτων. Οι αναπτύξεις αυτές έχουν σκοπό να εμπλουτίσουν το τουριστικό προϊόν και θα περιλαμβάνουν ευρύ φάσμα διευκολύνσεων, υπηρεσιών και υποδομής.
- (δ) **Τουριστική Αξιοποίηση Διατηρητέων και Παραδοσιακών Οικοδομών (παράγραφος 13.6.3):** Τουριστική ανάπτυξη αποτελεί και η αξιοποίηση διατηρητέων και παραδοσιακών οικοδομών για σκοπούς τουρισμού.

- (ε) **Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας (ΠΚ):** Στις Ζώνες αυτές μπορεί να επιτραπεί η ανέγερση μεμονωμένων τουριστικών επαύλεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παραγράφου 13.6.4.

13.6 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

- 13.6.1 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.

Σε κατάλληλες περιπτώσεις για ξενοδοχεία, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει όπως η οικοδομή είναι τριώροφη (ανώτατο συνολικό ύψος 11,30 μέτρα), μετά από θετική γνωμοδότηση της Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου προς την Πολεοδομική Αρχή.

Νοείται 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.

Στις πιο πάνω περιπτώσεις, η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο και οι αναλογίες των όγκων θα αποτελούν σημαντικά στοιχεία αξιολόγησης της προτιθέμενης ανάπτυξης, και θα πρέπει να ακολουθούνται οι αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 10.6.3.

- 13.6.2 Στις **Περιοχές Κατοικίας και Μικρών Τουριστικών Μονάδων**, εκτός από κατοικίες, θα επιτρέπονται και τουριστικές αναπτύξεις, ως ακολούθως:

- (α) Ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οποιασδήποτε κατηγορίας και τάξης, με ανώτατο αριθμό κλινών 120.
- (β) Όλες οι τουριστικές αναπτύξεις θα προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον των οικισμών και ειδικότερα στην κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα τους. Η χωροθέτηση των αναπτύξεων, οι αναλογίες των όγκων και η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο θα αποτελούν επιπρόσθετα στοιχεία για την αξιολόγηση της προτιθέμενης ανάπτυξης.
- (γ) Για όλες τις αναπτύξεις ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι δύο (2) και το ύψος 10,00 μέτρα (8,30 μέτρα εντός Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα), εκτός σε περιπτώσεις ξενοδοχείων όπου τμήμα της οικοδομής μπορεί να είναι τριώροφο.
- (δ) Θα διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (ε) Κατά τη μελέτη αιτήσεων για τις αναφερόμενες αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσής τους και τον κίνδυνο εκτοπισμού της κύριας χρήσης, που είναι η κατοικία.

13.6.3 Σε Διατηρητέες και Παραδοσιακές Οικοδομές θα επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα νοουμένου ότι οποιεσδήποτε προσθήκες/ μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στο χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των σχετικών Προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης (Μείωση Απαιτήσεων) της Εντολής 3/2011.

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.

13.6.4 Στις Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας (ΠΚ), εκτός από κατοικίες, είναι δυνατόν να επιτρέπονται και μεμονωμένες τουριστικές επαύλεις, όταν το προς ανάπτυξη τεμάχιο προσφέρει κατάλληλο φυσικό περιβάλλον, φυσικό υψόμετρο, ομαλή κλίση και θέα και νοουμένου ότι αυτό δεν είναι μικρότερο των 1.000 τ.μ.

13.7 Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα

13.7.1 Σε περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 21.4 (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 ουσιαστική υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η ανάπτυξη συνδυάζει δύο τουλάχιστον επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας του Υφυπουργείου Τουρισμού, όπου ο πρωτεύων (κύριος) τύπος αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το 70% της δυναμικότητας του συγκροτήματος ή και περισσότερο.
- (β) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής ποιότητας (αισθητικά και λειτουργικά), θα διαθέτει εκτενείς ανοικτούς χώρους και χώρους πρασίνου και θα προσφέρει αξιόλογα εμπλουτιστικά τουριστικά έργα, σύμφωνα με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (γ).
- (γ) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθ' όλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού. Κάθε ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστον σημαντικό εμπλουτιστικό τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας ή ευεξίας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμία περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.

- (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστον 100.000 τ.μ., όπως αυτό υπολογίζεται μετά την παραχώρηση γης για δημόσια έργα υποδομής και δημόσιους ανοικτούς χώρους (ελεύθερος χώρος πλατείας, πράσινο, κ.ο.κ.).
- (στ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι 0,20:1 για το τουριστικό κατάλυμα και 0,05:1 επιπρόσθετα για το εμπλουτιστικό τουριστικό έργο. Στο συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού για τη συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.
- Το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1. Ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα ξεπερνούν τους δύο (2) και τα 10,00 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.

Νοείται επίσης ότι το Υφυπουργείο Τουρισμού, αφού αξιολογήσει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της αίτησης, δύναται να επιτρέψει ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα και σε μικρότερο γήπεδο από το πιο πάνω καθοριζόμενο.

13.7.2 Για τη χορήγηση αδειών για ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα από την Πολεοδομική Αρχή, θα απαιτείται όπως:

- (α) έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως έγκριση του Υφυπουργείου Τουρισμού όσον αφορά την καταλληλότητα γηπέδου για τέτοια ανάπτυξη,

- (β) έχει προηγηθεί Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας, και
- (γ) έχει υποβληθεί Κυκλοφοριακή Μελέτη, αν αυτό απαιτείται από τα δεδομένα της περιοχής.

13.8 Προσθήκες – Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας

13.8.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής – και διαθέτει τη σχετική κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατόν να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία ισχύει η επιφύλαξη της παραγράφου 13.8.2):

- (α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων και ύψος οικοδομών).
- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογιστεί κατά την αδειοδότησή της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι 2 (δύο) ορόφους.
- (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 (τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής ή ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα εκτός Ορίου 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 δυνατόν, 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.

13.8.2 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτει τη σχετική κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατόν να επιτραπεί, έστω και αν η χρήση δεν είναι επιτρεπόμενη σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

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 δυνατόν να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων είτε για σκοπούς προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις, σε παρακείμενες οικοδομές ή/ και στο ίδιο τεμάχιο.

(β) Οι προσθήκες ή μετατροπές στην οικοδομή που γίνονται μετά την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, μπορούν να γίνουν όταν αφορούν μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

(i) Υπάρχει εκμεταλλεύσιμο 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 της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογιστεί κατά την αδειοδότησή της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα Ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι 2 (δύο) ορόφους.

(iii) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου για σκοπούς επέκτασης νόμιμα υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται πλέον η τουριστική ανάπτυξη (επιτρεπόταν στο παρελθόν κατά την αδειοδότηση της μονάδας), η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το 70% του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου που καθορίζεται για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

- (γ) Η προσθήκη/ μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.
- (δ) Η προσθήκη/ μετατροπή θα τηρεί κατά το δυνατό όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.
- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που υποβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

Νοείται ότι προσθήκες/ μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική, με εξαίρεση την πρόνοια 13.8.2(β)(iii), μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων, χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

Ανεξάρτητα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 13.8.1 και 13.8.2 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 13.11.

13.9 Τουρισμός Υγείας

Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας (Ιατρικός Τουρισμός και Τουρισμός Ευεξίας), η πολιτική στο θέμα αυτό προνοεί για τα ακόλουθα:

- (α) Αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/ επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, καθώς και την προώθηση νέων τουριστικών μονάδων με εμπλουτιστικά έργα (παράγραφος 13.10).

Για το σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατόν να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (παράγραφος 13.11).

- (β) Συμπερίληψη ξενοδοχειακής ανάπτυξης ως υποστηρικτικής ιδιωτικού νοσοκομείου ή διαγνωστικού κέντρου ουσιώδους κλίμακας σε περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 21.

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 προνοείται στη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού, ώστε να επιτρέπεται άλλη χρήση στο γήπεδο της τουριστικής μονάδας.

13.10 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

13.10.1 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 ισχύουσα σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/ τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια (τα αυτοτελή εμπλουτιστικά έργα εμπίπτουν στις επιμέρους θεματικές πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου):

- (α) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης, της ιστορίας του τόπου, κ.ο.κ.
- (β) Παρέχουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες που συνδυάζονται κατά τον καλύτερο τρόπο με το ξενοδοχείο/ τουριστικό κατάλυμα, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (γ) Χωροθετούνται σωστά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους, που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (δ) Θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου, αφού εξασφαλιστούν οι θετικές απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού.

13.10.2 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 ισχύουσα σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού.

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

13.11 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

13.11.1 Με στόχο τον εμπλουτισμό των υπηρεσιών προς τους επισκέπτες, τα κίνητρα παρέχονται σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που πληρούν μια από τις πιο κάτω προϋποθέσεις, νοουμένου ότι αυτά:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής – και διαθέτουν τη σχετική κατάσταση από το Υφυπουργείο Τουρισμού).
- (β) Αποτελούν υφιστάμενες μερικώς αδειούχες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα της παρούσας πολιτικής, τις πρόνοιες της Εντολής 2/2011 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.

13.11.2 Τα κίνητρα που περιγράφονται στην παράγραφο 13.11.3, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 13.10.2. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων (*family rooms*), σουιτών και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

13.11.3 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 13.10.2 και 13.11.2 όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 13.11.1 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 τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.
- (β) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Η παρούσα ισχύει εφόσον ικανοποιούνται οι επιφυλάξεις της παραγράφου 13.8.1.
- (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 13.8.2(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, όπως περιγράφονται στην Εντολή 3/2011 του Υπουργού Εσωτερικών.

13.12 Άλλες Πρόνοιες

13.12.1 Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού: Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού, με το οποίο θα διαβουλεύεται πριν τη λήψη της απόφασής της. Περαιτέρω, πριν τη λήψη της απόφασής της, η Πολεοδομική Αρχή θα

διαβουλεύεται με το Υφυπουργείο Τουρισμού για θέματα που αφορούν στην αναγκαιότητα ή μη της εξασφάλισης Πιστοποιητικού Καταλληλότητας Γηπέδου.

13.12.2 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.

14 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

14.1 Γενικά

- 14.1.1 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 περιοχών και του συνόλου των οικισμών. Σημαντικός παράγοντας στη διαμόρφωση λειτουργικής χωροθετικής πολιτικής στον τομέα της εκπαίδευσης είναι το γεγονός ότι τα ιδιωτικά και δημόσια εκπαιδευτήρια, μέχρι και τη Μέση Εκπαίδευση, λειτουργούν με διαφορετικές ζώνες επιρροής και εξυπηρέτησης.
- 14.1.2 Για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς, ο τομέας της εκπαίδευσης αποτελεί καθοριστικό παράγοντα ενδογενούς ανάπτυξης και σταθερότητας, αφού από αυτόν εξαρτάται ως ένα βαθμό η διατήρηση μόνιμου πληθυσμού, και κατ' επέκταση η ευημερία της περιοχής. Ως περιφερειακό εκπαιδευτικό κέντρο, η Πόλη Χρυσοχούς καλύπτει σήμερα όλες τις βαθμίδες της στοιχειώδους και της μέσης εκπαίδευσης με ένα σχολείο για κάθε μια από αυτές (δημοτικό, γυμνάσιο, λύκειο, τεχνική σχολή), ενώ υπάρχουν και δύο νηπιαγωγεία (ένα δημόσιο και ένα κοινοτικό).
- 14.1.3 Ενόψει του συνεχώς αναβαθμιζόμενου ρόλου της Πόλης Χρυσοχούς στον τομέα της εκπαίδευσης, καθώς και της σταδιακής διακοπής της λειτουργίας ορισμένων σχολείων στην ευρύτερη περιφέρεια, προκύπτει η ανάγκη δημιουργίας μεσοπρόθεσμα ενός νέου δημόσιου Δημοτικού σχολείου στα δυτικά της περιοχής του Σχεδίου, τόσο για τοπική όσο και για περιφερειακή εξυπηρέτηση.

14.2 Προβλήματα

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

- (α) Η αδυναμία στην εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων, λόγω προβλημάτων που προκύπτουν από την έγκαιρη εξασφάλιση της γης.
- (β) Οι περιοδικές και δυσανάλογες αυξομειώσεις του αριθμού μαθητών στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης αντίστοιχα (ως συνάρτηση των ασταθών περιφερειακών δεδομένων γεννητικότητας και δημογραφίας) δυσκολεύουν το σωστό προγραμματισμό της εκπαιδευτικής υποδομής.
- (γ) Η σταδιακή εξέλιξη των τοπικών σχολείων σε περιφερειακά και οι συχνές τροποποιήσεις των εκπαιδευτικών περιφερειών, δημιουργούν την ανάγκη για καλύτερη προσιτότητα των σχολείων αυτών από την ενδοχώρα και για διασφάλιση του δικαιώματος επιλογής.

