

Τροποποιημένο
(επανεξέταση)

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ 2016

Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2016

Τροποποιημένο
(επανεξέταση)

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ 2016

Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2016

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας- Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής 2016 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.

Για το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας παρήχθησαν 30 αντίγραφα στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Λευκωσία, Οκτώβριος 2016

ISBN: 978-9963-33-041-6

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

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας τροποποιήθηκε και επανεξετάστηκε από το Πολεοδομικό Συμβούλιο, μετά την ακύρωση του Τοπικού Σχεδίου 2011-2012 από το Διοικητικό Δικαστήριο στις 9/8/2016, 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 απόψεις και εισηγήσεις προσώπων και αρχών που υποβλήθηκαν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Γ του Νόμου, και τα συμπεράσματα από τη δημόσια ακρόαση που διενεργήθηκε με βάση το άρθρο 12Δ του Νόμου.

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

Στο παρόν κείμενο περιλαμβάνονται οι πρόνοιες και πολιτικές που ισχύουν στις οχτώ Τοπικές Αρχές του Τοπικού Σχεδίου, εξαιρουμένων των προνοιών και πολιτικών για την περιοχή του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας και την περιοχή του Σχεδίου Περιοχής Παλαιού Πυρήνα Στροβόλου, οι οποίες περιλαμβάνονται στα οικία Σχέδια Περιοχής. Σε περίπτωση σύγκρουσης των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας με αυτές των Σχεδίων Περιοχής, υπερισχύουν τα δεύτερα.

Περιεχόμενα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1	Γενικά	1
1.2	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	2
1.3	Η Λευκωσία στον Κυπριακό Χώρο	2
1.4	Ιστορική Αναδρομή	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ	5
2.1	Αναπτυξιακά Προβλήματα	5
2.2	Περιοριστικοί Παράγοντες	7
2.3	Προοπτικές Ανάπτυξης	8
2.4	Αγορά Γης και Ακινήτων	10
2.5	Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης σε Ιδιοκτησίες που Εθεργετούνται από την Τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	17
3.1	Γενικά	17
3.2	Βασικοί Στόχοι Τοπικού Σχεδίου	17
3.3	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	Η ΛΕΥΚΩΣΙΑ ΩΣ ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗ ΠΟΛΗ	21
4.1	Γενικά	21
4.2	Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο Ενιαίας Λευκωσίας	21
4.3	Πρόγραμμα Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	25
5.1	Γενικά	25
5.2	Πρόβλεψη	26

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ	29
6.1	Γενική Θεώρηση	29
6.2	Αστικό Οδικό Δίκτυο	31
6.3	Γενική Πολιτική για τον Ρόλο και Λειτουργία του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου	34
6.4	Φάσεις Υλοποίησης Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας	40
6.5	Κυκλοφοριακή Διαχείριση	40
6.6	Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς	41
6.7	Στάθμευση	47
6.8	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων	51
6.9	Ολοκληρωμένη Μελέτη Μεταφορών-Χρήσης Γης	53
6.10	Ολοκληρωμένο Χωροταξικό Σχέδιο Μετακινήσεων Λευκωσίας	54
6.11	Ειδικές Πρόνοιες	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	57
7.1	Γενικά	59
7.2	Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψος Οικοδομών	59
7.3	Διείσδυση Χρήσης από Εμπορική σε Άλλη Ζώνη Ανάπτυξης	62
7.4	Άλλες Πρόνοιες	64
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	65
8.1	Γενικά	65
8.2	Προβλήματα	66
8.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	67
8.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	67
8.5	Περιβαλλοντικός Πλούτος	69
8.6	Γενική Πολιτική για τη Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος	70
8.7	Σύστημα Ελεύθερων Χώρων	72
8.8	Κρατική Γη	78

8.9	Ειδικές Πρόνοιες	78
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	83
9.1	Γενικά	83
9.2	Αρχαιολογική Κληρονομιά	83
9.3	Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά	84
9.4	Βασικοί Στόχοι για τη Διατήρηση της Πολιτιστικής Κληρονομιάς	85
9.5	Μέτρα Πολιτικής για τη Διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομιάς	86
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	89
10.1	Γενικά	89
10.2	Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές	89
10.3	Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων	91
10.4	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου	91
10.5	Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Αγίου Ανδρέα	91
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	93
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12	ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΠΟΛΗ	95
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	97
13.1	Γενικά	97
13.2	Προβλήματα	97
13.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	98
13.4	Βασικοί Στόχοι	98
13.5	Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης	99
13.6	Κοινωνική Στέγη	100
13.7	Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη	101
13.8	Εμβαδά, Ανάμειξη Τύπων και Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	103
13.9	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	105
13.10	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμων	106

	Πρωταρχικής Σημασίας	
13.11	Κίνητρα για Οικιστική Ανάπτυξη στις περιοχές που γειτνιάζουν με τη Νεκρή Ζώνη	107
13.12	Οικιστικές Ζώνες στην περιοχή του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας	108
13.13	Γεωργικές Ζώνες στην περιοχή του Αεροδιαύλου Λακατάμιας	109
13.14	Πρόνοιες για τον Επιτρεπόμενο Συντελεστή Δόμησης	109
13.15	Οικιστικές Ζώνες Γα4 – Κα8 και Γα4 – Κα9 στον Δήμο Λακατάμιας και στον Δήμο Γερίου	110
13.16	Άλλες Πρόνοιες	110
13.17	Μηχανισμοί Ενεργοποίησης Αδρανούςας Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Πολεοδομικών Προβλημάτων	112
13.18	Φοιτητικές Εστίες	113
13.19	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης	118
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ	123
14.1	Γενικά	123
14.2	Προβλήματα	123
14.3	Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	124
14.4	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	124
14.5	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	126
14.6	Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας	128
14.7	Γενική Χωροθετική Πολιτική	131
14.8	Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορική και Ψυχαγωγική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου	139
14.9	Εξέταση Αίτησης για Υπερκαταστήματα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών	140

14.10	Άλλες Πολιτικές	142
14.11	Αξιολόγηση Αιτήσεων	144
14.12	Άλλες Πρόνοιες	146
14.13	Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Εμπορικής και Γραφειακής Ανάπτυξης	146
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15	ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ	151
15.1	Γενικά	151
15.2	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	151
15.3	Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών	151
15.4	Βασικές Προϋποθέσεις	152
15.5	Άλλες Πρόνοιες	153
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	155
16.1	Γενικά	155
16.2	Προβλήματα	155
16.3	Ειδική Στρατηγική	157
16.4	Βασικοί Στόχοι	157
16.5	Κατηγορίες Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	158
16.6	Γενική Χωροθετική Πολιτική	159
16.7	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	161
16.8	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ	161
16.9	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	161
16.10	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β	161
16.11	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	162
16.12	Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας	163
16.13	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	163
16.14	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	164
16.15	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών και Μέτρα Προστασίας	164

	Γειτονικών Χρήσεων	
16.16	Μεικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων και Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων	166
16.17	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Στροβόλου (Ειδική Περιοχή ΕΠ5)	167
16.18	Παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Έγκωμης	168
16.19	Άλλες Πρόνοιες	169
16.20	Ειδικές Πρόνοιες	170
16.21	Επιτρεπόμενες Περιοχές	172
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	175
17.1	Γενικά	175
17.2	Προβλήματα	175
17.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	176
17.4	Βασικοί Στόχοι	176
17.5	Χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων	177
17.6	Φροντιστήρια και Ινστιτούτα	182
17.7	Ειδικές Σχολές	183
17.8	Συντελεστές Δόμησης	184
17.9	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	184
17.10	Βασικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	185
17.11	Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων	185
17.12	Εφαρμογή	186
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	189
18.1	Γενικά	189
18.2	Προβλήματα	189
18.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	190
18.4	Βασικοί Στόχοι	190
18.5	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα και Ιατρεία	191
18.6	Χωροθετική Πολιτική για Μικρά Ιδιωτικά	193

	Ιατρεία	
18.7	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών	194
18.8	Άλλες Υπηρεσίες Κοινοτικής Υποδομής	194
18.9	Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί	194
18.10	Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	195
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	197
19.1	Γενικά	197
19.2	Προβλήματα	197
19.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	198
19.4	Βασικοί Στόχοι	198
19.5	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις	198
19.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	200
19.7	Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπίπτουσες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	202
19.8	Βασικές Προϋποθέσεις	202
19.9	Άλλες Πρόνοιες	204
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20	ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ/ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	205
20.1	Γενικά	205
20.2	Προβλήματα	205
20.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	205
20.4	Βασικοί Στόχοι	206
20.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	206
20.6	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	207
20.7	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	207
20.8	Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	209

20.9	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	210
20.10	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Αναπτύξεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	212
20.11	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	214
20.12	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	216
20.13	Βασικές Προϋποθέσεις	216
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	219
21.1	Γενικά	219
21.2	Προβλήματα	219
21.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	220
21.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	220
21.5	Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή	221
21.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους	222
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	223
22.1	Γενικά	223
22.2	Προβλήματα	223
22.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	224
22.4	Βασικοί Στόχοι	224
22.5	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	225
22.6	Συντελεστές Ανάπτυξης	226
22.7	Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών	226
22.8	Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις	227
22.9	Τουρισμός Υγείας	228
22.10	Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	228
22.11	Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Υφιστάμενες Τουριστικές Μονάδες	230
22.12	Άλλες Πρόνοιες	230

22.13	Βασικές Προϋποθέσεις	231
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23	ΕΙΣΟΔΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ	233
23.1	Εισαγωγή	233
23.2	Βασική Πολιτική	233
23.3	Ειδική Περιοχή Εισόδου Λευκωσίας (ΕΠΕ)	234
23.4	Ειδική Περιοχή ΕΠ5 (Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων)	239
23.5	Αναβάθμιση Βιομηχανικών Ζωνών	239
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24	ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΤΟΥ ΝΟΤΙΟΥ ΠΑΡΑΚΑΜΠΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΑΡΧΑΓΓΕΛΟΥ	241
24.1	Γενικά	241
24.2	Βασικοί Στόχοι	242
24.3	Γενική Χωροθετική Πολιτική	242
24.4	Χωροθετική Πολιτική κατά μήκος Νοτίου Παρακαμπτηρίου και Επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου	243
24.5	Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Ανισόπεδων Κόμβων	245
24.6	Ειδικές Περιοχές	246
24.7	Βασικές Προϋποθέσεις	246
24.8	Αντισταθμιστικά Μέτρα	248
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ	249
25.1	Γενικά	249
25.2	Προβλήματα	249
25.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	250
25.4	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	250
25.5	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	251
25.6	Βασικές Παράμετροι	252
25.7	Βασικές Προϋποθέσεις	257
25.8	Άλλες Πρόνοιες	258

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 26	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	259
26.1	Γενικά	259
26.2	Προβλήματα	260
26.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	261
26.4	Χωροθετική Πολιτική και άλλες προϋποθέσεις	264
26.5	Συμπληρωματικές Χρήσεις	267
26.6	Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια	270
26.7	Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης	272
26.8	Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης	275
26.9	Άλλες Πρόνοιες	277
26.10	Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης	278
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	281
27.1	Γενικά	281
27.2	Χωροθετική Πολιτική	281
27.3	Μεταλλευτική/Λατομική Ανάπτυξη	282
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 28	ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΟΙ Ή / ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	283
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 29	ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ	285
29.1	Γενικά	285
29.2	Χωροθετική Πολιτική	285
29.3	Άλλες Πρόνοιες	286
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30	ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ	287
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31	Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	289
31.1	Γενικά	289
31.2	Προβλήματα	289
31.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	289
31.4	Χωροθετική Πολιτική	290

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 32	ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	291
32.1	Γενικά	291
32.2	Πολιτική για τις Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων και Περιοχές Χωροθέτησης Κρατικών Υπηρεσιών	291
32.3	Άλλες Κύριες Αστικές Χρήσεις	292
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 33	ΥΠΟΔΟΜΕΣ	295
33.1	Γενικά	295
33.2	Καθορισμός των Έργων Υποδομής	295
33.3	Προβλήματα σε σχέση με Υποδομές	296
33.4	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος	296
33.5	Χωροθετική Πολιτική	297
33.6	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	298
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 34	ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	301
34.1	Γενικά	301
34.2	Σχέδια Περιοχής	301
34.3	Ρυθμιστικά Σχέδια	302
34.4	Άλλες Θεματικές Ενότητες	302
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 35	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ	305
35.1	Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις	305
35.2	Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	306
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 36	ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	307
36.1	Γενικά	307
36.2	Βασική Πολιτική	307
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 37	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΚΥΠΡΟΥ	309
37.1	Γενικά	309
37.2	Ο Χώρος Ανέγερσης	309

	της Πανεπιστημιούπολης	
37.3	Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο του Πανεπιστημίου Κύπρου	310
37.4	Αναπτυξιακά Προβλήματα και Περιοριστικοί Παράγοντες	311
37.5	Προοπτικές Ανάπτυξης	311
37.6	Βασικοί Στόχοι	312
37.7	Φοιτητικές Εστίες	313
37.8	Άξονες Δραστηριότητας και Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	317
37.9	Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων	318
37.10	Μέσα Μαζικής Μεταφοράς	319
37.11	Άλλα Μέτρα	319
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 38	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	321
38.1	Γενικά	321
38.2	Ειδική Περιοχή ΕΠ1	322
38.3	Ειδική Περιοχή ΕΠ2	323
38.4	Ειδική Περιοχή ΕΠ3	326
38.5	Ειδική Περιοχή ΕΠ4	328
38.6	Ειδική Περιοχή ΕΚΕ και Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα*	329
38.7	Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1 Δήμου Στροβόλου	333
38.8	Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ2 Δήμου Λατσιών	334
38.9	Ειδική Περιοχή ΕΠΕ	335
38.10	Ειδική Περιοχή ΕΠ5	335
38.11	Ειδικές Περιοχές ΕΠ και Περιοχές Ανισόπεδων Κόμβων ΑΚ	336
38.12	Ινστιτούτο Μελκονιάν στην Αγλαντζιά	336
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 39	ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ	339
39.1	Γενικά	339
39.2	Προβλήματα	339
39.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι	339
39.4	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής	340

39.5	Γενικές Πρόνοιες	341

Παραρτήματα Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας

Τα πιο κάτω αποτελούν τα Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

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

Προσάρτημα Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας

Το πιο κάτω αποτελεί Προσάρτημα του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας

- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 Αρχαία Μνημεία εντός των Ορίων του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας

Ένθετα Σχέδια

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
2. Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου και Περιβάλλουσων Κοινοτήτων
3. Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο
4. Κύριο Οδικό Δίκτυο Ενιαίας Λευκωσίας
5. Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων Τοπικού Σχεδίου
6. Στρατηγικό Σχέδιο Χωροθέτησης Κύριων Αστικών Λειτουργιών
7. Αστικό Κέντρο
8. Ειδικές Περιοχές και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων
9. Πολεοδομικές Ζώνες Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας
10. Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας

Πίνακες

1.	Πίνακας 5.1	Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 1992-2001 και Πρόβλεψη 2018	28
2.	Πίνακας 8.1	Τύποι Τοπικών Πάρκων	75
3.	Πίνακας 13.1	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης για Οικιστική Ανάπτυξη	103
4.	Πίνακας 13.2	Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων	105
5.	Πίνακας 13.3	Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών	118
6.	Πίνακας 14.1	Ενδεικτικός Κατάλογος Εκθεσιακών Χώρων	127
7.	Πίνακας 14.2	Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Εμπορικής και Γραφειακής Ανάπτυξης	147
8.	Πίνακας 16.1	Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων	173
9.	Πίνακας 16.2	Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας	174
10	Πίνακας 37.1	Περιοχές Προτεραιότητας Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών στην Περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου	317
11.	Πίνακας 39.1	Διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας	341

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

- 1.1.1** Ο καθορισμός και προγραμματισμός στόχων αναπτυξιακής πολιτικής και μέτρων και προνοιών για την υλοποίηση τους αποτελούν τη βάση για την ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη και ευημερία. Η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία στην Κύπρο, ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος, θεσπίστηκε το 1972, με στόχο τη διασφάλιση ορθολογικής οργάνωσης και προγραμματισμού της ανάπτυξης και επαρκή προστασία του περιβάλλοντος και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Εκ των πραγμάτων, ο Νόμος τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή την 1^η Δεκεμβρίου του 1990, και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του στοχεύουν στη βελτίωση 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 Λευκωσίας εκπονήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και είχε ως αφετηρία το Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας (Nicosia Master Plan), που εκπονήθηκε από την Κυπριακή Κυβέρνηση σε συνεργασία με τον Δήμο Λευκωσίας και το Πρόγραμμα Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UNDP). Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά την 1^η Δεκεμβρίου 1990, και τροποποιήθηκε μέχρι σήμερα πέντε φορές, μέσα από τις διαδικασίες είτε τακτής αναθεώρησης και τροποποίησης (δύο φορές), είτε τροποποίησης μετά την εξέταση ενστάσεων κατά του Σχεδίου (τρεις φορές).
- 1.1.3** Στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής Λευκωσίας.
- 1.1.4** Το παρόν κείμενο του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ώστε να συνάδουν με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας καθορίζεται διευρυμένο χωροθετικό πλαίσιο και εισάγονται ευέλικτες πολιτικές σε

σχέση με νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς, ενώ παράλληλα καθορίζεται το ευρύτερο πλαίσιο για τα έργα του κράτους, και οι γενικές πολιτικές για ανάπτυξη, δίκτυα εξυπηρέτησης και απαραίτητων υποδομών. Τέλος, το κείμενο του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί εύχρηστο εγχειρίδιο για επαγγελματίες, συμβάλλει στην κατανόηση του πολεοδομικού πλαισίου, και διευκολύνει την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη.

- 1.1.5** Οι βασικοί χάρτες του Τοπικού Σχεδίου (Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης) δημοσιεύονται σε βάση κτηματικών σχεδίων, γεγονός που διευκολύνει τον άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε ιδιοκτησία (πολεοδομική ζώνη, χρήση γης, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας).

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

- 1.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται οι περιοχές των Δήμων Λευκωσίας, Αγίου Δομετίου, Έγκωμης, Στροβόλου, Αγλαντζιάς, Λακατάμιας, Λατσιών και Γερίου, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 1 *Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή*. Η έκταση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανέρχεται σε 19.000 εκτάρια, και σύμφωνα με την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας *Απογραφή Πληθυσμού 2001- Προκαταρκτικά Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα*, ο πληθυσμός στα όρια του Σχεδίου κατά το έτος 2001 ήταν 198.200 άτομα. Με βάση εκτίμηση της Στατιστικής Υπηρεσίας, το 2011 ο πληθυσμός ανέρχεται σε περίπου 223.360 άτομα.

- 1.2.2** Το όριο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θεωρείται προσωρινό στις περιπτώσεις που αυτό εφάπτεται με τη Νεκρή Ζώνη, και δεν ακολουθεί τα διοικητικά όρια των περιοχών που αναφέρονται πιο πάνω.

1.3 Η Λευκωσία στον Κυπριακό Χώρο

- 1.3.1** Η Λευκωσία κατοικείται από τα Προϊστορικά χρόνια και βρίσκεται κτισμένη στο κέντρο περίπου της μεγάλης πεδιάδας της Κύπρου που εκτείνεται κατά μήκος των δύο οροσειρών του νησιού, από τον κόλπο της Αμμοχώστου στα ανατολικά μέχρι τον κόλπο της Μόρφου στα δυτικά.
- 1.3.2** Η Λευκωσία, ως πρωτεύουσα της Κύπρου από τα Μεσαιωνικά χρόνια, αποτελεί το διοικητικό κέντρο του νησιού, στο οποίο εδρεύουν και λειτουργούν η Προεδρία της Δημοκρατίας, η Ιερά Αρχιεπισκοπή

Κύπρου, η Βουλή των Αντιπροσώπων, το Ανώτατο Δικαστήριο, τα Υπουργεία, τα Αρχηγεία της Εθνικής Φρουράς και της Αστυνομίας, και τα Κεντρικά Γραφεία των βασικών Υπηρεσιών/Τμημάτων της Δημοκρατίας.

1.3.3 Η απώλεια του Διεθνούς Αερολιμένα Λευκωσίας το 1974, η απουσία θάλασσας, και το γεγονός ότι πολλά από τα σημαντικά αξιοθέατα της πόλης βρίσκονται στο τμήμα που δεν ελέγχεται από την Κυπριακή Δημοκρατία, συνέβαλαν στην περιορισμένη τουριστική ανάπτυξη της πόλης. Σήμερα, αναμένεται η αποτελεσματική και περαιτέρω αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Λευκωσίας, ως διοικητικό και πολιτιστικό κέντρο, και ως κέντρο συνεδρίων και άλλων δραστηριοτήτων.

1.4 Ιστορική Αναδρομή

1.4.1 Η κεντρικότητα της γεωγραφικής θέσης της πόλης της Λευκωσίας και τα εύφορα εδάφη της Μεσαορίας και του Πεδιαίου υπήρξαν οι σημαντικότεροι παράγοντες της ανάπτυξης της πόλης. Η ανάπτυξη άρχισε εντός της περιορισμένης περιοχής που όριζαν τα Ενετικά τείχη, με διάμετρο 1,6 χιλιομέτρων, και επεκτάθηκε εκτός των τειχών μετά τον 19^ο αιώνα. Η αστικοποίηση του αγροτικού χώρου γύρω από τα τείχη εντάθηκε μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο. Κατά την πρώτη επίσημη απογραφή πληθυσμού του 1881, η Λευκωσία είχε πληθυσμό 11.536 άτομα. Η πόλη γνώρισε σημαντικές πληθυσμιακές μεταβολές, ιδιαίτερα μετά την τουρκική εισβολή του 1974, με την αύξηση του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου κατά 40% περίπου μεταξύ των ετών 1973 και 1976.

1.4.2 Η δομή και πολεοδομική οργάνωση της Λευκωσίας προκύπτει από τον συνδυασμό Ελληνικών, Τούρκικων, Φράγκικων και Ενετικών στοιχείων, που εκφράζουν την ιστορία και τη διαχρονική εξέλιξη της πόλης. Με την αστικοποίηση αμέσως μετά το τέλος του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου, η πόλη αναπτύχθηκε προς τα μικρά προάστια του Αγίου Δομετίου, της Παλλουριώτισσας, του Καϊμακλίου και των Αγίων Ομολογητών, και ακολούθως εξαπλώθηκε προς όλες τις κατευθύνσεις. Η φυσική εξάπλωση της πρωτεύουσας προς βορρά ανακόπηκε με την τουρκική εισβολή του 1974.

1.4.3 Στη δεκαετία του '50, αλλά κυρίως μετά το 1960, ο ρυθμός οικοδομικής ανάπτυξης αυξήθηκε ταχύτατα, και τα προάστια, όπου στεγάζονταν κυρίως χαμηλά αμειβόμενες εισοδηματικές τάξεις εργατών και τεχνιτών, ενσωματώθηκαν στην πόλη. Παράλληλα, οι νέες κοινωνικοοικονομικές

συνθήκες ενεργοποίησαν και συντήρησαν κατά τις επόμενες δεκαετίες τη διαδικασία της απρογραμμάτιστης, χωροδομικά ασύνδετης, και πολεοδομικά ανεξέλεγκτης ανάπτυξης, που εξαπλώθηκε κυρίως κατά μήκος κυκλοφοριακών αξόνων περιφερειακής σημασίας.

- 1.4.4** Σήμερα, η Λευκωσία αντιμετωπίζει σοβαρά και σύνθετα προβλήματα που προκύπτουν σε μεγάλο βαθμό από την ύπαρξη της διαχωριστικής γραμμής, η οποία συνέβαλε στην ώθηση της ανάπτυξης προς νότο και την περιφέρεια, και στη γενική υποβάθμιση της Περιτειχισμένης Πόλης και της ευρύτερης περιοχής του Αστικού Κέντρου και των περιοχών κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης (Καϊμακλί, Παλλουριώτισσα, Ομορφίτα και Άγιος Δομέτιος). Στις περιοχές αυτές παρατηρείται υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και του αστικού περιβάλλοντος, οικονομική στασιμότητα και πληθυσμιακή αποψίλωση.
- 1.4.5** Στόχος της τακτής αναθεώρησης και τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου είναι η εφαρμογή πολιτικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων για ριζική αντιμετώπιση των αδυναμιών, επίλυση των προβλημάτων του αστικού συγκροτήματος και προώθηση σημαντικών προοπτικών ορθολογικής ανάπτυξης για το σύνολο της περιοχής Λευκωσίας.

2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

2.1 Αναπτυξιακά Προβλήματα

2.1.1 Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της ανάπτυξης της Λευκωσίας μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '80 ήταν η διάσπαρτη εξάπλωση των οικοπέδων και των μεμονωμένων κατοικιών στις παρυφές της πόλης. Τα γενικότερα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, οι μηχανισμοί της αγοράς γης και διάφορες κοινωνικές αντιλήψεις συνέτειναν στη συνεχή επιδείνωση του φαινομένου που αποτελούσε μέχρι το 1990 ιδιοτυπία της κυπριακής πραγματικότητας και ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα όλων των αστικών περιοχών της Κύπρου. Επιπλέον, ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας της γης αποτελεί ουσιώδες εμπόδιο στον σχεδιασμό και υλοποίηση ενιαίων και ορθολογικά οργανωμένων αναπτύξεων, ενώ μέχρι το 1982 η ύπαρξη ιδιωτικής υδατοπρομήθειας αποτελούσε αποφασιστικό κριτήριο για δυνατότητα υλοποίησης νέων αναπτύξεων εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

2.1.2 Ενώ πριν τη δεκαετία του '40 η σταδιακή και σχετικά αργή πολεοδομική ανάπτυξη της Λευκωσίας ουσιαστικά συντέλεσε στη συγκέντρωση πλείστων βασικών λειτουργιών στο Αστικό Κέντρο, η αλματώδης μεταπολεμική ανάπτυξη δημιούργησε φυγόκεντρες τάσεις που εκδηλώθηκαν με την εγκατάσταση σημαντικών λειτουργιών κατά μήκος βασικών ακτινωτών δρόμων και στις παρυφές της πόλης, όπως επίσης και στα προάστια. Η έλλειψη πολεοδομικής νομοθεσίας και ολοκληρωμένου συστήματος ελέγχου της ανάπτυξης επέτρεψε την ανάμειξη μη συμβατών χρήσεων και δραστηριοτήτων σε όλη την πόλη, και δημιούργησε προϋποθέσεις που σε ορισμένες περιοχές υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής του αστικού πληθυσμού μέχρι και σήμερα.

2.1.3 Η αρχική συγκέντρωση των υπηρεσιών, του εμπορίου, της διοίκησης και άλλων βασικών δραστηριοτήτων στο κέντρο της πόλης, ενθάρρυνε την ανάπτυξη του ακτινωτού οδικού δικτύου που λειτουργικά προκύπτει από την ύπαρξη ενός μοναδικού κέντρου απασχόλησης. Η μεταγενέστερη διασπορά των ευκαιριών απασχόλησης και των περιοχών κατοικίας σε ευρύτερες περιοχές, κυρίως κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, περιορίσε την κυκλοφοριακή τους ικανότητα και τις δυνατότητες διακίνησης του πληθυσμού, εφόσον η αστική εξάπλωση δεν υποστηρίχθηκε παράλληλα από ουσιαστικές βελτιώσεις

του οδικού δικτύου.

- 2.1.4** Η Τουρκική εισβολή προκάλεσε, μεταξύ άλλων, αιφνίδια όξυνση των υφιστάμενων προβλημάτων και επιτάχυνε τις προϋπάρχουσες φυγόκεντρες τάσεις. Ο συνολικός πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αυξήθηκε κατά 40% περίπου μεταξύ 1973 και 1976, με το 30% περίπου του συνόλου του πληθυσμού να αφορά εκτοπισθέντες. Τα κυβερνητικά προγράμματα στέγασης και αυτοστέγασης εκτοπισθέντων δημιούργησαν νέα δεδομένα, με τη χωροθέτηση των περισσότερων και μεγαλύτερων Κυβερνητικών Οικισμών στις παρυφές της αστικής περιοχής και των περιχώρων. Ταυτόχρονα, η διά της βίας δημιουργία της Νεκρής Ζώνης, που τέμνει καθόλο το μήκος το αστικό σύμπλεγμα της Λευκωσίας και την Περιτειχισμένη Πόλη, δημιούργησε τις συνθήκες που σταδιακά επιτείνουν την πολεοδομική παραμόρφωση της ευρύτερης Λευκωσίας, και συνεχίζει να επηρεάζει πλείστους τομείς ανάπτυξης, καθώς και τη λειτουργική οργάνωση της πρωτεύουσας.
- 2.1.5** Η έλλειψη αποτελεσματικής πολεοδομικής νομοθεσίας μέχρι το 1990, σε συνδυασμό με την αυξημένη ζήτηση γης για ανάπτυξη και επένδυση, καθώς και την κατακράτηση σημαντικού ποσοστού της γης είτε για μελλοντική χρήση είτε για κερδοσκοπία, δημιούργησαν συνθήκες που συνέτειναν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής μεγάλου μέρους του πληθυσμού. Το φαινόμενο εκδηλώθηκε με διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και διαχωρισμούς οικοπέδων, πληθώρα κενών οικοπέδων, και ανάμειξη μη συμβατών χρήσεων.
- 2.1.6** Η χωροδιάταξη αναπτύξεων όπου στεγάζονται οι διάφοροι τομείς οικονομικής δραστηριότητας εξακολουθεί να παρουσιάζει αρκετά προβλήματα. Εργαστήρια, καταστήματα και γραφεία είναι διεσπαρμένα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και πολλά από αυτά είναι κενά ή υποχρησιμοποιούνται. Προκαλείται έτσι σύγκρουση λειτουργικών αναγκών, κυκλοφοριακά προβλήματα και υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων του κοινού, ιδίως σε περιοχές κατοικίας.
- 2.1.7** Η εξυπηρέτηση που παρέχεται από τις δημόσιες συγκοινωνίες υστερεί σε πολύ μεγάλο βαθμό. Η ακτινωτή οργάνωση του συστήματος των διαδρομών αποτελεί ένα από τα σοβαρότερα μειονεκτήματα των δημόσιων συγκοινωνιών, γιατί όλες οι διαδρομές καταλήγουν στο κέντρο της πόλης, χωρίς απευθείας σύνδεση των προαστίων. Αποτέλεσμα είναι η ανεπαρκής εξυπηρέτηση του κοινού και η αδυναμία του συστήματος να ελκύσει ικανοποιητικό αριθμό επιβατών, και

συνεπώς η συνεχής αύξηση της χρήσης του ιδιωτικού οχήματος και η επιδείνωση του κυκλοφοριακού προβλήματος της πρωτεύουσας.

- 2.1.8** Οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι για παθητική ή/και ενεργό ψυχαγωγία συνεχίζουν να μην είναι επαρκείς στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τόσο σε έκταση όσο και σε οργάνωση και διαχείριση. Στα όρια του Τοπικού Σχεδίου υπάρχει σχετική έλλειψη παιδότοπων και τοπικών πάρκων σε περιοχές κατοικίας, και ανάλογη έλλειψη υπάρχει στο επίπεδο των μεγάλων αστικών πάρκων και ανοικτών δημόσιων χώρων.