- (δ) Η συγκέντρωση όλων των σχολείων, ενός για κάθε βαθμίδα εκπαίδευσης, σε μια περιοχή, ενισχύει την μεταξύ τους εξάρτηση και επιβάλλει τη διακίνηση μαθητών από μεγάλη απόσταση.

14.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

- 14.3.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης, αποτελεί έναν από τους στρατηγικούς στόχους του Κράτους. Βασικός στόχος είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός των βαθμίδων εκπαίδευσης και η δημιουργία ενός σύγχρονου, ανθρώπινου και δημοκρατικού σχολείου, με ίσες ευκαιρίες για τα παιδιά για ανάπτυξη των δυνατοτήτων τους χωρίς διάκριση.
- 14.3.2** Η χωροθετική πολιτική για τα εκπαιδευτικά ιδρύματα έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου στόχου. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο υιοθετούνται ευέλικτες πολιτικές, που καθοδηγούν και ενθαρρύνουν τέτοιες αναπτύξεις, ιδιαίτερα από τον ιδιωτικό τομέα.

14.4 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, ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση ολοκληρωμένο πρόγραμμα που συναρτάται με την αναμενόμενη κατανομή του πληθυσμού.
- (β) Η εφαρμογή των καθορισμένων και σύγχρονων ενιαίων προτύπων ελάχιστης έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.
- (δ) Η ενθάρρυνση, όπου είναι εφικτό, της πολλαπλής χρήσης των δημόσιων σχολικών εγκαταστάσεων, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιοριστούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω διευκολύνσεων θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

14.5 Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια

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

Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων

- 14.5.1** Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στον μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 14.5.4 και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
- 14.5.2** Κάθε νηπιαγωγείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 300 - 500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 600 ατόμων περίπου. Είναι προτιμητέο όπως τα νηπιαγωγεία γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διαμορφώνονται συνθήκες άνετης πρόσβασης σε αυτά, να περιορίζονται οι οχηματικές κινήσεις και να διασφαλίζονται υψηλού επιπέδου οικιστικές ανέσεις και ποιότητα περιβάλλοντος.
- 14.5.3** Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών), νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.
- 14.5.4** Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους [Πίνακες 1α και 1β αντίστοιχα, Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του κεφαλαίου αυτού και του Παραρτήματος Δ είναι δυνατό να μειωθεί, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- 14.5.5** Σημειώνεται ότι για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 15.8.2. Σε περίπτωση ανάπτυξης με νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με τα αντίστοιχα Υπουργεία.

Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης

- 14.5.6** Η ανέγερση σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, με τον κωδικό Αα4.
- 14.5.7** 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 επίσης να συνδέονται με τις γύρω περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

- 14.5.8** Πέραν των συγκεκριμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 14.5.6, 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 14.5.7 και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.
- 14.5.9** Τα ιδιωτικά σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτησή τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10:
- (α) Στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, με τον κωδικό Αα4.
 - (β) Κατά μήκος όλων των κατηγοριών Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας και σε 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 21.
- 14.5.10** 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 δυνατόν να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην περιοχή ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 1 (Δημοτικά Σχολεία) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης

- 14.5.11** Η ανέγερση σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, με τον κωδικό Αα4.
- 14.5.12** Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Κάθε δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1.500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5.000 - 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.

14.5.13 Πέραν των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων για την ανέγερση δημόσιων σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης, η χωροθέτησή τους είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι αυτοί χώροι έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 14.5.12 και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.

14.5.14 Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησής 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 14.10:

- (α) Στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, με τον κωδικό Αα4.
- (β) Κατά μήκος όλων των κατηγοριών Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας και σε 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 21.

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

Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

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

14.5.17 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.

- 14.5.18** Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.
- 14.5.19** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 21.
- 14.5.20** 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.
- 14.5.21** 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 δυνατόν να μειώσει περαιτέρω τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- 14.5.22** Στην περίπτωση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, για σκοπούς ορθολογικότερης αξιοποίησης πόρων, δίνεται η δυνατότητα μείωσης των απαιτούμενων χώρων για αθλοπαιδιές, νοουμένου ότι οι ανάγκες του εκπαιδευτηρίου εξυπηρετούνται από κοινοτικούς χώρους αθλοπαιδιών της ευρύτερης περιοχής. Νοείται ότι οι κοινοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις μπορούν να παραχωρηθούν με συμφωνία χρήσης, βρίσκονται σε κοντινή απόσταση και δεν ανήκουν σε άλλο εκπαιδευτήριο.

14.6 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία

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

- 14.6.3** Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία, με μέγιστο συνολικό εμβαδό της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατόν να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας, οι οποίες πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, των κυκλοφοριακών δεδομένων καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι σχετικές δυσμενείς επιπτώσεις.
- 14.6.4** Φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, με μέγιστο 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.
- 14.6.5** Φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.6.4, καθώς και τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Το ελάχιστο 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 αντισταθμιστικών μέτρων, ανάλογα με την περίπτωση, που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποθέτηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

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

14.7 Ειδικές Σχολές

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

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

14.8 Συντελεστής Δόμησης

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

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

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

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

- (β) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης δυνατόν να επιτραπούν σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτά πληρούν κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύει η παράγραφος 9.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης, εκτός όταν η ανάπτυξη εμπίπτει σε εμπορική ζώνη, οπότε και θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της ζώνης αυτής.
- (γ) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατόν να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και την εμφάνιση της περιοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν ασυμβίβαστες χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

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

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

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

14.9 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας 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 14.10 [εκτός από την 14.10(α)].
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης, με βάση σχετική άδεια οικοδομής, την οποία είχε η οικοδομή κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

14.10 Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

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

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου, εκτός όπου προβλέπεται διαφορετικά.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν.
- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά 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 τοπιοτέχνησης.

14.11 Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων

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

14.12 Εφαρμογή

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

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

15 ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

15.1 Γενικά

- 15.1.1 Ο τομέας της υγείας βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα.
- 15.1.2 Η εισαγωγή του Γενικού Σχεδίου Υγείας (ΓΕΣΥ) αναμένεται να συμβάλει στην αναβάθμιση όλων των υπηρεσιών υγείας, στην αποκέντρωση των υπηρεσιών, ιδιαίτερα όσον αφορά την πρωτοβάθμια φροντίδα, στη χρήση συγχρόνων μεθόδων ελέγχου των παρεχόμενων υπηρεσιών καθώς και στην αξιοποίηση και ενίσχυση των υφισταμένων νοσηλευτηρίων και τη δημιουργία πολυδύναμων κέντρων υγείας.
- 15.1.3 Όσον αφορά στον τομέα της κοινωνικής μέριμνας, τίθεται ως σημαντική προτεραιότητα η προώθηση των αρχών της ισότητας, της μη διάκρισης και της κοινωνικής δικαιοσύνης που παραπέμπουν στην ανάγκη για ειδική φροντίδα ευάλωτων και ειδικών ομάδων και μονάδων του πληθυσμού.
- 15.1.4 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, στο βόρειο τμήμα του οικισμού της Πόλης Χρυσοχούς, είναι χωροθετημένο ένα μικρό Περιφερειακό Νοσοκομείο. Με τις υπηρεσίες που προσφέρει μπορεί να καλύψει απλά περιστατικά και να εξυπηρετήσει ουσιαστικά παθολογικούς ασθενείς, γεγονός που εξαρτά την περιοχή του Σχεδίου από το Νοσοκομείο Πάφου για πιο εξειδικευμένα θέματα περίθαλψης. Πέραν της πολύ περιορισμένης δυναμικότητάς του σε διευκολύνσεις νοσηλείας, αυτό συγκεντρώνει μικρές υπηρεσίες πρώτων βοηθειών, εξωτερικών ιατειών, ακτινολογικό τμήμα, χημείο, οδοντιατρείο και φαρμακείο.

15.2 Προβλήματα

Παρά το γεγονός ότι η περιοχή του Σχεδίου δεν φαίνεται να αντιμετωπίζει οποιαδήποτε σοβαρά προβλήματα στον τομέα της υγείας και κοινωνικής μέριμνας, εντοπίζονται οι ακόλουθοι περιορισμοί που χρήζουν αντιμετώπισης:

- (α) Ο πολυκερματισμός του τομέα της υγείας σε μικρά ιδιωτικά ιατρεία, με τρόπο που να μην μπορούν να λειτουργούν συνδυασμένα και να προσφέρουν, κατά το δυνατό, ολοκληρωμένη περίθαλψη.
- (β) Οι περιορισμένες και μη σύγχρονες εγκαταστάσεις του υφιστάμενου Περιφερειακού Νοσοκομείου, που θα πρέπει να επαναξιολογηθούν ενόψει του αναβαθμισμένου πλέον ρόλου της περιοχής, ως του βασικού συμπλέγματος της βόρειας Επαρχίας Πάφου.

15.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

- 15.3.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας, αποτελεί ένα από τους στρατηγικούς στόχους του Κράτους. Η υλοποίηση του στόχου αυτού θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από την επέκταση και αναβάθμιση των υπηρεσιών υγείας και από τις συνεργασίες που αναμένεται να προκύψουν με αναγνωρισμένα ιατρικά κέντρα του εξωτερικού. Η εξέλιξη αυτή, αν και φαίνεται να έχει μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ήδη διαγράφεται μέσα από το ενδιαφέρον για δημιουργία ιδιωτικών νοσοκομείων και εξειδικευμένων ιατρικών κέντρων, τα οποία προσφέρουν ολοκληρωμένες υπηρεσίες σε ασθενείς.
- 15.3.2** Η αναγκαιότητα για διασφάλιση πρόσβασης για όλους σε υπηρεσίες υγείας μακροχρόνιας φροντίδας, καθώς και σε άλλες απαραίτητες εγκαταστάσεις που θα διευκολύνουν τη διαβίωση και πλήρη ένταξη στην κοινότητα και στην αγορά εργασίας, ιδιαίτερα των ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού, επιβάλλει την εισαγωγή ευέλικτων πολιτικών για ανάπτυξη της αναγκαίας υποδομής κοινωνικής μέριμνας σε κατάλληλες τοποθεσίες.

15.4 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Η ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής του Σχεδίου ιδιωτικών ιατρείων και κλινικών, σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- (β) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, τόσο προς εξυπηρέτηση του πληθυσμού όσο και προς προσέλκυση ξένων, στα πλαίσια ενθάρρυνσης του ιατρικού τουρισμού, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για ιδιωτικά Νοσοκομεία, εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, σε κατάλληλες περιπτώσεις, εντός του Ορίου Ανάπτυξης αλλά και εκτός περιοχών ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 21 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).
- (γ) Η χωροθέτηση των αναγκαίων διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας και μακροχρόνιας φροντίδας σε κατάλληλα σημεία της περιοχής του Σχεδίου, ιδιαίτερα όσον αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες (άτομα τρίτης ηλικίας, άτομα με αναπηρίες, μονογονεϊκές οικογένειες, οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα προβλήματα, μετανάστες, άτομα που ζουν σε υποβαθμισμένες περιοχές, άτομα με σοβαρές ασθένειες ή εξαρτήσεις, κ.ά.).

15.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα

15.5.1 Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα, θα επιτρέπονται σε περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II) ή/ και αποτελούν προέκτασή τους, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων (παράγραφος 11.10.1).

15.5.2 Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης των δύο 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 9.2.6 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.

15.5.3 Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, επιτρέπονται στις περιοχές της παραγράφου 15.5.1, καθώς επίσης και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις

15.5.2(β) μέχρι και (ε). Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποφασίζει κατ' αξία για αιτήσεις οι οποίες αφορούν τέτοιες κλινικές και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου με τις ίδιες πιο πάνω προϋποθέσεις, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV, 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 9.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

15.5.4 Εγκαταστάσεις οι οποίες σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατόν να χωροθετούνται και σε Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 21 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

15.5.5 Ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι δυνατόν να χωροθετηθούν και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης στην Αγροτική Ζώνη Γα4 (περιοχές εφαρμογής ειδικής χωροθετικής πολιτικής για Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 21.6), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων λειτουργιών.

15.5.6 Σε περίπτωση δημιουργίας νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού/ ιατρικού κέντρου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 15.5.2 και 15.5.3, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση, με την προϋπόθεση ότι θα εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Υγείας.

15.6 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία

15.6.1 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους περιοχών του οικισμού. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 15.5.1, στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV, 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.

15.6.2 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%.

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

15.6.4 Εργαστήρια για χημικές ή/ και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., καθώς και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ και ΙV, περιλαμβανομένων και των Εμπορικών Περιοχών στους Πυρήνες των Οικισμών, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.

15.7 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 διαβουλευτεί σχετικά με το αρμόδιο Υπουργείο Υγείας.

15.8 Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας

15.8.1 Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας που εμπíπτον στα πλαίσια των βασικών στόχων της παρούσας πολιτικής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ., θα επιτρέπονται, πέραν των περιοχών όπου δυνατόν να επιτραπεί εμπορική ανάπτυξη που αναφέρονται στις παραγράφους 15.5.1 και 15.5.3, και σε περιοχές κατοικίας εντός Ορίου 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 9.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

15.8.2 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί

Πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 15.8.1, βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής

Ευημερίας, θα επιτρέπονται και στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στην παράγραφο 14.5. 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.

15.9 Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων

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

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

16 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

16.1 Γενικά

- 16.1.1 Η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού σε σχέση με θέματα άθλησης αναμένεται ότι θα συνεχίσει να δημιουργεί έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές.
- 16.1.2 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 των οικισμών, τόσο εντός όσο και εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

16.2 Προβλήματα

- 16.2.1 Κάθε αθλητική διευκόλυνση, ανάλογα με τον τύπο και τον τρόπο λειτουργίας της, πιθανόν να δημιουργεί επιβαρύνσεις διαφορετικής μορφής και έντασης στη φιλοξενούσα περιοχή και ενδέχεται να επηρεάζει τις ανέσεις της.
- 16.2.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την έλλειψη και την ανεπαρκή παροχή ανοικτών δημόσιων οργανωμένων, ιδιαίτερα μεγάλων σε έκταση, διευκολύνσεων άθλησης. Υπάρχει επίσης δυσκολία εξεύρεσης χώρων ικανοποιητικού μεγέθους για αθλητικές διευκολύνσεις που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα.
- 16.2.3 Οι αθλητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στην περιοχή των εκπαιδευτηρίων κρίνονται ικανοποιητικές κυρίως για την εκπαίδευση, παρόλο που χρειάζονται ορισμένες βελτιώσεις και μερικές επεκτάσεις.

16.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

- 16.3.1 Η Ειδική Στρατηγική για τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων αποσκοπεί στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές των οικισμών, μέσω της παροχής πολλαπλού και διαφορετικού τύπου αθλητικής υποδομής και εγκαταστάσεων. Οι αθλητικές διευκολύνσεις αποτελούν βασικό στοιχείο οργάνωσης όλων των βαθμίδων συγκρότησης του χώρου (γειτονιά, οικισμός, σύμπλεγμα).
- 16.3.2 Βασική επιδίωξη είναι η αναβάθμιση της περιοχής του Σχεδίου, ώστε να καταστεί κατά το εφικτό βιώσιμη στον τομέα αυτό με δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, υποδομές και εγκαταστάσεις ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών, εύχρηστους και φιλικούς προς τους κατοίκους και προσιπούς σε όλες τις κοινωνικές ομάδες, περιλαμβανομένου και του μαζικού αθλητισμού ή και του αθλητισμού με προπονητικό χαρακτήρα, προς εξυπηρέτηση του αθλητικού τουρισμού.

16.4 Βασικοί Στόχοι

- 16.4.1** Σε ό,τι αφορά τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:
- (α) Η εξασφάλιση κατάλληλων διευκολύνσεων άθλησης σε όλες τις βαθμίδες οργάνωσης των οικισμών.
 - (β) Η επιλογή χώρων για παροχή οργανωμένων διευκολύνσεων άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.
 - (γ) Η παροχή κατάλληλων και ικανοποιητικών ευκαιριών για τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην προσφορά διευκολύνσεων άθλησης, μέσα από τον καθορισμό των περιοχών όπου θα χωροθετούνται οι διάφοροι τύποι αθλητικών εγκαταστάσεων, ανάλογα με τις λειτουργικές απαιτήσεις του κάθε τύπου.
- 16.4.2** Οι ελλείψεις στον τομέα των κοινοτικών αθλητικών διευκολύνσεων αναμένεται να αντιμετωπίζονται από την Τοπική Αρχή σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού. Υπάρχουν επίσης σημαντικές προοπτικές βελτίωσης των παρεχόμενων διευκολύνσεων, με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα, σε ώρες και περιόδους που τα σχολεία δεν λειτουργούν. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων μέσης κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.

16.5 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις

- 16.5.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους μπορούν να χωροθετούνται, κατά κανόνα, ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησής τους, σε όλες τις εμπορικές περιοχές (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακό και Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών και Άξονες Δραστηριότητας).
- 16.5.2** Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός Ορίου Ανάπτυξης που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για το σκοπό αυτό. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή οι κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να συνυπάρχουν με ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις.
- 16.5.3** Μικρής κλίμακας κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ. ανά οικόπεδο, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η περιοχή στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.
 - (β) Η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη/ κάτοικου του οικοπέδου και θα βρίσκεται στο ισόγειο οικοδομής μέχρι και τετρακατοικίας.
 - (γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης και η ανάπτυξη

δεν θα επιβαρύνει το οδικό δίκτυο της περιοχής.

- (δ) Εξασφαλίζεται άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο γήπεδο και κατάλληλη τοπιοτέχνηση, καθώς και επαρκής αριθμός χώρων στάθμευσης.

16.5.4 Κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ. είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος 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 9.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.6.

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.

16.5.5 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 9.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.6 και την εφαρμογή παράλληλα των ακόλουθων:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.500 τ.μ.
- (β) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου με το 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.

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

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (δ) Τουλάχιστον το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (ε) Σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη εμπíπτει ή γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη στην ηχορύπανση (π.χ. Οικιστική ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.

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

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

16.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

16.6.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν ανοικτούς χώρους, ειδικότερα μεγάλης κλίμακας, μπορούν να χωροθετούνται κατά κανόνα σε κατάλληλες περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 21 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

16.6.2 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.

16.6.3 Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου δυνατόν 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 16.5.6(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.

16.6.4 Για διευκολύνσεις άθλησης μεγάλης κλίμακας, όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου κ.ο.κ., καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις ανοικτού τύπου με πολύ μικρό όγκο εγκαταστάσεων, καθορίζεται ειδική περιοχή (Περιοχή Κοινοτικών Αθλητικών Διευκολύνσεων) στις δυτικές παρυφές της περιοχής Πόλης Χρυσοχούς, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης). Στην εν λόγω περιοχή οι αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να δημιουργηθούν είτε από την Τοπική Αρχή είτε από ιδιώτες ιδιοκτήτες γης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν 15.000 τ.μ. τουλάχιστον.
- (β) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1, με μέγιστο αριθμό δύο (2) ορόφων.
- (γ) Η ελάχιστη απόσταση των οικοδομών και των ανοικτών γηπέδων/ αθλητικών διευκολύνσεων από τα σύνορα θα είναι τουλάχιστον 20,00 και 30,00 μέτρα αντίστοιχα.
- (δ) Η ανάπτυξη θα διαθέτει τουλάχιστον 150 χώρους στάθμευσης και ένα (1) επιπλέον χώρο για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 15.000 τ.μ. γηπέδου.

16.6.5 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν 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.

- 16.6.6** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν 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 δύο (2) 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 πέντε (5) χρόνια και με δικαίωμα ανανέωσης 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.

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

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

- (α) Υποστηρικτικές χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο), οι οποίες θα είναι ισόγειες με μέγιστο ύψος οικοδομής τα 5,00 μέτρα και με συνολικό εμβαδό που δεν θα υπερβαίνει το 10% του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού ή τα 200 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο 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 20,00 μέτρα από τα σύνορα.

Νοείται επίσης ότι οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζονται:

- (α) Σε περιπτώσεις χώρων που καθορίζονται ειδικά στο Τοπικό Σχέδιο για τη δημιουργία αθλητικών διευκολύνσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- (β) Στις περιπτώσεις των ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που περιγράφονται στις παραγράφους 16.6.3 και 16.6.6, όπου ισχύει ειδική πολιτική.

16.8 Άλλες Πρόνοιες

Διευκολύνσεις οι οποίες σχετίζονται με τον αθλητισμό είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας), του Κεφαλαίου 21 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), όπως επίσης και σε δημόσιους χώρους πρασίνου με βάση το Κεφάλαιο 6 (Περιβάλλον).

17 ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

17.1 Γενικά

17.1.1 Το φάσμα των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι ευρύ, ξεκινώντας από τις μικρότερες και απλές, όπως είναι το καφενείο και το εστιατόριο, και καταλήγοντας στις πιο μεγάλες και σύνθετες, όπως είναι το Θεματικό Πάρκο και το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων και άλλων εξειδικευμένων τέτοιων διευκολύνσεων, όπως είναι τα γήπεδα γκολφ και τα υδροπάρκα, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό.

17.1.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, οι διευκολύνσεις αυτές συγκεντρώνονται κυρίως στην κεντρική περιοχή της Πόλης Χρυσοχούς και στην περιοχή του Λατσιού, υπό μορφή κέντρων αναψυχής. Στην ανατολική περιοχή του Σχεδίου δρομολογείται η δημιουργία δύο γηπέδων γκολφ, που θα αποτελέσουν βασική υποδομή στον τομέα της αναψυχής και ψυχαγωγίας με ευρύτερες θετικές επιπτώσεις και στον τουρισμό. Για μια πιο ισόρροπη κατανομή των χρήσεων αυτών και ορθότερη καθοδήγηση του ιδιωτικού τομέα στη δημιουργία τέτοιων διευκολύνσεων, εισάγεται μια πιο ευέλικτη πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο.

17.2 Προβλήματα

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

17.2.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται επίσης προβλήματα που συνδέονται αφενός με την ανεπαρκή παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/ και παθητική αναψυχή και αφετέρου με την απρογραμμάτιστη και περιστασιακή χωροθέτησή τους στο παρελθόν, με αρνητικές συνέπειες στις ανέσεις του πληθυσμού.

17.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

17.3.1 Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης στον τομέα αυτό αποβλέπει στη συμπλήρωση των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας όλων των τύπων στις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, τόσο σε επίπεδο γειτονιάς όσο και σε επίπεδο συνόλου των οικισμών, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού και τη βιωσιμότητα της περιοχής του Σχεδίου. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται επίσης και σε διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που θα μπορούν να υποστηρίξουν ταυτόχρονα και τον τουρισμό σε περιφερειακό επίπεδο.

17.3.2 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, αλλά παράλληλα και την κατά το δυνατό ενθάρρυνση του

πολυλειτουργικού χαρακτήρα των διάφορων υποπεριοχών του Τοπικού Σχεδίου, όπου κρίνεται σκόπιμο, καθώς και την επίτευξη πολυδιάστατης χρήσης των υποδομών και των δυνατοτήτων της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου.

17.3.3 Πρόσθετα, η Ειδική Στρατηγική στοχεύει στην ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων διαφόρων περιοχών από αναπτύξεις οχληρής μορφής.

17.4 Βασικοί Στόχοι

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά στον τομέα αυτό είναι:

- (α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή στην περιοχή του Σχεδίου.
- (β) Η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας.
- (γ) Ο περιορισμός οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές, για ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ευαίσθητων περιοχών.

17.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής

17.5.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής, όπως για παράδειγμα καφεενεία, καφετερίες, εστιατόρια και ταβέρνες χωρίς μουσική, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο.
- (γ) Στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο.
- (δ) Στις περιοχές Εμπορικής Ανάπτυξης στους Πυρήνες των Οικισμών.
- (ε) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, III και IV.
- (στ) Σε Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.

17.5.2 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής είναι δυνατόν να χωροθετούνται, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της 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 εφαρμοστούν με συνέπεια τα ανάλογα βασικά κριτήρια που της παραγράφου 17.14 και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.

17.5.3 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.14.