2.2 Περιοριστικοί Παράγοντες

Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ουσιαστικής αναδιοργάνωσης του αστικού συμπλέγματος Λευκωσίας, και συνεπώς επηρεάζουν το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης και μέτρα πολεοδομικής παρέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η καθυστέρηση στην πλήρη εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μέχρι το 1990 και η έλλειψη ουσιαστικού νομικού πλαισίου για αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης και για αντιμετώπιση των συσσωρευμένων προβλημάτων κρίσιμης σημασίας για την ανάπτυξη της Λευκωσίας, έχει επιφέρει αριθμό ανυπέρβλητων προβλημάτων και δεδομένων, που έστω και είκοσι χρόνια μετά την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας καθιστούν δύσκολη την ολοκληρωμένη εξυγίανση του αστικού χώρου.
- (β) Η λειτουργία των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει την ανάγκη εισαγωγής οικονομικών και άλλων μέτρων για ρύθμιση των προβλημάτων της ελεύθερης αγοράς. Η ιδιότυπη συναισθηματική σχέση των ιδιοκτητών γης με την ακίνητη ιδιοκτησία τους αλλά, πολύ πιο σημαντικά, οι δυνατότητες και προοπτικές επένδυσης, κερδοσκοπίας και προστασίας των αποταμιεύσεων έναντι του πληθωρισμού που συνδέονται με την αγορά γης, δημιουργούν τεχνητές αντί πραγματικές ανάγκες και αυξάνουν τις αντιδράσεις στην εισαγωγή πολεοδομικών, χωροταξικών και οικονομικών ρυθμίσεων. Έτσι δυσχεραίνεται η προσπάθεια δημόσιων φορέων να παρέμβουν αποτελεσματικά στους μηχανισμούς της αγοράς γης και κατοικίας.
- (γ) Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας υπερπροστατεύει τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και προνοεί για καταβολή

αποζημιώσεων σε περιπτώσεις που η εφαρμογή πολεοδομικών μέτρων και περιορισμών μειώνει ουσιαδώς την αξία ακίνητης ιδιοκτησίας. Έτσι, το ψηλό οικονομικό κόστος πιθανών αποζημιώσεων αποτελεί 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 συσσωρευθεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις σε ότι αφορά τη δομή, τις δυνατότητες ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων και το κύριο οδικό δίκτυο. Οι δεσμεύσεις αυτές αποτελούν περιοριστικό παράγοντα στην ορθολογιστική ανάπτυξη, και περιορίζουν ουσιαδώς τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της πόλης.
- (ε) Οι ψηλές τιμές και το σύστημα ιδιοκτησίας γης που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του αστικού κλήρου και τη συνιδιοκτησία, και η μακρόχρονη κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης, δυσχεραίνουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση ενιαίων οργανωμένων αναπτύξεων.
- (στ) Η Νεκρή Ζώνη δημιουργεί τεράστια προβλήματα ανάπτυξης για ευρείες αστικές περιοχές, δημιουργεί πιέσεις για ανάπτυξη στις παρυφές της πόλης, και περιορίζει ουσιαδώς τις επιλογές για ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό.

2.3 Προοπτικές Ανάπτυξης

2.3.1 Παρά την ύπαρξη των ανωτέρω προβλημάτων, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συνεχίζουν να υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοούμενου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή κατάλληλου πολεοδομικού και χωροταξικού προγραμματισμού. Υπογραμμίζεται ωστόσο ότι τα μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης πρέπει να υποστηρίζονται από την εφαρμογή οικονομικών και άλλων μέτρων που θα στοχεύουν στη ρύθμιση των αρνητικών συνεπειών των διεργασιών της αγοράς γης και κατοικίας.

2.3.2 Για να ανταποκριθεί θετικά το αστικό σύμπλεγμα στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που το συνθέτουν, χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα για

να επιτευχθεί:

- (α) Προσαρμογή της λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής προσφοράς και ζήτησης.
- (β) Αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους, όπως και της προγραμματισμένης χωροδιάταξης διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.
- (γ) Ανετότερες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας, εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες.
- (δ) Ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών.
- (ε) Προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της στρατηγικής της βιώσιμης ανάπτυξης.

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

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

2.3.4 Για την περιοχή του Αστικού Κέντρου απαιτείται η εφαρμογή καινοτόμου πολιτικής και δυναμικών μέτρων που να αποσκοπούν στην προστασία του κρίσιμου ρόλου του ως του πρωταρχικού επικέντρου δραστηριότητας της πρωτεύουσας, και στην ενίσχυση της ελκυστικότητας, δυναμικότητας και ανταγωνιστικότητας του στο επίπεδο ολόκληρης της πόλης και της Κύπρου.

2.3.5 Προοπτικές για σημαντικές βελτιώσεις συνεχίζουν να υπάρχουν και στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές σε ορθές πυκνότητες, και με ισόρροπη ανάπτυξη και σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου, αναμένεται ότι θα επιτευχθεί οικονομικότερη και πιο ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, και οι επιμέρους περιοχές θα αποκτήσουν σταδιακά βελτιωμένη φυσιογνωμία.

2.4 Αγορά Γης και Ακινήτων

2.4.1 Η κυπριακή αγορά γης και ακινήτων, πέραν του κύριου ρόλου που καλείται να διαδραματίζει στη στέγαση των διαφόρων ανθρώπινων δραστηριοτήτων και πρωτίστως για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των πολιτών, αποτελεί παράλληλα την παραδοσιακή μορφή επένδυσης, η οποία φαίνεται μέχρι σήμερα να αποδίδει σημαντική αύξηση του κεφαλαίου που επενδύεται.

2.4.2 Μέχρι πρόσφατα, πριν την παγκόσμια οικονομική κρίση, που συνέβαλε στη σταθεροποίηση των τιμών ακινήτων, είχε παρατηρηθεί σημαντική αύξηση, σε συσχέτιση με την αύξηση της αξίας της γης και των υπόλοιπων συντελεστών που συντείνουν στην παραγωγή και πώληση οικοδομών.

2.4.3 Βασικό πρόβλημα παραμένει η διαθεσιμότητα της γης. Μακροχρόνια, ο μεγάλος αριθμός ώριμων μη αξιοποιημένων οικοπέδων και τεμαχίων γης εντός των αστικών περιοχών που θα μπορούσαν να οικοπεδοποιηθούν, καθώς και η τάση για μακρόχρονη κατακράτηση της γης, μειώνει την προσφορά εντός Ορίων Ανάπτυξης και οδηγεί αναπόφευκτα στην αύξηση των τιμών της γης.

2.4.4 Επιπρόσθετα, η φυσική, οικονομική και κοινωνική υποβάθμιση παραδοσιακών κεντρικών αστικών περιοχών, η χαμηλή ποιότητα και η περιορισμένη διάρκεια ζωής και ποιοτική απόδοση των οικοδομών, καθώς και οι νέες απαιτήσεις των επιχειρήσεων, επέφεραν σοβαρές αναδιαρθρώσεις στην παραγωγική δομή των πόλεων, εντείνοντας τη μείωση της προσφοράς εντός Ορίων Ανάπτυξης και παράλληλα, αύξησαν τη ζήτηση γης για ανάπτυξη στην περιφέρεια.

2.4.5 Οι οποιοσδήποτε επεκτάσεις των Ζωνών Ανάπτυξης θα πρέπει να συμβάλλουν στη συνεκτικότητα των οικισμών και στη δημιουργία των συνθηκών για παροχή των απαραίτητων υποδομών, ώστε να

επιτυγχάνεται μεγαλύτερη πραγματική διαθεσιμότητα γης προς αξιοποίηση, με βάση τους παράγοντες που αναλύθηκαν πιο πάνω. Βασικός πρωταρχικός στόχος θα πρέπει να είναι η ενεργοποίηση της αδρανούς γης και η αύξηση της δυνατότητας προσφοράς στέγης και 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 αντιμετωπισθεί στα πλαίσια μιας δέσμης μέτρων προσφοράς οικονομικά προσιτής στέγης.

2.4.6 Για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται ότι απαιτείται η εφαρμογή ενός πολυδιάστατου πλαισίου πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων, το οποίο θα πρέπει να στοχεύει στην αύξηση της προσφοράς κατοικιών, και το οποίο να περιλαμβάνει:

- (α) Χωροθετική πολιτική με θετικά κίνητρα για την προώθηση της οικιστικής ανάπτυξης εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και ταυτόχρονα εφαρμογή αποθαρρυντικής πολιτικής με αντικίνητρα για ανάπτυξη εκτός Ορίου Ανάπτυξης, ώστε να αυξηθεί η πραγματική διάθεση της γης. Λεπτομερέστερα μέτρα αναπτύσσονται στο Κεφάλαιο *Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση*.
- (β) Εισαγωγή μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης, στοχεύοντας στην απελευθέρωση και ενεργοποίηση αποθεμάτων αδρανούς γης εντός του Ορίου Ανάπτυξης, ως ακολούθως:
 - (i) Προώθηση δέσμης κινήτρων ώστε να αποτρέπεται η κατακράτηση αδρανούς γης, κυρίως όσον αφορά τις αστικές και περιαστικές περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και ευαισθησίες της Κυπριακής κοινωνίας, περιλαμβανομένης και της κατάλληλης διαχείρισης των πυκνοτήτων ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
 - (ii) Προώθηση σχεδιασμού ή/και μέτρων κατασκευής οδικού δικτύου σε περίκλειστες περιοχές εντός του Ορίου Ανάπτυξης.
 - (iii) Προώθηση της διαδικασίας αστικού αναδασμού, που θα τεθεί σε εφαρμογή με τη σχετική νομοθεσία.

- (γ) Προώθηση του μηχανισμού Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων, που θα τεθεί σε εφαρμογή με σχετική νομοθεσία.
- (δ) Ενίσχυση και διεύρυνση των διαφόρων δραστηριοτήτων που αποσκοπούν στην εξασφάλιση προσιτής στέγης από στοχευμένες ομάδες του πληθυσμού.
- (ε) Προώθηση λεπτομερέστερου σχεδιασμού για αναζωογόνηση των παραδοσιακών κεντρικών οικιστικών περιοχών.

2.5 Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης σε Ιδιοκτησίες που Ευεργετούνται από την Τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου

- 2.5.1** Η ένταξη νέων εκτάσεων γης σε καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης ή η αναβάθμιση ήδη καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εντός Ζώνης Ανάπτυξης ή η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, στα πλαίσια της τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου, που γίνεται με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, υλοποιείται με αποφάσεις της διοίκησης που απολήγουν κατά κανόνα σε αύξηση των αξιών της γης, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις είναι ιδιαίτερα σημαντική. Με τις εν λόγω αποφάσεις, ωστόσο, είναι δυνατό να προκύψει και αρνητικός επηρεασμός των αξιών γης, κυρίως σε περιπτώσεις που ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται σε Ζώνες Προστασίας οι οποίες δεν έχουν προσωρινό χαρακτήρα.
- 2.5.2** Ταυτόχρονα, με τις αποφάσεις αυτές δημιουργούνται υποχρεώσεις για το Κράτος σε ότι αφορά την παροχή ή την ενίσχυση ενός ευρύτατου φάσματος υποδομών και υπηρεσιών, ώστε η ιδιωτική ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία αυτόματα μετά τη λήψη της διοικητικής απόφασης για την τροποποίηση Σχεδίου Ανάπτυξης, να είναι δυνατό να αξιοποιηθεί σύμφωνα με τις αναπτυξιακές δυνατότητες που της αποδίδονται. Προκύπτουν επίσης ανάγκες για θετικές ενέργειες για έργα βελτίωσης, ανάπλασης ή δημιουργίας ζωτικών χώρων, οι οποίες υλοποιούν βασικές πτυχές των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.
- 2.5.3** Για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης των ανωτέρω υποχρεώσεων, το Κράτος δαπανά σημαντικά κονδύλια ετήσια, ενώ τόσο από τις αποφάσεις αναφορικά με τις πολεοδομικές ρυθμίσεις, όσο και από τις επενδύσεις κρατικών πόρων σε υποδομές και υπηρεσίες, επωφελείται συνολικά και αποκλειστικά μέχρι σήμερα ο ιδιώτης ιδιοκτήτης. Κατά συνέπεια, το δημόσιο νομιμοποιείται να επιδιώξει την επιστροφή ορισμένου μέρους

της υπεραξίας, που το ίδιο δημιουργεί με αποφάσεις του προς όφελος ιδιωτικών ιδιοκτησιών.

- 2.5.4** Το σύστημα που πρέπει να διαμορφωθεί για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού πρέπει να είναι κοινωνικά δίκαιο, αλλά ταυτόχρονα λειτουργικό και αποτελεσματικό, ώστε η επιστροφή μέρους των υπεραξιών υπό μορφή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) να επιτυγχάνεται με διαδικασίες σχετικά απλές και σύντομες.
- 2.5.5** Η ανωτέρω προοπτική έχει συζητηθεί κατ' επανάληψη χωρίς ουσιαστικό αποτέλεσμα μέχρι σήμερα, αλλά επανέρχεται στην επικαιρότητα σε χρονικές στιγμές που η απόδοση αυτών των υπεραξιών σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες είναι περισσότερο εμφανής. Στην παρούσα φάση και στο πλαίσιο της τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, αποφασίσθηκαν σημαντικές σε ένταση και έκταση τροποποιήσεις των Πολεοδομικών Ζωνών, που έχουν ως αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση των αξιών για πολύ μεγάλο αριθμό ιδιωτικών ιδιοκτησιών.
- 2.5.6** Για την επιβολή του ΤΠΑ, το οποίο θα συσχετίζεται με ποσοστό των δημιουργούμενων από αποφάσεις που συναρτούνται με την τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου υπεραξιών, απαιτείται να σχεδιασθούν και να καθορισθούν 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.
- 2.5.7** Μεταξύ των σημαντικότερων θεμάτων που πρέπει να αποφασισθούν και υιοθετηθούν μέσω της ψήφισης ειδικής Νομοθεσίας, είναι δυνατόν 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 τον 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 συνδυασθεί 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 και ελέγχου. Εκτιμάται ότι το ΤΠΑ είναι δικαιολογημένο να καταβάλλεται συνολικά είτε κατά την πώληση της ιδιοκτησίας ή μέρος της, ή κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής για την αξιοποίηση του συνόλου των αναπτυξιακών δυνατοτήτων, ή εναλλακτικά, να καταβάλλεται εν μέρει, ανάλογα με το ποσοστό των αναπτυξιακών δυνατοτήτων που αξιοποιούνται σε κάθε επενδυτική φάση.
- (ε) Το σύστημα καταβολής του ΤΠΑ είναι δυνατό να προνοεί συγκεκριμένα, αλλά με απλό τρόπο, τις ρυθμίσεις που θα εφαρμόζονται σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών.
- (στ) Στην ανωτέρω προσέγγιση του θέματος, μπορούν να αξιολογηθούν πιθανές εξαιρέσεις από την υποχρέωση καταβολής ΤΠΑ (π.χ. ιδιοκατοίκηση ιδιοκτήτη).
- (ζ) Το ΤΠΑ είναι σκόπιμο να καταβάλλεται εφάπαξ, σύμφωνα με τις ανωτέρω αρχές. Σε περιπτώσεις περαιτέρω διαδοχικών αναβαθμίσεων των αναπτυξιακών προοπτικών, θα υπολογίζεται και το αναλογούν πρόσθετο ΤΠΑ.
- (η) Ενόψει των σημαντικών επεκτάσεων των καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης και αναβάθμισης αναπτυξιακών δυνατοτήτων που δημοσιεύονται με την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου, και το μέγεθος της προκύπτουσας οικονομικής επιβάρυνσης για το δημόσιο, θεωρείται σκόπιμο οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση να

προνοεί για την καταβολή ΤΠΑ και για τις υπεραξίες που θα δημιουργηθούν, από την παρούσα τροποποίηση του Σχεδίου.

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

3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Γενικά

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της Λευκωσίας μέχρι το 2021, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντα του Σχεδίου.

3.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου

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

- (α) Η διασφάλιση αποδοτικότερης οργάνωσης των βασικών αστικών λειτουργιών και η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, με τρόπο που να διασφαλίζεται η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του ευρύτερου αστικού συμπλέγματος και η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης αστικής ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής δέσμης προνοιών και της υιοθέτησης κινήτρων για ενθάρρυνση της ανάπτυξης στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (β) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, προς όφελος του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, και η δημιουργία ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.
- (γ) Η διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό, και ο διαχωρισμός, όσο είναι δυνατόν, μη συμβατών χρήσεων, καθώς επίσης και η επίλυση των προβλημάτων που προκαλούνται από συγκρουόμενες χρήσεις.
- (δ) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του

επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του αστικού πληθυσμού, και η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους αστικές περιοχές.

- (ε) Η ορθολογική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική συσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με τις ευκαιρίες απασχόλησης και τις υπηρεσίες, όπως και η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων για ικανοποίηση των αναγκών και δυνατοτήτων όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (στ) Η εφαρμογή μίας σύγχρονης πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα απευθύνεται ισόρροπα στις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες λειτουργίας του συνόλου της πόλης και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.
- (ζ) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής που θα συμβάλουν στην προστασία και αναβάθμιση του κρίσιμου ρόλου που διαδραματίζει το Αστικό Κέντρο ως το λειτουργικό επίκεντρο του αστικού συγκροτήματος και της ευρύτερης περιφέρειας, και η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών, γραφειακών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων και χρήσεων σε στρατηγικά σημεία του αστικού ιστού.
- (η) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, και η υιοθέτηση προγράμματος προστασίας, διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των ιστορικών πυρήνων, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας, εργασίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

3.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

- 3.3.1** Για την επίτευξη των ανωτέρω βασικών στόχων και επιδιώξεων, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, επιλέγηκε η ακόλουθη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής, με γνώμονα την ουσιαστική οργάνωση και ενοποίηση της ανάπτυξης και τη χρησιμοποίηση των πόρων με μέτρο, ώστε να συνεχίσουν να παράγουν και να προσφέρονται για τις μελλοντικές γενιές. Η Στρατηγική αυτή είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των αστικών

συγκροτημάτων.

- 3.3.2** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται ως η οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη του αστικού συγκροτήματος, η αποθάρρυνση της διασποράς των διαφόρων τύπων ανάπτυξης σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες, για παροχή ευκαιριών για κατοικία, εργασία και αναψυχή στο σύνολο του πληθυσμού, με συνετή διαχείριση των πόρων και διαφύλαξη της ποιότητας του περιβάλλοντος.
- 3.3.3** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα, την ορθολογική οργάνωση και τη λειτουργία του αστικού περιβάλλοντος, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Στη Στρατηγική αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους τομείς ανάπτυξης και θεματικές ενότητες, όπως για παράδειγμα η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, η κυκλοφοριακή πολιτική, κ.ά.
- 3.3.4** Βασικοί σκοποί της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι οι ακόλουθοι:
- (α) Η επίτευξη της «αιφόρου ανάπτυξης», που μέσα στην πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά το δυνατόν συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της «αιφόρου ανάπτυξης» είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατό να υποστηρίξουν τις μέλλουσες γενιές.
 - (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, μέσω ολοκληρωμένης προσέγγισης για επαναξιολόγηση των χωροθετικών πολιτικών και άλλων επιμέρους πολιτικών του Σχεδίου.
 - (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, για προώθηση και ενθάρρυνση εναλλακτικών μορφών ανάπτυξης από τον ιδιωτικό τομέα, και για περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου τομέα μέσω ρυθμιστικών μέτρων στη διαδικασία παροχής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων.
- 3.3.5** Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές, της σταδιακής οργάνωσης του αστικού συγκροτήματος, της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής

και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού, και του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες. Στις Περιοχές Ανάπτυξης επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της αστικής ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2021, ενώ η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις περιοχές αυτές με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων και κινήτρων/αντικινήτρων για ανάπτυξη της αδρανούς γης και την αποφυγή των φαινομένων διασποράς, είναι έμμεσα συναρτημένη με την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.

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

4. Η ΛΕΥΚΩΣΙΑ ΩΣ ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗ ΠΟΛΗ

4.1 Γενικά

4.1.1 Από τα Βυζαντινά χρόνια μέχρι την Τουρκική εισβολή του 1974, η Λευκωσία αποτελούσε το διοικητικό και λειτουργικό επίκεντρο ολόκληρης της Κύπρου ως πρωτεύουσα του νησιού, και λόγω της θέσης της στο γεωγραφικό κέντρο, ενώ ουσιαστικές υπήρξαν οι σχέσεις αλληλοϋποστήριξης μεταξύ της πόλης και της επαρχίας Λευκωσίας.

4.1.2 Η δομή της ίδιας της πόλης ερμηνεύεται πλήρως όταν αυτή εξετάζεται ως ενιαίο και αδιαίρετο αστικό σύνολο, συμπεριλαμβανομένων των κατεχομένων τμημάτων της. Σε αυτό το ολοκληρωμένο επίπεδο διευκρινίζεται ο ρόλος και η κεντρικότητα του Αστικού Κέντρου και της Περιτειχισμένης Πόλης, όπως και πολλά άλλα στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης.

4.1.3 Για σκοπούς πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης, με γνώμονα μελλοντικές επιδιώξεις και αποτελέσματα, είναι απόλυτα αναγκαίο να διασφαλίζεται η δυνατότητα πολεοδομικής και λειτουργικής επανένωσης του συνόλου της Λευκωσίας ως ενιαία και αδιαίρετη πόλη.

4.2 Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο Ενιαίας Λευκωσίας

4.2.1 Στο Σχέδιο 3 *Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο* απεικονίζεται η επιδιωκόμενη δομή και οργάνωση του συνόλου της ευρύτερης Λευκωσίας, περιλαμβανομένων και των κατεχόμενων τμημάτων της. Στο αναφερόμενο Σχέδιο φαίνεται με σχηματικό γενικό τρόπο η κατανομή των κύριων χρήσεων στο σύνολο της αστικής περιοχής, η αστική δομή και ο τρόπος οργάνωσης της Λευκωσίας, όταν οι συνθήκες επιτρέψουν την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης. Αρκετά από τα στοιχεία οργάνωσης της περιοχής του παρόντος Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας προκύπτουν και αιτιολογούνται όταν αξιολογηθούν στο επίπεδο του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου.

4.2.2 Η Νεκρή Ζώνη αποτελεί εμπόδιο που επιβλήθηκε διά της βίας από το 1974 και απαγορεύει προς το παρόν την εφαρμογή των προνοιών του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου στο σύνολο τους. Παρά το γεγονός ότι στο Τοπικό Σχέδιο δεν περιλαμβάνονται οποιοσδήποτε πρόνοιες που να αναφέρονται συγκεκριμένα στο κατεχόμενο τμήμα της Λευκωσίας, ο

στρατηγικός στόχος για διαφύλαξη των δυνατοτήτων επανένωσης της ευρύτερης Λευκωσίας σε μια ενιαία πόλη θα συνεχίσει να ισχύει και στο μέλλον. Για τον λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή και άλλοι αρμόδιοι φορείς θα επιδιώκουν τη διασφάλιση της δυνατότητας εφαρμογής των προνοιών του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου και θα θεωρούν τη διαφύλαξη των δυνατοτήτων για πολεοδομική επανένωση της Λευκωσίας ως ουσιώδη παράγοντα κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου.

- 4.2.3** Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στη διασφάλιση της δυνατότητας ολοκλήρωσης του κύριου αστικού οδικού δικτύου και στην αποκατάσταση της συνέχειας των καθορισμένων περιμετρικών οδικών δακτυλίων, όπως και στην ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης, για να αποφευχθεί το ενδεχόμενο γειτνίασης μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων μετά την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης.
- 4.2.4** Μέχρι την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης και την αποκατάσταση της συνέχειας της αστικής δομής, θα αποφεύγεται η δημιουργία ουσιωδών δεσμεύσεων στον χώρο που θα έχουν ως αποτέλεσμα τον περιορισμό των δυνατοτήτων επιλογής και προγραμματισμού της ανάπτυξης, σύμφωνα με τα δεδομένα που θα έχουν διαμορφωθεί μέχρι τότε, και τα οποία δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν με επαρκή ακρίβεια στην παρούσα φάση. Για τον λόγο αυτό είναι αναπόφευκτο ότι σε αρκετά θέματα θα συνεχίσει να διατηρείται το στοιχείο της αβεβαιότητας, και οριστικές αποφάσεις θα πρέπει να ληφθούν στο μέλλον.
- 4.2.5** Σε περίπτωση κατάργησης της Νεκρής Ζώνης, το Τοπικό Σχέδιο θα τεθεί άμεσα υπό αναθεώρηση και τα όρια της περιοχής του θα επεκταθούν ώστε να περιλάβουν το σύνολο της ευρύτερης περιοχής Λευκωσίας.

4.3 Πρόγραμμα Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας

- 4.3.1** Καθοριστική υπήρξε η συμβολή, από το 1992, του Προγράμματος Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας, στην αναβάθμιση των περιοχών της Λευκωσίας που εφάπτονται της γραμμής κατάπαυσης του πυρός. Το *Πρόγραμμα Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας* εφαρμόζεται στις περιοχές που αντιμετωπίζουν τα δυσχερέστερα προβλήματα και συμπτώματα υπανάπτυξης κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης, στις οποίες συμπεριλαμβάνεται η Περιτειχισμένη Πόλη, και περιοχές του

Καϊμακλίου και Παλλουρίωτισσας του Δήμου Λευκωσίας, καθώς και περιοχές του Δήμου Αγίου Δομετίου. Το Πρόγραμμα αυτό έχει σχεδιασθεί σε ολοκληρωμένη βάση, λαμβάνοντας υπόψη τις κοινωνικές ανάγκες και προτεραιότητες, με ουσιαστική εμπλοκή του δημόσιου τομέα στην υλοποίηση έργων υποδομής των Τοπικών Αρχών, και με επιχορήγηση ιδιωτικών αναπτύξεων για αναζωογόνηση και αναβίωση των περιοχών που εμπίπτουν στα όρια εφαρμογής του Προγράμματος.

4.3.2 Το Πρόγραμμα, που αναθεωρείται σε τακτά χρονικά διαστήματα, εφαρμόζεται με εξαιρετικά θετικά αποτελέσματα, και προνοεί σε γενικές γραμμές για τα ακόλουθα:

- (α) Σημαντική συνεισφορά της Κυβέρνησης στη χρηματοδότηση μεγάλων έργων της τοπικής αυτοδιοίκησης.
- (β) Παροχή ουσιαστικών κινήτρων σε ιδιώτες επενδυτές για έργα που θα αναζωογονήσουν τις περιοχές των δύο Δήμων, μέσω Σχεδίων Χορηγίας για Ενίσχυση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας.
- (γ) Παροχή κινήτρων σε ιδιώτες για ανέγερση ιδιόκτητης κατοικίας ή επιδιόρθωση/προσθήκες σε υφιστάμενες κατοικίες, μέσω του Στεγαστικού Σχεδίου, το οποίο περιλαμβάνεται στα στεγαστικά σχέδια του Φορέα Ενιαίας Στεγαστικής Πολιτικής.

5. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

5.1 Γενικά

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

5.1.2 Σύμφωνα με την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας *Απογραφή Πληθυσμού (Οκτώβριος 2001)-Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα*, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας ανέρχεται σε 198.200 άτομα. Τα στοιχεία επιβεβαιώνουν σε μεγάλο βαθμό την πρόβλεψη του πρώτου αναθεωρημένου Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας (1996), τόσο σε συνολικό αριθμό όσο και σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού σε επιμέρους διοικητικές περιοχές. Με βάση τα δεδομένα αυτά προβλέπεται ότι ο πληθυσμός της περιοχής της ευρύτερης Λευκωσίας θα ανέλθει σε 223.360 άτομα περίπου το έτος 2011.

5.1.3 Σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού σε επιμέρους διοικητικές περιοχές, οι εξελίξεις κατά τη δεκαετία 1992–2002, όπως φαίνονται στον Πίνακα 5.1 *Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 1992-2001 και Πρόβλεψη 2018* στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και οι εξελίξεις κατά τη δεκαετία 1992-2002 στις περιφερειακές κοινότητες Δάλι, Τσέρι, Ψημολόφου, Δευτερά, κ.ο.κ., οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- (α) Ο μόνιμος πληθυσμός των Δήμων Λευκωσίας και Αγίου Δομετίου δεν παρουσιάζει μείωση όπως κατά τη δεκαετία 1982-1992, αλλά σχετική σταθεροποίηση, γεγονός που αποδίδεται εν μέρει στα αποτελέσματα της εφαρμογής του Προγράμματος Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας, τουλάχιστον όσον αφορά τον Δήμο Αγίου Δομετίου.

- (β) Ο πληθυσμός διοικητικών περιοχών στο νότιο τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (κυρίως στον Δήμο Λασιών και στον Δήμο Γερίου), καθώς και στον Δήμο Έγκωμης συνεχίζει να αυξάνεται, αλλά με ρυθμό μικρότερο από εκείνο που παρατηρήθηκε κατά τη δεκαετία 1982-1992.
- (γ) Μεγάλο ποσοστό του αστικού πληθυσμού διαμένει στις κεντρικές αστικές περιοχές, παρόλο που παρατηρείται διαχρονική μείωση του ποσοστού λόγω τάσεων διαμονής σε νεότερες αστικές περιοχές νοτιότερα.
- (δ) Παρόλη τη σχετική σταθεροποίηση του πληθυσμού εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου, από τη σχετική αύξηση του πληθυσμού στις περιαστικές κοινότητες όπως το Δάλι, τη Ψημολόφου, και την Κάτω Δευτερά, διαφαίνεται μια πιθανή «διαρροή» πληθυσμού από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προς τις κοινότητες αυτές.

5.1.4 Οι προβλέψεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για το έτος 2018 (διαθέσιμη εκτίμηση, αντί του έτους 2021 που αποτελεί το έτος ορίζοντα του Τοπικού Σχεδίου) αποτελούν τα ενδεικτικά πληθυσμιακά μεγέθη με βάση τα οποία προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η κατανομή αυτή αποτελεί πρόβλεψη και οι πληθυσμιακές εξελίξεις θα παρακολουθούνται ώστε τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται, σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.

5.2 Πρόβλεψη

5.2.1 Οι προβλέψεις πληθυσμού που παρατίθενται στον πιο κάτω πίνακα, πραγματοποιήθηκαν ως μέσο σενάριο από την Στατιστική Υπηρεσία και στηρίχθηκαν σε διάφορα δεδομένα όπως ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού όπως προκύπτει από τις Απογραφές Πληθυσμού 1982, 1992 και 2001, ο ρυθμός αύξησης των οικιστικών μονάδων, κ.ο.κ.

5.2.2 Για την πρόβλεψη του πληθυσμού, υιοθετείται η εκτίμηση ότι για την περίοδο 2001–2018, ο πληθυσμός της ευρύτερης αστικής περιοχής Λευκωσίας θα αυξάνεται με μέσο ετήσιο ρυθμό 2,6%. Στον Πίνακα 5.1 παρουσιάζονται αναλυτικά οι προβλέψεις στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και κατά επιμέρους διοικητική περιοχή. Η Στατιστική Υπηρεσία θα διενεργήσει νέα Απογραφή Πληθυσμού κατά το έτος 2011, και τα δεδομένα που θα προκύψουν θα ληφθούν υπόψη κατά την οριστικοποίηση του Τοπικού Σχεδίου, αν αυτό καταστεί αναγκαίο.

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

- (α) Μέγιστο ποσοστό του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου να διαμένει μόνιμα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (β) Στις περιοχές όπου παρατηρούνται ιδιαίτερα έντονες τάσεις αύξησης του πληθυσμού, να αποδοθεί έμφαση στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής (χώροι για δημόσια σχολεία διαφόρων βαθμίδων, κύριο αστικό οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.).
- (γ) Στις περιοχές των Δήμων Λευκωσίας και Αγίου Δομετίου, όπου έχουν διαπιστωθεί τάσεις σχετικής σταθεροποίησης του πληθυσμού, θα εφαρμοσθούν επιπρόσθετα μέτρα με στόχο την απάμβλυνση των συγκριτικών μειονεκτημάτων (π.χ. σε σχέση με την προσπέλαση από άλλες αστικές περιοχές, την κοινοτική υποδομή, τις ανέσεις ζωής), έναντι άλλων αστικών περιοχών που δεν επηρεάζονται από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης.