17.6 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

17.6.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν εντονότερες επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή σε σχέση με τις διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, από άποψη επηρεασμού των ανέσεων (π.χ. προσέλευση τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση, κλπ), όπως για παράδειγμα οι κινηματογράφοι, οι μπυραρίες, τα εστιατόρια ή οι ταβέρνες με μουσική, είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο.
- (γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- (δ) Σε Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.

17.6.2 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.14.

17.7 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής

17.7.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων 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 Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, μόνο όσον αφορά μπαρ, δισκοθήκες και μουσικοχορευτικά κέντρα κλειστού τύπου.
- (γ) Σε Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.

17.7.2 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.14.

17.8 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Τουριστικές Ζώνες

17.8.1 Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατόν να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής με τη μορφή τουριστικών διευκολύνσεων/ υπηρεσιών, κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη βρίσκεται σε Ζώνη όπου επιτρέπονται τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες Τε). Σε τέτοια Ζώνη, σε περιπτώσεις μεικτής 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 οποιεσδήποτε αρνητικές κοινωνικές συνθήκες που δημιουργούνται.
- (γ) Στις περιπτώσεις όπου αυτή αποτελεί προέκταση καθορισμένης Ζώνης Τε, ανεξάρτητα από το βαθμό συγκέντρωσής τους.

17.8.2 Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθοριστεί Ζώνες Τε, κέντρα αναψυχής θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, εκτός σε περιπτώσεις που αυτά αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, όπου μια τέτοια χρήση, με τη μορφή μικρού μπαρ, καφενείου κλπ. συνδέεται με πισίνα ή άλλους υπαίθριους χώρους και είναι σαφώς βοηθητική και χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της υπόλοιπης ανάπτυξης.

17.8.3 Στις πιο πάνω περιπτώσεις, η προτεινόμενη ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών, 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.

17.9 Χωροθετική Πολιτική για Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων

17.9.1 Οι αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων αποτελούν ειδικό τύπο ανάπτυξης αναψυχής και ψυχαγωγίας, δεδομένου ότι είναι δυνατόν να δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών όταν αυτές χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, αλλά και αλλού λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/ χρηστών που προσελκύουν. Στην αναφερόμενη κατηγορία δεν περιλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που ενσωματώνονται σε αναπτύξεις οι οποίες διέπονται από τις πρόνοιες της ισχύουσας σχετικής Νομοθεσίας του Υφυπουργείου Τουρισμού. Καμιά τέτοιου τύπου ανάπτυξη δεν μπορεί να

χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

17.9.2 Η ανέγερση αυτοτελούς αίθουσας δεξιώσεων είναι δυνατόν να επιτρέπεται:

- (α) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει 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) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι η ανάπτυξη εντάσσεται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, και το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.
- (γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι το εμβαδό του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.
- (δ) Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν η αίθουσα προορίζεται να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει εμβαδόν ελεύθερο από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ. Θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι ο μικρότερος.

17.9.3 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις αυτού του τύπου είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα4 (περιοχές εφαρμογής ειδικής χωροθετικής πολιτικής για Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 21.6), με τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Το τεμάχιο της ανάπτυξης πρέπει να βρίσκεται σχετικά κοντά στις Περιοχές Ανάπτυξης, αλλά σε απόσταση τέτοια ώστε να μην δημιουργούνται επιβαρύνσεις και οχλήσεις στην πλησιέστερη περιοχή κατοικίας. Το τεμάχιο της ανάπτυξης θα έχει ελάχιστη έκταση 5.000 τ.μ. και η αίθουσα δεξιώσεων ωφέλιμο εσωτερικό χώρο μέχρι της τάξης των 750 τ.μ. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1 αντίστοιχα, ενώ ο αριθμός ορόφων και το ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει τον ένα (1) όροφο και τα 5,00 μέτρα, αντίστοιχα.

17.9.4 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.14.

17.9.5 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 τροχαίας ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με 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. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει από τους αιτητές την 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.

17.10 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

17.10.1 Οι Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Ορισμένες από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα.

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

- (α) Τη φύση (όπως τα μονοπάτια και παρατηρητήρια μελέτης της φύσης, τα διάφορα είδη πάρκων και οργανωμένων χώρων πρασίνου, κ.ο.κ.).
- (β) Τον πολιτισμό (όπως τα θέατρα, οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, τα πολιτιστικά κέντρα, τα μουσεία, οι αρχαιολογικοί χώροι, κ.ο.κ.).
- (γ) Την άθληση (όπως τα κέντρα άθλησης, τα κέντρα ιππασίας, τα κέντρα τοξοβολίας, τα γήπεδα γκολφ, κ.ο.κ.).
- (δ) Τα διάφορα εκθέματα (όπως τα ζωολογικά/ υδρολογικά πάρκα, τα ενυδρεία, οι γεωργικές εκθέσεις, κ.ο.κ.).
- (ε) Τη ψυχαγωγία (όπως τα υδροπάρκα, τα λούνα παρκ, κ.ο.κ.).
- (στ) 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).

17.10.3 Οι πιο πάνω διευκολύνσεις διαφοροποιούνται επίσης ανάλογα με την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, το χώρο διεξαγωγής τους και τον τρόπο οργάνωσής τους (σε

κλειστούς, ανοικτούς ή ημιυπαίθριους χώρους) ή ακόμη και το βαθμό όχλησης που δημιουργούν (ηχητικής, κυκλοφοριακής ή ατμοσφαιρικής).

17.10.4 Οι τύποι Εξειδικευμένων Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας μπορεί να είναι **Σύνθετοι** (Θεματικά Πάρκα, Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, κ.ο.κ.) ή **Άλλοι** (γήπεδα γκολφ, γήπεδα μίνι-γκολφ, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.). Τέτοιες επιχειρήσεις είτε είναι αυτοτελείς είτε αποτελούν μέρος ευρύτερων αναπτύξεων, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο και επιθυμητό με βάση ευρύτερα πολεοδομικά κριτήρια. Συγκεκριμένοι τύποι τέτοιων Σύνθετων Διευκολύνσεων (Θεματικά Πάρκα και Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα) καθώς και το πλαίσιο πολιτικής που τους διέπει, περιγράφονται στη συνέχεια. Κατ' ανάλογο τρόπο περιγράφεται και το χωροθετικό πλαίσιο για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

17.10.5 Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα προς τις αθλητικές διευκολύνσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, συναφών προς τον αθλητισμό, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπονομεύσουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του καθορισμού της περιοχής ως αθλητικού κέντρου.

17.11 Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

17.11.1 Θεματικά Πάρκα

17.11.1.1 Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου, ως Θεματικό Πάρκο ορίζεται η οργανωμένη ανάπτυξη, η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και αποσκοπεί ως κεντρική δραστηριότητα στην εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/ χρηστών παράλληλα με την ψυχαγωγία τους, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα, περιλαμβανομένων και αυτών που αφορούν την παράδοση του τόπου. Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους/ τοπιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού, κατασκευών και τοπιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.
- (δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου.

17.11.1.2 Το ενιαίο Θεματικό Πάρκο είναι δυνατόν να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Θεματικό Πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, *take-away*) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία».

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

17.11.1.4 Θεματικά Πάρκα είναι 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.

17.11.1.5 Θεματικά πάρκα επίσης είναι δυνατό να επιτραπούν στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 21 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

17.11.1.6 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.14.

17.11.1.7 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.

17.11.1.8 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.

17.11.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

17.11.2.1 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει ως κύρια δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/ χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα ορίζεται η ανάπτυξη, η οργάνωση της οποίας γίνεται με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατόν να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα *badminton*, *squash*, χειροσφαίρισης, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και

καλαθόσφαιρας, μίνι-γκολφ, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, *bowling*, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

17.11.2.2 Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου της ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

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

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

17.11.2.5 Αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 17.11.1.4 και στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 21 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

17.11.2.6 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.14.

17.11.2.7 Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 17.9.5, 17.11.1.3, 17.11.17 και 17.11.1.8.

17.12 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

17.12.1 Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα *mini golf*, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατόν να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, *snack bar*), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Σε περίπτωση όπου για τις Άλλες Εξειδικευμένες

Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας εφαρμόζονται ή θα εφαρμοστούν ειδικά κίνητρα ή/ και προϋποθέσεις μετά από σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, τότε θα ισχύουν επιπρόσθετα και τα κίνητρα και οι προϋποθέσεις αυτές. Ειδικά για τα γήπεδα γκολφ θα περιλαμβάνονται και όλοι οι τύποι χρήσεων που θα εγκρίνει εκάστοτε το Υπουργικό Συμβούλιο, όπως π.χ. οι κατοικίες, τα ξενοδοχεία, οι χώροι αναψυχής και ψυχαγωγίας κλπ., που θα θεωρούνται αναπόσπαστο τμήμα τους και θα εξετάζονται με βάση την παρούσα πολιτική.

17.12.2 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατόν να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών. Αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανό να δημιουργούν όχληση, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3.500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρους τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών (πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων).

17.12.3 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις αυτού του τύπου είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα4 (περιοχές εφαρμογής ειδικής χωροθετικής πολιτικής για Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 21.6).

17.12.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατόν να επιτρέψει, κατ' εξαίρεση, Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας και εκτός των πιο πάνω καθοριζομένων περιοχών, όταν κατά την κρίση της η φύση της ανάπτυξης (π.χ. 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 οποιουδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

17.12.5 Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερα από τα πιο πάνω αναφερόμενα μεγέθη γηπέδου ή και να ζητήσει την παραχώρηση απομονωτικών/ προστατευτικών λωρίδων από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή.

17.12.6 Για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Περιοχές Ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων 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.

17.12.7 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.14 και της παραγράφου 17.11.1.7.

17.13 Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού

Σε όλες τις περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για Θεματικά Πάρκα και Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, ανεξάρτητα της χωροθέτησής τους, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται και θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού.

17.14 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 δυνατόν να επιτραπεί εκτός Ορίου Ανάπτυξης, θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της περιοχής, εκτός των περιπτώσεων οι οποίες αναφέρονται στο Κεφάλαιο 21 (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).

17.15 Χωροθέτηση γηπέδων γκολφ στην περιοχή της Λίμνης

17.15.1 Στην περιοχή της Λίμνης, η οποία εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Πόλης Χρυσόχους και των Κοινοτικών Συμβουλίων Μακούντας και Πελαθούσας, δρομολογείται η χωροθέτηση δύο γηπέδων γκολφ σε σχέση με τα οποία έχει εγκριθεί η παραχώρηση κινήτρων, σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 61.614 της 16/02/2005 και οποιεσδήποτε μεταγενέστερες τροποποιήσεις της, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θα καθορίζονται στην εκάστοτε ισχύουσα Απόφαση, αναφορικά με όλα τα θέματα και συντελεστές ανάπτυξης που ορίζονται στην Απόφαση, ανεξάρτητα από τις άλλες πρόνοιες του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Μεταξύ των θεμάτων που μπορεί να καθορίζονται στις εν λόγω Αποφάσεις περιλαμβάνονται ο προβλεπόμενος συντελεστής δόμησης, ο οποίος θα ανέρχεται σε 0,10:1, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης, το ποσοστό της έκτασης που θα παραχωρείται στο δημόσιο για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου, που θα ανέρχεται σε 10% του καθαρού εμβαδού της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, και η σύνθεση, ο τύπος και η ένταση των υποστηρικτικών χρήσεων.

17.15.2 Η όδευση του ανατολικού παρακαμπήριου προς Πωμό που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο, δύναται να υπογειοποιηθεί σε ορισμένο μήκος του, νοουμένου ότι οποιαδήποτε τέτοια τροποποίηση θα υποστηρίζεται από σχετική μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων και κυκλοφοριακής διαχείρισης, η οποία θα εγκριθεί από τους Διευθυντές του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και των Δημοσίων Έργων. Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός πως ο αναφερόμενος δρόμος δεν αποτελεί πλέον μέρος του εθνικού οδικού δικτύου, αλλά δρόμο πρωταρχικής σημασίας, το πλάτος της Ζώνης Προστασίας εκατέρωθεν του αναφερόμενου δρόμου θα είναι 6,00 μέτρα, ενώ η γη πέραν του πλάτους αυτού είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξη του γηπέδου γκολφ.

18 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

18.1 Γενικά

- 18.1.1** Τα τελευταία χρόνια, η σχέση του πολιτισμού με την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη των οικισμών έχει διαφοροποιηθεί. Έχει γίνει κοινώς αποδεκτή η θετική επίδραση του πολιτισμού στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην εικόνα των οικισμών και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, καθώς και η συνεισφορά του στον τομέα της απασχόλησης. Επιπρόσθετα, ο πολιτισμός συνδέεται με την ανάπτυξη και προβολή της Κύπρου ως τουριστικού προορισμού.
- 18.1.2** Η έννοια του Πολιτισμού στη σύγχρονη πραγματικότητα δεν περιλαμβάνει μόνο τις Καλές Τέχνες, αλλά αφορά επίσης τον τρόπο ζωής, την πρόσληψη της ιστορίας, την αυτοσυνειδησία της κοινωνίας και την εξέλιξη της τεχνολογίας. Ως εκ τούτου, το εύρος του πεδίου της πολιτιστικής διακυβέρνησης και πολιτικής συνδέεται άμεσα όχι μόνο με τη σύγχρονη καλλιτεχνική δημιουργία, αλλά και με άλλα ουσιώδη θέματα όπως είναι η κοινωνική ενσωμάτωση και συνοχή, η πολιτιστική ποικιλομορφία, η αστική αναζωογόνηση, η εθνική οικονομία και η παιδεία.
- 18.1.3** Επομένως, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, υποδομή και διευκολύνσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναπτύξεων και χρήσεων οι οποίες σχετίζονται με τα πιο πάνω, και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μουσεία, θέατρα, βιβλιοθήκες, χώρους εκθέσεων έργων τέχνης, πολιτιστικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα (στο βαθμό που ικανοποιούν τη λειτουργία πολιτιστικών δρώμενων) και άλλα παρόμοια.
- 18.1.4** Σημειώνεται ότι η χωροθετική πολιτική για αναπτύξεις οι οποίες δυνατόν να συμπεριληφθούν εντός του ευρύτερου ορισμού του «πολιτισμού» αλλά εμπίπτουν περισσότερο στην έννοια της ψυχαγωγίας και αναψυχής και γενικότερα των εμπορικών χώρων συνάθροισης του κοινού, συμπεριλαμβάνονται στα Κεφάλαιο 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).
- 18.1.5** Στο Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς και συγκεκριμένα στο Δήμο Πόλης Χρυσοχούς, καθορίζονται ως χώροι πολιτιστικών δραστηριοτήτων, το Αρχαιολογικό Μουσείο και το Πολιτιστικό Κέντρο στα ανατολικά της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, καθώς και οι υφιστάμενες αποθήκες της Αρχής Λιμένων στο Λατσί, οι οποίες προγραμματίζεται να αποκατασταθούν για να λειτουργήσουν ως πολιτιστικός χώρος. Προγραμματίζεται επίσης η ανέγερση υπαίθριου αμφιθεάτρου στο κέντρο της Πόλης Χρυσοχούς, το οποίο θα συνδυαστεί με τις εκεί προσφερόμενες πολιτιστικές διευκολύνσεις και θα βοηθήσει στην αποδοτικότερη λειτουργία και αναβάθμιση του κέντρου, εξυπηρετώντας ταυτόχρονα ολόκληρη την περιοχή του Σχεδίου. Το Τοπικό Πάρκο Αγίου Ανδρονίκου, που ήδη διαμορφώθηκε, βρίσκεται επίσης στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Πόλης Χρυσοχούς και εντάσσεται οργανικά στο σύστημα πολιτιστικών διευκολύνσεων, περιλαμβάνοντας το Αρχαίο Μνημείο (Εκκλησία Αγίου Ανδρονίκου), χώρους πρασίνου και υπαίθριους χώρους εκδηλώσεων.

18.2 Προβλήματα

Ανάμεσα στα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στους οικισμούς της περιοχής του Σχεδίου περιλαμβάνεται η απουσία ποικιλίας έργων ή αναπτύξεων πολιτιστικού χαρακτήρα, που θα συνέβαλλαν περαιτέρω στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην προβολή της μακράς ιστορίας και του αρχαιολογικού πλούτου της περιοχής, και θα υποστήριζαν τη σύζευξη πολιτισμού και τουρισμού, ως σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων.

18.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

18.3.1 Το αναπτυξιακό όραμα για τον Πολιτισμό επικεντρώνεται στη βελτίωση της ποιότητας ζωής μέσω της αιφόρου ανάπτυξης και της ανάδειξης της σύγχρονης κυπριακής δημιουργίας στην καθημερινότητα των πολιτών, έτσι που η Κύπρος να αποκτήσει νέα, αναβαθμισμένη διεθνή εικόνα. Μέσα στο πνεύμα των διεθνών εξελίξεων και της παγκοσμιοποίησης, είναι επιβεβλημένο ο πολιτισμός να πάρει ουσιαστικότερη θέση στον ευρύτερο δημόσιο χώρο. Οι βασικές αρχές του οράματος για τον Πολιτισμό συνοψίζονται στην ενίσχυση της δημιουργικότητας, στην παροχή ίσων ευκαιριών πρόσβασης και συμμετοχής στα πολιτιστικά αγαθά, στην ενίσχυση της διαπολιτισμικότητας και στη διατήρηση και προβολή της ιδιαίτερης πολιτισμικής μας ταυτότητας.

18.3.2 Η χωροθετική πολιτική για πολιτιστικές εγκαταστάσεις και υποδομές έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου οράματος και ιδιαίτερα τις στρατηγικές επιδιώξεις που περιέχονται σε αυτό σχετικά με την προστασία, προβολή και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και του σύγχρονου πολιτισμού στην καθημερινότητα του σύγχρονου πολίτη και επισκέπτη, καθώς και την στήριξη, ενίσχυση και προώθηση της σύγχρονης κυπριακής καλλιτεχνικής και πνευματικής δημιουργίας.

18.4 Βασικοί Στόχοι και Προοπτικές

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά στον τομέα αυτό είναι:

- (α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για χωροθέτηση πολιτιστικών εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων στην περιοχή του Σχεδίου.
- (β) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών που αποσκοπούν στην καθοδήγηση και ενθάρρυνση τέτοιων αναπτύξεων, τόσο από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα όσο και από τον ιδιωτικό, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής τους στις μεταβαλλόμενες ανάγκες και τάσεις.

18.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή

18.5.1 Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας των οικισμών. Οι πολιτιστικές χρήσεις οι οποίες προωθούνται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου ή/ και της ευρύτερης περιφέρειας, 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 συνόλου των οικισμών.

18.5.2 Παράλληλα, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις είναι σκόπιμο να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, και σε υποπεριοχές των οικισμών ανάλογα με την ακτίνα επιρροής τους.

18.5.3 Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατόν να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV.
- (γ) Στις Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών.
- (δ) Στις Τουριστικές Ζώνες.

18.5.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την κατ' αξία χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή (π.χ. ανέγερση υπαίθριου αμφιθέατρου).

18.5.5 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.

18.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους

18.6.1 Στις περιπτώσεις ανέγερσης και τοποθέτησης μνημείων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις εισηγήσεις της Επιτροπής Μνημείων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ελέγχου της Ανέγερσης και Τοποθέτησης Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους Νόμου.

18.6.2 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη το βαθμό προβολής του μνημείου, τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες και την ένταξη στο χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

18.6.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε ανοικτούς χώρους (π.χ. πάρκα, πλατείες, κυκλικούς κόμβους και δρόμους) ώστε να αναδεικνύεται ο σύγχρονος πολιτισμός μέσα από ειδικές εικαστικές κατασκευές ή και εγκαταστάσεις στο χώρο. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται τόσο η αισθητική αναβάθμιση των δημόσιων χώρων όσο και η στήριξη και ενίσχυση των ντόπιων δημιουργών, των οποίων τα έργα θα εκτίθενται στα πάρκα και σε άλλους δημόσιους χώρους (π.χ. δημόσια κτίρια, κ.ο.κ.).

19 ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

19.1 Γεωργία

19.1.1 Η γεωργία είναι εξ αντικειμένου ένας εξαιρετικά δυναμικός τομέας της τοπικής οικονομίας και στηρίζει από μόνη της τον αγροτικό χαρακτήρα της περιοχής του Σχεδίου. Η σημασία του τομέα αυτού ενισχύεται από τις μεγάλες εκτάσεις εύφορης γης, το μεγάλο Αρδευτικό Έργο Χρυσοχούς, που καλύπτει σήμερα πέραν της μισής έκτασης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, και το τοπικό κλίμα που ευνοεί εντατικές καλλιέργειες πρώιμων λαχανικών και φρούτων.

19.1.2 Η ανάπτυξη της γεωργίας θα συμβάλει πρόσθετα στη διατήρηση της ταυτότητας της περιοχής και στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, με έμμεσα ευεργετικά αποτελέσματα και στον τομέα του τουρισμού (αγροτουρισμός), αλλά και στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής του τοπικού πληθυσμού. Η δυναμική ανάπτυξη του τομέα συνδέεται με τις προοπτικές εκσυγχρονισμού των μεθόδων παραγωγής και των καλλιεργειών που υιοθετούνται.

19.1.3 Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για τον τομέα της γεωργίας είναι:

- (α) Η διαφύλαξη της γόνιμης/ παραγωγικής γεωργικής γης, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτή αρδεύεται, και των φυσικών πόρων της περιοχής γενικότερα. Για την υλοποίηση της πολιτικής, είναι δυνατόν να επιτρέπεται ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (θερμοκήπια, δόμες, γεωργικές αποθήκες, κ.ο.κ., οι οποίες να δικαιολογούνται από την αντίστοιχη γεωργική καλλιέργεια και με μέγεθος ανάλογο του μεγέθους και του τύπου της γεωργικής ανάπτυξης που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία), ή/ και ανάπτυξη που είναι δυνατόν να επιτραπεί με βάση πρόνοιες άλλων Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η αποθάρρυνση χωροθέτησης οποιασδήποτε εμπορικής, βιομηχανικής, τουριστικής ή άλλης μορφής ανάπτυξης σε καλή γεωργική γη, εκτός εκείνων που καθορίζονται συγκεκριμένα με άλλες πρόνοιες του Σχεδίου.

19.2 Κτηνοτροφία

19.2.1 Στο Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες, οι οποίες βρίσκονται στις διοικητικές περιοχές όλων των κοινοτήτων του Σχεδίου, και στην καθορισμένη Κτηνοτροφική Περιοχή, που βρίσκεται στην Κοινότητα Χρυσοχούς. Τα χοιροστάσια, που αποτελούν μονάδες αυξημένου βαθμού οχληρίας, επιτρέπονται μόνο στις καθορισμένες για το σκοπό αυτό Κτηνοτροφικές Ζώνες, στις κοινότητες Χρυσοχού και Μακούντα. Στόχος 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, Αγροτικής Ανάπτυξης και

Περιβάλλοντος, με ειδική αναφορά για τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, προκειμένου να επιτρέψει τη χωροθέτησή τους.

19.2.2 Κτηνοτροφικές αναπτύξεις εκτός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/ Περιοχής δεν επιτρέπονται, με εξαίρεση τις υφιστάμενες αδειοδοτημένες ή υπό αδειοδότηση αναπτύξεις στην περιοχή «Ματσιασμένος» στην Πελαθούσα.

19.2.3 Κατά κανόνα, καμιά άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται εντός της Κτηνοτροφικής Ζώνης. 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 στην κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοουμένου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.
- (δ) Έργα Υποδομής, όπως περιγράφονται στην παράγραφο 23.5 (Υποδομές).
- (ε) Μεμονωμένη κατοικία, όπως προνοείται στην παράγραφο 10.7.3 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση).

20 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

20.1 Γενικά

20.1.1 Για την επιτυχή υλοποίηση των βασικών στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, καθώς και στην προαγωγή της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης.

20.1.2 Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται η προαγωγή της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του συμπλέγματος των οικισμών, η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων, η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

20.2 Προβλήματα

Τα κυριότερα προβλήματα που προκύπτουν από τη διάχυση της ανάπτυξης εκτός του Ορίου Ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Κατακράτηση και αδρανοποίηση γης κατάλληλης προς ανάπτυξη εντός ορίων ανάπτυξης, πρόβλημα το οποίο συμβάλλει ουσιαστικά στη δημιουργία πιέσεων επιπρόσθετης διασποράς ή πρόωρων επεκτάσεων των Ζωνών Ανάπτυξης.
- (β) Καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου και μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Άστοχη εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων αξιόλογων περιοχών των οικισμών, που προκύπτουν από το φυσικό περιβάλλον, το αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο και την πολιτιστική κληρονομιά.