**Πίνακας 5.1 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας
2001–2011 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2018**

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2011	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001-2011	ΜΕΡΙΔΙΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001	ΜΕΡΙΔΙΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2011	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2018	
						ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ %	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2018
ΔΗΜΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ	47830	55014	15,02%	24,13%	22,99%	1,2	58585
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΔΟΜΕΤΙΟΥ	12130	12456	2,69%	6,12%	5,21%	0,8	13884
ΔΗΜΟΣ ΕΓΚΩΜΗΣ	13640	18010	32,04%	6,88%	7,53%	4,7	29788
ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	58530	67904	16,02%	29,53%	28,38%	2,3	86144
ΔΗΜΟΣ ΑΓΛΑΝΤΖΙΑΣ	18950	20783	9,67%	9,56%	8,69%	2,1	26985
ΔΗΜΟΣ ΛΑΚΑΤΑΜΙΑΣ	28480	40101	40,80%	14,37%	16,76%	5,5	62212
ΔΗΜΟΣ ΛΑΤΣΙΩΝ	12200	16774	37,49%	6,16%	7,01%	3,1	20492
ΔΗΜΟΣ ΓΕΡΙΟΥ	6440	8235	27,87%	3,25%	3,44%	3,8	12146
ΣΥΝΟΛΟ	198200	239277	22,70%	100,00%	100,00%	2,9375	310236

Σημειώσεις

1. Τα στοιχεία πληθυσμού 2001 και 2011 προέρχονται από τις Απογραφές Πληθυσμού (Στατιστική Υπηρεσία)
2. Τα στοιχεία της τελευταίας στήλης αφορούν πρόγνωση πληθυσμού για το 2018 της Στατιστικής Υπηρεσίας (υψηλό σενάριο)

6. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ-ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ

6.1 Γενική Θεώρηση

- 6.1.1** Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο η οποία σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους καθορίζει την ποιότητα ζωής του αστικού πληθυσμού. Όπως συμβαίνει σε όλες τις σύγχρονες πόλεις, αλλά εντελώς ιδιαίτερα στη Λευκωσία που παραμένει διαιρεμένη κατά τις τελευταίες δεκαετίες, η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιώδη στόχο, μεταξύ άλλων, τη μείωση της ανισότητας μεταξύ αστικών περιοχών που πλεονεκτούν από άποψη συνθηκών προσπέλασης και εκείνων που μειονεκτούν σημαντικά λόγω της ύπαρξης της Νεκρής Ζώνης.
- 6.1.2** 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 τον λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 6.1.3** 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 δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου ή η κυκλοφοριακή επιβάρυνση των επιμέρους περιοχών του Σχεδίου. Τα πιο πάνω συμβαδίζουν με την 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.

6.1.4 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, για τη διαμόρφωση της οποίας λήφθηκαν υπόψη οι σχετικές μελέτες μεταφορών-χρήσεων γης ή/και οι κυκλοφοριακές αξιολογήσεις στα πλαίσια ολοκληρωμένων σχεδίων κινητικότητας, περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής και πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους που αποτελούν ίσης σημασίας συστατικά στοιχεία ενός ενιαίου συνόλου:

- (α) Την αποθάρρυνση της χρήσης ιδιωτικού οχήματος για τις ενδοαστικές μετακινήσεις, ιδιαίτερα εντός του Αστικού Κέντρου και των ιστορικών πυρήνων.
- (β) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των μέσων μαζικής μεταφοράς.
- (γ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης ενδοαστικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο, και πεζή.
- (δ) Την εναρμόνιση της αστικής κυκλοφοριακής πολιτικής με την Εθνική Στρατηγική για τις Μεταφορές, το Πρόγραμμα Ενίσχυσης των Δημοσίων Μεταφορών, τα πορίσματα των Ολοκληρωμένων Σχεδίων Κινητικότητας/Μεταφορών-Χρήσης Γης για τα μεγάλα αστικά κέντρα και σε ευρύτερο πλαίσιο, με την Πράσινη Βίβλο: «*Διαμόρφωση νέας Ευρωπαϊκής Κουλτούρας Αστικής Κινητικότητας*» και γενικότερα με την Ευρωπαϊκή Πολιτική Μεταφορών μετά το 2010.
- (ε) Την οργάνωση ενός λειτουργικά ιεραρχημένου, σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων, δευτερευόντων και τριτευόντων αστικών δρόμων, με στόχο τη διασφάλιση της άνετης και ασφαλούς διακίνησης του πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών του Σχεδίου καθώς και της ευρύτερης περιφέρειας, όπως επίσης και τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για τον αποτελεσματικότερο και αποδοτικότερο έλεγχο της παρόδιας ανάπτυξης και τον σταδιακό καθορισμό ποιοτικών προτύπων

οδικού σχεδιασμού και διαχείρισης για κάθε κατηγορία οδών.

- (στ) Την αποτελεσματικότερη σύνδεση/συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής των χρήσεων γης και της υποδομής μεταφορών, ώστε ο συγκοινωνιακός σχεδιασμός να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού και αντίστροφα. Ειδικότερα, την ουσιαστική και εξαρχής συσχέτιση του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στον βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.
- (ζ) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε περιοχές όπου έχει συμπληρωθεί το πρωτεύον οδικό δίκτυο, με υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, και έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- (η) Τη διαχείριση της ζήτησης για στάθμευση, ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές/άξονες δραστηριότητας, δρόμους πρωταρχικής σημασίας και περιοχές κατοικίας.
- (θ) Τον σχεδιασμό και υλοποίηση ολόκληρης της αστικής συγκοινωνιακής υποδομής λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση της διακίνησης των ατόμων με ειδικές ανάγκες.

6.2 **Αστικό Οδικό Δίκτυο**

- 6.2.1 Το Αστικό Οδικό Δίκτυο, και ιδιαίτερα αυτό που εμπίπτει εντός των ορίων ανάπτυξης, αποτελείται από μια σειρά λειτουργικά ιεραρχημένων κατηγοριών οδών που βασίζεται στο διεθνώς αποδεκτό σύστημα ιεράρχησης οδών, όπως καταγράφεται στη σύγχρονη σχετική βιβλιογραφία και σε διεθνή τεχνικά εγχειρίδια συγκοινωνιακού σχεδιασμού, έχοντας ως βασικό γνώμονα την καθορισμένη/επιθυμητή βασική λειτουργία (πρόσβαση ή/και προσπέλαση) της εκάστοτε οδού.
- 6.2.2 Η *Ιεράρχηση/Κατηγοριοποίηση του Αστικού Οδικού Δικτύου* λαμβάνει επίσης υπόψη το υφιστάμενο σύστημα ιεράρχησης που ακολουθείται στο ισχύον Εγχειρίδιο/Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού Αστικών Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του Αστικού Οδικού Δικτύου θα βασίζονται γενικά στο πιο πάνω Εγχειρίδιο, καθώς και στις εκάστοτε δεσμεύσεις που προκύπτουν από την επιτόπου κατάσταση.

6.2.3 Βάσει του συστήματος *Ιεράρχησης/Κατηγοριοποίησης του Αστικού Οδικού Δικτύου*, στα αντίστοιχα κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται σχετικά κριτήρια σε σχέση με παρόδιες χρήσεις και λειτουργίες για κάθε κατηγορία οδών (π.χ. χωροθετική πολιτική χρήσεων, πολεοδομικές ζώνες, χωροταξική διάταξη των αναπτύξεων-αποστάσεις κτιρίων από όριο δρόμου, χωροθέτηση στάθμευσης κ.λπ.). Ειδικότερα, στο παρόν κεφάλαιο καθορίζονται, μεταξύ άλλων, κατευθυντήριες γραμμές και αρχές σε σχέση με τη βασική οδική λειτουργία ανά κατηγορία οδού.

6.2.4 Λειτουργική Ιεράρχηση/Κατηγοριοποίηση

Το σύστημα *Ιεράρχησης/Κατηγοριοποίησης του Αστικού Οδικού Δικτύου* θα διέπεται από το ακόλουθο μοντέλο και σχετικές συνοδευτικές κατευθυντήριες γραμμές.

6.2.4.1 Εθνικοί και Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι

Είναι οι δρόμοι εθνικής ή περιφερειακής αστικής σημασίας, ταχείας κυκλοφορίας/μεγάλων αποστάσεων με αποκλειστικά ανισόπεδους κόμβους ελεγχόμενης πυκνότητας. Οι *Εθνικοί Αυτοκινητόδρομοι* διασχίζουν περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που βρίσκονται *εκτός Ορίου Ανάπτυξης*, ενώ οι *Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι*, αποτελούν φυσική συνέχεια των Εθνικών Αυτοκινητοδρόμων ή ανεξάρτητους Περιφερειακούς Δακτυλίους και εκτείνονται εντός Ορίου Ανάπτυξης. Οι Εθνικοί και Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι συνδέουν τις επιμέρους περιφερειακές/προαστιακές περιοχές μεταξύ τους και με τις κεντρικότερες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου. Η βασική τεχνική διαφοροποίηση των *Εθνικών* και *Αστικών* αυτοκινητόδρομων εντοπίζεται στο εύρος του ορίου ταχύτητας, η οποία καθορίζει τον βαθμό προσπέλασης/πρόσβασης και τα αντίστοιχα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, όπως π.χ. ελάχιστες αποστάσεις μεταξύ ανισόπεδων κόμβων.

6.2.4.2 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

Πρωτεύουσες οδικές αρτηρίες: Κύριοι δρόμοι με φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας, ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων (ή και ανισόπεδων) συμβολών και πολύ περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες αναπτύξεις, οι οποίοι ιασχίζουν/συνδέουν επιμέρους δήμους ή κοινότητες.

Δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες: Κύριοι δρόμοι με ή χωρίς φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας, με ελεγχόμενο τύπο και

πυκνότητα ισόπεδων συμβολών και περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες αναπτύξεις, οι οποίοι διασχίζουν ή/και συνδέουν περιβαλλοντικές περιοχές μεταξύ τους.

6.2.4.3 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο (Συλλεκτήριοι Δρόμοι)

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.

Δευτερεύοντες συλλεκτήριοι δρόμοι: Δρόμοι κατά κύριο λόγο τοπικής σημασίας που συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία σε βασικούς συλλεκτήριους δρόμους ή δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

6.2.4.4 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/ασφαλούς διακίνησης πεζών, το πλάτος των λωρίδων οχηματικής κυκλοφορίας ή και τα τόξα στροφής σε συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους θα μειώνονται σε σχέση με τα αντίστοιχα που εφαρμόζονται σε δρόμους του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

6.2.4.5 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων, Πεζοδρόμων και Πεζοδρομίων

Ποδηλατοδρόμοι: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος αστικών δρόμων με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας, ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες.

Πεζόδρομοι-Πεζοδρόμια: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος αστικών δρόμων με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας, ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από πεζούς.

Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος αστικών δρόμων, με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας, ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική, συνδυασμένη ή μεικτή χρήση από ποδηλάτες και πεζούς. Είναι επιθυμητό οι κινήσεις πεζών/ποδηλατών να διαχωρίζονται με διαφοροποίηση στο υλικό στρώσης ή ελαφριά υψομετρική διαφορά και

κατάλληλη κάθετη και οριζόντια σήμανση.

6.3 Γενική Πολιτική για τον Ρόλο και Λειτουργία του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου

6.3.1 Το κύριο και βασικό δευτερεύον αστικό οδικό δίκτυο όπως φαίνεται στο Σχέδιο 4, απαρτίζεται από τους Αυτοκινητόδρομους, τους Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και τους Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους (δεν δεικνύονται στο Σχέδιο), και αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της πόλης. Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και ταυτόχρονα θα διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία των δημόσιων αστικών συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατό να αποτελεί τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο και βασικό δευτερεύον αστικό οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιώδη ρόλο, και σε περιπτώσεις μη έγκαιρης υλοποίησης τμημάτων του οδικού δικτύου η λειτουργία του συνόλου της πόλης επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό.

6.3.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται εκτός των άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Η κατασκευή ή αναβάθμιση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας με διαπλάτυνσεις, ευθυγραμμίσεις και βελτιώσεις που κατά κανόνα έχουν καταστεί αναγκαίες εδώ και αρκετά χρόνια.
- (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 κ.λπ.).

6.3.3 Εθνικοί και Αστικοί Αυτοκινητόδρομοι

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

6.3.4 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

- 6.3.4.1** Το δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για ενδοαστικές διακινήσεις στις περιοχές ανάπτυξης του Σχεδίου. Τμήματα του δικτύου ενδέχεται να μην προωθηθούν ως έργα άμεσης προτεραιότητας κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου. Εντούτοις, η διασφάλιση των οδεύσεων τους κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι οι οδεύσεις δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστικές και καθιστούν αναγκαίο τον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό.
- 6.3.4.2** Η διασφάλιση άνετων συνθηκών κυκλοφορίας και προσπελασιμότητας μέσω της αναβάθμισης του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για τον περιορισμό της διαμπερούς κυκλοφορίας διαμέσου ήδη υποβαθμισμένων αστικών οικιστικών περιοχών. Οι καθυστερήσεις που έχουν συσσωρευτεί στην υλοποίηση έργων αναβάθμισης του κύριου αστικού οδικού δικτύου επηρεάζουν κυρίως τις περιοχές αυτές, οι οποίες αντιμετωπίζουν ήδη προβλήματα πληθυσμιακής αποψίλωσης, αλλοίωσης της κοινωνικής σύνθεσης του πληθυσμού, καθώς και άλλα ουσιαστικά προβλήματα.
- 6.3.4.3** Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς κυκλοφορίας οχημάτων, λεωφορείων, πεζών και ποδηλατών (όπου είναι πρακτικά εφικτό) στο δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας και στους βασικούς συλλεκτήριους δρόμους, κατά προτεραιότητα. Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου, στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται, κατά το δυνατό, 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.
- 6.3.4.4** Στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας, όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδιων ιδιοκτησιών εντός Οικιστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας επαρκούς πλάτους, περιορισμού των συμβολών με δευτερεύοντες δρόμους όπως και των προσβάσεων σε επιμέρους αναπτύξεις, καθώς και για άλλα ρυθμιστικά

μέτρα και διευθετήσεις. Βασικοί στόχοι είναι η απάμβλυνση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τις ιδιοκτησίες και αναπτύξεις κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και παράλληλα, η διαφύλαξη της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας του ίδιου του δρόμου. Όπου είναι δυνατό, το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16,00 μέτρων. Αναμένεται ότι η πολιτική αυτή θα συμβάλει στον περιορισμό των οδικών ατυχημάτων και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των κύριων αστικών δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει ουσιαστικά στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα, καθώς και στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στις εκατέρωθεν οικιστικές περιοχές.

- 6.3.4.5** Ειδικές αναφορές που στοχεύουν στη διαφύλαξη και διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας και οδικής ασφάλειας του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας, μέσω χωροθετικών πολιτικών, γίνονται και σε σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Σχεδίου.
- 6.3.4.6** Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα διασφαλίζεται με την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες ή με απαλλοτρίωση, σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- 6.3.4.7** Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, ιδιαίτερα στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία για διασφάλιση της ενιαίας λειτουργίας αστικών περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου συστήματος πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ.
- 6.3.4.8** Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας οι οποίοι είτε διασχίζουν αστικές 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 τον σχεδιασμό και την κατασκευή τμημάτων του κύριου αστικού οδικού δικτύου θα θεωρείται ως

αναπόσπαστο μέρος του έργου η έγκαιρη και κατάλληλη τοπιοτέχνηση και ο πλήρης οδικός και άλλος εξοπλισμός κατά τρόπο ώστε τα έργα αυτά να μην μεταβάλλονται σε αρνητικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

6.3.4.9 Στον προγραμματισμό του κύριου αστικού οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων που θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο καθορίζεται μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων.

6.3.4.10.1 Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών, οι οποίες εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε Οικιστική Ζώνη, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 6,00 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, όπου, κατά κανόνα, θα αποφεύγονται απευθείας οχηματικές προσβάσεις, ενώ θα παρέχεται η δυνατότητα χρησιμοποίησης της Ζώνης για σκοπούς δημιουργίας υπηρεσιακού δρόμου.

6.3.4.10.2 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και μέρος σε Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, στη Ζώνη Προστασίας.

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

6.3.4.11 Ακτινωτοί Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

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

Οι δρόμοι της κατηγορίας αυτής αποτελούν συνήθως βασικές διαδρομές των μέσων μαζικής μεταφοράς και για τον λόγο αυτό, μεταξύ άλλων, αποτελούν εξαιρετικά κρίσιμα τμήματα του οδικού δικτύου, ενώ παράλληλα συμβάλλουν στη διασφάλιση αποδεκτών συνθηκών προσπέλασης σε περιοχές του Αστικού Κέντρου.

6.3.4.12 Περιμετρικοί Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

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

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

Τρεις από τους περιμετρικούς δρόμους πρωταρχικής σημασίας, οι οποίοι σημειώνονται στο Σχέδιο 4, έχουν εντελώς ιδιαίτερη σημασία για την εύρυθμη λειτουργία του συνόλου της πόλης.

Ο Εσωτερικός Περιμετρικός Π1 συμπίπτει με τη Λεωφόρο που περιβάλλει τα Ενετικά Τείχη και εξυπηρετεί κυρίως την Περιτειχισμένη Πόλη και το Αστικό Κέντρο.

Ο Ενδιάμεσος Περιμετρικός Π2 εξυπηρετεί τις διακινήσεις μεταξύ των πλέον ανεπτυγμένων αστικών περιοχών της Λευκωσίας. Η σημασία όπως και η αναγκαιότητα υλοποίησης του έχουν ενισχυθεί τα τελευταία χρόνια λόγω της χωροθέτησης μειζόνων αστικών λειτουργιών και χρήσεων κατά μήκος της όδευσης του. Η καθυστέρηση της αναβάθμισης των υφιστάμενων κατά κανόνα τμημάτων του έχει σοβαρότατες λειτουργικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε

ευρύτατες αστικές περιοχές, όπου κατοικεί σημαντικό ποσοστό του αστικού πληθυσμού. Για τον λόγο αυτό, η προώθηση της κατασκευής του, λαμβάνοντας υπόψη τα πορίσματα σχετικών περιβαλλοντικών μελετών, θεωρείται ως άμεση προτεραιότητα.

Ο Εξωτερικός Περιμετρικός Π3 (Νότιος Παρακαμπτήριος), στο παρόν στάδιο λειτουργεί ως ο κύριος παρακαμπτήριος άξονας για διακινήσεις από την περιφέρεια δυτικά της Λευκωσίας προς τον αυτοκινητόδρομο Λάρνακας/Λεμεσού. Λόγω του ότι κατά μήκος του Εξωτερικού Περιμετρικού, σε συγκεκριμένα τμήματα που επηρεάζονται άμεσα από τις ρυθμίσεις των ανισόπεδων κόμβων, καθώς επίσης και λόγω της φύσης και χαρακτήρα του δρόμου αυτού σε διάφορες επιμέρους περιοχές η οικιστική ανάπτυξη παρουσιάζει ιδιαίτερα προβλήματα, εισάγεται το Κεφάλαιο 24, με το οποίο καθορίζεται η χωροθετική πολιτική για άλλες επιτρεπόμενες αναπτύξεις πέραν της οικιστικής ανάπτυξης. Επιπλέον, για τεμάχια που εφάπτονται σε τμήματα του νότιου παρακαμπτηρίου βορειοδυτικά του ανισόπεδου κόμβου στην είσοδο της Λευκωσίας από τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας/Λεμεσού, ισχύει ειδική πολιτική όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 23. Ο Εξωτερικός Περιμετρικός Π3 θα συνεχίσει να έχει κρίσιμη σημασία για τη λειτουργία του συνόλου της πόλης και για τον λόγο αυτό προωθείται η αναβάθμιση του στις προγραμματισμένες προδιαγραφές. Ταυτόχρονα, ως έργο προτεραιότητας θεωρείται και η συνέχιση/ολοκλήρωση του άξονα μεταξύ του αυτοκινητόδρομου προς Λάρνακα/Λεμεσό και του δρόμου Αγλαντζιάς/Γερίου, έτσι ώστε να υποστηριχθεί η λειτουργία του Πανεπιστημίου Κύπρου και του νέου Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας και να βελτιωθούν οι συνθήκες προσπέλασης της περιοχής Γερίου από τις υπόλοιπες αστικές περιοχές.

6.3.5 Βασικοί 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 των Περιβαλλοντικών Περιοχών. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτών των δρόμων θα καθορίζονται ως συνάρτηση του αναμενόμενου ρόλου τους και των χρήσεων γης που θα εξυπηρετούν. Γενικά και αναλόγως των ειδικών κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών του εκάστοτε οδικού άξονα, οι βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι θα διαθέτουν δυο λωρίδες κυκλοφορίας και πρόσθετη λωρίδα για δεξιόστροφες κινήσεις. Σε αντίθεση με τους δευτερεύοντες συλλεκτήριους, οι βασικοί συλλεκτήριοι, κατά κανόνα, διασχίζουν Περιβαλλοντικές Περιοχές και

συνδέουν αρτηρίες μεταξύ τους, εξυπηρετώντας μεγαλύτερο όγκο διακινήσεων.

6.4 Φάσεις Υλοποίησης Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας

Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας, οι οποίοι προγραμματίζονται κατά το δυνατό να υλοποιηθούν μέχρι το έτος 2021, ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Σχεδίου, είναι μεταξύ άλλων η Λεωφόρος Αγλαντζιάς και μέρος της Λεωφόρου Λάρνακας, από τη συμβολή της με τη Λεωφόρο Αγλαντζιάς μέχρι την Πανεπιστημιούπολη, οι Λεωφόροι Λευκοθέου, Ιπποκράτους, Αργυρουπόλεως, Τσερίου, κ.ά.

6.5 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

6.5.1 Στις κεντρικότερες αστικές περιοχές και κυρίως στο Αστικό Κέντρο, και στους ιστορικούς ή/και λειτουργικούς πυρήνες άλλων ευρύτερων αστικών περιοχών, η κυκλοφοριακή πολιτική εδράζεται στη βελτίωση της λειτουργίας του οδικού δικτύου μέσω της εφαρμογής μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές, θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης, όπου κρίνεται αναγκαίο για τη διατήρηση ή/και τη βελτίωση της τοπικής φυσιογνωμίας.

6.5.2 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, κ.λπ.), λωρίδες για την αποκλειστική κυκλοφορία Μέσων Μαζικής Μεταφοράς σε κύριους ή και βασικούς δευτερεύοντες αστικούς δρόμους, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., και πρέπει να υιοθετούνται μετά από ολοκληρωμένες ειδικές κυκλοφοριακές μελέτες ή Σχέδια Περιοχής.

6.5.3 Το Αστικό Κέντρο, οι περιοχές των ιστορικών πυρήνων και τα

Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα επιμέρους Δήμων, αποτελούν τους κατ' εξοχήν χώρους για μελέτη και εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης.

- 6.5.4** Μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης με έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης θα καταστεί δυνατό να μελετηθούν και εφαρμοσθούν και σε άλλες αστικές περιοχές, για την υλοποίηση των στόχων της αρχής των Περιβαλλοντικών Περιοχών, όταν επιτευχθεί η κυκλοφοριακή τους αποσυμφόρηση με την κατασκευή του κύριου αστικού οδικού δικτύου και μετά την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής και Ειδικών Κυκλοφοριακών Μελετών.
- 6.5.5** Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων θα πρέπει επίσης να δημιουργηθούν επαρκείς και κατάλληλα χωροθετημένοι χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση, στο Κέντρο και στην περιφέρεια του, μέσω των σχετικών κινήτρων, καθώς και με την υλοποίηση σχετικών έργων από την Τοπική Αρχή, με τη χρήση του Ειδικού Ταμείου για την Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης, ή και μέσω άλλων μηχανισμών (Β.Ο.Τ, αυτοχρηματοδότηση, συγχρηματοδότηση από ευρωπαϊκά ταμεία). Ιδιαίτερα σημαντική κρίνεται η δημιουργία Κεντρικού Σταθμού Λεωφορείων, Τερματικών Σταθμών Αστικών Λεωφορείων και δημόσιων χώρων στάθμευσης και μετεπιβίβασης σε και από δημόσια μέσα μεταφοράς (*park-and-ride*), σε στρατηγικά σημεία στην περιοχή του Σχεδίου, που να εξυπηρετούνται από το κύριο οδικό δίκτυο.

6.6 Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς

6.6.1 Σχέση Αστικής Πληθυσμιακής Πυκνότητας και Χρήσης Εναλλακτικών Μέσων Μεταφοράς

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

6.6.1.2 Γενική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η απόδοση υψηλότερων συντελεστών δόμησης στο Αστικό Κέντρο, σε επιμέρους Εμπορικά Κέντρα και Άξονες, και άλλες περιοχές και παράλληλα, η σταδιακή μείωση των συντελεστών δόμησης προς τις παρυφές της πόλης, με απώτερο στόχο, μεταξύ άλλων, την ενίσχυση της δυνατότητας δημιουργίας ενός αποδοτικότερου δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

6.6.2 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

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

6.6.2.2 Μέχρι πρόσφατα απουσίαζε μία συστηματική και συγκροτημένη πολιτική ενίσχυσης των ΜΜΜ στη λειτουργία του συνόλου της πόλης, και το γεγονός αυτό επιδείνωσε τις συνθήκες λειτουργίας τους και συνέβαλε στην ένταση της εξάρτησης των ενδοαστικών διακινήσεων από τα ιδιωτικά οχήματα.

6.6.2.3 Στο Τοπικό Σχέδιο, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των ΜΜΜ. 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 ΜΜΜ να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.

6.6.2.4 Για να καταστεί εφικτός ο ανωτέρω στόχος, η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου προβλέπει για συγκέντρωση της αστικής ανάπτυξης εντός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης. Εκτιμάται ότι μέσω της εφαρμογής αυτής της Στρατηγικής θα ενοποιηθούν σταδιακά οι ανεπτυγμένες αστικές περιοχές και θα επιτευχθεί πυκνότητα κατοίκησης που θα καταστήσει οικονομικά αποδοτική τη λειτουργία των ΜΜΜ. Η επίτευξη του στόχου αυτού έχει

θεμελιώδη σημασία για την ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που είναι δυνατό να παρέχουν τα ΜΜΜ, για την ενίσχυση του ρόλου τους στην ικανοποίηση των καθημερινών διακινήσεων και για τη σταδιακή απεξάρτηση από τη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου.

- 6.6.2.5** Η κατασκευή ή αναβάθμιση του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και ιδιαίτερα των τμημάτων στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Υπογραμμίζεται ότι οι σημερινές συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης επηρεάζουν κατά πολλαπλάσιο τρόπο τις συνθήκες λειτουργίας και την ελκυστικότητα των δημόσιων συγκοινωνιών σε σχέση με τον τρόπο επίδρασης στην κυκλοφορία ιδιωτικών οχημάτων.
- 6.6.2.6** Η σημασία και οι δυνατότητες των ΜΜΜ επιβάλλεται να ενισχυθούν σημαντικά, μέσω της αναδιάρθρωσης των υφιστάμενων διαδρομών προς περιοχές με μεγαλύτερη πληθυσμιακή πυκνότητα, ώστε να διασφαλιστεί η βιωσιμότητα των διαδρομών και παράλληλα να αναβαθμιστεί το επίπεδο εξυπηρέτησης του επιβατικού κοινού σε χώρους/πυρήνες συγκέντρωσης εργαζομένων και παροχής υπηρεσιών, όπως το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας, εκπαιδευτικά ιδρύματα και άλλες αναπτύξεις που προσελκύουν μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Πέραν των πιο πάνω περιοχών, επισημαίνεται ο κρίσιμης σημασίας ρόλος που δύνανται να διαδραματίσουν τα ΜΜΜ για το σύνολο των νέων ή προγραμματιζόμενων αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας, τόσο κατά μήκος του κύριου αστικού οδικού δικτύου, όσο και αλλού.
- 6.6.2.7** Η δομή του δικτύου των διαδρομών των ΜΜΜ πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων στον αστικό χώρο, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του αστικού πληθυσμού. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τα ΜΜΜ κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας που εκτιμάται ότι 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.
- 6.6.2.8** Ως πλέον δραστικό μέτρο για τη βελτίωση της αποδοτικότητας των ΜΜΜ, σε περιπτώσεις όπου είναι οικονομοτεχνικά εφικτό και δικαιολογημένο, θα μπορούν να καθορίζονται, στα πλαίσια συλλογικών

αποφάσεων των συναρμόδιων υπηρεσιών και φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης, ειδικές λωρίδες αποκλειστικής χρήσης από λεωφορεία (λεωφορειολωρίδες) κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, σε συνδυασμό με την προώθηση ειδικών κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και γεωμετρικών επεμβάσεων σε οδικούς κόμβους για παροχή προτεραιότητας στα λεωφορεία.

6.6.2.9 Μετά από πολύχρονες προσπάθειες λόγω αντικειμενικών δυσχερειών υλοποιείται σήμερα η δημιουργία και κατασκευή του Κεντρικού Σταθμού Λεωφορείων στο Αστικό Κέντρο. Κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαίο να προωθηθεί η κατασκευή και άλλων βασικών σταθμών, έτσι ώστε να επιτευχθούν οι τεθέντες στόχοι.

6.6.3 Δίκτυο Πεζοδρομίων, Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων

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

6.6.3.2 Κρίσιμης σημασίας θεωρείται η συμπλήρωση, αποκατάσταση, συντήρηση, διαχείριση αλλά και αστυνόμευση ολόκληρου του αστικού δικτύου πεζοδρομίων, δεδομένου ότι αποτελεί το πρώτο μέσο μεταφοράς στην ιεραρχία των μέσων. Πρώτο από άποψη κλίμακας επένδυσης (κοστίζει συγκριτικά λιγότερο από την κατασκευή δρόμων ή τη δημιουργία συστημάτων μαζικής μεταφοράς), αλλά και πρώτο από άποψη λειτουργικής σημασίας, δεδομένου ότι αποτελεί τον συνδετικό κρίκο αλλά και την προϋπόθεση για την 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.

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

(α) Η μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων, πεζοδρομίων και

ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα βασικά κέντρα δραστηριότητας, τα μεγαλύτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα και το σύστημα των δημόσιων χώρων πρασίνου, καθώς και ενός ολοκληρωμένου δικτύου στα ιστορικά κέντρα. Τα πεζοδρόμια και οι πεζόδρομοι αποτελούν προτεραιότητα δεδομένου ότι ο αναγκαίος χώρος είναι κατά κανόνα διασφαλισμένος. Οι Τοπικές Αρχές πρέπει να καταρτίσουν ένα συγκροτημένο πρόγραμμα προτεραιοτήτων για την ετήσια κατασκευή τμημάτων αυτού του δικτύου, με έμφαση σε άξονες που εκτιμάται ότι θα χρησιμοποιούνται συχνότερα. Η προοπτική χρησιμοποίησης της υποδομής αυτής είναι σημαντική στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, δεδομένου ότι πολύ σημαντικό ποσοστό του αστικού πληθυσμού ζει και εργάζεται σε πολύ μικρές αποστάσεις από διάφορα επίκεντρα δραστηριότητας.

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

6.6.3.4 Ποδηλατόδρομοι/Ποδηλατολωρίδες

6.6.3.4.1 Το κύριο δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου, που είναι αποτέλεσμα μελέτης στα πλαίσια του ευρωπαϊκού προγράμματος *LIFE*, φαίνεται ενδεικτικά στο Σχέδιο 5 *Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων*. Η διαμόρφωση του κύριου δικτύου, το οποίο χωροθετείται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, βασίζεται:

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

(β) Σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

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

6.6.3.4.3 Σε σχέση με τους ποδηλατοδρόμους (ή ποδηλατολωρίδες) που εμπίπτουν στο υφιστάμενο (κατασκευασμένο) δίκτυο δρόμων πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας (βασικοί συλλεκτήριοι), η υλοποίησή τους θα γίνεται στα πλαίσια κυκλοφοριακής διαχείρισης του εκάστοτε δρόμου/οδικού δικτύου, η οποία θα συμφωνείται από την Τεχνική Επιτροπή του Κεντρικού Φορέα για την Επίλυση Κυκλοφοριακών Προβλημάτων. Γενικά, η ετοιμασία των σχετικών ρυθμιστικών και κατασκευαστικών σχεδίων όπως και η διαδικασία κατασκευής της σχετικής ποδηλατικής υποδομής θα αναλαμβάνεται από την εκάστοτε Τοπική Αρχή, υπό την καθοδήγηση των Τμημάτων

Πολοδομίας και Οικήσεως και Δημοσίων Έργων.

6.7 Στάθμευση

- 6.7.1** Το σοβαρό πρόβλημα στάθμευσης που αντιμετωπίζουν οι αστικές περιοχές της Κύπρου είναι πλέον ιδιαίτερα εμφανές, ενώ επιδεινώνεται με ρυθμούς που συμβαδίζουν με τον ρυθμό αστικοποίησης των πόλεων και αύξησης του δείκτη ιδιοκτησίας ιδιωτικών οχημάτων. Το πρόβλημα είναι πολύπλοκο και οφείλεται σε πολλαπλούς λόγους, όπως στην ανεπάρκεια των εναλλακτικών μέσων μεταφοράς, στη δυσανάλογα υψηλή ζήτηση στάθμευσης λόγω της σχεδόν πλήρους εξάρτησης των μετακινήσεων από το ιδιωτικό όχημα (85%), στο χαμηλό ποσοστό πληρότητας των ιδιωτικών οχημάτων (1,2 άτομα ανά όχημα, κατά μέσο όρο), στην ανεπάρκεια ελέγχου/αστυνόμευσης καθώς και στην αδυναμία εξισορρόπησης του ισοζυγίου προσφοράς-ζήτησης στάθμευσης, τόσο σε τοπική κλίμακα (επίπεδο χρήσης), όσο και σε υπερτοπική κλίμακα (επίπεδο περιοχής/πόλης).
- 6.7.2** Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα αισθητό εντός των αστικών εμπορικών κέντρων, κατά μήκος αξόνων εμπορικής δραστηριότητας αλλά και σε Οικιστικές Ζώνες που γειτνιάζουν με εμπορικές περιοχές και θα μπορούσε να επικεντρωθεί στην ανεξέλεγκτη στάθμευση σε μη καθορισμένους χώρους λόγω μειωμένης προσφοράς στάθμευσης, ανεπαρκούς ελέγχου/αστυνόμευσης, ή και από συνδυασμό των πιο πάνω.
- 6.7.3** Οι επιπτώσεις του προβλήματος στην κυκλοφορία, στην οδική ασφάλεια, στο περιβάλλον, στην αισθητική, στη λειτουργικότητα και κατ' επέκταση στην οικονομία των αστικών κέντρων είναι σημαντικές και ιδιαίτερα επιζήμιες στη βιωσιμότητα των κυπριακών πόλεων. Εξάλλου, σύμφωνα με το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων, το συνολικό κόστος της κυκλοφοριακής συμφόρησης στις κυπριακές πόλεις ανέρχεται στα €100 εκ. ετησίως, ποσό που περιλαμβάνει και το έμμεσο κόστος που σχετίζεται με το ζήτημα της στάθμευσης. Μερικές από τις πιο σημαντικές επιπτώσεις/επακόλουθα της ανεξέλεγκτης στάθμευσης σχετίζονται με:
- (α) Τη σοβαρή μείωση της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου από την κατάληψη ζωτικού οδικού χώρου και της πρόσθετης διακίνησης που σχετίζεται με τη στάθμευση.
 - (β) Τη δημιουργία συνθηκών όχλησης και κατ' επέκταση υποβάθμισης της ποιότητας ζωής σε γειτονιές/περιοχές κατοικίας, ως

επακόλουθο της ανεξέλεγκτης στάθμευσης οχημάτων σε τοπικούς/συνοικιακούς δρόμους αλλά και της διαμπερούς κυκλοφορίας που προκαλείται από τη μειωμένη ικανότητα του κύριου/δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

- (γ) Την επιδείνωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και τη γενικότερη αύξηση του μήκους των διαδρομών/διανυόμενης απόστασης, ως αποτέλεσμα του αυξημένου επιπέδου διακίνησης για εξεύρεση χώρου στάθμευσης.
- (δ) Τη σοβαρή μείωση του επιπέδου οδικής ασφάλειας, ιδιαίτερα σε συμβολές, ως αποτέλεσμα της μειωμένης ορατότητας από παράνομα σταθμευμένα οχήματα επί του φυσικού και λειτουργικού χώρου των συμβολών. Συγκεκριμένα, παράνομα σταθμευμένα οχήματα επί των τόξων στροφών σε συμβολές προτεραιότητας τύπου «Τ» μπορούν να αυξήσουν κατακόρυφα την πιθανότητα πρόκλησης ατυχημάτων, λόγω του περιορισμού της ορατότητας των διερχόμενων οχημάτων από τον δευτερεύοντα στον κύριο δρόμο.
- (ε) Την κατάληψη ζωτικού δημόσιου χώρου διακίνησης πεζών και ποδηλατών, ως αποτέλεσμα της παράνομης οχηματικής κατάληψης πεζοδρομίων, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και κατ'επέκταση την αποθάρρυνση χρήσης εναλλακτικών μέσων μεταφοράς.
- (στ) Τη δυσκολία διακίνησης του λεωφορείου και εφαρμογής μέτρων προώθησης του και απόδοσης προτεραιότητας στα μέσα μαζικής μεταφοράς (π.χ. λεωφορειολωρίδες).

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

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περιπτώσεις όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.

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

6.7.5 Για τους ιστορικούς πυρήνες θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που θα περιλαμβάνει μέτρα, κίνητρα και μηχανισμούς που θα καθορισθούν σε εξειδικευμένες μελέτες και σχέδια. Στις ανωτέρω περιοχές οι δυνατότητες διασφάλισης χώρων στάθμευσης είναι εξαιρετικά περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους. Στις περιπτώσεις που αντιμετωπίζεται αντικειμενική λειτουργική αδυναμία ενσωμάτωσης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, θα εφαρμόζεται ο μηχανισμός εξαγοράς χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με την ισχύουσα Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

6.7.6 Ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η δημιουργία μεγάλων δημόσιων χώρων στάθμευσης-μετεπιβίβασης (*park-and-ride*) σε στρατηγικά σημεία της περιφέρειας του Αστικού Κέντρου, καθώς και άλλων περιοχών όπου συγκεντρώνονται κύριες αστικές λειτουργίες, σε σχέση με τις βασικές

διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών. Οι χώροι αυτοί καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήση Γης.

Κατά την εξέταση πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη ιδιοκτησίας που εμπίπτει ή επηρεάζει τις καθορισμένες περιοχές για χωροθέτηση δημόσιων χώρων στάθμευσης-μετεπιβίβασης (park and ride) του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με τους Διευθυντές των Τμημάτων Πολεοδομίας και Οικήσεως και Δημοσίων Έργων.

6.7.7 Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης

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

6.7.7.2 Η εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων αποσκοπεί στην, κατά τα το δυνατό, 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 συνάδει με τη δεδηλωμένη κυβερνητική πολιτική ενθάρρυνσης/προώθησης της χρήσης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και άλλων εναλλακτικών μέσων διακίνησης (ποδήλατο, περπάτημα).

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

6.7.7.4 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.

6.7.7.5 Όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για ικανοποίηση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης αναφορικά με συγκεκριμένη ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό 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.

6.7.8 Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση

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

6.7.8.2 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας υιοθετεί το εκάστοτε ισχύον Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση, ή οποιοδήποτε άλλο σχέδιο παροχής κινήτρων που σχετίζεται με χώρους στάθμευσης, και εγκρίνεται με σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

6.8 Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων

6.8.1 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.

6.8.2 Οι πιο πάνω επιπτώσεις έχουν και περιβαλλοντικές παραμέτρους που σχετίζονται με την υποβάθμιση της ποιότητας του αέρα από την εκπομπή οχηματικών ρύπων, καθώς και τη δημιουργία συνθηκών ηχορύπανσης και γενικότερα όχλησης στην περιβάλλουσα περιοχή. Σημαντικές είναι και οι έμμεσες οικονομικές επιπτώσεις από νέες αναπτύξεις, που σχετίζονται με τη διαχρονική ανάγκη που προκύπτει για τη συνεχή αναβάθμιση, διεύρυνση και επέκταση του δημόσιου οδικού δικτύου, με κόστος, το οποίο τις πλείστες φορές επωμίζεται το ίδιο το κράτος.

6.8.3 Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και ασφάλειας του Αστικού Οδικού Δικτύου (ιδιαίτερα του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου), αλλά κατ' επέκταση και για τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ποιότητας ζωής των κατοίκων/εργαζομένων της περιοχής του Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή, σε καθορισμένες περιπτώσεις θα απαιτεί την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* (ΜΚΕ) από τον αιτητή, η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.

6.8.4 Τα πορίσματα/εισηγήσεις της ΜΚΕ καθώς και οι σχετικές παρατηρήσεις/σχόλια του αρμόδιου Τμήματος Δημοσίων Έργων, 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 κ.λπ.), θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδεις παράγοντες κατά την εξέταση της αίτησης και λήψη πολεοδομικής απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή και, όπου ενδείκνυται, θα περιλαμβάνονται οι απαιτούμενοι σχετικοί

όροι κατά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.

- 6.8.5** Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει, μέσω της συμπερίληψης σχετικών όρων ή και στα πλαίσια συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, αντισταθμιστικά μέτρα, όπως, συμπλήρωση ή αναβάθμιση του γύρω οδικού δικτύου, για την αντιμετώπιση τυχόν σοβαρών ή μη αναστρέψιμων προβλημάτων λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας που αναμένεται ότι θα προκληθούν στο γύρω οδικό δίκτυο από την προτεινόμενη ανάπτυξη.
- 6.8.6** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων στις περιπτώσεις που κρίνεται ότι λόγω κλίμακας και έντασης της ανάπτυξης και προσέλευσης ιδιαίτερου κυκλοφοριακού φόρτου, ενδεχομένως να δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοχών.
- 6.8.7** Ανεξάρτητα των προνοιών της πιο πάνω παραγράφου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την υποβολή ΜΚΕ ή οποιασδήποτε άλλης πληροφορίας για ανάπτυξη, με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Κανονισμούς.

6.9 Ολοκληρωμένη Μελέτη Μεταφορών-Χρήσης Γης

- 6.9.1** Ένας από του βασικούς στόχους της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Σχεδίου είναι η αποτελεσματική σύνδεση/συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής των χρήσεων γης και της υποδομής μεταφορών και συγκεκριμένα, η ουσιαστική και εξαρχής συσχέτιση του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στον βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.
- 6.9.2** Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου είναι ιδιαίτερα σημαντικό όπως εκπονεύεται σε τακτά χρονικά διαστήματα ολοκληρωμένη μελέτη μεταφορών-χρήσης γης για την περιοχή του Σχεδίου, σε επίπεδο πολεοδομικού συγκροτήματος.
- 6.9.3** Η μελέτη αυτή θα συνυπολογίζει, συσχετίζει και συνδέει τα δημογραφικά δεδομένα (προφίλ ταξιδιώτη), τα δεδομένα διακίνησης (συμπεριφορά ταξιδιώτη και συγκοινωνιακό σύστημα), το πολεοδομικό καθεστώς και χρήσεις γης (χώροι γένεσης ταξιδιών), καθώς και άλλα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα, και θα προδιαγράφει/παραθέτει τις μεσοπρόθεσμες ανάγκες του συγκοινωνιακού συστήματος του Σχεδίου.

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

- (α) τη διάταξη, λειτουργική ιεράρχηση/κατηγοριοποίηση και προτεραιότητα υλοποίησης ή αναβάθμισης του Αστικού Οδικού Δικτύου,
- (β) τη χωροθετική πολιτική των παρόδιων χρήσεων γης και την αναθεώρηση των συντελεστών δόμησης (με στόχο την επίτευξη συγκοινωνιακά βιώσιμων πληθυσμιακών πυκνοτήτων),
- (γ) τη διάταξη και ανάπτυξη του δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων,
- (δ) την πολιτική στάθμευσης, και
- (ε) τις πρόνοιες διασφάλισης ή δημιουργίας υποστηρικτικής υποδομής μέσων μαζικής μεταφοράς (κεντρικός σταθμός λεωφορείων, τερματικοί σταθμοί λεωφορείων, χώροι *park-and-ride*, αποκλειστικές πορείες λεωφορείων κ.λπ.).

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

6.10 Ολοκληρωμένο Χωροταξικό Σχέδιο Μετακινήσεων Λευκωσίας

6.10.1 Για αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων μεταφορών εκπονήθηκε ειδική μελέτη από το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων, η οποία αφορά άμεσες και μεσοπρόθεσμες λύσεις για το σοβαρό κυκλοφορικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η Λευκωσία, που έχει αρνητικές επιπτώσεις στο αστικό περιβάλλον (ατμοσφαιρική ρύπανση, ηχορύπανση), στην οδική ασφάλεια, στην ποιότητα ζωής, κ.λπ. Στόχος είναι η βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης και η ενίσχυση του μεριδίου των δημόσιων συγκοινωνιών, ώστε μέχρι το έτος 2020 το ποσοστό χρήσης τους να ξεπεράσει το 10%. Άλλος βασικός στόχος είναι η βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης για ενθάρρυνση της χρήσης του ποδηλάτου και της διακίνησης πεζή, με παράλληλη αναβάθμιση και συμπλήρωση του οδικού δικτύου.

6.10.2 Βασικός σκοπός της Σχεδίου είναι η επίτευξη «Αειφόρου

Κινητικότητας», δηλαδή η χρήση δημόσιων συγκοινωνιών, του ποδηλάτου και της διακίνησης με τα πόδια, ως οι καταλληλότερες μορφές μεταφορών για το αστικό περιβάλλον. Οι αυξημένες πυκνότητες σε συγκεκριμένες περιοχές της πόλης, δηλαδή η Πολυκεντρική Χωρική Ανάπτυξη, αποτελούν βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη αιεφόρων μορφών μεταφορών.

6.10.3 Το Ολοκληρωμένο Χωροταξικό Σχέδιο Μετακινήσεων Λευκωσίας διαλαμβάνει τα ακόλουθα:

- (α) Γενική θεώρηση της συγκοινωνίας και αξιολόγηση των κυκλοφοριακών δεδομένων του υφιστάμενου οδικού δικτύου της Λευκωσίας.
- (β) Εισηγήσεις για την αναβάθμιση της λειτουργίας του αστικού λεωφορείου (στόλος, διαδρομές, κ.ο.κ.), και αξιολόγηση μέτρων προτεραιότητας για το λεωφορείο όπως στάθμευση του ιδιωτικού οχήματος και χρήση λεωφορείου (park and ride), ειδικές λωρίδες για λεωφορεία, προτεραιότητα λεωφορείων στα φώτα τροχαίας, κ.ά.
- (γ) Αξιολόγηση μέτρων για περιορισμό της χρήσης του ιδιωτικού οχήματος.
- (δ) Αξιολόγηση μέτρων για προώθηση εναλλακτικών μέσων διακίνησης.
- (ε) Προτάσεις για κυκλοφοριακή διαχείριση του οδικού δικτύου του Αστικού Εμπορικού Κέντρου.

6.10.4 Το Ολοκληρωμένο Χωροταξικό Σχέδιο Μετακινήσεων Λευκωσίας αφορά τη δημιουργία δικτύου πολυκεντρικής διαμόρφωσης, δηλαδή δίκτυο γραμμών με τερματικό σταθμό όχι μόνο στο κέντρο της πόλης, αλλά τερματικούς σταθμούς και σε άλλα περιφερειακά κέντρα δραστηριοτήτων, όπως η περιοχή του Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας, του Μακαρείου Σταδίου, του Πανεπιστημίου Κύπρου και άλλων σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, κ.ά., που σημειώνονται στο Σχέδιο 10 (Χρήση Γης). Η κατασκευή δύο Τερματικών Σταθμών αστικών λεωφορείων στις δύο σημαντικότερες εισόδους της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (άξονες αυτοκινητοδρόμων προς Λεμεσό και Τρόδος), όπου θα ενθαρρύνεται η επιβίβαση του κοινού σε λεωφορεία, οι οποίοι θα συνδυασθούν με δημόσιους χώρους στάθμευσης και μετεπιβίβασης σε και από δημόσια μέσα μεταφοράς (park and ride) και άλλες υπηρεσίες υποστήριξης, θα ενισχύσουν την

προοπτική και στόχους για αύξηση της χρήσης των ΜΜΜ.

Σημαντική συμβολή στην αύξηση των επιβατών θα έχει επίσης η δημιουργία λεωφορειολωρίδων, στις περιοχές που προβλέπεται συμφόρηση και ο αριθμός των διερχόμενων αριθμός λεωφορείων είναι σημαντικός, για αύξηση της ταχύτητας της διακίνησης.

- 6.10.5** Στα πλαίσια του Σχεδίου έχει εξετασθεί η δημιουργία δικτύου τραμ για σύνδεση τεσσάρων μεγάλων κέντρων της ευρύτερης αστικής περιοχής (πλατεία Σολωμού, περιοχή του Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας, περιοχή Μακαρείου Σταδίου και περιοχή κοντά στο Δημαρχείο Στροβόλου), και τελική απόφαση θα ληφθεί με την ετοιμασία λεπτομερούς μελέτης σκοπιμότητας.
- 6.10.6** Το Σχέδιο έχει αξιολογήσει και επιβεβαιώσει την αναγκαιότητα των καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και η ολοκλήρωση των δρόμων αυτών αποτελεί βασικό μέτρο που προτείνεται για απάμβλυνση του κυκλοφοριακού προβλήματος και αποτελεσματική λειτουργία του δικτύου μεταφορών. Άμεση προτεραιότητα αποδίδεται στην κατασκευή των περιμετρικών δρόμων πρωταρχικής σημασίας, για σύνδεση των ανατολικών με τις δυτικές περιοχές της πόλης, παράκαμψη των κεντρικότερων περιοχών και ορθότερη κατανομή της κυκλοφορίας στο σύνολο του οδικού δικτύου.
- 6.10.7** Στο Σχέδιο εξετάστηκε μεταξύ άλλων η υιοθέτηση συστημάτων μονοδρόμησης κατά μήκος συλλεκτήριων οδών, σε οικιστικές περιοχές που περικλείονται από αρτηρίες, καθώς και στην Περιτειχισμένη Λευκωσία, η οργάνωση και ρύθμιση της στάθμευσης (χάραξη πολιτικής για βελτιστοποίηση της υπάρχουσας διαθεσιμότητας χώρων στάθμευσης, δημιουργία κινήτρων, εφαρμογή κανονισμών, κ.ά.).

6.11 Ειδικές Πρόνοιες

- 6.11.1** Οι ανάγκες διακίνησης πεζών θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στον σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης.
- 6.11.2** Οι ανάγκες διακίνησης ατόμων με ειδικές ανάγκες θα λαμβάνονται υπόψη τόσο στον σχεδιασμό Περιοχών Ανάπτυξης, όσο και στον σχεδιασμό ιδιωτικών αναπτύξεων.
- 6.11.3** Η όδευση του καθορισμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας διαμέσου του Πάρκου της Παιδαγωγικής Ακαδημίας δεικνύεται με διακεκομμένη

γραμμή στους χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας. Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι ο σχεδιασμός της όδευσης του δρόμου σε επίπεδο άλλο από αυτό του φυσικού εδάφους και του πάρκου, ώστε να μην επηρεάζεται το περιβάλλον και τα υφιστάμενα δένδρα.

7. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

7.1 Γενικά

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

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

7.2 Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψος Οικοδομών

7.2.1 Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου, και αναλύονται περαιτέρω, εμπλουτίζονται ή/και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής.

7.2.2 Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με κατά κανόνα τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του αστικού συμπλέγματος, σε επιμέρους Εμπορικά Κέντρα και Άξονες, και άλλες περιοχές, και με σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές της πόλης. Ο προσδιορισμός της ταυτότητας της κάθε περιοχής είναι έμμεσα συναρτημένος με τον καθορισμό των συντελεστών ανάπτυξης, του αριθμού ορόφων και του ύψους, σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους που αφορούν την κάθε περιοχή.

7.2.3 Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες του

υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου και δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, καθώς και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο *Κατοικία και Στέγαση*.

- 7.2.4** Το ύψος οικοδομών έχει συσχετισθεί με την ένταση της ανάπτυξης, ενώ η δυνατότητα ανέγερσης ψηλών κτιρίων σε κατάλληλα σημεία και περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, προνοείται είτε μέσω του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών, είτε με την εισαγωγή κατάλληλων και ευέλικτων πολιτικών και κινήτρων για επίτευξη συγκεκριμένων στόχων του Σχεδίου, όπως η δημιουργία αστικών πλατειών, η ενθάρρυνση επιθυμητών χρήσεων και λειτουργιών, κ.ο.κ. Στην περίπτωση των ιστορικών πυρήνων και στην περιβάλλουσα τους περιοχή, το ύψος και ο αριθμός ορόφων είναι η σχετική μείωση για διαφύλαξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα και περιβάλλοντος των περιοχών αυτών.
- 7.2.5** Η αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών που καθορίζεται στην παρούσα δημοσίευση δεν εφαρμόζεται στις Πολεοδομικές Ζώνες που εμπίπτουν σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπως σημειώνεται στο υπόμνημα του Χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών, για διαφύλαξη της φυσιογνωμίας και του ειδικού χαρακτήρα των περιοχών αυτών.
- 7.2.6** Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφεται πιο πάνω, και εδράζονται στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και κατά το δυνατόν ενοποιημένη ανάπτυξη. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:
- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης, εκτός των περιπτώσεων επιθυμητών χρήσεων στις περιοχές αυτές.
 - (β) Ο καθορισμός ψηλότερου συντελεστή δόμησης και επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στο Αστικό Κέντρο, στους κύριους Άξονες Δραστηριότητας, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε αρκετά Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας, καθώς και στους κύριους οδικούς άξονες και κομβικά σημεία, για ενίσχυση της αστικής εικόνας και της δυνατότητας αποτελεσματικής δημιουργίας δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

- (γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στις επιτρεπόμενες χρήσεις, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης, με σκοπό τη διατήρηση και ενίσχυση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της κάθε περιοχής.
- (δ) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης (Ζώνες Προστασίας ως απομονωτικές λωρίδες) στην περίμετρο Βιομηχανικών, Κτηνοτροφικών και άλλων Ζωνών Ανάπτυξης με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.

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

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

7.2.8 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 χρήση.

7.3 Διείσδυση Χρήσης από Εμπορική σε Άλλη Ζώνη Ανάπτυξης

- 7.3.1** Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ενιαίας εμπορικής, γραφειακής, ή και άλλης ανάπτυξης (εξαιρουμένης ανάπτυξης που αφορά διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, ή επιτρεπόμενης σε Άξονες Κατηγορίας I και II βιοτεχνικής/αποθηκευτικής ανάπτυξης, ή πρατηρίου πετρελαιοειδών), σε περιπτώσεις τεμαχίων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης. Η πολιτική εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ότι με τη διείσδυση της χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου/ιδιοκτησίας που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων.
- 7.3.2** Η πολιτική αυτή είναι δυνατό εφαρμοσθεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο, ή σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης.
 - (β) Σε τεμάχια που πρόκειται να ενοποιηθούν, και ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω Ζώνες, ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σε αυτές.
- 7.3.3** Για εφαρμογή της πολιτικής θα πρέπει να πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Η προτεινόμενη χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήμα ιδιοκτησίας κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος της ιδιοκτησίας που εμπίπτει στις πιο πάνω Ζώνες.
 - (β) Η μέγιστη δομημένη επιφάνεια για το σύνολο της ανάπτυξης θα υπολογίζεται με βάση τον μέσο συντελεστή δόμησης, υπό την προϋπόθεση ότι για την άλλη Ζώνη Ανάπτυξης 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 προτεινόμενης 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

περιοχής 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 άλλη χρήση.

- (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της προτεινόμενης χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει τη δημιουργία αριθμού χώρων στάθμευσης κατά 30% μεγαλύτερο από τον απαιτούμενο με βάση τα Πρότυπα, όσον αφορά το μέρος όπου γίνεται η διείσδυση της εμπορικής, γραφειακής και άλλης 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.

7.3.4 Κατά την εφαρμογή της παρούσας πολιτικής σε περίπτωση αρχιτεκτονικά/κτιριολογικά ενιαίας γραφειακής αξιοποίησης ιδιοκτησιών, και εφόσον διασφαλίζεται ο μη δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των περιοίκων από τη διείσδυση της γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα εφαρμόζει την προϋπόθεση για μείωση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης στο 70%.

7.3.5 Η παρούσα πολιτική είναι δυνατόν να εφαρμόζεται σε περίπτωση ενιαίας γραφειακής ανάπτυξης σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει σε Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ΚΓ, ενώ το υπόλοιπο τμήμα εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, χωρίς την προϋπόθεση για μείωση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης στο 70%.

7.3.6 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην εφαρμόζει την παρούσα πολιτική σε περιπτώσεις που η άλλη Ζώνη Ανάπτυξης εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), αν κρίνεται ότι η εφαρμογή της θα έχει δυσμενείς επιπτώσεις στον χαρακτήρα και ανέσεις της ΠΕΧ.

7.4 Άλλες Πρόνοιες

- 7.4.1** Στη Ζώνη Προστασίας Δα3α στα διοικητικά όρια Λακατάμιας, που καθορίζεται στην προέκταση του Αεροδιαύλου του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας, δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.
- 7.4.2** Για οικιστική ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην Οικιστική Ζώνη Κα8 στα νότιο όριο του Δήμου Λατσιών, που στο παρελθόν ενέπιπταν στα διοικητικά όρια του Δήμου Ιδαλίου, εφαρμόζονται οι συντελεστές ανάπτυξης που ίσχυαν με βάση τις ρυθμίσεις που εγκρίθηκαν όταν οι ιδιοκτησίες ενέπιπταν στα προηγούμενα διοικητικά όρια.

8. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

8.1 Γενικά

8.1.1 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 πολιτικής.

8.1.2 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 υλικά αγαθά.

(δ) Το φυσικό, ιστορικό και πολιτιστικό τοπίο.

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

8.1.3 Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Η έκταση και η ένταση χρήσης των διάφορων περιοχών ανάπτυξης και ο τρόπος οργάνωσής τους, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης κλίμακας αστικών λειτουργιών και χρήσεων, σε συνδυασμό με τον βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, 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.

8.1.4 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.

8.1.5 Το περιβάλλον αποτελεί πολυτομεακή ενότητα, η οποία συναρτάται οριζόντια με όλους τους τομείς ανάπτυξης. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να περιοριστεί στο παρόν Κεφάλαιο, που κατά κύριο λόγο αφορά τη διαχείριση του αστικού πρασίνου, του ανοικτού δημόσιου χώρου και του τοπίου. Οι επιμέρους πτυχές του περιβάλλοντος αποτελούν παραμέτρους οι οποίες επηρεάζονται από μεγάλο αριθμό πολιτικών, όπως οι πολιτικές που αφορούν τις μεταφορές, τη διάσπαρτη ανάπτυξη, τη βιομηχανία και μεταποίηση, κ.ο.κ.

8.2 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.
- (β) Η μη επαρκής προστασία του εδάφους και των υδάτων και η μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Οι τάσεις διασποράς της αστικής ανάπτυξης και εξάπλωσης σε αντίθεση με τα πρότυπα της αειφόρου και συμπαγούς πόλης, οι οποίες, 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, που συντελούν στην υποβάθμιση των ανέσεων ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.

(ζ) Η έλλειψη προσπελασιμότητας, αξιοποίησης και καλής διαχείρισης αξιόλογων περιοχών.

8.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

8.3.1 Βασική επιδίωξη του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης 2007–2013, είναι η διαφύλαξη του περιβαλλοντικού πλούτου της χώρας και η εφαρμογή της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης. Η ανάπτυξη προωθείται με σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον, για να επιτευχθεί διαφύλαξη του και στο μέλλον, παράλληλα με τις πολιτικές που αφορούν την ανάπτυξη σε κοινωνικούς και οικονομικούς τομείς, καθώς και την ισόρροπη εδαφική ανάπτυξη.

8.3.2 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας 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.

8.3.3 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.

8.3.4 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.

8.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές

8.4.1 Μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε συνάρτηση με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης, το περιβάλλον και το τοπίο αντιμετωπίζονται ως πρωταρχικοί συντελεστές της ποιότητας της ζωής στην περιοχή του Σχεδίου, καθώς και ως κοινοί πόροι, αναδεικνύοντας την προοπτική τους σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα.

8.4.2 Μέσω της εφαρμογής των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκονται

οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Η αποφυγή δυσμενούς επηρεασμού του φυσικού 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 δυνατό να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων επηρεάζονται αναπόφευκτα, στον 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, ιδιαίτερα του πολιτιστικού, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού. Ως αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου θα μπορούσαν να θεωρηθούν τα τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, δάση, υγρότοποι, θαμνότοποι, ποτάμια, λίμνες, φαράγγια, πηγές, σπήλαια καθώς και περιοχές, όπως αυτές γίνονται αντιληπτές από τον λαό, των οποίων ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών ή/και ανθρώπινων παραγόντων.
- (γ) Η διασφάλιση ικανοποιητικών δημόσιων ανοικτών χώρων από άποψης αριθμού, χωροθέτησης, μεγέθους, και ποιότητας περιβάλλοντος, με κατάλληλες διευκολύνσεις για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/αναψυχή, με ποικιλία τύπων που θα κατανέμονται ισόρροπα στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και τη διασύνδεση τους με μέσα διακίνησης φιλικά προς το περιβάλλον. Η διεύρυνση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας στοχεύει επιπρόσθετα στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στην αύξηση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας παιδιών και νέων.
- (δ) Η αποτροπή πιέσεων στις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές και στις περιοχές αξιόλογου τοπίου, και ο περιορισμός, ή ακόμη ο αποκλεισμός, οχληρών αναπτύξεων σε σημεία που θα επηρεάσουν ουσιαδώς τα συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (ε) Η αποθάρρυνση άσκοπων μετακινήσεων με το ιδιωτικό όχημα, μέσω των κατάλληλων χωροθετικών πολιτικών, και η ενθάρρυνση

μέσων διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον καθώς και η ενθάρρυνση χρήσης μέσων μαζικής μεταφοράς.

8.5 Περιβαλλοντικός Πλούτος

8.5.1 Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίησης περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό πλούτο» της περιοχής. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, οι Ελεγχόμενες Περιοχές από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), οι σημαντικότερες εκκλησίες, καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο «φυσικό περιβάλλον» καταγράφονται οι υδάτινοι πόροι της περιοχής, αξιόλογοι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί και οι περιοχές όπου παρουσιάζονται αξιόλογα στοιχεία χλωρίδας.

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

8.5.3 Σχετικά με την ένταξη νέων οικοδομών σε χώρους που δυνατό να επηρεάσουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- (i) οι πορείες κίνησης και στάσης,
- (ii) οι οπτικές φυγές από δημόσιους χώρους προς χαρακτηριστικά στοιχεία,
- (iii) η δημιουργία κλειστών, ημιυπαίθριων και ανοικτών χώρων και η κατανομή των «σκληρών» επιφανειών και των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου, και
- (iv) οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.

8.6 Γενική Πολιτική για τη Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος

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

(α) Η αυστηρή προστασία των περιοχών που καθορίζονται με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται μόνο 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 υποδομής, με 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 των απαραίτητων εργασιών από το Τμήμα Δασών, όπως δασικοί δρόμοι, πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών, κ.λπ.

(β) Η προστασία των περιοχών που καθορίζονται με τον κωδικό Δα2 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η δημιουργία μικρής κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό.

- (γ) Η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας, ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής μόνο, στις Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό Δα3 στην περίμετρο Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών ή Κτηνοτροφικών Ζωνών.
- (δ) Η προστασία των απότομων υψομετρικών αλλαγών, κοιτών χειμάρρων ή αργακιών ή απορροής επιφανειακών νερών, κορυφογραμμών λόφων και άλλων που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος, όπως μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από το όριο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή λεπτομερέστερων σχεδίων υψομέτρων 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, ή και με τον εντοπισμό και την καταγραφή τους σε χάρτη περιβαλλοντικού πλούτου. Στις περιπτώσεις αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να επιδεικνύει την ανάλογη ευαισθησία κατά τη λήψη των σχετικών πολεοδομικών αποφάσεων, έστω και αν δεν έχουν εκδοθεί σχετικά Διατάγματα.