20.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

Με βάση τα πιο πάνω οι διάφορες επιμέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς στοχεύουν:

- (α) Στον περιορισμό της ανάπτυξης σε περιοχή εκτός των καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης, σε όσες περιπτώσεις αφορούν την επίλυση ειδικών κοινωνικών προβλημάτων ή την ενθάρρυνση επιθυμητών δραστηριοτήτων.
- (β) Στον περιορισμό του φαινομένου της αστικής διάχυσης.
- (γ) Στη διαφύλαξη και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και του τοπίου από τη διείδυση ασύμβατων λειτουργιών και χρήσεων.

20.4 Χωροθετική Πολιτική

Εκτός Ορίου Ανάπτυξης, πέραν από τις γεωργικές και δασοπονικές χρήσεις, θα επιτρέπονται μόνο χρήσεις οι οποίες περιγράφονται στα αντίστοιχα επιμέρους Κεφάλαια και στα Σχέδια 2 (Χρήση Γης) και 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, λαμβάνοντας ιδιαίτερα υπόψη τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 6 (Περιβάλλον).

21 ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

21.1 Γενικά

21.1.1 Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης και αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης.

21.1.2 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.

21.1.3 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.

21.1.4 Το παρόν Κεφάλαιο εισάγει εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων σε περιοχές εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης.

21.2 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 οικισμών, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

21.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

21.3.1 Η Ειδική Στρατηγική των προνοιών που αναφέρονται πιο κάτω αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου και είναι αποφασιστικής σημασίας για την επίτευξη των αρχών της αειφορίας, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

21.3.2 Βασικός στόχος της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση ικανοποιητικών εκτάσεων γης στις καταλληλότερες περιοχές για την προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, καθώς και η ορθολογική αξιοποίηση και

ανάπτυξη των περιοχών αυτών με κριτήρια και προϋποθέσεις. Σημαντική θεωρείται η απόδοση βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης των αναφερόμενων αναπτύξεων. Παράλληλα, επιδιώκεται η αναβάθμιση της περιοχής του Σχεδίου 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.

21.4 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

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 πληρούν τις 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) Προσφέρουν το κατάλληλο περιβάλλον και δεσπόζουν της ευρύτερης περιοχής.

21.5 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 13.7 (Τουριστική Ανάπτυξη).
- (θ) Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.6.3 (Αθλητικές Διευκολύνσεις).

21.6 Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής

Η ειδική χωροθετική πολιτική για τις εξειδικευμένες αναπτύξεις θα εφαρμόζεται στις ακόλουθες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, όπως φαίνονται στα Σχέδια 2 (Χρήση Γης) και 3 (Πολεοδομικές Ζώνες):

- (α) Η περιοχή που εμπίπτει στην Αγροτική Ζώνη Γα4, στις δυτικές παρυφές του Σχεδίου, και εφάπτεται των διοικητικών ορίων της Δρούσιας.
- (β) Η περιοχή που εμπίπτει στην Αγροτική Ζώνη Γα4, στη βορειοανατολική περιοχή του Σχεδίου, και εφάπτεται του ανατολικού παρακαμπηρίου.
- (γ) Η περιοχή που εμπίπτει στην Αγροτική Ζώνη Γα4 στην Πόλη Χρυσοχούς, Πελαθούσα και Μακούντα, η οποία παρεμβάλλεται μεταξύ των Ζωνών Προστασίας Δα1 υδατορεμάτων με κατεύθυνση τη θάλασσα (μόνο για σκοπούς δημιουργίας γηπέδου γκολφ). Σε αυτήν περιλαμβάνεται και το τμήμα της Αγροτικής Ζώνης Γα2 που εμπίπτει στα υπό δημιουργία γήπεδα γκολφ.

21.7 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].

21.7.1 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, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας, ικανοποιηθεί ότι το ίδρυμα θα μπορεί να είναι βιώσιμο και επιθυμητό και ότι τηρούνται τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1, 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, καφεστιατόριο 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 διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 50% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).

21.7.2 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.

21.7.3 Εξειδικευμένα Ιατρικά/ Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικό Τύποι 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 δύο 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.

21.7.4 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 30,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι και ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις, όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

21.7.5 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 δενδροφύτευση 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 (1) 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 δύο είναι μικρότερο.

21.7.6 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 (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις, όπως καφεστιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

21.7.7 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 (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα 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 δύο είναι μικρότερο.

21.8 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.
- (η) Θα διασφαλίζεται ικανοποιητική απόσταση από υφιστάμενες Ζώνες/ Περιοχές οχλουσών χρήσεων (βιομηχανικών και κτηνοτροφικών) προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων.

21.9 Άλλες Πρόνοιες

- 21.9.1** Στις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική δεν αποκλείονται και άλλες αναπτύξεις, εφόσον αυτές επιτρέπονται από τις αντίστοιχες πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.
- 21.9.2** 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.
- 21.9.3** 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.

22 ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

22.1 Γενικά

Οι χώροι λατρείας οποιουδήποτε θρησκευματος αποτελούν συστατικά στοιχεία της αστικής οργάνωσης και λειτουργίας, και ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να εξυπηρετούν επιμέρους περιοχές ή το σύνολο του συγκροτήματος των οικισμών.

22.2 Προβλήματα

Τα κύρια προβλήματα που αντιμετωπίζονται σε σχέση με τους χώρους λατρείας σχετίζονται κυρίως με τη μεγάλη συγκέντρωση προσώπων και οχημάτων σε συγκεκριμένες ώρες και ημέρες και τις επιβαρύνσεις των ανέσεων της φιλοξενούσας περιοχής, που κυμαίνονται ανάλογα σε κάθε περίπτωση.

22.3 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.

22.4 Χωροθετική Πολιτική

22.4.1 Χώροι λατρείας θα επιτρέπονται σε περιοχές κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, Τοπικό Εμπορικό 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 11.10.1).

22.4.2 Επιπρόσθετα, χώροι λατρείας είναι δυνατόν 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 9.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα 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.

22.4.3 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 Ορίου 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.

22.4.4 Κατά τη μελέτη αίτησης για προσθήκες/ μετατροπές σε χώρο λατρείας όπου δεν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις της παραγράφου 22.4.2, 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.

22.4.5 Η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων σε συνδυασμό με χώρο λατρείας διέπεται από τις πρόνοιες της παραγράφου 17.9.2(δ) (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).

23 ΥΠΟΔΟΜΕΣ

23.1 Γενικά

- 23.1.1 Λόγω της συνεχιζόμενης έλλειψης σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο από την μη εφαρμογή του Σχεδίου για την Νήσο, επιδιώκεται μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου, να ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος, του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές και της σταδιακής οργάνωσης των οικισμών, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.
- 23.1.2 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.

23.2 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).

23.3 Προβλήματα Σχετικά με τις Υποδομές

Τα κυριότερα προβλήματα σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- (α) Έλλειψη σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, λόγω της μη εφαρμογής του Σχεδίου για τη Νήσο.
- (β) Αδυναμία ή και καθυστέρηση παροχής ή/ και διαμόρφωσης σε αποδεκτά επίπεδα των αναγκαίων υποδομών για τις διάφορες επιμέρους χρήσεις και για ορθολογικά σύγχρονη διαχείριση αποβλήτων αστικής διασποράς.
- (γ) Καταπόνηση του περιβάλλοντος 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.

23.4 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 Κόλπου Χρυσοχούς, 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.

23.5 Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

Η ανάπτυξη είναι δυνατόν να επιτραπεί εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Αποτελεί έργο δημόσιας ωφέλειας και είναι εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής σημασίας, συντελεί ουσιαστικά στην οικονομική ανάπτυξη και συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην επίτευξη αειφόρου ανάπτυξης, είτε αυτό υλοποιείται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (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.

23.6 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής

Επιπρόσθετα των γενικών προνοιών πολιτικής που περιγράφονται στην παράγραφο 23.5, 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 εμπλεκομένων, κατά τη γνώμη του, φορέων (έχουν ήδη εκδοθεί Εντολές για τη χωροθέτηση μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και για σταθμούς ραδιοεπικοινωνίας).

Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/ και φορείς.

- (β) Με πρόνοιες που βρίσκονται σε άλλα σχετικά Κεφάλαια που αφορούν επιμέρους τύπους ανάπτυξης, οι οποίοι έμμεσα ή άμεσα αφορούν υποδομές.

23.7 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών

- 23.7.1 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.

- 23.7.2** Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, θα ισχύει η παράγραφος 9.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.
 - (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
 - (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
 - (δ) Η οικοδομή θα είναι υψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.
- 23.7.3** Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με τον Παροχέα ο οποίος υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου και να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, οι οποίες γεινιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.
- 23.7.4** 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.
- 23.7.5** 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.
- 23.7.6** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη Παροχέων θα επιβάλλονται, ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.
- 23.7.7** Αίτηση για προσθήκες/ μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό των Παροχέων, ανεξάρτητα από ενδεχόμενες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της φιλοξενούσας περιοχής, θα εξετάζεται χωρίς να είναι αναγκαία η διαβούλευση με άλλες αρχές ή υπηρεσίες, όταν πληρούνται τα ακόλουθα:
- (α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται 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.

24 ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

24.1 Γενικά

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

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

24.2 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

24.2.1 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) Σε τεμάχια του Περιφερειακού Εμπορικού Κέντρου (ΠΕΚ) που εφάπτονται του Νότιου Παρακαμπτήριου (δρόμος πρωταρχικής σημασίας).
- (β) Σε τεμάχια που βρίσκονται εντός Περιοχών Ανάπτυξης και εφάπτονται του Δυτικού Παρακαμπτήριου.
- (γ) Κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων που συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι κριθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από άλλα πρατήρια πετρελαιοειδών.

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

24.2.2 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 200,00 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, ξενοδοχεία, κινηματογράφοι ή άλλοι παρόμοιοι χώροι συνάθροισης πληθυσμού, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φροντιστηρίων). Η απόσταση θα υπολογίζεται από το κέντρο της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καυσίμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως.

Νοείται ότι δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οποιασδήποτε από τις αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω, σε περίπτωση όπου αυτή προτείνεται να χωροθετηθεί σε απόσταση μικρότερη των 200,00 μέτρων (υπολογιζόμενη ως αναφέρεται πιο πάνω) από υφιστάμενο πρατήριο πετρελαιοειδών.

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

- 24.2.4** Άλλες χρήσεις που είναι δυνατόν να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι μόνο αυτές οι οποίες προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Νοείται ότι, χρήση η οποία εμπίπτει στον ορισμό της βιοτεχνικής ανάπτυξης 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 24.2.3.

- 24.2.5** 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 αν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της παραγράφου 24.2.3. 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.
- 24.2.6** Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

25 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

25.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις

- 25.1.1** 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.
- 25.1.2** Όλα τα Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες έχουν υποχρέωση και ευθύνη για συμμόρφωση των αναπτύξεων που διενεργούν με τις πρόνοιες και επιδιώξεις των Σχεδίων Ανάπτυξης και της πολεοδομικής νομοθεσίας. Για το σκοπό αυτό, πριν από τη διενέργεια οποιασδήποτε ανάπτυξης, το αρμόδιο Υπουργείο/ Τμήμα/ Υπηρεσία θα πρέπει να εξασφαλίσει τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή. Η Πολεοδομική Αρχή έχει επίσης την αρμοδιότητα να καλεί οποιαδήποτε Υπηρεσία για πλήρη συμμόρφωση με το Σχέδιο Ανάπτυξης.
- 25.1.3** Για ειδικά κυβερνητικά έργα που δικαιολογούν την κατ' απόκλιση των προνοιών του Σχεδίου εφαρμογή τους προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, το Υπουργικό Συμβούλιο είναι δυνατόν να αποφασίζει σχετικά, με βασικό στόχο τη διασφάλιση της εκτέλεσης έργων εθνικής ή περιφερειακής σημασίας και την απρόσκοπτη άσκηση της αναπτυξιακής πολιτικής της κυβέρνησης.
- 25.1.4** Για δημοκρατικό έλεγχο της εξουσίας των αποφάσεων, οι δημοτικές και κοινοτικές αρχές θα πρέπει να ενημερώνονται έγκαιρα από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπíπτουν στα διοικητικά τους όρια, και να τους δίνεται η δυνατότητα να εκφέρουν τις απόψεις τους.

25.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή

- 25.2.1** Το Τμήμα/ Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή, για απόψεις.
- 25.2.2** 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.

25.2.3 Δεν απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις για τις ακόλουθες αναπτύξεις:

- (α) Αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης.
- (β) Αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών, και οι οποίες θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών (πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, αποθήκες υλικών, κ.ο.κ.).
- (γ) Εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους για σκοπούς ανασκαφών ή συντήρησης/ αποκατάστασης.