8.6.2 Όλες οι επιτρεπόμενες εργασίες θα εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον χωρίς δυσμενείς επιπτώσεις στην οικολογία της περιοχής, με σεβασμό στο φυσικό ή/και πολιτιστικό τοπίο.

8.6.3 Κατά τη μελέτη και εκτέλεση έργων που επιτρέπονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον, καθώς και για την αποκατάσταση του στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών.

8.7 Σύστημα Ελεύθερων Χώρων

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

8.7.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η ακόλουθη ιεράρχηση των ελεύθερων χώρων:

8.7.2.1 Περιφερειακά Πάρκα: Το σύστημα περιφερειακών πάρκων θα εξυπηρετεί το σύνολο της αστικής περιοχής, καθώς και περιφερειακές ανάγκες. Τα περιφερειακά πάρκα, ως υπερτοπικοί πόλοι αναψυχής, θα εξοπλισθούν με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας που θα είναι εναρμονισμένες με το χαρακτήρα τους και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων. Η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστεί στην απόλυτα αναγκαία για τη λειτουργία των Περιφερειακών Πάρκων. Η ανέγερση οικοδομών θα περιοριστεί στις αναγκαίες για τους σκοπούς διαχείρισης και λειτουργίας του πάρκου ή για την περιβαλλοντική εκπαίδευση και την διευκόλυνση φυσιολατρικών δραστηριοτήτων.

Το Περιφερειακό Αστικό Πάρκο Αθαλάσσης: Το Πάρκο Αθαλάσσης προορίζεται να εξυπηρετήσει το σύνολο της πόλης, αλλά και περιαστικές κοινότητες, και παρέχει διευκολύνσεις υψηλής ποιότητας στον αστικό πληθυσμό.

Το Πάρκο Αθαλάσσης έχει εξελιχθεί σταδιακά σε αξιόλογο βιότοπο και περιβαλλοντική περιοχή ευρύτερης σημασίας. Το σύνολο της έκτασης του, ανεξάρτητα από τις σημερινές χρήσεις επιμέρους τμημάτων του, θα αποδίδεται σταδιακά στο κοινό της Λευκωσίας για σκοπούς παθητικής και ενεργητικής αναψυχής/ψυχαγωγίας. Οποιαδήποτε άλλη χρήση πρέπει να είναι βοηθητική προς την ανωτέρω πρωτεύουσα χρήση. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι το Αστικό

Πάρκο Αθαλάσσης αποτελεί διέξοδο για την επίλυση άλλων αστικών προβλημάτων ή για τη χωροθέτηση άλλων μειζόνων αστικών λειτουργιών. Το πάρκο θα συνεχίσει να εξοπλίζεται με διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ψηλής ποιότητας, ορθά εναρμονισμένες με τον χαρακτήρα του και με σεβασμό των τοπικών οικοσυστημάτων. Η ανέγερση οικοδομών και η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστούν στις απόλυτα αναγκαίες για τη λειτουργία του πάρκου. Ιδιαίτερα θα αποφευχθούν οποιοσδήποτε διαμπερείς κινήσεις οχημάτων, ενώ θα ενισχυθεί η υποδομή για την κυκλοφορία πεζών και ποδηλατιστών.

Γεωπάрко Φαραγγιού Κακκαρίστρας και Λόφου του Απαλού: Η περιοχή που περιλαμβάνεται στην ευρύτερη περιοχή των δύο φαραγγιών της Κακκαρίστρας αποτελεί εξαιρετικά σημαντική περιοχή στα όρια του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, λόγω της μοναδικότητας των γεωμορφωμάτων και στρωματογραφίας των φαραγγιών, καθώς και της μορφολογίας του λόφου του Απαλού. Η ίδρυση περιβαλλοντικού θεματικού πάρκου στον χώρο που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο, θα διατηρήσει και προβάλλει την ιδιαιτερότητα στην ευρύτερη περιοχή της Κακκαρίστρας, και θα αποτελέσει την αφετηρία για ευρεία χρήση του χώρου από το κοινό, με αξιοποίηση του προς όφελος του πληθυσμού ολόκληρης της πόλης.

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

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

Με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β 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.

Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των τοπικών πάρκων και δημόσιων χώρων πρασίνου, ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού, όπου κάτι τέτοιο είναι εφικτό. Τα τοπικά πάρκα πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με τις περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση για πεζούς, ποδηλάτες και οχήματα, ενώ θα επιδιώκεται η προσπέλαση και ο εξοπλισμός των τοπικών πάρκων από άτομα με ειδικές ανάγκες.

Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον Πίνακα 8.1.

Πίνακας 8.1 Τύποι Τοπικών Πάρκων

ΤΥΠΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΕΚΤΑΣΗ
Μεγάλο Πάρκο	Οι χώροι αυτοί αφορούν σύνθετες δραστηριότητες. Το ποσοστό του πρασίνου εξαρτάται από το είδος των λειτουργιών του χώρου και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό και ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις, περίπτερο (δομημένου εμβαδού ίσου ή μικρότερου των 8 τ.μ. και μέγιστη κάλυψη με στεγασμένο χώρο μικρότερη των 16 τ.μ., η θέση του οποίου θα καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή), και άλλες συμπληρωματικές χρήσεις (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, αθλητικό εξοπλισμό	2.000-4.000 τ.μ.
Μικρό Πάρκο	Ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους οι χώροι αυτοί διαμορφώνονται σε μικρούς κήπους, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους παιγνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένου των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών	300-2.000 τ.μ.

8.7.2.4 Παρόδιοι χώροι πρασίνου: Οι χώροι αυτοί καταλαμβάνουν μικρές λωρίδες γης κατά μήκος οδικών αξόνων, οι οποίες θα δενδροφυτεύονται και τοπιοτεχνούνται, ανάλογα με την περίπτωση.

8.7.2.5 Κοίτες Χειμάρρων: Οι κοίτες των χειμάρρων είναι δυνατό να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζοδρόμους και δίκτυα ποδηλατοδρόμων. Κατ' ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να διαφυλαχθούν και να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Σχεδίου. Η Πολεοδομική Αρχή σε κατάλληλες περιπτώσεις θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος τέτοιων κοιτών και να αποτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρηνούς της κοίτης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κύρια λειτουργία

τέτοιων στοιχείων θα είναι η άνετη, απρόσκοπτη και ταχεία απορροή των όμβριων υδάτων και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωσή τους ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει την φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.

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

Η Κοίτη του ποταμού Πεδιαίου: Η σημασία της κοίτης του Πεδιαίου για το σύνολο της πόλης συγκρίνεται μόνο με εκείνη του Αστικού Πάρκου της Αθαλάσσης. Πέραν όλων των άλλων θετικών της χαρακτηριστικών, υποβοηθά στην αναγνωσιμότητα του αστικού χώρου. Η φυσική, λειτουργική και οπτική σχέση της κοίτης του Πεδιαίου με τις εκατέρωθεν αστικές περιοχές και το σύνολο της πόλης αποτελούν ουσιώδη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου και θα διασφαλίζονται με κάθε δυνατό τρόπο προς όφελος του συνόλου του σημερινού και του μελλοντικού αστικού πληθυσμού.

Στο παρελθόν η γη κρατικής ιδιοκτησίας κατά μήκος της κοίτης του Πεδιαίου έχει χρησιμοποιηθεί για σκοπούς που δεν είναι συμβατοί με τη μοναδική σημασία αυτού του πολύ αξιόλογου στοιχείου του περιβάλλοντος. Κατά συνέπεια, πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι:

- i. η ακριβής καταγραφή και κατάργηση όλων των αυθαίρετων επεμβάσεων στην κοίτη του Πεδιαίου,
- ii. η απαγόρευση χρήσης της κοίτης για σκοπούς επίλυσης διάφορων αστικών προβλημάτων ή η δημιουργία διαφόρων μη συμβατών χρήσεων και εγκαταστάσεων, και
- iii. η εξασφάλιση ιδιωτικών ιδιοκτησιών σε στρατηγικής σημασίας σημεία της κοίτης του Πεδιαίου για διασφάλιση της λειτουργικής, οπτικής και φυσικής σχέσης του ποταμού με τις εκατέρωθεν αστικές περιοχές.

Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η επέκταση της διαμόρφωσης της κοίτης του ποταμού σε όλο το μήκος που εμπίπτει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και προωθείται κατά φάσεις η υλοποίηση του έργου. Κύριος στόχος της διαμόρφωσης είναι η διατήρηση και αναζωογόνηση

των τοπικών οικοσυστημάτων και η διαφύλαξη της ανεμπόδιστης απορροής των ομβρίων υδάτων. Η διαμόρφωση περιλαμβάνει και διευκολύνσεις ξεκούρασης, περιπάτου και ψυχαγωγίας, ενώ ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην ολοκλήρωση κατασκευής συνεχούς πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου για σύνδεση των περιοχών κατοικίας εκατέρωθεν της κοίτης με το κέντρο της πόλης και άλλες σημαντικές χρήσεις και περιοχές.

- 8.7.2.6 Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου εκτός Ορίου Ανάπτυξης, και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη και ανεξέλεγκτη αστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων. Οι χώροι αυτοί χρησιμεύουν ως χώροι προστασίας και απομόνωσης οχληρών χρήσεων καθώς και εμπλουτισμού του πρασίνου στις παρυφές της πόλης. Αποτελεσματικό μέσο συντήρησης και προστασίας του πρασίνου αποτελεί η δυνατότητα έκδοσης Διατάγματος Προστασίας δένδρων, ομάδων δένδρων και δασών, σύμφωνα με το άρθρο 39 του Νόμου.
- 8.7.3** Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους ελεύθερους χώρους που θα πρέπει να παραχωρηθούν στο δημόσιο, με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. Οι χώροι αυτοί θα καθορίζονται δίδοντας προτεραιότητα στην προστασία των αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος και κατόπιν, στην εξασφάλιση ελεύθερων χώρων οι οποίοι θα επιδιώκεται κατά το δυνατό να μην είναι μικρότεροι από χώρους με εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ.
- 8.7.4** Κατά κανόνα, σε περιπτώσεις όπου κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας παραχωρείται προς το δημόσιο, γη για δημιουργία ελεύθερων χώρων έκτασης μικρότερης των 500 τ.μ., οι χώροι αυτοί θα χωροθετούνται κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, ως παρόδιοι χώροι πρασίνου. Η εξαγορά χώρων πρασίνου θα αποτελεί τελευταία επιλογή και θα παρέχεται μόνο στις περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση των παρόδιων χώρων πρασίνου.
- 8.7.5** Στο Τοπικό Σχέδιο επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των δημόσιων πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των

δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού δημόσιων χώρων πρασίνου. Διαπιστώνεται παράλληλα ότι ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμων χώρων, υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια επίστευσης και διεύρυνσης των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων.

8.8 Κρατική Γη

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

8.8.2 Οι κρατικές ιδιοκτησίες και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, ή σε περιοχές με ιδιόζουσα τοπογραφία θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας περιαστικών πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περίκλειστα και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο, τα οποία μπορούν να αποκτηθούν σταδιακά από το Κράτος.

8.9 Ειδικές Πρόνοιες

8.9.1 Οι ιδιωτικές ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Ζώνη Προστασίας της ευρύτερης περιοχής του Αστικού Πάρκου Αθαλάσσας, νότια της Πανεπιστημιούπολης, ή στις καθορισμένες Ζώνες Προστασίας της περιοχής Κακκαρίστρας-Απαλού, θα αποκτηθούν από το κράτος και θα αποζημιωθούν, είτε με απαλλοτρίωση, ή ανταλλαγή με κρατική γη, ή μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου αστικού πάρκου, σε συνέχεια του υφιστάμενου Αστικού Πάρκου Αθαλάσσας, και για σκοπούς δημιουργίας του δημόσιου περιφερειακού πάρκου του Φαραγγιού Κακκαρίστρας-Λόφου του Απαλού.

Για σκοπούς υπολογισμού της έκτασης της γης αντίστοιχης αξίας, ο συντελεστής δόμησης που θα θεωρείται ότι έχει η ιδιοκτησία θα είναι ο καθορισμένος πριν την τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου κατά την οποία η ιδιοκτησία εντάχθηκε σε Ζώνη Προστασίας.

8.9.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία λωρίδων προστασίας εκατέρωθεν των αυτοκινητοδρόμων και στις περιοχές των ανισόπεδων κόμβων αυτοκινητοδρόμων, πλάτους της τάξης των 30,00 μέτρων. Οι περιοχές αυτές καθορίζονται ως Ζώνη Προστασίας Δα2 στον Χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών και ως Περιοχές Προστασίας στον Χάρτη Χρήσης Γης, και σε αυτές δεν επιτρέπεται καμία ανάπτυξη.

8.9.3 Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό ομβρίων υδάτων, ή κανάλι υδροδότησης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει ειδικούς όρους για διασφάλιση της λειτουργίας του, ή και να εγκρίνει τη μετατόπιση του αργακιού ή καναλιού, μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.

8.9.4 Ειδική Πολιτική Περιοχής Άρωνα

8.9.4.1 Η περιοχή νότια του Πανεπιστημίου Κύπρου, που βρίσκεται μεταξύ των Λεωφόρων Αθαλάσσης και Λάρνακας στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγλαντιάς (περιοχή Άρωνα), παρουσιάζει μοναδικές ευκαιρίες για ενιαία, ποιοτική και ολοκληρωμένη αξιοποίηση με ήπια και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη και δημιουργία υποδομής προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού.

8.9.4.2 Στην αναφερόμενη περιοχή ισχύει η ακόλουθη ειδική πολιτική, με βασικό στόχο την απόδοση προοπτικών ορθολογικής ήπιας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, και αναβάθμισης του περιβάλλοντος και της εικόνας της περιοχής. Η παρούσα πολιτική, πέραν των πιο πάνω, αποσκοπεί στην εισαγωγή των βασικών αρχών και παραμέτρων για ενιαία πολεοδομική/χωροταξική προσέγγιση στα πλαίσια ενός βιώσιμου περιβαλλοντικού σχεδιασμού, που θα συμβάλει στην ενίσχυση του Εθνικού Δάσους Αθαλάσσης και στην ανάδειξη του περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής.

8.9.4.3 Απαραίτητη Προϋπόθεση

Πριν την υποβολή αίτησης για εφαρμογή της παρούσας πολιτικής, θα πρέπει να υποβληθεί και ολοκληρωθεί διαδικασία ανταλλαγής του συνόλου των ιδιωτικών ιδιοκτησιών που βρίσκονται στην περιοχή ανατολικά του υψώματος Άρωνα, και σε απόσταση περίπου 1.300 μέτρα από τη Λεωφόρο Αθαλάσσης προς Γέρι, με κρατικές ιδιοκτησίες στην περιοχή, ώστε να δημιουργηθεί αφενός συμπαγής και εκτενής Ζώνη Προστασίας σε συνέχεια με το Εθνικό Δάσος Αθαλάσσης, και

αφετέρου να δοθεί η δυνατότητα δημιουργίας ενιαίας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, ως περιγράφεται στην παρούσα πολιτική, σε συμπαγή περιοχή δυτικά της Λεωφόρου Λάρνακας μέχρι σε απόσταση 700 περίπου μέτρα από αυτή.

Νοείται ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες θα μεριμνήσουν για την κατά προτεραιότητα εξέταση της σχετικής αίτησης ανταλλαγής και την ταχύτερη δυνατή ολοκλήρωση του συνόλου της διαδικασίας.

Σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί η προώθηση της συνολικής ανταλλαγής της ιδιωτικής γης για εφαρμογή της παρούσας πολιτικής, τότε είναι δυνατή η προώθηση της διαδικασίας ανταλλαγής της κάθε ιδιοκτησίας με κρατική γη, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Σε κάθε περίπτωση, για σκοπούς υπολογισμού της έκτασης της γης αντίστοιχης αξίας, ο συντελεστής δόμησης που θεωρείται ότι έχει η κάθε ιδιοκτησία που εμπίπτει στη Ζώνη Προστασίας Δα1(*30) ανέρχεται σε 0,20:1.

8.9.4.4 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης

Η πρώτη φάση έγκρισης της ανάπτυξης αφορά την υποβολή στην Πολεοδομική Αρχή για έγκριση Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου για το σύνολο της ανάπτυξης, μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας συνολικής ανταλλαγής.

Στο Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα περιλαμβάνονται οι προτεινόμενες χρήσεις και τα ποσοστά που καταλαμβάνουν, οι δημόσιες πλατείες και πάρκα (συμπεριλαμβανομένου σχεδίου για την αρχιτεκτονική τοπίου), το δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων και οι χώροι στάθμευσης (δημόσιοι και ιδιωτικοί). Στο Σχέδιο θα περιλαμβάνεται επίσης σχεδιασμός των βασικών υποδομών (περισυλλογή όμβριων υδάτων, χώροι προσωρινής αποθήκευσης αποβλήτων, κ.ο.κ.).

Νοείται ότι κατά την εξέταση της αίτησης στο στάδιο έγκρισης του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευθεί, μεταξύ άλλων, με τα αρμόδια Τμήματα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Δασών και Περιβάλλοντος.

8.9.4.5 Συντελεστές Ανάπτυξης

Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης θα ανέρχεται στο 0,10:1. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων θα

ανέρχεται στους δύο. Δεν επιτρέπεται η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με τον αριθμό ορόφων.

8.9.4.6 Χρήσεις Γης

Στην περιοχή είναι δυνατή η χωροθέτηση των ακόλουθων χρήσεων, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στη συνέχεια:

- (α) Κατοικία.
- (β) Φοιτητικές εστίες, σύμφωνα μόνο με τα πρότυπα της σχετικής Εντολής.
- (β) Πολιτιστικές διευκολύνσεις μικρής κλίμακας (π.χ. βιβλιοθήκη, πινακοθήκη, πολιτιστικό κέντρο, χώρος εκθέσεων και διαλέξεων).
- (γ) Αναπτύξεις μικρής κλίμακας σε σχέση με την υγεία, την κοινωνική μέριμνα και την κοινοτική υποδομή (π.χ. ιατρείο, νηπιαγωγείο, λέσχη νέων).
- (δ) Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις και μικρής κλίμακας κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις.

8.9.4.7 Οι βασικές αρχές, παράμετροι και προϋποθέσεις για ανάπτυξη είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ορθολογική ένταξη της ανάπτυξης στην περιοχή και η διατήρηση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, με περιμετρικό οδικό δίκτυο και συγκεντρωμένους χώρους πρασίνου, για διασφάλιση της άνετης διακίνησης πεζών.
- (β) Ο ολοκληρωμένος και υψηλής ποιότητας σχεδιασμός του συνόλου της ανάπτυξης, με έμφαση στην ανάδειξη του περιβάλλοντος, της μικροκλίμακας και των ιδιαιτεροτήτων του χώρου.
- (γ) Η παραχώρηση ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για δημιουργία δημόσιων ανοικτών χώρων (πάρκα, χώροι πρασίνου, πλατείες) διαφόρων κλιμάκων, με έμφαση στην ορθή χωροθέτηση των ανοικτών δημόσιων χώρων, και στην υψηλού επιπέδου τοπιοτέχνηση των ιδιωτικών χώρων πρασίνου.

- (δ) Η δημιουργία ολοκληρωμένου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, που θα συνδέει την περιοχή με τον χώρο του Πανεπιστημίου Κύπρου στα βόρεια και το Εθνικό Δάσος Αθαλάσσας στα δυτικά, ενώ θα έχει προοπτική για σύνδεση με την περιοχή ανατολικά της Λεωφόρου Λάρνακας.
- (ε) Σε κάθε κατοικία ή άλλη επιτρεπόμενη με την παρούσα πολιτική λειτουργία, θα αναλογεί καθαρό εμβαδόν γης της τάξης των 4.000 τ.μ.
- (στ) Η βιοκλιματική αρχιτεκτονική και η χρήση συστημάτων με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη, για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ), για κάλυψη επαρκούς ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, όπως θα καθορισθεί σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

9. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

9.1. Γενικά

- 9.1.1** Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου, ο όρος «Πολιτιστική Κληρονομιά» αφορά το σύνολο των υλικών ενδείξεων τα οποία κληροδοτήθηκαν από το παρελθόν, που αποτελούν το απόθεμα της ανθρώπινης εμπειρίας και δίδουν σε κάθε τόπο την ταυτότητα του.
- 9.1.2** Η πολιτιστική κληρονομιά εντός των ορίων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας περιλαμβάνει τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό πλούτο» της περιοχής. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς τα αρχαιολογικά κατάλοιπα, οι ιστορικές/παραδοσιακές οικοδομές, τα ιστορικά στοιχεία, οι χώροι λατρείας, καθώς και άλλα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι που καθορίζονται ως Ελεγχόμενες Περιοχές και Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).
- 9.1.3** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η συνετή διαχείριση, η προστασία και η διατήρηση/αποκατάσταση, καθώς και η ανάδειξη και η προβολή της πολιτιστικής, περιβαλλοντικής, αρχαιολογικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής και κοινωνικής αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων.

9.2. Αρχαιολογική Κληρονομιά

- 9.2.1** Τα Αρχαία Μνημεία αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για την Αρχαιολογική Κληρονομιά περιγράφεται στη συνέχεια, καθώς και στο Παράρτημα Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου.
- 9.2.2** Ανάπτυξη που αφορά τη διατήρηση, ανασύλωση και ανάπτυξη σε Αρχαία Μνημεία ή στην περιοχή γύρω από αυτά, διέπεται από τις πρόνοιες του αναφερόμενου Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία περιλαμβάνονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα (κρατική ιδιοκτησία) και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (ιδιωτική ιδιοκτησία).
- 9.2.3** Όλα τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν καθορισθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου,

περιλαμβάνονται στο *Προσάρτημα 1* του Τοπικού Σχεδίου. Με βάση τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, για έλεγχο της ανάπτυξης στις περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία δημοσιεύονται Ελεγχόμενες Περιοχές.

- 9.2.4** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διατήρηση, αναστύλωση και προβολή των Αρχαίων Μνημείων στον ευρύτερο χώρο, καθώς και η διαφύλαξη του περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ώστε να προβληθούν και ενταχθούν στον αστικό ιστό.
- 9.2.5** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή στην ευρύτερη περιοχή Αρχαίου Μνημείου (είτε αυτή είναι καθορισμένη ως Ελεγχόμενη Περιοχή σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, είτε όχι), η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, με τις λιγότερο δυνατές επεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Αρχαίου Μνημείου.
- 9.2.6** Βασική προϋπόθεση για έγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης είναι η διασφάλιση της προστασίας του ευρύτερου χώρου του Αρχαίου Μνημείου και η ορθή προβολή και ανάδειξη του Μνημείου και της περιβάλλουσας περιοχής. Νοείται ότι κατά τη μελέτη των αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Τμήμα Αρχαιοτήτων και θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.

9.3 Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά

- 9.3.1** 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 η Περιτειχισμένη Πόλη, η περιοχή που γειτνιάζει με το ξενοδοχείο "Λήδρα Πάλας", η περιοχή των οδών Βύρωνος και Γλάδστωνος, η περιοχή της οδού Μετοχίου και τμήμα της ενορίας Αγίου Ανδρέα, οι ιστορικοί πυρήνες των Αγίων Ομολογητών, Καϊμακλίου, Παλλουριώτισσας, Έγκωμης, Στροβόλου, Αγλαντζιάς και Αγίου Δομετίου, καθώς και οι Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.
- 9.3.2** Στόχος του Τοπικού Σχεδίου για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα είναι η διατήρηση του αυθεντικού χαρακτήρα και της ενότητας του χώρου,

μέσα από μια ολοκληρωμένη και συντονισμένη προσπάθεια διατήρησης και ορθής αρχιτεκτονικής ένταξης των νεότερων κατασκευών, ανεξάρτητα από τις επεμβάσεις, τις νεότερες προσθήκες και τη φθορά που έχουν συσσωρευθεί σταδιακά.

9.4 Βασικοί Στόχοι για τη Διατήρηση της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανεξάρτητα από την ιστορική περίοδο και αρχιτεκτονικό τρόπο έκφρασης στον οποίο ανάγονται και τη μορφή προστασίας που τα καλύπτει (διατηρητέα οικοδομή, αρχαίο μνημείο).
- (β) Η προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των αξιόλογων πολεοδομικών συνόλων και των αξιών που εμπεριέχουν, και οι οποίες συνοψίζονται στα πιο κάτω:
 - (i) αστικοί ιστοί όπως διαμορφώνονται από τα τεμάχια και τους δρόμους,
 - (ii) σχέσεις μεταξύ κτιρίων και ανοικτών χώρων, καθώς και χαρακτηριστικές οπτικές φυγές και θέες,
 - (iii) τυπολογία και μορφολογία, κλίμακα, κατασκευή, υλικά, χρώμα,
 - (iv) σχέση μεταξύ του ιστορικού πυρήνα και του περιβάλλοντα χώρου, τόσο φυσικού όσο και ανθρωποποίητου, και
 - (v) διάφορες λειτουργίες που ο ιστορικός πυρήνας απέκτησε κατά την πάροδο του χρόνου.
- (γ) Η βελτίωση και αναβάθμιση του δομημένου και ελεύθερου περιβάλλοντος καθώς και των υποδομών στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές για προσέλκυση κατοίκων όλων των κοινωνικοοικονομικών στρωμάτων, αλλά και για προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτισμό των ευκαιριών εργοδότησης.
- (δ) Η αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές με την εισαγωγή νέων

εμπλουτιστικών πολιτιστικών/κοινωνικών χρήσεων, σε αρμονική σχέση με την κατοικία.

- (ε) Η αναγνώριση, προστασία, διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς όλων των εθνικών, θρησκευτικών, κοινωνικών ή άλλων κοινοτήτων.
- (στ) Η 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) Η αναβίωση των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης, σε τρία επίπεδα: αναβάθμιση του περιβάλλοντος, οικονομική ανάπτυξη και κοινωνική ευρωστία.
- (η) Η ανάδειξη των Αρχαίων Μνημείων και αρχαιολογικών χώρων και η απόδοση σε αυτούς του εκπαιδευτικού, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού τους ρόλου στη σύγχρονη κοινωνία, μέσω της δημιουργίας αρχαιολογικών πάρκων, ενημερωτικών κέντρων και σημάνσεων.

9.5 Μέτρα Πολιτικής για τη Διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

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

- (α) Η νομική προστασία και η εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχαιολογική, αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή τεχνολογική αξία, μέσω της κήρυξης Αρχαίων Μνημείων ή της έκδοσης Διαταγμάτων Διατήρησης, ως εξής:
 - (i) Η κήρυξη Αρχαίων Μνημείων γίνεται από τον Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων με βάση των περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Για οποιαδήποτε επέμβαση σε Αρχαίο Μνημείο απαιτείται η Έγκριση του Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων.
 - (ii) Η κήρυξη Διατηρητέων Οικοδομών γίνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών για οικοδομές με ειδικό αρχιτεκτονικό, ιστορικό, κοινωνικό ή άλλο ειδικό ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Για

αξιολόγηση της οικοδομής λαμβάνονται υπόψη η τυπολογία, η μορφολογία και τα υλικά κατασκευής της οικοδομής, καθώς και τυχόν ιστορικά/κοινωνικά γεγονότα που σχετίζονται με αυτή, καθώς και η θέση της στον αστικό ιστό. Για οποιαδήποτε επέμβαση σε Διατηρητέα Οικοδομή απαιτείται η παραχώρηση Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών.

- (β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό 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, κ.λπ.
- (γ) Ο έλεγχος στις μετατροπές ή/και προσθήκες σε Διατηρητέες Οικοδομές θα διασφαλίζει ώστε αυτές αποσκοπούν στη συντήρηση/αποκατάσταση τους, καθώς και στην επαναχρησιμοποίηση τους, και στις ορθές επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για το λειτουργικό εκσυγχρονισμό ή/και την εισαγωγή νέας χρήσης.
- (δ) Η εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων οικοδομών και αρχαίων μνημείων. Η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Δεύτερου Πίνακα παρέχεται μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων, και αφορά χρηματοδοτικά και φορολογικά κίνητρα, ενώ η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τις διατηρητέες οικοδομές, παρέχεται μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και αφορά πέραν των χρηματοδοτικών και φορολογικών κινήτρων, και τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, δηλαδή την αξιοποίηση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων που δεν χρησιμοποιούνται στο διατηρητέο τεμάχιο, με την πώληση του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, καθώς και την εξασφάλιση πρόσθετης χορηγίας στο κόστος συντήρησης με την πώληση χαρισμένου συντελεστή δόμησης.
- (ε) Ο περαιτέρω εμπλουτισμός και ψηφιοποίηση λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που αφορά στην αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την πολιτιστική κληρονομιά καθώς και την αξιολόγηση της κατάστασης στην οποία βρίσκονται.

10. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

***(Για όσες περιοχές εμπίπτουν στο Σχέδιο Περιοχής
Κέντρου Λευκωσίας, βλέπε πρόνοιες Σχεδίου Περιοχής)***

10.1 Γενικά

10.1.1 Η Πολεοδομική Αρχή ρυθμίζει την αισθητική πτυχή της ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, σε συνάρτηση με τις πρόνοιες του Παραρτήματος *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος*.

10.1.2 Σύμφωνα με το πιο πάνω Παράρτημα, για άσκηση αισθητικού ελέγχου σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή σε ορισμένες περιπτώσεις θα συμβουλευέται Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου που περιγράφεται στο πιο πάνω Παράρτημα, και η σύνθεση και λειτουργία της οποίας καθορίζονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

10.2 Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές

10.2.1 Ελεγχόμενες Περιοχές

Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές και στοιχεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, καθορίζονται ως Ελεγχόμενες Περιοχές από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

10.2.2 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)

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

(i) Η Περιτειχισμένη Πόλη

(ii) Η περιοχή που γειτνιάζει με το ξενοδοχείο "Λήδρα Πάλας"

- (iii) Η περιοχή των οδών Βύρωνος και Γλάδστωνος
- (iv) Η περιοχή της οδού Μετοχίου και τμήμα της ενορίας Αγίου Ανδρέα
- (v) Οι ιστορικοί πυρήνες Αγίων Ομολογητών, Καϊμακλίου, Παλλουριώτισσας, Αγίου Δομετίου, Έγκωμης, Στροβόλου και Αγλαντζιάς
- (vi) Οι Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

10.2.3 Βασικοί Στόχοι και Μέτρα

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

- (α) Η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ο καθορισμός του ρόλου των ΠΕΧ και των Ελεγχόμενων Περιοχών, για ενίσχυση και αναβίωση ευρύτερων περιοχών μέσα στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.
- (β) Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Η λήψη μέτρων για αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτιστικών χρήσεων μέσω της προώθησης, όπου είναι επιθυμητό:
 - (i) Σχεδίου Περιοχής, που θα περιλαμβάνει στρατηγική ανάπτυξης, πολιτικές, προτεινόμενα μέτρα και έργα.
 - (ii) Σχεδίων πεζοδρόμησης και κυκλοφοριακής διαχείρισης, μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Ρυθμιστικού Σχεδίου.
 - (iii) Σχεδίων αποκατάστασης όψεων των δρόμων, όπου είναι επιθυμητό.
 - (iv) Έργων σε δημόσιους χώρους (πλατείες, χώροι συνάθροισης και κοινωνικών δραστηριοτήτων, πολιτιστικοί χώροι).

10.2.4 Άλλες Πρόνοιες που αφορούν Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα

10.2.4.1 Όπως σημειώνεται στο υπόμνημα του Χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα που εμπίπτουν σε Οικιστική, Εμπορική ή άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, δεν υιοθετείται η αύξηση του καθορισμένου ύψους που τίθεται σε εφαρμογή με την παρούσα δημοσίευση.

10.2.4.2 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε περιοχή που γειτνιάζει με παραδοσιακό αστικό πυρήνα ή και άλλη περιοχή, η οποία κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής διαθέτει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά πυκνότητας χρήσης, θα ισχύει η παράγραφος 13 του Παραρτήματος Β.

10.3 Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων

Πρόσθετα με τις πιο πάνω Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει την άσκηση αισθητικού και ποιοτικού ελέγχου στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε ιδιοκτησίες όπου υπάρχουν μεμονωμένα Αρχαία Μνημεία, Διατηρητέες Οικοδομές, ή άλλες οικοδομές και κατασκευές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, επιβάλλοντας όρους που σχετίζονται με επιμέρους πρόνοιες του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.

10.4 Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου

Για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος στις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξετάζει αιτήσεις σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ. Ο βασικός στόχος για τις περιοχές αυτές είναι η ορθολογική ένταξη των νέων οικοδομών στον χώρο, ο ποιοτικός σχεδιασμός, και η διασφάλιση ελευθερίας στην αρχιτεκτονική έκφραση.

10.5 Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Αγίου Ανδρέα

10.5.1 Στα δυτικά της καθορισμένης Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) στον Άγιο Ανδρέα, καθορίζεται περιοχή όπου ισχύει η παρούσα ειδική πολιτική, με στόχο τόσο τη διαφύλαξη του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της γειτνιάζουσας ΠΕΧ, όσο και του ιδιαίτερου περιβαλλοντικού χαρακτήρα της οικιστικής αυτής περιοχής.

Στην οικιστική αυτή περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα της χαρακτηριστικά και φυσιογνωμία, και με στόχους τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος και την αρμονική ένταξη νέων

αναπτύξεων στην κλίμακα και τον χαρακτήρα της, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά μεταξύ άλλων ώστε:

- (i) ο όγκος των οικοδομών να είναι απλός και να σέβεται την τυπολογία και την κλίμακα της περιοχής,
- (ii) η οικοδομή να προσαρμόζεται οργανικά στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο,
- (iii) το ιδιωτικό πράσινο να καλύπτει ουσιαστικό ποσοστό του ελεύθερου χώρου της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, και να αποτελείται από δένδρα και φυτά της τοπικής κυπριακής χλωρίδας, και
- (iv) τυχόν νέο οδικό δίκτυο να προσαρμόζεται στα γεωμετρικά και άλλα χαρακτηριστικά του υφιστάμενου οδικού δικτύου, εκτός όπου αυτό θα προκαλεί προβλήματα οδικής ασφάλειας.

10.5.2 Στην περιοχή αυτή δεν είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής σε πιλοτή, εξαιρουμένου του τύπου της ημιυπόγειας πιλοτής. Η αναφερόμενη πιλοτή αποτελεί τύπο πιλοτής που δεν συμβάλλει στην αύξηση του ύψους της οικοδομής, και επιπλέον δεν δημιουργεί μεγάλο ανοικτό χώρο στο επίπεδο του ισογείου, που δεν εντάσσεται στον χαρακτήρα των ευαίσθητων αυτών περιοχών. Η οροφή της ημιυπόγειας πιλοτής δεν πρέπει να είναι ύψους πάνω του 1,20 μ. από το επίπεδο του εδάφους. Νοείται ότι ο χώρος της πιλοτής αφορά χώρο για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων για χώρους στάθμευσης, ή και άλλους επιτρεπόμενους βοηθητικούς χώρους.

10.5.3 Στην περιοχή ισχύει το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος που αναγράφεται δεύτερο στη στήλη του υπομνήματος του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών.

11. ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

(Το Κεφάλαιο αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας. Βλέπε πρόνοιες Σχεδίου Περιοχής.)

12. ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΠΟΛΗ

(Το Κεφάλαιο αντικαθίσταται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας. Βλέπε πρόνοιες Σχεδίου Περιοχής.)

13. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

13.1 Γενικά

13.1.1 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 εννοποιημένη ανάπτυξη της ευρύτερης Λευκωσίας.

13.1.2 Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, και καθορίσθηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

13.1.3 Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των «περιβαλλοντικών περιοχών» που στοχεύει μεταξύ άλλων στην εξασφάλιση ομοιόμορφων και ικανοποιητικών προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων, και σε σχετική λειτουργική αυτάρκεια. Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται ολοκληρωμένα, με εμπλουτισμό τους με διάφορες συμβατές και απαραίτητες χρήσεις και λειτουργίες, σύμφωνα με τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

13.2 Προβλήματα

13.2.1 Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης, είναι οι υπερβολικά ψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, που δυσχεραίνουν την πρόσβαση του πληθυσμού μέσω και χαμηλών εισοδημάτων σε γη για άμεση ανέγερση κατοικίας, και η ανεπάρκεια των διαθέσιμων πόρων για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων. Τα προβλήματα αυτά, που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, επηρεάζουν αρνητικά τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού και υποβαθμίζουν την ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και τη δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

13.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τα εξειδικευμένα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται στον τομέα της στέγασης αποσκοπούν στην κατά το δυνατό συμπαγή και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, την ενθάρρυνση της ανάπτυξης στις Περιοχές Αναζωογόνησης, 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.

13.4 Βασικοί Στόχοι

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας στον τομέα της στέγασης είναι:

- (α) Η συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, για αξιοποίηση στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό της δυναμικότητας των καθορισμένων περιοχών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις, και παράλληλα για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Ο στόχος αυτός πρέπει να υιοθετηθεί και από τους φορείς εφαρμογής της στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στον μελλοντικό τους προγραμματισμό.
- (β) Η αποθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης εκτός των περιοχών ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή αυστηρής πολιτικής συστηματικής αποθάρρυνσης ανέγερσης μεμονωμένων κατοικιών εκτός Ορίου Ανάπτυξης.
- (γ) Η συνέχιση και ενίσχυση του ρόλου που διαδραματίζει μέχρι σήμερα ο δημόσιος τομέας στην αγορά κατοικίας και η επικέντρωση των μελλοντικών προσπαθειών προς όφελος των εισοδηματικά ασθενέστερων ομάδων του πληθυσμού.
- (δ) Η διεύρυνση των ευκαιριών που παρέχονται στον ιδιωτικό τομέα για υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων που θα είναι προσιτά και σε χαμηλά εισοδηματικά κοινωνικά στρώματα, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών, με ιδιαίτερη έμφαση σε μέτρα για συγκράτηση των τιμών της γης και ουσιαστική βελτίωση των

όρων χρηματοδότησης.

- (ε) Η παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει την προώθηση ενιαίων στεγαστικών αναπτύξεων πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση.
- (στ) Η ενθάρρυνση στέγασης μόνιμου πληθυσμού σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί επωφελώς το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια.
- (ζ) Η παροχή κινήτρων για δημιουργία ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων με στόχο την παροχή εναλλακτικών δυνατοτήτων στέγασης και αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
- (η) Η εισαγωγή μέτρων και κινήτρων για συγκράτηση και αύξηση του πληθυσμού στις οικιστικές περιοχές που εφάπτονται στη Νεκρή Ζώνη, και η αναβάθμιση του περιβάλλοντος των περιοχών αυτών με την εφαρμογή των διαφόρων Σχεδίων του Προγράμματος Αναζωογόνησης Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας.

13.5 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα και Πα.
- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και Αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων (Αστικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών), νοουμένου ότι δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου, όταν αυτή είναι πολεοδομικά επιθυμητή.
- (γ) Στις Ειδικές Ζώνες ΕΧ και στις Ειδικές Περιοχές ΕΠ1 και ΕΠ3, και στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.

- (δ) Στις Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό ΚΓ.
- (ε) Στη Μεικτή Βιοτεχνική/Οικιστική Ζώνη που καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό ΒδΚ.

13.5.2 Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα, και σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.

13.6 Κοινωνική Στέγη

13.6.1 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.

13.6.2 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, να διασφαλίσει τη διάθεση ενός ποσοστού των οικιστικών μονάδων για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, σε αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς με την υπογραφή συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

13.6.3 Κατά κανόνα, η πρόνοια θα αφορά όλες τις οικιστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος (δηλαδή αμιγούς οικιστικής ανάπτυξης υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης που έχει ενιαία σύνθεση, προσαρμόζεται λειτουργικά στον χώρο, και διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης, καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους), η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25% του καθορισμένου, εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η αίτηση αφορά ενιαία οικιστική ανάπτυξη σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού, ανάλογα με την περιοχή, εμβαδού, ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, κατά προτίμηση σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφαιπτόμενη με Περιοχή

Ειδικού Χαρακτήρα.

- (β) Στην ανάπτυξης ενσωματώνεται ένας ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων, που υπολογίζεται σύμφωνα με τον Πίνακα 13.1.
- (γ) Θα διασφαλίζεται ο απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης, ο οποίος προβλέπεται στα σχετικά πρότυπα.
- (δ) Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες θα διατίθενται εντός της συγκεκριμένης ανάπτυξης ώστε να επιτυγχάνεται ανάμειξη του τύπου των οικιστικών μονάδων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες θα πρέπει να τεκμηριωθούν, είναι δυνατή η διάθεση των οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων εκτός της συγκεκριμένης ανάπτυξης, σε άλλο τεμάχιο που θα υποδειχθεί εντός της ίδιας ή γειτονικής περιβαλλοντικής περιοχής.
- (ε) 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 Τοπικού Σχεδίου, τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και της ευρύτερης περιοχής, κ.λπ.
- (στ) Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες ενσωματώνονται στην ανάπτυξη οργανικά και αρμονικά και δεν διαφέρουν, εξωτερικά τουλάχιστον, από τις υπόλοιπες οικιστικές μονάδες από πλευράς σχεδιασμού, ποιότητας κατασκευής και υλικών.

13.6.4 Ο Υπουργός Εσωτερικών είναι δυνατόν να εκδώσει Εντολή για τη ρύθμιση και λειτουργία του θεσμού της κοινωνικής στέγης.

13.7 Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη

13.7.1 Σκοπός των σχετικών προνοιών είναι αφενός η προώθηση της υλοποίησης των στόχων της στεγαστικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, μέσα από την ενεργοποίηση της αδρανούς

οικιστικής γης, και αφετέρου η ενίσχυση της ενεργειακής πολιτικής του κράτους. Η παροχή των κινήτρων έχει ως στόχο την προώθηση της οργανωμένης δόμησης, την προσφορά εναλλακτικού τύπου κατοικίας εντός των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών αλλά και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

13.7.2 Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων παρέχονται τα ακόλουθα κίνητρα, υπό προϋποθέσεις:

- (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 στον χώρο, και διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης, καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους) σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού μεγέθους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση της τάξης του 5% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις του Πίνακα 13.1.
- (β) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ανάπτυξη με παροχή κοινωνικής στέγης προς τους αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς, σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού μεγέθους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση της τάξης του 25% του καθορισμένου, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις του Πίνακα 13.1.
- (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 καθορισθεί με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση της τάξης του 5% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης.

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

- (α) Στην περίπτωση εφαρμογής κινήτρων για την υλοποίηση ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος (ως ορίζεται στην παράγραφο 13.7.2(α) πιο πάνω), ή παροχής κοινωνικής στέγης, ή συνδυασμού των δυο κινήτρων μαζί, τότε θα απαιτείται όπως η ανάπτυξη αποδίδει ένα ελάχιστο αριθμό οικιστικών μονάδων. Ο

αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά όπως φαίνεται στον Πίνακα 13.1. Νοείται ότι αν προκύπτει δεκαδικό αποτέλεσμα, η Πολεοδομική Αρχή θα μετατρέψει τον αριθμό στον πλησιέστερο μεγαλύτερο ακέραιο.

Πίνακας 13.1 Αύξηση Συντελεστή Δόμησης για Οικιστική Ανάπτυξη
(Εμβαδόν Ιδιοκτησίας) x (Καθορισμένο Συντελεστή Δόμησης) x [1 + (% Αύξηση)] / 150

Παράδειγμα: σε περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη σε οικόπεδο με εμβαδόν 2.100 τ.μ. που εμπίπτει στην Οικιστική Ζώνη Κα8, που αφορά ενιαία οικιστική ανάπτυξη και παροχή κοινωνικής στέγης (25%), τότε η αίτηση θα πρέπει να αφορά την ανέγερση τουλάχιστον: $(2.100) \times (0,60) \times 1,25 / 150 = 10,5$, δηλαδή 11 οικιστικών μονάδων.

- (β) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής, και με ανάλογη μείωση, κατά την κρίση της, του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης.
- (γ) Στην περίπτωση αίτησης που αφορά οικιστική ανάπτυξη η οποία περιλαμβάνει πέραν των δέκα (10) οικιστικών μονάδων, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέψει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (*pilotis*), με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής.

13.8 Εμβαδά, Ανάμειξη Τύπων και Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων

- 13.8.1** Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας κατοίκησης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται κατά τον πολεοδομικό έλεγχο για οικιστικές αναπτύξεις από τον Πίνακα 13.2 *Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων*, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.
- 13.8.2** Τα πιο κάτω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, ή οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές, ή σε περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.
- 13.8.3** Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της

ακινήτου ιδιοκτησίας.

- 13.8.4** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον Πίνακα 13.2.
- 13.8.5** Η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει τη λειτουργία διαφορετικών τύπων οικιστικών μονάδων, προκειμένου να ενισχυθεί η κοινωνική ανάμειξη και να διασφαλισθεί η μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης πέραν των πέντε οικιστικών μονάδων δεν θα ξεπερνά το 25%. Η πρόνοια αυτή είναι δυνατόν να μην εφαρμόζεται στις ιδιοκτησίες που εφάπτονται άμεσα στη Νεκρή Ζώνη.
- 13.8.6** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοουμένου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεασθούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης γης στη συγκεκριμένη περιοχή, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης και δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου.
- 13.8.7** Για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών στέγασης φοιτητών σε περιοχές σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 1.000 μέτρων από νόμιμα υφιστάμενες σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, και σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 2.000 μέτρων από τον χώρο ανέγερσης της Πανεπιστημιούπολης στην Αγγλαντζιά, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει κατά 20% τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στον Πίνακα 13.2, για αριθμό οικιστικών μονάδων που δεν υπερβαίνει το 50% του συνολικού αριθμού των μονάδων της ανάπτυξης, που αποδεδειγμένα αφορά οικοδομή για στέγαση φοιτητών.

Πίνακας 13.2 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

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

- 13.8.8** Στο ωφέλιμο εμβαδόν οικιστικών μονάδων δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών. Σημειώνεται ότι ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση τον χώρο εισόδου/υποδοχής, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.

13.9 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

- 13.9.1** Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες. Ωστόσο, 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. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει περισσότερους χώρους στάθμευσης στην

προς ανάπτυξη ιδιοκτησία, ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

13.10 Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας

13.10.1 Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας είναι δυνατό, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, και εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά σε Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, να επιτραπούν πέραν των πιο πάνω, και αναπτύξεις που αφορούν τη χωροθέτηση υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, αθλητικών διευκολύνσεων, κλινικών, φροντιστηρίων/ινστιτούτων, εκπαιδευτηρίων και σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, γραφείων, πολιτιστικές διευκολύνσεις, κ.ά., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, καθώς και τις βασικές προϋποθέσεις που περιγράφονται στα οικεία Κεφάλαια:

- (α) Το ελάχιστον εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα είναι της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1. Ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση ενός επιπλέον ορόφου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και αφού ληφθούν υπόψη οποιεσδήποτε άλλες συναφείς παράμετροι.
- (γ) 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.
- (δ) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται σε σχέση με την κατηγορία της ανάπτυξης με βάση τα σχετικά πρότυπα, 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.
- (ε) Σε περίπτωση που απαιτείται ανοικτός δημόσιος χώρος με βάση το Παράρτημα Β, αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη απομόνωσης μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.

(στ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από το όριο του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, 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, ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.

(ζ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

13.10.2 Οι προαναφερόμενες χρήσεις, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια ανεξαρτήτως εμβαδού που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς τον περιορισμό αναφορικά με τη μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, για ενθάρρυνση των αναπτύξεων αυτών που εξυπηρετούν τις τοπικές ανάγκες.

13.11 Κίνητρα για Οικιστική Ανάπτυξη στις περιοχές που γειτνιάζουν με τη Νεκρή Ζώνη

13.11.1 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η αναβάθμιση των δυνατοτήτων οικιστικής ανάπτυξης στις παλαιότερες περιοχές κατοικίας της Λευκωσίας, οι οποίες έχουν επηρεασθεί δραματικά από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης.

13.11.2 Πέραν των οικονομικών κινήτρων που παρέχονται για ανάπτυξη σε μεγάλα τμήματα των Δήμων Λευκωσίας και Αγίου Δομετίου, στα πλαίσια του Προγράμματος Αναζωογόνησης Περιοχών Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 4, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την αύξηση του

καθορισμένου συντελεστή δόμησης της Οικιστικής Ζώνης Κα4 από 1,20:1 σε 1,40:1, στις ενορίες Καϊμακλίου, Παλλουριώτισσας και Ομορφίτας που εμπίπτουν στην περιοχή εφαρμογής του Προγράμματος Αναζωογόνησης, καθώς και στις περιοχές του Δήμου Αγίου Δομετίου βόρεια της Λεωφόρου Αγίου Παύλου και δυτικά της Λεωφόρου Δημοκρατίας, που επίσης εμπίπτουν στην περιοχή εφαρμογής του Προγράμματος Αναζωογόνησης, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προτιθέμενη ανάπτυξη αφορά αποκλειστικά κατοικίες.
- (β) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.

Νοείται ότι ισχύουν ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,50:1, μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις, και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 11,30 μέτρα.

13.12 Οικιστικές Ζώνες στην περιοχή του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας

- 13.12.1** Στην ευρύτερη περιοχή του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας που εμπίπτει σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, και με στόχο τη διαφύλαξη της δυνατότητας επαναλειτουργίας του Αεροδρομίου, και τη διασφάλιση των ανέσεων του πληθυσμού, η Πολεοδομική Αρχή δεν είναι δυνατό να ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια για αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους και του αριθμού ορόφων αντίστοιχα. Νοείται ότι στις εν λόγω περιοχές δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομής σε υποστυλώματα.
- 13.12.2** Στην Οικιστική Ζώνη Κα8* στην επέκταση του αεροδιαύλου του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας, στα διοικητικά όρια του Δήμου Λακατάμιας, είναι δυνατή η οικιστική ανάπτυξη μόνο, υπό την προϋπόθεση εφαρμογής συγκεκριμένου επιπέδου ηχομόνωσης που θα καθορίζεται με σχετικό όρο από την Πολεοδομική Αρχή, κατόπιν διαβούλευσης με το Τμήμα Πολιτικής Αεροπορίας. Νοείται ότι στην προαναφερόμενη Οικιστική Ζώνη απαγορεύεται η χωροθέτηση ακουστικά ευαίσθητων χρήσεων όπως εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, θεάτρων, ιατρικών κέντρων, κ.ο.κ.
- 13.12.3** Για σκοπούς ενθάρρυνσης ανέγερσης φοιτητικών εστιών στην Οικιστική Ζώνη Κα8 ανατολικά του αεροδιαύλου του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία με βάση τα σχετικά

πρότυπα της σχετικής Εντολής, και νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ., ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται κατά 0,30:1.

13.13 Γεωργικές Ζώνες στην περιοχή του Αεροδιαύλου Λακατάμιας

Η χρήση της γης και η ανέγερση οποιωνδήποτε οικοδομών στις ιδιοκτησίες που καθορίζονται ως Γεωργικές Ζώνες Γα4α και Γα4β, στην περιοχή του Αεροδιαύλου Λακατάμιας, θα είναι δυνατή μετά τον τερματισμό της χρήσης των διευκολύνσεων του Αεροδιαύλου.

13.14 Πρόνοιες για τον Επιτρεπόμενο Συντελεστή Δόμησης

13.14.1 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαία και οργανωμένη ανάπτυξη θα ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Α, καθώς και η παράγραφος 4.9 του Παραρτήματος Β.

13.14.2 Σε περίπτωση ανέγερσης διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας σε οικόπεδο με εμβαδόν μικρότερο των 500 τ.μ., που αποτελεί μέρος σχεδίου διαχωρισμού με χαμηλά εισοδήματα, ή μέρος σχεδίου αυτοστέγασης εκτοπισμένων, και εμπίπτει σε πολεοδομική ζώνη με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 0,80:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης μέχρι 0,80:1, και το ποσοστό κάλυψης μέχρι 0,45:1, για την ικανοποίηση των οικιστικών αναγκών και τη βέλτιστη αξιοποίηση της χρησιμοποιούμενης γης.

13.14.3 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, σε περιπτώσεις ανέγερσης διπλοκατοικίας σε κανονικό οικόπεδο, το περιεχόμενο της παραγράφου 4.3(α) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, επεκτείνεται και εφαρμόζεται σε περιοχές όπου καθορίζεται συντελεστής δόμησης 0,20:1 μέχρι 0,80:1, και των δύο περιλαμβανομένων. Κατά αντιστοιχία, στις πιο πάνω περιπτώσεις, η παράγραφος 4.3(β) του ίδιου Παραρτήματος θα αφορά περιοχές όπου ισχύει συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,20:1. Νοείται ότι σε περιπτώσεις οικοπέδων που έχουν τα χαρακτηριστικά της παραγράφου 4.3(α), για τα οποία καθορίσθηκε ειδικά ο συντελεστής δόμησης ως όρος της άδειας διαχωρισμού που εκδόθηκε με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης, η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει, αλλά θα συνεχίσει να εφαρμόζεται ο συντελεστής δόμησης που καθορίσθηκε στην άδεια διαχωρισμού, ή ο συντελεστής δόμησης τον οποίο τα οικόπεδα είχαν ως επιφύλαξη.

13.14.4 Στις περιπτώσεις ανέγερσης διπλοκατοικίας σε υφιστάμενο εγκεκριμένο οικόπεδο, για το οποίο πριν από την παρούσα τροποποίηση είχαν εφαρμογή οι παράγραφοι 4.3(α) και 4.3(β) του Παραρτήματος Β, καθώς και η προηγούμενη παράγραφος του Τοπικού Σχεδίου, και το οποίο με την παρούσα τροποποίηση εντάσσεται σε Οικιστική Ζώνη Κα7, συνεχίζει να εφαρμόζεται το περιεχόμενο των προαναφερθέντων παραγράφων.

13.14.5 Στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην Οικιστική Ζώνη Κα7 στα διοικητικά όρια του Δήμου Γερίου και οι οποίες εφάπτονται της καθορισμένης Ζώνης Προστασίας Δα1 (περιοχή Δάσους Λουρκά), η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη διασφάλιση της ποιοτικής ρύθμισης των προσβάσεων, την ορθολογική ένταξη οικοδομών στον χώρο, και ιδιαίτερα για τη χωροθέτηση του απαιτούμενου ανοικτού δημόσιου χώρου, και/ή ιδιωτικού πρασίνου, ώστε να εφάπτονται στη Ζώνη Προστασίας.

13.15 Οικιστικές Ζώνες Γα4-Κα8 και Γα4-Κα9 στον Δήμο Λακατάμιας και στον Δήμο Γερίου

13.15.1 Πολεοδομικές αιτήσεις για οικιστική ανάπτυξη στις Οικιστικές Ζώνες Γα4-Κα8 στα διοικητικά όρια του Δήμου Λακατάμιας, και Γα4-Κα8 και Γα4-Κα9 στα διοικητικά όρια του Δήμου Γερίου, είναι δυνατό να εξετασθούν από την Πολεοδομική Αρχή μόνο σε περίπτωση που έχει εκπονηθεί και εγκριθεί από τους αρμόδιους φορείς το σχέδιο του βασικού οδικού δικτύου της περιοχής.

13.15.2 Νοείται ότι μέχρι την έγκριση του σχεδίου του βασικού οδικού δικτύου, στις Ζώνες αυτές θα ισχύουν οι πρόνοιες της Γεωργικής Ζώνης Γα4 και ειδικά οι πρόνοιες της πολιτικής για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Νοείται ότι η διαδικασία ετοιμασίας και έγκρισης του σχεδίου βασικού οδικού δικτύου από τους αρμόδιους φορείς δεν θα υπερβεί τους 12 μήνες, εκτός αν για ειδικούς λόγους απαιτούνται επιπρόσθετες εξειδικευμένες μελέτες.

13.16 Άλλες Πρόνοιες

13.16.1 Σε οικιστικές περιοχές που εφάπτονται δρόμων πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται, όσο είναι εφικτό, 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. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά απαραίτητα για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας πρασίνου επαρκούς πλάτους, καθώς και για άλλες ρυθμίσεις, όπως κατανομή μέρους του ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Β, κατά μήκος του δρόμου, για σκοπούς προστασίας της οικιστικής χρήσης από την ενδεχόμενη όχληση του δρόμου πρωταρχικής σημασίας. Όπου είναι δυνατό το συνολικό πλάτους υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16,00 μέτρων.

- 13.16.2** Στην Οικιστική Ζώνη Κα5 βόρεια της Λεωφόρου Σταυρού και δυτικά της Λεωφόρου Ξίωσήφ στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα, με στόχο τη διατήρηση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας του περιοχής.
- 13.16.3** Στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Οικιστική Ζώνη Γα4-Κα8 στα διοικητικά όρια του Δήμου Λακατάμιας, παρακείμενες σε χείμαρρο (καθορισμένη Ζώνη Προστασίας Δα1), η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται σχετικά με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων για το ενδεχόμενο υποβολής ειδικής υδρολογικής μελέτης πριν την αδειοδότηση.
- 13.16.4** Στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες στα βορειοανατολικά της Βιοτεχνικής Περιοχής Αγλαντζιάς, στα διοικητικά όρια των Δήμων Λευκωσίας και Αγλαντζιάς, το σύνολο του ποσοστού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που απαιτείται να παραχωρηθεί για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου, θα χωροθετείται κατά μήκος της κοίτης του αργακιού/χειμάρου. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την υποβολή ειδικής υδρολογικής μελέτης για διασφάλιση μεταξύ άλλων της απορροής των ομβρίων υδάτων.
- 13.16.5** Στις περιπτώσεις αιτήσεων για διαχωρισμό ιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη, που εμπίπτουν στις Οικιστικές Ζώνες Κα6 και Κα8* στην προέκταση του αεροδιαύλου του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας, και για σκοπούς προστασίας της τεχνητής Λίμνης, η οποία εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας Δα3, το σύνολο του ποσοστού των υπό ανάπτυξη ιδιοκτησιών που απαιτείται να παραχωρηθεί για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου, θα χωροθετείται στο τμήμα της ιδιοκτησίας όπου υφίσταται η Λίμνη, ώστε η λεκάνη της Λίμνης και ο περιβάλλον χώρος να αποκτηθεί από το δημόσιο.

- 13.16.6** Οι πρόνοιες της Οικιστικής Ζώνης Γα4-Κα8 στην ιδιοκτησία όπου υφίσταται βιομηχανική ανάπτυξη στα διοικητικά όρια του Δήμου Γερίου, θα ενεργοποιηθούν μόνο με την απομάκρυνση/μεταστέγαση της ανάπτυξης. Σε περίπτωση που η μεταστέγαση της ανάπτυξης γίνει εντός πέντε ετών από τη δημοσίευση του Σχεδίου, ο συντελεστής δόμησης της Οικιστικής Ζώνης θα αυξηθεί κατά 0,30:1.
- 13.16.7** Στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Ζώνη Προστασίας Δα3 βόρεια της Λεωφόρου Κυρηνείας στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγλαντζιάς, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση οικοδομής με το ίδιο δομήσιμο εμβαδόν των υφιστάμενων κατοικιών, αν και εφόσον αυτές κατεδαφισθούν, ώστε να εξασφαλίζονται τα αναπτυξιακά δικαιώματα που είχαν δοθεί με την παραχώρηση της κρατικής ιδιοκτησίας σε εκτοπισμένους.
- 13.16.8** Στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Οικιστική Ζώνη Κα5, οι οποίες εφάπτονται στον Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας Εβ4 της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ' (διοικητικά όρια Δήμων Στροβόλου και Λακατάμιας), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 10%, εφόσον διασφαλίζεται η διατήρηση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 13.17** **Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούςας Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Πολεοδομικών Προβλημάτων**

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

13.18 Φοιτητικές Εστίες

- 13.18.1** Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, που αποτελούν ανάπτυξη ειδικού τύπου, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία και επέκταση αριθμού ιδιωτικών σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, καθώς και με την προώθηση των έργων στην Πανεπιστημιούπολη στην Αγλαντζιά. Πρόνοιες για φοιτητικές εστίες ειδικά για την περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου, περιλαμβάνονται στο Κεφάλαιο 37 *Ειδικές Πρόνοιες για την Περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου*.
- 13.18.2** Βασικός στόχος της χωροθετικής πολιτικής για την ανέγερση φοιτητικών εστιών είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται στη διασπορά των φοιτητικών εστιών στον αστικό ιστό, καθώς και στην παροχή κινήτρων στις πλέον κατάλληλες για την ανάπτυξη περιοχές/ζώνες, με στόχους τη διασφάλιση επαρκών ευκαιριών ποιοτικής στέγασης και την αποφυγή προβλημάτων που δημιουργούνται συχνά με την υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.
- 13.18.3** Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές/σπουδαστές αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, και στην οποία περιλαμβάνονται χώρος υποδοχής/θυρωρείο, κοινόχρηστη κουζίνα, καθιστικό/αναγνωστήριο, και γυμναστήριο/χώρος παιχνιδιών, με βάση τα πρότυπα που θα καθορίζονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- 13.18.4** Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις ακόλουθες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας:
- (i) στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο,
 - (ii) στην Περιτειχισμένη Πόλη,
 - (iii) στους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων,

- (iv) στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα,
- (v) στους Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών,
- (vi) στις Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων,
- (vii) στις Οικιστικές Ζώνες, υπό αυστηρές προϋποθέσεις, και
- (viii) στην Ειδική Περιοχή ΕΠ2 (παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Έγκωμης), με βάση τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου.

13.18.5 Στις περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, δεν θα εφαρμόζεται η πρόνοια για μείωση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στο 70% του ισχύοντος.

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

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στην Περιτειχισμένη Πόλη, και τους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων δεν καθορίζεται ελάχιστον εμβαδόν ιδιοκτησίας.
- (β) Σε Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας, και στις Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων, καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (γ) Στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.500 τ.μ. Για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται άμεσα της γραμμής κατάπαυσης του πυρός, δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας.
- (δ) Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ2 (παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Έγκωμης), δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας.

Σε ιδιοκτησίες στην περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου, το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας καθορίζεται στο Κεφάλαιο 37.

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

- (α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.
- (β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου, και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γειτνίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο, γειτνίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατοδρόμων, κ.λπ.

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

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

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Περιτειχισμένη Πόλη, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, και σε ιδιοκτησίες σε Οικιστικές Ζώνες οι οποίες εφάπτονται άμεσα με τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός.

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

13.18.9 Για ενθάρρυνση ανέγερσης φοιτητικών εστιών στις επιτρεπόμενες περιοχές, ισχύουν οι ακόλουθες αυξήσεις του συντελεστή δόμησης (συνοπτικός Πίνακας 13.3 στο τέλος της παρούσας παραγράφου), εφόσον κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ότι δεν δημιουργούνται οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων ή στη φυσιογνωμία και χαρακτήρα της περιοχής.