26 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ – ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

26.1 Γενικά

Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατόν να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατόν να υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

26.2 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 δυνατόν να επιβάλλει όλους τους αναγκαίους κατά την κρίση της περιορισμούς ή/ και όρους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στο χώρο.
- (στ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το καθοριζόμενο για την Πολεοδομική Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη ή το καθοριζόμενο από ενδεχόμενη άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ανώτατου συντελεστή

δόμησης της επικρατούσας χρήσης, όταν η ανάπτυξη προτείνεται εντός Ορίου Ανάπτυξης.

- (ζ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλλει, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλων έργων βασικής αστικής υποδομής.

26.3 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

26.3.1 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις καθορισμένες περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 21.

26.3.2 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν 6,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (β) Θα απαιτείται αυξημένος χώρος στάθμευσης για επισκέπτες.
- (γ) Για κεραιές και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή.

26.3.3 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ.), είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.

26.4 Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη

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

26.4.2 Ανεξάρτητα από την ανωτέρω γενική πολιτική, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν 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 Κόλπου Χρυσοχούς.

26.4.3 Κατ' εξαίρεση, λατομική ανάπτυξη είναι δυνατόν να επιτραπεί σε περιοχές του Τοπικού Σχεδίου για αξιοποίηση του υφιστάμενου ορυκτού πλούτου, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 26.4.2.

27 ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

27.1 Γενικά

Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί εργαλείο προαγωγής, ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης στο σύνολο της περιοχής των οικισμών και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται κατά κύριο λόγο στο επίπεδο ολόκληρης της περιφέρειας. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, εντούτοις, υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαία η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής ή σχεδίων διαμόρφωσης.

27.2 Σχέδια Περιοχής

27.2.1 Διευκρινίζεται ότι η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής δεν επιλύει από μόνη της οποιαδήποτε προβλήματα, αλλά αποτελεί την αφετηρία για τη δημιουργία ενός συστηματικά μελετημένου πλαισίου ιεράρχησης και προώθησης συγκεκριμένων ενεργειών και πρωτοβουλιών, από τους φορείς που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στη διαδικασία της ανάπτυξης.

27.2.2 Οι πρόνοιες των Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Κόλπου Χρυσοχούς, θα πρέπει να στηρίζονται και να σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

27.2.3 Η δομή, λειτουργία και συνοχή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου στηρίζονται σε μεγάλο βαθμό στους δύο βασικούς πυρήνες δραστηριότητας και ειδικού χαρακτήρα, που είναι τα κέντρα των δύο οικισμών, Πόλης Χρυσοχούς και Προδρομιού. Για τα κέντρα αυτά θα ήταν χρήσιμο να ετοιμαστούν στο μέλλον Σχέδια Περιοχής.

27.2.4 Στο Τοπικό Σχέδιο επιδιώκεται ήδη η αναβάθμιση των πιο πάνω χώρων στρατηγικής σημασίας, μέσα από τα Σχέδια 4 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς) και 5 (Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Προδρομιού). Τα σχέδια αυτά, που καλύπτουν σε πιο λεπτομερή κλίμακα τις υπό αναφορά περιοχές, διαλαμβάνουν τις απαραίτητες κατευθυντήριες οδηγίες για την πολεοδομική τους οργάνωση και για την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου.

27.2.5 Τα σχέδια Χρήσης Γης των περιοχών των πυρήνων της Πόλης Χρυσοχούς και του Προδρομιού καλύπτουν θέματα κυκλοφορίας, χρήσεων και χωροδομής, διευκρινίζοντας ή συμπληρώνοντας ορισμένες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, όπως:

(α) Η ιεράρχηση και σχεδιασμός του συνόλου του οδικού δικτύου, συμπεριλαμβανομένων των πεζόδρομων, πλατειών και χώρων στάθμευσης.

(β) Η σαφής ένδειξη των ορίων κάθε περιοχής όπου θα ισχύει ειδική κτιριολογική πολιτική (περιοχή πυρήνα και Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα).

- (γ) Ο λεπτομερής σχεδιασμός των διαφόρων ζωνών χρήσης γης και ο ακριβής εντοπισμός των χώρων για κοινοτικές διευκολύνσεις.
- (δ) Η χωροδομική οργάνωση με έμφαση στη διασφάλιση της συνεχούς δόμησης και της προβολής και οπτικής σχέσης των δύο οικισμών με τη γύρω περιοχή.

27.3 Πολεοδομικό Έργο Διαμόρφωσης στο Λατσί

27.3.1 Το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί τις πρόνοιες του Πολεοδομικού Έργου Διαμόρφωσης στο Λατσί, που ήδη υλοποιείται σε φάσεις. Το Σχέδιο αυτό περιλαμβάνει έργα στο θαλάσσιο χώρο (κατασκευή κυματοθραύστη, νέας αποβάθρας, κλπ) και διαμόρφωσης του χερσαίου χώρου μπροστά από τα υφιστάμενα εστιατόρια προς τη θάλασσα (πεζοδρομοποίηση/ πλακόστρωση, κατασκευή ομοιόμορφων σκιάδων, καθιστικών και επίπλωσης ανοικτού χώρου, ηλεκτροδότηση), τα οποία έχουν ήδη συμπληρωθεί. Οι επόμενες φάσεις του Σχεδίου προβλέπουν τη μετακίνηση και ανακατασκευή του υφιστάμενου δρόμου, τη δημιουργία πεζοδρομίων, ποδηλατοδρόμων και χώρων στάθμευσης, την κατασκευή συστήματος βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων, τον οδικό φωτισμό, καθώς και τη δημιουργία παρακαμπτήριου δρόμου πρωταρχικής σημασίας νοτιότερα.

27.3.2 Με την ολοκλήρωση των πιο πάνω έργων, πιστεύεται ότι ο ευρύτερος χώρος του αλιευτικού καταφυγίου θα εξυπηρετεί τόσο την αλιεία, που εξελίσσεται σταδιακά σε τομέα μερικής απασχόλησης, όσο και τον τουρισμό, λόγω της γραφικότητας της περιοχής και των διευκολύνσεων αναψυχής και εμπορίου που προσφέρει. Λόγω της κεντρικότητας του αλιευτικού καταφυγίου στον Κόλπο της Χρυσοχούς, αυτό προβλέπεται να αναβαθμιστεί/ επεκταθεί εκ νέου σύντομα ώστε να δέχεται μεγάλο αριθμό σκαφών αναψυχής, επεκτείνοντας έτσι και τη ναυτική ζώνη της Κύπρου στη βόρεια Επαρχία Πάφου.

27.4 Μέτρα Πολιτικής για Άλλες Θεματικές Ενότητες

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

- (α) **Πολιτική διαχείρισης της αστικής γης:** Ιδιαίτερα το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται στην εισαγωγή των κατάλληλων και απαραίτητα αναγκαίων μέτρων, για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά των περιοχών που εντάσσονται σε Περιοχές Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της αστικής γης. Κρίσιμη 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.

28 ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

28.1 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.

28.2 Βασική Πολιτική

28.2.1 Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου 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.

28.2.2 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.

28.2.3 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 ισογείου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, η ανάρτηση, η έκθεση ή ο φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του γείσου του ισογείου.
- (δ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την ανάπτυξη, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.

(ε) Σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

28.2.4 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.

29 ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ

29.1 Γενικά

29.1.1 Για την εναρμόνιση της Κυπριακής Νομοθεσίας με την Οδηγία 2012/18/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4^{ης} Ιουλίου 2012, η οποία έχει ως θέμα την αντιμετώπιση των κινδύνων ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας σχετιζομένων με επικίνδυνες ουσίες, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εκδώσει Κανονισμούς, οι οποίοι αναφέρονται ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί του 2017 (Κ.Δ.Π. 76/2017).

29.1.2 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 Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015 (Κ.Δ.Π. 347/2015).

29.1.3 Η παρούσα πολιτική έχει στόχο να εισαγάγει πολιτικές χρήσης γης για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες και τον περιορισμό των συνεπειών τους με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2017.

29.2 Προβλήματα

29.2.1 Η ύπαρξη υφιστάμενων μονάδων που εμπίπτουν στις πρόνοιες των Κανονισμών που αναφέρονται στην παράγραφο 29.1.1 μέσα στον πολεοδομικό ιστό, οι οποίες δημιουργούν κινδύνους και επηρεάζουν τις ανέσεις των χρηστών της ευρύτερης περιοχής.

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

29.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης - Στόχοι

Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι, μεταξύ άλλων, αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα του περιβάλλοντος, τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Όσον αφορά θέματα τα οποία σχετίζονται με μονάδες στις οποίες υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες, θεωρείται απαραίτητη η παράλληλη ενσωμάτωση της διάστασης του κινδύνου στη δραστηριότητα αυτή και ιδιαίτερα η ενσωμάτωση προνοιών που να ικανοποιούν τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2017. Οι στόχοι για την επίτευξη της πιο πάνω πολιτικής είναι:

- (α) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν υφιστάμενες μονάδες οι οποίες εμπíπτουν στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζομένων με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015, και έχουν ως στόχο τη λήψη συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων σε περιπτώσεις εξέτασης πολεοδομικών αιτήσεων για μετατροπές ή προσθήκες σ' αυτές.
- (β) Εισαγωγή χωροθετικών πολιτικών που αφορούν την εγκατάσταση νέων μονάδων.
- (γ) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν νέες αναπτύξεις γύρω από τέτοιες μονάδες.

29.4 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής

29.4.1 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.

29.4.2 Εγκατάσταση νέων μονάδων

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

29.4.3 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 29.1** 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 29.1: 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

29.5 Γενικές Πρόνοιες

Για όλες τις περιπτώσεις που αφορούν την παράγραφο 29.4, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ανάλογα με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όπως και με άλλες αρμόδιες αρχές και υπηρεσίες που έχουν εξουσία λήψης αποφάσεων για τις εν λόγω περιπτώσεις και θα λαμβάνει υπόψη της ως ουσιώδη παράγοντα τις σχετικές απόψεις που θα διατυπωθούν.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1**ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
Οικιστική Ζώνη Κα	Κατοικία	10.5.1(α)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ.	11.7.1.6
	Μικρά περίπτερα με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 25 τ.μ.	11.7.1.7
	Γραφεία μικρής κλίμακας με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ.	11.7.7.5
	Γραφεία κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	11.7.7.6.1
	Γραφεία κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ.	11.7.7.6.2
	Μικρές τουριστικές μονάδες	13.5(β), 13.6.2
	Νηπιαγωγεία	14.5.1
	Δημοτικά σχολεία	14.5.6, 14.5.9(β)
	Γυμνάσια/ Λύκεια	14.5.11, 14.5.14(β)
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας	14.5.18
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία με μέγιστο εμβαδόν 20 τ.μ.	14.6.2
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία μικρής κλίμακας με μέγιστο εμβαδόν 130 τ.μ.	14.6.3
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου με μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ.	14.6.4
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας με εμβαδόν μεγαλύτερο από 200 τ.μ.	14.6.5
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	15.5.2
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ.	15.6.1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
	Ιδιωτικά ιατρεία μεγαλύτερου εμβαδού	15.6.2
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.3, 16.5.4, 16.5.5
	Χώροι λατρείας	22.4.2
Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ΠΚ	Κατοικία	10.5.1(α), 10.13.2
	Τουριστικές επαύλεις	13.5(ε), 13.6.4
Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)	Κατοικία	10.5.1(β)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης	11.7.1.1
	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.	11.7.1.8
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	11.7.2.1
	Πολυκαταστήματα με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.	11.7.3
	Οργανωμένα εμπορικά κέντρα με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.	11.7.4
	Υπεραγορές με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.	11.7.5.1
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	11.7.7.1
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	11.7.8
	Καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών	11.10.7.2
	Εργαστήρια παρασκευής με καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών με μέγιστο εμβαδόν 80 τ.μ.	11.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.9
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	12.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.11.2(β)
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	14.15.18

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	15.5.1
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	15.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.	15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	17.6.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής	17.7.1
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων με περιορισμό στο εμβαδόν	17.9.2
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	18.5.3
	Χώροι λατρείας	22.4.1
Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ)	Κατοικία	10.5.1(β)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης	11.7.1.1
	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.	11.7.1.8
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	11.7.2.1
	Πολυκαταστήματα με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.	11.7.3
	Οργανωμένα εμπορικά κέντρα με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.	11.7.4
	Υπεραγορές με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.	11.7.5.1
	Εμπορικές αναπτύξεις σύνθετου τύπου	11.7.6