- (α) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,30:1.
- (β) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία σε Περιφερειακό ή Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, σε Άξονα Δραστηριότητας, και σε Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,20:1.
- (γ) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία στην Ειδική Περιοχή ΕΠ2, καθώς και στην Οικιστική Ζώνη Κα5 νότια της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,20:1.
- (δ) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία σε περιοχή που εφάπτεται της γραμμής κατάπαυσης του πυρός, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,10:1.
- (ε) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Ζώνη Ανάπτυξης στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγλαντζιάς, στην περιοχή ανέγερσης της Πανεπιστημιούπολης, η δυνατή αύξηση του συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης καθορίζεται στον Πίνακα 37.1.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια για αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν εφαρμόζεται σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Περιτειχισμένη Πόλη ή σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα εντός του Αστικού Κέντρου, στους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, ή σε άλλες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

13.18.10 Για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας αναπτύξεων που αφορούν φοιτητικές εστίες, απαιτείται η συμπερίληψη των χώρων που

αναφέρονται στην παράγραφο 13.18.3, καθώς και η υιοθέτηση των κτιριολογικών και άλλων προτύπων που θα περιέχονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, καθώς και στους περί Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικούς) Κανονισμούς σε σχέση με τις συνθήκες πρόσβασης της οικοδομής από αναπήρους. Νοείται ότι οι προαναφερόμενοι Κανονισμοί θα εφαρμόζονται στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό στις περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών στην Περιτειχισμένη Πόλη, όπου η πλήρης εφαρμογή τους είναι ανέφικτη, και κατ' οικονομία στις περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών σε άλλες επιτρεπόμενες περιοχές.

- 13.18.11** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει αυξημένους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου που εξυπηρετεί την ανάπτυξη. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν θα ισχύει σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Περιτειχισμένη Πόλη, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει ή να μην απαιτήσει τους καθοριζόμενους χώρους στάθμευσης, εάν διαπιστώνεται αντικειμενική δυσκολία για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων, καθώς και σε ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τα καθορισμένα πρότυπα.
- 13.18.12** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στον συντελεστή δόμησης το εμβαδόν βοηθητικών και υποστηρικτικών προς την ανάπτυξη χώρων όπως κουζίνας, αποθηκών, γυμναστηρίου, κ.ο.κ., νοουμένου ότι οι χώροι αυτοί χωροθετούνται στο υπόγειο ή υπόστεγο της οικοδομής.
- 13.18.13** Για σκοπούς ενθάρρυνσης ανέγερσης φοιτητικών εστιών στην Οικιστική Ζώνη Κα5 νότια της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία με βάση τα πρότυπα της σχετικής Εντολής, και νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 0,20:1.

Στις πιο πάνω περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει αύξηση του απαιτούμενου από τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών αριθμού χώρων στάθμευσης, λόγω υπερσυγκέντρωσης φοιτητών και δυσμενών επιπτώσεων στην περιοχή από την έλλειψη επαρκών χώρων στάθμευσης.

Πίνακας 13.3 Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (τ.μ.)	ΑΥΞΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ
Αστικό Κέντρο	Δεν καθορίζεται	0,30:1
Περιτειχισμένη Πόλη/ ιστορικοί πυρήνες	Δεν καθορίζεται	Καμία
Περιφερειακά & Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	1.000	0,20:1
Άξονες Δραστηριότητας	1.000	0,20:1
Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων	1.000	0,20:1
Οικιστικές Ζώνες	1.500	Καμία
Οικιστικές Ζώνες (ιδιοκτησίες που εφάπτονται άμεσα της γραμμής κατάπαυσης του πυρός)	Δεν καθορίζεται	0,10:1
Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας	1.000	Δεν ισχύει η μείωση στο 70%
Οικιστική Ζώνη Κα8 στην περιοχή του Αεροδρομίου Λευκωσίας	Δεν καθορίζεται	0,30:1
Οικιστική Ζώνη Κα5 νότια της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή	1.000	0,20:1

Σημείωση: Για ιδιοκτησίες στην περιοχή της Πανεπιστημιούπολης στην Αγλαντζιά, σχετικό είναι το Κεφάλαιο 37

13.19 Ανέγερση Μειμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

13.19.1 Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα1, Δα2, Δα3 και Δα3α, σε άλλη περιοχή εκτός του Ορίου Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) **Μέγεθος τεμαχίου:** Το τεμάχιο έχει εμβαδόν τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4.000 τ.μ.), όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/1990, εξαιρουμένης της κυριότητας του, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, ή από γενικότερη επαναχωρομέτρηση, ή από διαίρεση γης ύστερα

από άδεια που χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή/και τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ή από απαλλοτρίωση ή οικιοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας. Ανέγερση κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, και το οποίο παραχωρήθηκε για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο αυτό ανήκει σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, τα οποία έγιναν συγκύριοι του τεμαχίου πριν την 21/3/2003, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση και δεύτερης κατοικίας, νοούμενου ότι θα αναλογεί εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά συγκύριο και ένας συγκύριος ανά μονάδα κατοικίας. Η επιφύλαξη αυτή ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 21/3/2003, σε άλλους συγκύριους μεταγενέστερα, νοούμενου ότι τα μερίδια αυτά θα παραμείνουν τα ίδια.

Νοείται επίσης ότι σε τεμάχιο εμβαδού 6.000 τ.μ και άνω, όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 21/3/2003, είναι δυνατή η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας νοούμενου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας παραγράφου, με εξαίρεση την προϋπόθεση για το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας, που στην παρούσα περίπτωση δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 240 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και βοηθητικών οικοδομών), και την προϋπόθεση για την προσπέλαση του τεμαχίου, που στην παρούσα περίπτωση πρέπει να αφορά άνετη και ασφαλή προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων.

- (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 όφελος του δικαίωμα διόδου πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων και μέγιστου μήκους 100 μέτρων, το οποίο καταλήγει σε εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρα, και κατά τα άλλα ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 1(γ) του Παραρτήματος Β.

Σε περίπτωση προσπέλασης από δικαίωμα διόδου, κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό 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 ανοικτός χώρος, ώστε να διασφαλίζεται ότι το δικαίωμα διόδου και η χωροθέτηση της κατοικίας και του δημόσιου ανοικτού χώρου θα λειτουργούν ορθολογικά σε συνάρτηση με το μελλοντικό οδικό δίκτυο της περιοχής.

- (γ) **Συντελεστές ανάπτυξης:** Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών, υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου (στ) πιο κάτω.
- (δ) **Επηρεασμός από οδικό δίκτυο:** Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος Β.
- (ε) **Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου ανοικτού χώρου και κοινοτικού εξοπλισμού:** Θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου ή άλλου κοινοτικού εξοπλισμού.
- (στ) **Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας:** Στην περίπτωση ανέγερσης μιας κατοικίας, το μέγιστο συνολικό εμβαδόν είναι τα 280 τ.μ. Σε περίπτωση ανέγερσης δυο κατοικιών υπό τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 13.19.1(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, όλες οι οικοδομές, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, θα απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από όλα τα σύνορα του τεμαχίου. Για την παρούσα περίπτωση δεν θα έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες της παραγράφου 11.6 του Παραρτήματος Β.
- (η) **Ποιότητα ανάπτυξης:** Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα

εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.

- (θ) **Υδατοπρομήθεια:** Ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 1(δ) του Παραρτήματος Β, για σκοπούς ανέγερσης πέραν της μίας κατοικίας.
- (ι) **Στρατηγική Ανάπτυξης και βασικοί στόχοι Κεφαλαίου:** Τηρούνται οι πρόνοιες της Στρατηγικής Ανάπτυξης και του Τοπικού Σχεδίου και οι βασικοί στόχοι του παρόντος Κεφαλαίου.

13.19.2 Για κοινωνικούς λόγους, και με στόχο την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών μελών οργανικής οικογένειας, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση δεύτερης κατοικίας σε τεμάχιο εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ. Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την 1/12/1990, 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 13.19.1(β) μέχρι (θ).

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

13.19.3 Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση του προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία, και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. [οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 13.19.1(στ), δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση]. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μια μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για τη χορήγηση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., και να πληρούνται οι πρόνοιες της πρώτης

παραγράφου της προϋπόθεσης 13.19.1(β) και η προϋπόθεση 13.19.1(γ). Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

14. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

14.1 Γενικά

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

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

14.2 Προβλήματα

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

- (α) Η υποβάθμιση του ρόλου του Αστικού Κέντρου ως κατ' εξοχήν κέντρο σημαντικών εμπορικών και γραφειακών δραστηριοτήτων, λόγω σοβαρών κυκλοφοριακών προβλημάτων, έλλειψης χώρων στάθμευσης, και κατάλληλων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, έλλειψης ενδιαφέροντος για τον εκσυγχρονισμό ή και ανακαίνιση των παραδοσιακών οικοδομών και ανεπάρκειας κατάλληλης γης για νέες εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας.
- (β) Οι επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης που προκύπτουν κυρίως τόσο από την έλλειψη ικανοποιητικών μέσων μαζικής μεταφοράς, όσο και από τον τρόπο λειτουργίας

των εμπορικών επιχειρήσεων, και συγκεκριμένα από την προσέλκυση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συχνές φορτοεκφορτώσεις, και τις αυξημένες ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.

- (γ) Ο μεγάλος αριθμός υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών, ιδιαίτερα στις παλαιότερες αστικές περιοχές, σημαντικό ποσοστό των οποίων παραμένει αχρησιμοποίητο για μακρά χρονικά διαστήματα, ή χρησιμοποιείται για τη στέγαση άλλων ασύμβατων χρήσεων (αποθήκες, βιοτεχνίες, κ.ο.κ.), με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.
- (δ) Η έλλειψη ή οι δυσκολίες ενεργοποίησης σε αρκετές περιοχές, κατάλληλων συμπαγών κέντρων για ικανοποίηση καθημερινών ή συχνών γενικότερα αναγκών.

14.3 Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη

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

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

14.3.3 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει επίσης την απόδοση σημαντικού ρόλου και στις υπόλοιπες περιοχές και άξονες εμπορικής δραστηριότητας, ώστε να καταστούν ιεραρχημένοι δυναμικοί πόλοι και επίκεντρα κοινωνικοοικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος για όλες τις επιμέρους αστικές περιοχές.

14.4 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 στο Αστικό Κέντρο, με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών αστικών χώρων υψηλής ποιότητας, και η ισορροπημένη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών με την κατοικία στον χώρο.
- (γ) Η ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, και η παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων στέγασης διαφόρων τύπων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου.
- (δ) Η επαρκής και αποδοτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, με περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις.
- (ε) Η εξισορροπημένη κατανομή υλοποίησης εναλλακτικών κατηγοριών εμπορικής ανάπτυξης, που προκύπτουν από σύγχρονες τάσεις και ανάγκες του αστικού πληθυσμού, και εξειδικευμένων αναπτύξεων στις κατάλληλες περιοχές, καθώς και η ενθάρρυνση αναπτύξεων που σχετίζονται με την έρευνα και την καινοτομία.
- (στ) Η ενίσχυση των κατάλληλων εμπορικών και γραφειακών χρήσεων και λειτουργιών, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σε περιοχές σημαντικών κυκλοφοριακών κόμβων, καθώς και σε άλλες επιλεγμένες αστικές περιοχές, με στόχο μεταξύ άλλων τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του δικτύου μαζικών μεταφορών.

14.5 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων

- 14.5.1** Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακα τους, και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του αστικού πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των τεθέντων στόχων.
- 14.5.2** 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 ιδιοτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.
- 14.5.3** 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.
- 14.5.3.1** Κατάστημα: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α.
- 14.5.3.2** Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ινστιτούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο – χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο, υποκατάστημα και περίπτερο), με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.
- 14.5.3.3** Εκθεσιακός Χώρος: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών που δεν είναι απαραίτητα για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και όπου ο συνολικός αριθμός οχημάτων και η συχνότητα των διακινήσεων που προσελκύει η ανάπτυξη, ιδιαίτερα συγκριτικά με την εμπορική επιφάνεια, είναι σχετικά περιορισμένος. Η επιχείρηση

είναι δυνατόν να αφορά αντιπροσωπεύει 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 14.1. Σημειώνεται ότι ο πίνακας είναι ενδεικτικός, και δεν δεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

Πίνακας 14.1 Ενδεικτικός Κατάλογος Εκθεσιακών Χώρων

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

- 14.5.3.4** Πολυκατάστημα: σημαίνει το ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη υπερκατάστημα στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Σε πολυκατάστημα είναι δυνατή η χωροθέτηση υπεραγοράς, νοουμένου ότι το εμβαδόν του χώρου πωλήσεων δεν υπερβαίνει τα 1.500 τ.μ.
- 14.5.3.5** Υπεραγορά: σημαίνει το λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαίο υπερκατάστημα όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης.
- 14.5.3.6** 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 υπερχατάστημα, υπεραγορά ή πολυκατάστημα, καθώς και περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, όπως καφετερίες και εστιατόρια.

14.5.3.7 Υπερχατάστημα θεωρείται το κατάστημα, το Πολυκατάστημα, το Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο ή η Υπεραγορά, με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο από 750 τ.μ.

14.5.3.8 Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου: σημαίνει εμπορική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, που συντίθενται από επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και από μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, η οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνει οργανωμένο εμπορικό κέντρο, υπεραγορά, πολυκατάστημα, καθώς και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας.

14.5.3.9 Γραφείο: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α.

14.5.3.10 Επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για εργασία σε σχέση με σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων, ή επιχείρηση στοιχημάτων.

14.6 Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας

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

14.6.1 Αστικό Εμπορικό Κέντρο

Το σύνολο των Ζωνών Αστικού Κέντρου (κωδικός Εα στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών) καθορίζεται ως το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, που αποτελεί τη βασική περιοχή εμπορικής δραστηριότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας. Οι σχετικές πρόνοιες περιγράφονται εκτενώς στο Κεφάλαιο 11.

14.6.2 Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα (ΠΕΚ)

14.6.2.1 Τα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα (ΠΕΚ) καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο με βάση πολεοδομικά και χωροταξικά κριτήρια, με στόχο τη δημιουργία ενός τουλάχιστον λειτουργικού και χωροδομικού κέντρου σημαντικής κλίμακας για κάθε επιμέρους ευρύτερη ενότητα του συνόλου της πόλης.

14.6.2.2 Τα ΠΕΚ προβλέπεται ότι θα εξυπηρετούν ευρύτερες αστικές περιφέρειες σε σχέση με την παροχή εμπορικών, γραφειακών και κοινοτικών διευκολύνσεων, διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, κ.ά.

14.6.3 Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ)

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

14.6.3.2 Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα επιτρέπονται καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ., 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 Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας τις ανέσεις των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

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

14.6.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

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

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

14.6.5 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

14.6.5.1 Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II καθορίζονται στις πλείστες περιπτώσεις κατά μήκος τμημάτων του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

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

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

14.6.6 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

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

14.6.7 Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων

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

14.6.7.2 Σε περίπτωση ανάπτυξης σε Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων είναι δυνατή η χωροθέτηση καταστήματος καθημερινής εξυπηρέτησης στο ισόγειο, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων.

14.7 Γενική Χωροθετική Πολιτική

Λεπτομερέστερη χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο και κατηγορία εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφεται στη συνέχεια. Στον Πίνακα 14.2 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 και στα σχετικά πρότυπα για χώρους στάθμευσης, περιλαμβάνονται στην παράγραφο 14.11.

14.7.1 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα

Η χωροθέτηση Καταστημάτων επιτρέπεται σε όλες τις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, δηλαδή στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και III του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας IV στην περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου. Η χωροθετική πολιτική διαφοροποιείται για την κάθε Περιοχή και Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας ως ακολούθως.

14.7.1.1 Καταστήματα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I επιτρέπεται ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης.

14.7.1.2 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν μέρος ενιαίας επιμέρους 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 150 τ.μ.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να τροποποιήσει τη σχέση αυτή σε ορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από την υφιστάμενη κατάσταση των χρήσεων γης, όπως για παράδειγμα στη Λεωφόρο Σταυρού στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου.

14.7.1.3 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

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

14.7.1.4 Καταστήματα σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα

Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνον, και αφορούν απαραίτητα αγαθά ή υπηρεσίες για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 250 τ.μ.

Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση

καταστήματος τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης, μέγιστου εμβαδού χώρου πωλήσεων της τάξης των 350 τ.μ., το οποίο θα είναι δυνατόν να λειτουργεί υπό ενιαία διαχείριση σε συνάρτηση με κατάσταση καθημερινής εξυπηρέτησης μέγιστου εμβαδού χώρου πωλήσεων της τάξης των 250 τ.μ.

14.7.1.5 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστικές Ζώνες

Η χωροθέτηση Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστική Ζώνη επιτρέπεται εφόσον έχει μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ., και νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται σε κύριο ή δευτερεύον οδικό δίκτυο, και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, ή και σε μικρότερη απόσταση, και εφόσον η Πολεοδομική Αρχή εκτιμήσει ότι η κατανομή των εμπορικών περιοχών και αξόνων, ή/και η κατανομή των επιμέρους αναπτύξεων στις περιοχές αυτές, δημιουργεί ελλείψεις στην επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

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

14.7.1.6 Μικρά Περίπτερα σε Οικιστικές Ζώνες

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

14.7.1.7 Υπερκαταστήματα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου DIY, είναι δυνατή στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα χωρίς περιορισμό στο

εμβαδόν, καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 14.8.

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

14.7.2 Χωροθετική Πολιτική για Εκθεσιακούς Χώρους

14.7.2.1 Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων επιτρέπεται εντός του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II του Τοπικού Σχεδίου.

14.7.2.2 Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων είναι επίσης δυνατή στις καθορισμένες Μεικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη ΒΕ1-Βα3), καθώς και σε Ζώνες Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη ΒΕ1), ως συστατικό Οικονομικής Δραστηριότητας, δηλαδή μεγάλης ενιαίας επιχείρησης που λόγω της κλίμακας των εργασιών, του τύπου και του μεγέθους των προϊόντων που παράγονται ή διακινούνται, ή/και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, απαιτεί μεγάλη επιφάνεια γηπέδου, όπως αντιπροσωπεία αυτοκινήτων, σκαφών, μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και άλλη επιχείρηση μεγάλης κλίμακας, η οποία είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετηθεί στους καθορισμένους χώρους εμπορικής δραστηριότητας.

14.7.3 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα

Η χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων επιτρέπεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 14.8.

14.7.4 Χωροθετική Πολιτική για Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα

Η χωροθέτηση Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων επιτρέπεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα χωρίς περιορισμό στο μέγιστο εμβαδόν, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ. Σε

Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα είναι δυνατή η χωροθέτηση περιορισμένης κλίμακας χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας για υποστήριξη της κύριας χρήσης, όπως μικρές καφετερίες και εστιατόρια, το εμβαδόν των οποίων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 14.8.

14.7.5 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές

14.7.5.1 Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται εντός του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι του Τοπικού Σχεδίου, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 14.8.

14.7.5.2 Σε Υπεραγορά είναι δυνατή η συμπερίληψη περιορισμένου αριθμού καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, βιβλιοπωλείο/χαρτοπωλείο, φαρμακείο), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του επιτρεπόμενου εμβαδού της Υπεραγοράς, και εφόσον το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων.

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

14.7.6 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική και Ψυχαγωγική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου

Η χωροθέτηση Εμπορικής και Ψυχαγωγικής Ανάπτυξης Σύνθετου Τύπου αξιολογείται ανάλογα με τα συγκεκριμένα συστατικά της στοιχεία, και γενικά ενθαρρύνεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 14.8.

14.7.7 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία**14.7.7.1 Γραφεία σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I**

14.7.7.1.1 Γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο ή στις επιμέρους περιοχές της πόλης ή και στην περιφέρεια της, θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.

14.7.7.1.2 Για παροχή κινήτρων για πλήρη ανάπτυξη της ιδιοκτησίας με γραφειακή χρήση, εξαιρουμένου του ισογείου που είναι δυνατόν να αναπτυχθεί εμπορικά, σε Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ) ή 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 στο ΠΕΚ ή στον Άξονα, και εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η αύξηση αυτή δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων.

14.7.7.2 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

14.7.7.2.1 Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στους ορόφους οικοδομών σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., και κατά προτίμηση εφόσον όλα τα γραφεία ενός συγκεκριμένου ορόφου ανήκουν σε μία μόνο επιχείρηση. 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 ο κάθε όροφος θα καταβάλλεται προσπάθεια να χρησιμοποιείται αμιγώς για μία και μόνο από τις δύο χρήσεις. Νοείται ότι θα επιδιώκεται η άνετη λειτουργικότητα και ο ορθός συσχετισμός των δύο χρήσεων, όσον αφορά τις προσβάσεις προς τις δύο χρήσεις (προθάλαμος, ανελκυστήρας, χώροι στάθμευσης, αποθηκευτικοί χώροι, κ.ο.κ.).

14.7.7.2.2 Για παροχή κινήτρων για πλήρη ανάπτυξη της ιδιοκτησίας με γραφειακή χρήση, εξαιρουμένου του ισογείου που είναι δυνατόν να αναπτυχθεί εμπορικά, σε Άξονα 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, και εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η αύξηση αυτή δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων.

14.7.7.3 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III ή σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, εφόσον αφορούν γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., και 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 συνολικό εμβαδόν των οποίων θα πρέπει να ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον 30% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, ώστε ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III ή το ΤΕΚ να συνεχίζει να λειτουργεί ως αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.

14.7.7.4 Γραφεία σε Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων και σε Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή

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

14.7.7.5 Γραφεία σε Ειδικές Περιοχές και Περιοχές Ανισόπεδων Κόμβων

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στις Ειδικές Περιοχές και στις Περιοχές Ανισόπεδων Κόμβων, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο *Πολιτική κατά μήκος του Νοτίου*

*Παρακαμπτηρίου και Άλλου Βασικού Οδικού Δικτύου.***14.7.7.6 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες**

Με στόχο την αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες, καθώς και για τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικών, λογιστικών ή αρχιτεκτονικών γραφείων, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

Η χωροθέτηση γραφείων, μεγαλύτερου εμβαδού από το προαναφερόμενο, επιτρέπεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη και εφάπτονται καθορισμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας, με την πολιτική που περιγράφεται στο Κεφάλαιο *Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση*.

14.7.8 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών

Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να χωροθετείται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και σε Άξονες Δραστηριότητας I, II και IV, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που η καθορισμένη εμπορική περιοχή/άξονας βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας που αποτελεί πρωτεύουσα οδική αρτηρία. Νοείται 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.

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

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

- (α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να δημιουργήσει η ανάπτυξη στη βιωσιμότητα του Αστικού Κέντρου, των Περιφερειακών Εμπορικών Κέντρων, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.500 τ.μ., εκτός από τις περιπτώσεις χωροθέτησης στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, 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 2.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων*.

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

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτή επιφάνεια μεγαλύτερη των 1.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων*.

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

14.8.2 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Υπεραγορά, Υπερκατάστημα, Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο, Πολυκατάστημα, ή Εμπορική και Ψυχαγωγική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου, 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.

14.9 Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών

14.9.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση Υπερκαταστήματος με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ., σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες ως επιτρεπόμενες, αλλά οπωσδήποτε εντός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και εφόσον η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας. Κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της αίτησης θα εξασφαλισθούν οι θετικές απόψεις Ειδικής Επιτροπής, η οποία θα απαρτίζεται από τους Γενικούς Διευθυντές ή εκπροσώπους του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, και του Γραφείου Προγραμματισμού, καθώς και τους Διευθυντές ή εκπροσώπους των Τμημάτων Πολεοδομίας και Οικήσεως (σε περίπτωση που δεν είναι Πολεοδομική Αρχή), και Δημοσίων Έργων, και τον Πρόεδρο του Πολεοδομικού Συμβουλίου ή εκπρόσωπο του.

- 14.9.2** Η πιο πάνω Ειδική Επιτροπή θα προβαίνει σε εκτίμηση της αναγκαιότητας για πρόσθετη επιφάνεια για εμπορική ανάπτυξη, πέραν των προσφερόμενων δυνατοτήτων στις καθορισμένες περιοχές, καθώς και των υφιστάμενων τέτοιων αναπτύξεων, καθώς και σε αξιολόγηση του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης, και αφού ληφθούν υπόψη ποσοτικές και ποιοτικές παράμετροι (τα όρια, την ιεράρχηση, το μέγεθος, τον ρόλο, την περιοχή εξυπηρέτησης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των καθορισμένων εμπορικών περιοχών).
- 14.9.3** Η πιο πάνω Ειδική Επιτροπή θα προβαίνει επίσης σε εκτίμηση των επιπτώσεων του τύπου της συγκεκριμένης ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, και ιδιαίτερα των επιπτώσεων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, 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.
- 14.9.4** Τα πιο πάνω θα πρέπει να αξιολογηθούν με βάση τόσο ποσοτικές παραμέτρους (π.χ. τα προβλεπόμενα επίπεδα πληθυσμών, την υφιστάμενη προσφορά και τύπο εμπορικού), 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).
- 14.9.5** 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:
- (α) Σε κατάλληλες περιοχές/άξονες εμπορικής δραστηριότητας και

ιδιαίτερα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.

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

14.10 Άλλες Πολιτικές

14.10.1 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.

14.10.2 Εμπορική Ανάπτυξη μεταξύ Υφιστάμενων Εμπορικών Οικοδομών

Ανάπτυξη που αφορά Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 150 τ.μ., είναι δυνατόν να επιτραπεί σε ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής, που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου, και νοουμένου ότι τα όρια των τεμαχίων των αναπτύξεων αυτών απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Ανάπτυξη τέτοιου τύπου είναι επίσης δυνατόν να επιτραπεί σε ιδιοκτησία που βρίσκεται σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις, σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη των 50 μέτρων μεταξύ τους.

14.10.3 Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιοτεχνική ή Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή

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

14.10.4 Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας

Γενικά, σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας που εφάπτονται άμεσα σε Δρόμο Πρωταρχικής Σημασίας, και με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου αυτού και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία, όπως περίπτερα, αρτοποιαία, 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.

14.10.5 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών

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

14.10.5.2 Καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοά πολυκαταστήματος και όχι σε περίοπτη θέση, δεν διαθέτουν εξωτερικές διαφημίσεις, φωτογραφίες, κ.λπ., και μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου παρεμβάλλεται προθάλαμος για σκοπούς οπτικής απομόνωσης.

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

14.10.6 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Παρασκευής σε συνδυασμό με Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών

Η Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφού λάβει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής. Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, τα εργαστήρια παρασκευής έτοιμου φαγητού είναι δυνατόν να έχουν μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ., ενώ στις υπόλοιπες περιοχές μέχρι 30 τ.μ.

14.10.7 Γραφεία στη Λεωφόρο Βύρωνος

Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα στη Λεωφόρο Βύρωνος, στα διοικητικά όρια του Δήμου Λευκωσίας, και εφόσον αυτές έχουν ικανοποιητικό πλάτος μετώπου επί της Λεωφόρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση γραφειακής ανάπτυξης.

14.10.8 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 η δυνατότητα αξιοποίησης πρόσθετου εμβαδού γης για εμπορική χρήση που θα ισούται με εκείνο του επηρεασμού από τη διεύρυνση.

14.11 Αξιολόγηση Αιτήσεων

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

- (α) Οι ανάγκες της τοπικής κοινότητας ή της προς εξυπηρέτηση, κατά περίπτωση, περιοχής, και η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από αυτή.

- (β) Το ενδεχόμενο υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης, δυσχερειών στην κυκλοφορία και παρακώληση της κυκλοφορίας λόγω στάθμευσης επί του οδοστρώματος. Θα παρέχεται γενικά η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή για απαίτηση αριθμού χώρων στάθμευσης μεγαλύτερου από του απαιτούμενου με βάση τα σχετικά πρότυπα, και ειδικών διευθετήσεων για στάθμευση κατά μήκος του οδικού δικτύου σε κολπίσκους ή άλλες ανάλογες διευθετήσεις.
- (γ) Ο μη επηρεασμός των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας, η δυνατότητα εκτεταμένης τοπιοτέχνησης της ιδιοκτησίας, η διασφάλιση μεγαλύτερων αποστάσεων από τα όρια, κ.ο.κ., για περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στους περιοίκους.
- (δ) Η 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 ορθολογική ένταξη στον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της περιοχής.
- (στ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης της ανάπτυξης.
- (ζ) Η 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 Προκαταρκτικής Έκθεσης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΠΕΕΠ), ή και πλήρους Περιβαλλοντικής Μελέτης, με βάση τις πρόνοιες του περί των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

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

14.12 Άλλες Πρόνοιες

14.12.1 Ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της Εμπορικής Ζώνης Εβ3*, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης, είναι δυνατή υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη αφορά ενιαία ανάπτυξη με τα πίσω συνορεύοντα οικιστικά οικόπεδα.
- (β) Οι οικοδομές χωροθετούνται σε απόσταση από τον κύριο δρόμο (οδός Νίκου Κρανιδιώτη), με προσβάσεις ελεγχόμενες και μόνο από τον κύριο δρόμο.
- (γ) Οι χώροι στάθμευσης περιορίζονται στο μπροστινό μέρος της ανάπτυξης, ή/και στο υπόγειο.

14.12.2 Οι πρόνοιες του Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι (Εμπορική Ζώνη Εβ4) κατά μήκος της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου στα διοικητικά όρια του Δήμου Λακατάμιας, σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται με τις Πολεοδομικές Ζώνες Παθ, εφαρμόζονται μόνο στις περιπτώσεις που οι ιδιοκτησίες αυτές έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ.

14.13 Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Εμπορικής και Γραφειακής Ανάπτυξης

Οι περιοχές χωροθέτησης εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης σημειώνονται στον Πίνακα 14.2 που ακολουθεί.

Πίνακας 14.2 Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας

	Τύπος / Κατηγορία	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΜΒΑΔΑ
1	Κατάστημα	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 250 τ.μ. Κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης, ως πιο πάνω, σε συνδυασμό ενιαίας επιχείρησης με κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης, ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 350 τ.μ.
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Ελάχιστο εμβαδόν ισογείου 150 τ.μ., να μην αφορά κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μεικτού εμβαδού μέχρι 250 τ.μ.
		Οικιστικές Ζώνες	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 50 τ.μ., σε τουλάχιστον δευτερεύον οδικό δίκτυο (υπό προϋπόθεση για απόσταση από καθορισμένη εμπορική περιοχή) Μικρό περίπτερο συνολικού εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.
2	Εκθεσιακός Χώρος	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Βιομηχανική Ζώνη και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Ως μέρος μεγάλης ενιαίας επιχείρησης
3	Πολυκατάστημα	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού

		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Ανεξαρτήτως εμβαδού
4	Υπεραγορά	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ.
		Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ.
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ.
		Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 5.000 τ.μ. δεν επιτρέπεται – πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου	
5	Υπερκατάστημα	Στις καθορισμένες περιοχές ανάλογα με την κατηγορία του Υπερκαταστήματος	Σε περίπτωση χωροθέτησης εκτός των επιτρεπόμενων περιοχών, με τη διαδικασία της παραγράφου 14.9
6	Υπερκατάστημα Ειδών Κατοικίας, Κήπου και άλλων συναφών ειδών	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ.
		Βιομηχανική Ζώνη και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Με βάση τον συντελεστή δόμησης της Πολεοδομικής Ζώνης
7	Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέγιστο συνολικό εμβαδόν 3.000 τ.μ.
8	Εμπορική και Ψυχαγωγική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου	Ανάλογα με τα συνθετικά της στοιχεία και την οικεία πολιτική	
9	Γραφείο	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	Μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ.
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ	Ελάχιστο εμβαδόν 200 τ.μ.
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	Μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ.
		Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων δευτερεύουσας σημασίας	Μέγιστο εμβαδόν 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη
		Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής	Μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ. Μεγαλύτερης κλίμακας, σε

		σημασίας	ιδιοκτησίες εμβαδού 1.000 τ.μ.
		Ειδικές Περιοχές	Κεφάλαιο 24
		Περιοχές Ανισόπεδων Κόμβων	Κεφάλαιο 24
		Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Ως μέρος μεγάλης ενιαίας επιχείρησης
		Βιομηχανική Ζώνη / Περιοχή	Αποκλειστικά ως μέρος της επιχείρησης (μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού)
10	Επιχείρηση (Γραφείο) Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	Εξαιρουμένων Κέντρων και Αξόνων που είναι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας Νοούμενου ότι κατάλληλο τμήμα σημαντικού εμβαδού διαμορφώνεται για στάθμευση οχημάτων

15. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

15.1 Γενικά

15.1.1 Στο Τοπικό Σχέδιο, η χωροθετική πολιτική για την ανέγερση πρατηρίων πετρελαιοειδών και οι σχετικές προϋποθέσεις για τη λειτουργία τέτοιας ανάπτυξης, αποσκοπούν στην ενίσχυση του αισθήματος ασφάλειας σε σχέση με τις αποστάσεις από περιοχές κατοικίας και άλλες ευαίσθητες χρήσεις, ενώ διασφαλίζεται η επάρκεια της παροχής της αναφερόμενης διευκόλυνσης.