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	11.7.7.1
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	11.7.8
	Εργαστήρια παρασκευής με καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών με μέγιστο εμβαδόν 80 τ.μ.	11.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.9
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	12.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.11.2(β)
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	15.5.1
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	15.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.	15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	17.6.1
	Χώροι λατρείας	22.4.2
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	24.2.1
Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ)	Κατοικία	10.5.1(β)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.	11.7.1.4
	Γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη	11.7.7.3
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	11.7.8

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
	Εργαστήρια παρασκευής με καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών με μέγιστο εμβαδόν 30 τ.μ.	11.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.10.2, 12.10.3
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	15.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 100 τ.μ.	15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1
	Χώροι λατρείας	22.4.2
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Κατοικία	10.5.1(β)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης	11.7.1.1
	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.	11.7.1.8
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	11.7.2.1
	Πολυκαταστήματα με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.	11.7.3
	Οργανωμένα εμπορικά κέντρα με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.	11.7.4
	Υπεραγορές με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 1.000 τ.μ.	11.7.5.1
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	11.7.7.1
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	11.7.8
	Καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών	11.10.7.2
	Εργαστήρια παρασκευής με καταστήματα	11.10.8

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
	πώλησης έτοιμων φαγητών με μέγιστο εμβαδόν 80 τ.μ.	
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.9
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	12.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.11.2(β)
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Ιδιωτικά Δημοτικά σχολεία	14.5.9(β)
	Ιδιωτικά Γυμνάσια/ Λύκεια	14.5.14(β)
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	14.15.18
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	15.5.1
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	15.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.	15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	17.6.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής (ορισμένοι τύποι μόνο)	17.7.1
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων με περιορισμό στο εμβαδόν	17.9.2
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	18.5.3
	Χώροι λατρείας	22.4.2
Άξονες Δραστηριότητας	Κατοικία	10.5.1(β)
	Καταστήματα με ελάχιστο εμβαδόν ισογείου 100 τ.μ., το οποίο να μην αφορά	11.7.1.2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ	
Κατηγορίας II	καταστήματα καθημερινής χρήσης		
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	11.7.2.1	
	Γραφεία	11.7.7.2	
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.9	
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	12.10.1	
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.11.2(β)	
	Ιδιωτικά Δημοτικά σχολεία	14.5.9(β)	
	Ιδιωτικά Γυμνάσια/ Λύκεια	14.5.14(β)	
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	14.15.18	
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία	14.6.1	
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	15.5.1	
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3	
	Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	15.6.1	
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.	15.6.4	
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1	
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατοικία	10.5.1(β)
		Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	11.7.1.3
Γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη		11.7.7.3	
Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών		11.7.8	
Εργαστήρια παρασκευής με καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών με μέγιστο		11.10.8	

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
	εμβαδόν 30 τ.μ.	
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.10.2, 12.10.3
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Ιδιωτικά Δημοτικά σχολεία	14.5.9(β)
	Ιδιωτικά Γυμνάσια/ Λύκεια	14.5.14(β)
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	15.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 100 τ.μ.	15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1
Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	Κατοικία	10.5.1(β)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ.	11.7.1.5
	Εμπορικές χρήσεις σχετικές με το αρχαιολογικό πάρκο	11.7.1.5
	Πολιτιστικές χρήσεις δευτερεύουσας σημασίας	11.7.1.5
	Γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη	11.7.7.3
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	11.7.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.10.2, 12.10.3
	Ιδιωτικά Δημοτικά σχολεία	14.5.9(β)
	Ιδιωτικά Γυμνάσια/ Λύκεια	14.5.14(β)
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
	Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	15.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 100 τ.μ.	15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1
	Πολιτιστικές δραστηριότητες	18.5.3
Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 (Κατηγορίας Α)	Γραφεία ως μέρος επιχείρησης με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού	11.7.7.4
	Ειδικές βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α	12.6.1
	Ειδικές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α	12.8
	Ειδικές αποθηκευτικές αναπτύξεις	12.11.1
Βιομηχανική Ζώνη Βα4 (Κατηγορίας Β)	Γραφείο ως μέρος επιχείρησης με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού	11.7.7.4
	Βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Β	12.7
	Βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	12.7
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β	12.9
	Συνεργείο επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων κατηγορίας Β	12.9.2
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β	12.11.1
	Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	26.3.2
Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2 (Κατηγορίας Β)	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β	12.9
	Συνεργείο επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων κατηγορίας Β	12.9.2
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	12.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.	12.11.2(α)
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.	15.6.4

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
Βιοτεχνική Ζώνη Βδ2* (Κατηγορίας Β)	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.	11.7.1.8
	Εκθεσιακοί χώροι υπό προϋποθέσεις	11.7.2.2
	Υπεραγορές με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 1.000 τ.μ.	11.7.5.2
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.	12.9
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	12.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.	12.11.2(α)
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 200 τ.μ.	15.6.4
Τουριστική Ζώνη (Τ/Τε)	Κατοικία	10.5.1(γ), 10.6
	Καταστήματα και γραφεία	11.7.9
	Ξενοδοχεία	13.6.1
	Τουριστικά Χωριά	13.6.1
	Τουριστικές Επαύλεις	13.6.1
	Οργανωμένα Διαμερίσματα	13.6.1
	Τουριστική αξιοποίηση διατηρητέων	13.6.3
	Ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα	13.7
	Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες	13.10
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1, 17.8
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	17.6.1, 17.8
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής	17.7.1, 17.8
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων	17.9.2
	Θεματικά πάρκα, υπό προϋποθέσεις	17.11.1.4
	Κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα	17.11.2.5
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα mini golf, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.)	17.12.2
Πολιτιστικές δραστηριότητες	18.5.3	

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή (Γγ/Γβ)	Αναπτύξεις για μαζική εκτροφή ζώων	19.2.1
	Βοηθητική ανάπτυξη	19.2.3
	Βιοτεχνικό εργαστήριο-θάλαμος ανάπτυξης	19.2.3
	Κατασκευή που συμβάλλει στη κτηνοτροφική δραστηριότητα	19.2.3
	Έργα υποδομής	19.2.3
	Κατοικία	10.7.3
Αγροτική Ζώνη (Γα)	Κατοικία	10.7
	Εμπορική ανάπτυξη για τη διάθεση γεωργικών προϊόντων	11.10.2
	Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις μεγάλης κλίμακας	16.6.4
	Γεωργικές χρήσεις/ καλλιέργειες και δασοπονικές χρήσεις	19.1
Αγροτική Ζώνη Γα4 (Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων)	Ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα	13.7.1
	Εγκαταστάσεις υγείας	15.5.4
	Ειδικό τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	15.5.5
	Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου	16.6.3
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων	17.9.3
	Θεματικά πάρκα	17.11.1.5, 21.5
	Κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα, Οργανωμένα αθλητικά κέντρα μεγάλης κλίμακας	17.11.2.5, 21.5
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα mini golf, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.)	17.12.3
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	21.5
	Εκπαιδευτήρια, εξαιρουμένου του νηπιαγωγείου	21.5
	Εξειδικευμένα ιατρικά/ διαγνωστικά κέντρα, ιατρικά κέντρα διεθνών προδοαγραφών και ιδιωτικά νοσοκομεία	21.5
	Κέντρα έρευνας και ανάπτυξης (Research and Development) και αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας	21.5

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ
	Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	21.5, 26.3.1
Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών (Πα/Εβ)	Κατοικία	10.5.1(β)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.	11.7.1.4
	Γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη	11.7.7.3
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών με μέγιστο εμβαδόν 30 τ.μ.	11.10.8
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	12.10.2
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα/ σχολές χορού/ ωδεία	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	15.6.1
	Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 100 τ.μ.	15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφοκομικοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1
Πολιτιστικές δραστηριότητες	18.5.3	
Οικιστική Ζώνη Γα2-Κα9 Πόλης Χρυσοχούς	Κατοικία	10.13.1
Ζώνη Δημοσίων Χρήσεων (Αα4)	Σχολεία όλων των βαθμίδων (δημοτικά, γυμνάσια, λύκεια)	14.5.6, 14.5.9(α), 14.5.11, 14.5.14(α)

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 11.9 του Κεφαλαίου 11 (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 16.6.5 και 16.6.6, αντίστοιχα, του Κεφαλαίου 16 (Αθλητικές Διευκολύνσεις).
4. Αίθουσες δεξιώσεων μπορούν να χωροθετούνται και εκτός των καθορισμένων περιοχών, σε περίπτωση που συνδυάζονται με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.9.2(δ) του Κεφαλαίου 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).
5. Πολιτιστικές διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται και εκτός των καθορισμένων περιοχών, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 18.5.4 του Κεφαλαίου 18 (Πολιτιστική Υποδομή).
6. Υποδομές μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες περιοχές εφόσον συνάδουν με τις γενικές πρόνοιες πολιτικής και πληρούνται ειδικές πρόνοιες, σύμφωνα με τις παραγράφους 23.5 και 23.6 του Κεφαλαίου 23 (Υποδομές).
7. Πρατήρια πετρελαιοειδών μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 24.2.1 του Κεφαλαίου 24 (Πρατήρια Πετρελαιοειδών).
8. Αναπτύξεις ειδικού τύπου μπορούν να χωροθετούνται τόσο εντός όσο και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 26.2 του Κεφαλαίου 26 (Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου).
9. 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 26.3.3 του Κεφαλαίου 26 (Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου).

**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2 ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΚΟΛΠΟΥ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ**

A. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

A1. Χώρος και τα κατάλοιπα σωρού αρχαίας σκουριάς χαλκού, Πόλη Χρυσοχούς

B. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

B2. Χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού Ελληνιστικής Περιόδου, Πόλη Χρυσοχούς

B3. Χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίων λιμενικών εγκαταστάσεων, Πόλη Χρυσοχούς

B4. Τουρκοκυπριακός νερόμυλος και πετραύλακο, Χρυσοχού

B5. Χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού Χαλκολιθικής Περιόδου, Μακούντα

B6. Τάφοι στην τοποθεσία «Ντεπόζιτα», Πόλη Χρυσοχούς

Γ. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΚΑΙ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

Αρχαία πόλη Μαρίου – Αρσινόης, Πόλη Χρυσοχούς

Ε. ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ - ΤΕΜΕΝΗ

E1. Εκκλησία Αγίου Νικολάου, Πόλη Χρυσοχούς (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E2. Τέμενος (Εκκλησία Αγίου Ανδρονίκου), Πόλη Χρυσοχούς (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E3. Εκκλησία Παναγίας Χρυσοπολίτισσας, Πόλη Χρυσοχούς (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E4. Ερειπωμένη Εκκλησία Αγίας Βαρβάρας, Πόλη Χρυσοχούς (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E5. Τέμενος (Εκκλησία Αγίου Νικολάου), Χρυσοχού (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E6. Εκκλησία Αγίας Μαρίας, Πελαθούσα (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E7. Εκκλησία Αγίου Επιφανίου, Πελαθούσα (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E8. Εκκλησία Παναγίας Χόρτενης, Πελαθούσα (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E9. Τέμενος (Εκκλησία Αγίας Αικατερίνης), Πελαθούσα (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

E10. Ερειπωμένη Εκκλησία Παναγίας Αφέντρικας, Πόλη Χρυσοχούς (Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα)

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ

- Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Πόλη Χρυσοχούς, Προδρόμι, Χρυσοχού, Πελαθούσα, Μακούντα)
- Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος
- Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα (βλ. Προσάρτημα 2)
- Εκκλησίες/ Τεμένη (βλ. Προσάρτημα 2)
- Υδατορέματα/ Φράγματα
- Κρατικά Δάση
- Απειλούμενα Είδη Χλωρίδας
- Περιοχές Προστασίας υψωμάτων/ απότομων κλίσεων
- Περιοχές Δικτύου Natura 2000
 - (α) Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (Sites of Community Importance)
 - CY4000001 Περιοχή Πόλις – Γιαλιά
 - CY4000009 Περιοχή Σκούλλη
 - (β) Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Special Protection Areas)
 - CY2000006 Δάσος Πάφου
 - CY4000016 Φαράγγια Αγίας Αικατερίνης – Αγίας Παρασκευής

**Το Τοπικό Σχέδιο Κόλπου Χρυσοχούς 2021 -
Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**
τυπώθηκε
στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
του Υπουργείου Εσωτερικών
της Κυπριακής Δημοκρατίας
τον Αύγουστο του 2021

ISBN: 978-9963-33-054-6