15.2 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

15.2.1 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή ότι 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 του περιβάλλοντος της περιοχής γενικότερα.

15.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εγκατάσταση και λειτουργία πρατηρίου πετρελαιοειδών, υπό προϋποθέσεις, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και οι οποίες εμπίπτουν, ή εμπίπτουν μερικώς, σε Άξονα Δραστηριότητας ή Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ).

(β) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων που συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας ή Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα (ΠΕΚ), νοουμένου ότι κριθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από άλλα πρατήρια πετρελαιοειδών.\

15.2.3 Νοείται ότι στην περίπτωση (β) πιο πάνω, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, δεν είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 1.000 μ. μεταξύ τους.

15.3 Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών

15.3.1 Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι αποκλειστικά αυτές οι οποίες προβλέπονται στον

περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Νοείται ότι οποιαδήποτε χρήση, η οποία ταυτόχρονα εμπίπτει στον ορισμό της Βιοτεχνικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Γ, θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

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

15.4 Βασικές Προϋποθέσεις

- 15.4.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών, και των ακόλουθων βοηθητικών για τη λειτουργία του πρατηρίου χρήσεων, σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, νοουμένου ότι:

- (α) Η λειτουργία του 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) Δεν δημιουργείται όχληση και επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων.
- (δ) Δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.
- (ε) Η χωροδιάταξη της ανάπτυξης, ο τρόπος λειτουργίας και η εγκατάσταση συμπληρωματικών χρήσεων, θα είναι τέτοια ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ή γειτονικών οικιστικών ή τουριστικών αναπτύξεων, άλλων ευαίσθητων αναπτύξεων, ή και ιδιοκτησιών.
- (στ) Η απόσταση μεταξύ του πλησιέστερου σημείου του κρίσιμου χώρου της ανάπτυξης (του κέντρου της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καυσίμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως) και υφιστάμενων αναπτύξεων που λειτουργούν ως χώροι λατρείας, νοσοκομεία, κλινικές, 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), θα είναι ίση ή μεγαλύτερη των 200 μέτρων.

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

- 15.4.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε ιδιοκτησία που γειτνιάζει με Οικιστική Ζώνη, οποιαδήποτε δραστηριότητα σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και σε απόσταση τουλάχιστον 8,00 μ. από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη, θα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου. Ο χώρος θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα με δενδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να μην επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών, άλλων χρήσεων, έστω και αν αυτές προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

15.5 Άλλες Πρόνοιες

- 15.5.1** 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 ιδιαίτερα παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων, ιδιαίτερα όταν πρατήρια πετρελαιοειδών χωροθετούνται σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, καθώς και σε δρόμους όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία δεν συμπίπτει με Άξονα Δραστηριότητας, στο σύνολο της ή μερικώς. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, μεγαλύτερες από τις απαιτούμενες αποστάσεις από τα σύνορα, κ.ο.κ.
- 15.5.2** Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών, ή/και για την βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να

αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και εάν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της προηγούμενης παραγράφου. Σε περιπτώσεις, ωστόσο, που αίτηση αφορά την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών, ή την προσθήκη νέων διευκολύνσεων (π.χ. πλυντήριο ή λιπαντήριο), η πρόνοια αυτή θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής.

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

16. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

16.1 Γενικά

16.1.1 Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική που περιλαμβάνεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης καθορίζει μεταξύ άλλων στρατηγικούς στόχους οι οποίοι σχετίζονται με τον τομέα της μεταποίησης και της αποθήκευσης προϊόντων. Οι στόχοι αυτοί αφορούν την ενίσχυση της οικονομίας, τη βελτίωση της παραγωγικότητας με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας, την ενίσχυση της παραγωγικής καινοτομίας, της έρευνας και της ανάπτυξης, καθώς και την προώθηση της διάχυσης νέων τεχνολογιών. Παράλληλα, επιδιώκεται η προστασία του περιβάλλοντος και η βελτίωση της ποιότητας ζωής.

16.1.2 Για 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.

16.1.3 Η σημασία της βιομηχανίας, της βιοτεχνίας και των αποθηκών, και η συμβολή του τομέα στην οικονομία αναγνωρίζεται πλήρως, και ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας είναι η διασφάλιση των χωροταξικών και λειτουργικών προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν την απρόσκοπτη συνέχιση και τη διασφάλιση της ισορροπημένης μελλοντικής συμβολής του τομέα στην τοπική και εθνική οικονομία. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας, για δημιουργία ευκαιριών παροχής υπηρεσιών και ουσιαστικό εκσυγχρονισμό του βιομηχανικού τομέα.

16.2 Προβλήματα

Με βάση στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης, η συγκριτική συνεισφορά του τομέα της μεταποίησης στην οικονομία της Κύπρου μειώνεται συνεχώς. Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και ιδιαίτερα της βιοτεχνικής δραστηριότητας γινόταν μέχρι το 1990 χωρίς αποτελεσματικό προγραμματισμό ή έλεγχο. Παρά τα μέτρα πολιτικής που υιοθετήθηκαν με την πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου το 1990 για τη χωροθέτηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες, καθώς και την ανάπτυξη Βιομηχανικών Περιοχών, η γενικότερη κατάσταση σε πολλές

αστικές περιοχές παρουσιάζει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- (α) Στην περιοχή Λευκωσίας ο ευρύτερος βιομηχανικός τομέας αντιμετωπίζει ουσιαστικά προβλήματα λόγω της έλλειψης συγκριτικών χωροθετικών πλεονεκτημάτων έναντι των υπολοίπων ελεύθερων πόλεων της Κύπρου.
- (β) Υφιστάμενες βιομηχανίες, αλλά κατά κύριο λόγο βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να είναι διασκορπισμένες σε πολλές αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας τις γειτονικές χρήσεις.
- (γ) Οι συνέπειες της συνεχιζόμενης ανεξέλεγκτης διασποράς είναι ιδιαίτερα έντονες σε περιοχές κατοικίας, όπου σε πολλές περιπτώσεις υποβαθμίζονται σε ουσιώδη βαθμό οι ανέσεις ζωής των περίοικων. Οι περιοχές Παλλουριώτισσας, Αγίου Δομετίου και η Περιτειχισμένη Πόλη αποτελούν τυπικά παραδείγματα περιοχών με σημαντικά προβλήματα τέτοιας υποβάθμισης.
- (δ) Μέχρι το 1990, ο ανεπαρκής έλεγχος στη χωροθέτηση εργαστηρίων και αποθηκών είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος των περισσότερων αστικών περιοχών. Εκτός από την άμεση όχληση (ρύπανση της ατμόσφαιρας και του εδάφους, θόρυβος, οσμές, σκόνη, κραδασμοί κ.ά.), οι χρήσεις αυτές προκαλούν και σειρά έμμεσων προβλημάτων λόγω της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης, της έλλειψης επαρκών χώρων στάθμευσης και της σοβαρής αισθητικής υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος.
- (ε) Στις Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζονται κατά κανόνα προβλήματα προσφοράς γης για ανάπτυξη. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς περιορίζεται επίσης από τη μη έγκαιρη παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής, καθώς και τις τιμές της γης.
- (στ) Στα προβλήματα του τομέα, που έχουν επιδεινωθεί με την ελευθεροποίηση του διεθνούς εμπορίου, συμπεριλαμβάνονται η έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού προσωπικού, τα ψηλά εργατικά κόστη, το μικρό μέγεθος πλείστων μονάδων, η χαμηλή τεχνολογική στάθμη, η ανεπάρκεια εγχώριων πρώτων υλών, κ.ά.

16.3 Ειδική Στρατηγική

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

16.4 Βασικοί Στόχοι

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

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

Βιομηχανικές Ζώνες και Βιομηχανικές Περιοχές, δεδομένου ότι οι τελευταίες αποδείχθηκαν ιδιαίτερα χρήσιμες για την εξυπηρέτηση της βιομηχανικής δραστηριότητας σε οργανωμένη βάση.

- (ε) Η εντατικοποίηση της ενεργούς παρέμβασης του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης της προς ανάπτυξη γης σε Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής (π.χ. βασικό οδικό δίκτυο, υπηρεσίες, κ.ο.κ.).
- (στ) Η εισαγωγή κατάλληλου πλαισίου πολιτικής για ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας.

16.5 Κατηγορίες Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών

16.5.1 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.

16.5.2 Ορισμένοι τύποι βιομηχανικών, βιοτεχνικών, ακόμη και αποθηκευτικών αναπτύξεων, προκαλούν επιπτώσεις διαφόρων επιπέδων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον, 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, βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α.

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

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

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

- (α) Ο αιτητής να υποβάλει πλήρως αιτιολογημένη σχετική μελέτη.
- (β) Η Πολεοδομική Αρχή να διαβουλευθεί με το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, τα Τμήματα Περιβάλλοντος και Επιθεώρησης Εργασίας, καθώς και (όταν κρίνεται αναγκαίο) τον Διευθυντή της Ηλεκτρομηχανολογικής Υπηρεσίας, σε περιπτώσεις όπου αυτό απαιτείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

16.6 Γενική Χωροθετική Πολιτική

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

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

16.6.3 Σε περίπτωση αίτησης σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α που αφορά βιομηχανική ή βιοτεχνική ανάπτυξη ή αποθηκευτική ανάπτυξη Κατηγορίας Α των τύπων που περιγράφονται στις ακόλουθες υποκατηγορίες του σχετικού Καταλόγου Βιομηχανιών Κατηγορίας Α, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απορρίψει την αίτηση, όταν κατά την κρίση της η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι ασυμβίβαστη με άλλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις στην περιοχή, ή είναι επικίνδυνη λόγω της φύσης ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης ή Περιοχής, νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος.

Οι υποκατηγορίες είναι οι ακόλουθες:

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

16.7 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

Οι βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α (στις οποίες περιλαμβάνονται και οι βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος) θα μπορούν να χωροθετηθούν αποκλειστικά στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α του Τοπικού Σχεδίου. Αιτήσεις για βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ιδιαίτερα ενδελεχή πολεοδομικό έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

16.8 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ, ανεξαρτήτως εμβαδού, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

16.9 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

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

16.10 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

16.10.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

- (α) Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β.
- (β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β.
- (γ) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει συνολικό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία στην περιοχή και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β στις περιοχές που περιγράφονται πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των παραγόμενων προϊόντων, για πολεοδομικούς και

λειτουργικούς λόγους.

- (δ) Στην καθορισμένη Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας ΒΔΚ στα Λατσιά.

Για τις ιδιοκτησίες που ενέπιπταν σε καθορισμένη Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας στον Δήμο Λευκωσίας, που με την παρούσα δημοσίευση εντάσσονται σε Ειδική Περιοχή, ισχύει Ειδική πολιτική που περιγράφεται στο Κεφάλαιο 38.

16.10.2 Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Β, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, τα οποία εξυπηρετούν γεωργικά μηχανήματα ή μεγάλα μεταφορικά μέσα όπως λεωφορεία, φορτηγά κ.λπ., είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών.

16.10.3 Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των επιτρεπόμενων περιοχών, και σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο οικείο Κεφάλαιο.

16.11 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ

16.11.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές Κατηγορίας Β και Γ. Οι προαναφερόμενες αναπτύξεις είναι δυνατόν να επιτραπούν στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.10.1(γ), με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν είναι της τάξης των 200 τ.μ. περίπου.

16.11.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ όπως ζαχαροπλασטיών, αρτοποιειών, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντοτεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος, αργυροχοείων, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρομοίων βιοτεχνιών, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, 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 παραγόμενων προϊόντων.

- 16.11.3** Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει επίσης τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, καθώς και Μ.Ο.Τ., 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.
- 16.11.4** Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ1 η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χημείων και μικροβιολογικών εργαστηρίων, που αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ.
- 16.11.5** Στόχος των ανωτέρω προνοιών είναι η μείωση των αποστάσεων και του κόστους διακίνησης προς χώρους εργασίας και εξυπηρέτησης του κοινού, στον βαθμό που είναι δυνατό και δικαιολογημένο από τον τύπο της προτεινόμενης βιοτεχνίας.

16.12 Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας είναι δυνατό να χωροθετούνται σε όλες τις Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος κεφαλαίου, καθώς και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου. Εκκολαπτήρια επιχειρήσεων είναι δυνατό να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές και άξονες εμπορικής δραστηριότητας, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται αρνητικά οι ανέσεις των περιοίκων.

16.13 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

- 16.13.1** Αποθηκευτικές αναπτύξεις θα επιτρέπονται γενικά σε Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α και Β, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτουν.
- 16.13.2** Μικρές, λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν

της τάξης των 300 τ.μ.

- (β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, νοουμένου ότι θα έχουν μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.
- (γ) Σε γεωργικές περιοχές για την υποστήριξη της γεωργικής ανάπτυξης η οποία διεξάγεται στην ίδια ακίνητη ιδιοκτησία.

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

16.14 **Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια**

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

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

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

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

εφόσον αυτές εμπίπτουν σε αστικές περιοχές.

- 16.15.2** Για περιορισμό της όχλησης και αναβάθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης, καθορίζονται στην περίμετρο των Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών, όπου είναι εφικτό, λωρίδες πρασίνου.
- 16.15.3** Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο από την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.
- 16.15.4** Για ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας των Βιομηχανικών Ζωνών/Περιοχών και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:
- (α) Να επιβάλλει όρους για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων, ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης και γενικά της Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής.
 - (β) Να επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, καθώς και γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων του μέρους της οικοδομής που αφορά το γραφειακό μέρος της ανάπτυξης κατά δυο, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.
 - (γ) Να επιβάλει όρους για κατάλληλη τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του γηπέδου, καθώς και τοπιοτέχνηση του δημόσιου χώρου πρασίνου, όπου αυτός απαιτείται.
- 16.15.5** Το οδικό δίκτυο Βιομηχανικής ή Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής δεν πρέπει να συνδέεται, όπου υπάρχουν εναλλακτικές δυνατότητες, με το τοπικό οδικό δίκτυο γειτονικών Οικιστικών Ζωνών, με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων από τις διακινήσεις οχημάτων προς τη

Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή διαμέσου περιοχών κατοικίας.

- 16.15.6** Γενικά, όλοι οι αρμόδιοι φορείς πρέπει να επιδιώξουν τη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών και την επιτάχυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των υπηρεσιών, ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.
- 16.15.7** Σε περίπτωση ανάπτυξης σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη η οποία εφάπτεται με Οικιστική Ζώνη, ο απαιτούμενος ανοικτός δημόσιος χώρος θα χωροθετείται στο σύνορο με την Οικιστική Ζώνη, και θα τοπιοτεχνείται με πυκνή δενδροφύτευση για σκοπούς απομόνωσης και διασφάλισης των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.
- 16.16** **Μεικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων και Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων**
- 16.16.1** Ως Οικονομικές Δραστηριότητες ορίζονται οι δραστηριότητες μεγάλων ενιαίων επιχειρήσεων ή ομάδων επιχειρήσεων, για τις οποίες λόγω της κλίμακας των εργασιών τους, του τύπου και του μεγέθους των προϊόντων που παράγουν ή διακινούν, ή/και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, απαιτείται συνήθως μεγάλη επιφάνεια γηπέδου.
- 16.16.2** Η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν επιχειρήσεις του τύπου που περιγράφεται πιο πάνω θα επιτρέπεται στις καθορισμένες Μεικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βα3/Βε1), καθώς και στη Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βε1), στην οποία δεν επιτρέπεται ωστόσο η παραγωγή προϊόντων.
- 16.16.3** Στις πιο πάνω περιοχές θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών στις οποίες μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία των αναφερόμενων επιχειρήσεων και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Ενδεικτικά παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων είναι οι Βιομηχανίες Υψηλής Τεχνολογίας Κατηγορίας Β, οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού που περιλαμβάνουν χώρους επισκευών, αποθήκευσης, κ.λπ., και άλλες επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας οι οποίες είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετούνται στους χώρους εμπορικής δραστηριότητας, νοούμενου ότι συνδυάζονται με χώρους παραγωγής.

16.16.4 Στις Μεικτές Ζώνες Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, καθώς και στη Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων, είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου *DIY*, σύμφωνα με σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής παραγράφου του οικείου Κεφαλαίου.

16.17 Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Στροβόλου (Ειδική Περιοχή ΕΠ5)

16.17.1 Η περιοχή στην είσοδο της Λευκωσίας από τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας-Λεμεσού στα βορειοανατολικά του ανισόπεδου κόμβου των Λεωφόρων Τροόδους και Καλαμών, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου, εμπίπτει σε Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, καθώς και σε Ειδική Περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 38.

16.17.2 Η περιοχή αυτή, λόγω της σχέσης της με τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας-Λεμεσού και της γειτνίασης με το Νέο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας, καθορίζεται ως «Ειδική Περιοχή» ΕΠ5, για την οποία ισχύουν τα ακόλουθα, για σκοπούς ενίσχυσης των προνοιών και επίτευξης των στόχων του Κεφαλαίου 23 «Είσοδος Λευκωσίας».

16.17.3 Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ5 επιτρέπονται κατά κύριο λόγο οι τύποι των χρήσεων που θεωρούνται ως συνοδευτικές της βιομηχανικής ανάπτυξης ή οικονομικής δραστηριότητας (όπως περιγράφεται στην παράγραφο 16.16), δηλαδή τα γραφεία επιχειρήσεων και οι χώροι έκθεσης και πώλησης των προϊόντων τους, καθώς και εμπορικές χρήσεις για είδη που έχουν αυξημένο όγκο, επιχειρήσεις που απαιτούν την αποθήκευση μεγάλων ποσοτήτων του προϊόντος. Επιπλέον, είναι δυνατή η χωροθέτηση αυτοτελών εκθεσιακών χώρων για οχήματα διαφόρων τύπων, ηλεκτρικές συσκευές, έπιπλα, είδη υγιεινής, κ.ο.κ., νοουμένου ότι το εμβαδόν της ανάπτυξης είναι τουλάχιστον 1.000 τ.μ., καθώς και Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου *DIY*, με συντελεστή δόμησης αυτό της Ζώνης.

16.17.4 Ταυτόχρονα, στο σύνολο της Ζώνης επιτρέπεται η χωροθέτηση χρήσεων που είναι συναφείς με τη λειτουργία του Νέου Νοσοκομείου, ώστε να προσφέρονται στην άμεση περιοχή οι σχετικές υπηρεσίες και διευκολύνσεις για τους χρήστες, εργαζομένους και επισκέπτες του Νοσοκομείου, και παράλληλα να επιτευχθεί αναβάθμιση της εικόνας της ευρύτερης περιοχής.

16.17.5 Οι επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνουν παραϊατρικές υπηρεσίες (φυσιοθεραπευτήρια/γυμναστήρια, διαγνωστικά κέντρα, μικροβιολογικά ή χημικά εργαστήρια, κ.λπ.), μικρής κλίμακας ξενώνες/ξενοδοχεία, βασικές εμπορικές διευκολύνσεις όπως φαρμακεία, περίπτερα, ανθοπωλεία, καφετερίες και εστιατόρια, καθώς και οποιαδήποτε άλλη χρήση ή λειτουργία κρίνεται ότι θα εξυπηρετήσει την εύρυθμη λειτουργία του Νοσοκομείου, υπό τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

(α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν θα προκαλεί κυκλοφοριακή φόρτιση στον παλαιό δρόμο Λευκωσίας-Λεμεσού, απέναντι από το Γενικό Νοσοκομείο, λόγω κλίμακας και συχνότητας διακινήσεων των επισκεπτών. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης, κατά 30% μεγαλύτερο από εκείνο που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών προτύπων. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά επίσης για τη δημιουργία υπηρεσιακού δρόμου κατά μήκος της οδού Καλαμών και του παλαιού δρόμου Λευκωσίας-Λεμεσού, όπου αυτό είναι εφικτό.

(β) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του μέγιστου αριθμού ορόφων κατά δύο, για λειτουργικούς και αισθητικούς λόγους.

(γ) Θα πληρούνται οι προϋποθέσεις και τα σχετικά πρότυπα για την κάθε χρήση σύμφωνα με τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.

16.17.6 Σε περίπτωση ανάπτυξης ιδιοκτησίας που τμήμα της εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας και τμήμα στη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Στροβόλου (Ειδική Περιοχή ΕΠ5), είναι δυνατή η μεταφορά του δομήσιμου εμβαδού από το τμήμα της ιδιοκτησίας που εμπίπτει στη Ζώνη Προστασίας, ως ο συντελεστής δόμησης της παρακείμενης Βα3-ΒΕ1, στο υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας νοτίως, με άσκηση διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής, και νοουμένου ότι δεν προκύπτουν συνθήκες υπερανάπτυξης. Νοείται ότι καμία ανάπτυξη δεν επιτρέπεται στη Ζώνη Προστασίας.

16.18 Παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Έγκωμης (Ειδική Περιοχή ΕΠ2)

16.18.1 Η περιοχή στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου ενέπιπτε σε Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων.

16.18.2 Η περιοχή αυτή, λόγω της θέσης της στον αστικό ιστό και για απόδοση νέων προοπτικών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή Έγκωμης, αποτελεί πλέον καθορισμένη «Ειδική Περιοχή» ΕΠ2, για την οποία ισχύουν οι πρόνοιες που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 38 «Ζώνες Ειδικών Χρήσεων και Περιοχές Ειδικής Πολιτικής».

16.19 Άλλες Πρόνοιες

16.19.1 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για βιομηχανική ή βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Β και Γ, σε ιδιοκτησία εμβαδού τουλάχιστον 2.500 τ.μ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αυξήσει τον συντελεστή δόμησης κατά 5% του ισχύοντος. Επιπλέον, σε περίπτωση που η ανάπτυξη 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, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει περαιτέρω αύξηση του συντελεστή δόμησης, με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών. Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αυξήσει τον επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων κατά ένα, νοουμένου ότι αυτός χρησιμοποιείται μόνο για βοηθητικές χρήσεις, και όχι ως βιομηχανικός χώρος.

16.19.2 Ανεξάρτητα από τις πιο πάνω πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και την ερμηνεία όρων στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου, βιοτεχνικές και βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων, είναι δυνατό να χωροθετηθούν σε καθορισμένη Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, ή σε περιοχή της υπαίθρου, ειδικά στον περίγυρο νόμιμα υφιστάμενου Χώρου Διαχείρισης Αστικών Αποβλήτων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, το Τμήμα Περιβάλλοντος και την Τοπική Αρχή, διαπιστώσει ότι η λειτουργία της ανάπτυξης, τα ανακυκλούμενα υλικά και οι μέθοδοι/ διαδικασίες ανακύκλωσης, δεν επηρεάζουν ουσιωδώς γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διασφαλίσει ότι τέτοιες αναπτύξεις δεν θα επηρεάζουν, εκτός από τις γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις, και τις δυνητικές περιοχές επέκτασης των Ζωνών Ανάπτυξης.

16.19.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει θετικά αιτήσεις για ανέγερση αποθηκών σε Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι αυτές ανεγείρονται σε γήπεδο κτηνοτροφικής μονάδας και προορίζονται για την αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων

ή εξοπλισμού, που είναι αναγκαία για τη λειτουργία της. Επιπρόσθετα, μια τέτοια αποθήκη, δεν πρέπει να δημιουργεί κυκλοφοριακά ή άλλα προβλήματα.

16.19.4.1 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας και μέρος σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας, με στόχο τη διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Το εμβαδόν αυτό θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν διαφορά στις αξίες της γης εντός των δύο Ζωνών.

16.19.4.2 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη, όπου είτε με τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου καταργείται περιμετρική Ζώνη Προστασίας, είτε δεν υφίσταται καθορισμένη Ζώνη Προστασίας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στην περίμετρο, ή τη δημιουργία ιδιωτικού τοπιοτεχνημένου χώρου πρασίνου, για δημιουργία απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

16.20 Ειδικές Πρόνοιες

16.20.1 Βιομηχανική Ζώνη Βα3* Δήμου Λασιών

Για επίλυση προβλημάτων που προκύπτουν στις περιβάλλουσες οικιστικές περιοχές από τις αρνητικές επιπτώσεις βιομηχανικών αναπτύξεων στη Βιομηχανική Ζώνη Βα3*, στα ανατολικά της Λεωφόρου Λεμεσού, στα διοικητικά όρια του Δήμου Λασιών, λόγω των αρνητικών επιπτώσεων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον (π.χ. θόρυβος, δονήσεις, αέρια, υγρά και στερεά απόβλητα), καθορίζεται ειδική πολιτική για δυνατότητα χωροθέτησης άλλων χρήσεων στην αναφερόμενη Ζώνη, σε αντικατάσταση βιομηχανικής ανάπτυξης, πέραν αυτών που επιτρέπονται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

Σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης νόμιμα υφιστάμενης βιομηχανικής οικοδομής, ή σε περιπτώσεις κατεδάφισης της και ανέγερσης νέας οικοδομής, είναι δυνατή η χωροθέτηση εμπορικής ή γραφειακής

ανάπτυξης, των τύπων που επιτρέπονται στον καθορισμένο Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με συντελεστή δόμησης 1,40:1.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλλει όρους για ευρεία τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του γηπέδου και για δημιουργία ιδιωτικού πρασίνου, καθώς και όρους για τοπιοτέχνηση του ανοικτού δημόσιου χώρου, όπου αυτός απαιτείται, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.

16.20.2 Βιοτεχνική Ζώνη στην Οδό Σαλαμίνας στον Δήμο Λευκωσίας

Στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β της οδού Σαλαμίνας στα διοικητικά όρια του Δήμου Λευκωσίας, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά ώστε σε πολεοδομικές άδειες για ανέγερση νέων αναπτύξεων ή για προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενες, να τίθενται αυστηροί όροι για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και ουσιαστική βελτίωση της εικόνας της περιοχής, λόγω της θέσης της Ζώνης στον αστικό ιστό, παρά τα Ενετικά Τείχη.

16.20.3 Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Λευκωσίας (Ειδική Περιοχή ΕΠ6)

16.20.3.1 Με την παρούσα τροποποίηση, η Βιομηχανική Ζώνη Βα1 του Δήμου Λευκωσίας, δυτικά της Λεωφόρου Αγίου Ιλαρίωνος (περιοχή ΣΟΠΑΖ), καθορίζεται ως Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα1-ΒΕ1), καθώς και ως Ειδική Περιοχή (ΕΠ6), τόσο λόγω της γειννίασης με τη Νεκρή Ζώνη και τις ιδιαίτερες συνθήκες που επικρατούν, καθώς και λόγω της άμεσης γειννίασης με την Οικιστική Ζώνη στα δυτικά και νότια, καθώς και για αναβάθμιση της εικόνας της ευρύτερης περιοχής. Η Ζώνη αυτή καθορίζεται ως «Ειδική Περιοχή» ΕΠ6, για την οποία ισχύουν τα ακόλουθα, για σκοπούς ενίσχυσης της ταυτότητας και διεύρυνση της οικονομικής βάσης της περιοχής.

16.20.3.2 Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ6 επιτρέπονται, πέραν των βιομηχανικών και βιοτεχνικών αναπτύξεων και των αποθηκών, οι τύποι των χρήσεων που θεωρούνται ως συνοδευτικές της βιομηχανικής ανάπτυξης ή οικονομικής δραστηριότητας (όπως περιγράφεται στην παράγραφο 16.16), δηλαδή τα γραφεία επιχειρήσεων και οι χώροι έκθεσης και πώλησης των προϊόντων τους, καθώς και εμπορικές χρήσεις για είδη που έχουν αυξημένο όγκο και επιχειρήσεις που απαιτούν την αποθήκευση μεγάλων ποσοτήτων του προϊόντος. Επιπλέον, είναι δυνατή η χωροθέτηση αυτοτελών εκθεσιακών χώρων για οχήματα

διαφόρων τύπων, ηλεκτρικές συσκευές, έπιπλα, είδη υγιεινής, κ.ο.κ., νοουμένου ότι το εμβαδόν της ανάπτυξης είναι τουλάχιστον 1.000 τ.μ., καθώς και Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου *D/Y*, με συντελεστή δόμησης αυτό της Ζώνης.

16.20.3.3 Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ6 είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας, συνήθους και οχληρής μορφής, όπως κέντρα αναψυχής και κινηματογράφοι. Στην περίμετρο της Ειδικής Περιοχής, λόγω και της άμεσης γεινίασης με Οικιστική Ζώνη, δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση χρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους και οχληρής μορφής.

16.20.3.4 Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ6 είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, καθώς και φοιτητικών εστιών στην περίμετρο.

16.20.4 Βιομηχανική Ζώνη ΣΟΠΑΖ

16.20.4.1 Στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β (Βα3) ανατολικά της Λεωφόρου Αγίου Ιλαρίωνος (περιοχή ΣΟΠΑΖ) στα διοικητικά όρια του Δήμου Λευκωσίας, είναι δυνατή η χωροθέτηση των ακόλουθων χρήσεων και λειτουργιών, για διεύρυνση της οικονομικής βάσης της περιοχής και βελτίωση των γενικών συνθηκών που επικρατούν.

16.20.4.2 Στη Βιομηχανική Ζώνη Βα3 επιτρέπονται, πέραν των βιομηχανικών και βιοτεχνικών αναπτύξεων και των αποθηκών, χρήσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους και οχληρής μορφής, αίθουσες δεξιώσεων, αθλητικές διευκολύνσεις, παιδότοποι, κ.ά. Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει την επαρκή απόσταση των αναπτύξεων από τα όρια της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, καθώς και την καταλληλότητα των προσβάσεων, για να μειώνονται οι δυσμενείς επιπτώσεις από τυχόν γεινίαση ασύμβατων χρήσεων.

16.21 Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων

Στον Πίνακα 16.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης.

Πίνακας 16.1 Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων		
Τύπος / Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Παρατηρήσεις
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατ. Α	Βιομηχανική Ζώνη Κατ. Α	
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατ. Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατ. Γ	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατ. Α	Βιομηχανική Ζώνη Κατ. Α	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατ. Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας	
	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Μέχρι 100 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ	Μέχρι 100 τ.μ.
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατ. Γ	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	
	Ειδική Περιοχή ΕΠ 2	
	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Μέχρι 200 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Μέχρι 200 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ	Μέχρι 200 τ.μ.
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	Μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	Μέχρι 100 τ.μ.
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατ. Α	Βιομηχανική Ζώνη Κατ. Α	
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατ. Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Βιοτεχνική Ζώνη /Περιοχή Κατηγορίας Β	Μέχρι 300 τ.μ.
	Αστικό Εμπορικό Κέντρο	Μέχρι 100 τ.μ.
	Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο	Μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ	Μέχρι 100 τ.μ.
	Γεωργική Ζώνη	Για υποστήριξη της γεωργικής ανάπτυξης

Πίνακας 16.2 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας

A/A	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ/ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ/ΖΩΝΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Ha)
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α	
1.	Βιομηχανική Ζώνη Γερίου	50,6
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	
1.	Βιομηχανική Περιοχή Στροβόλου	35,6
2.	Βιομηχανική Ζώνη Καιμακλίου/Παλλουριώτισσας	178,8
3.	Βιομηχανική Ζώνη Στροβόλου	94,7
4.	Βιομηχανική Ζώνη Λατσιών Α	1,9
5.	Βιομηχανική Ζώνη Λατσιών Β	142,6
6.	Βιομηχανική Ζώνη Γερίου	16,2
	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	
1.	Βιοτεχνική Ζώνη Λεωφόρου Λάρνακος	3,9
2.	Βιοτεχνική Ζώνη Αγίου Ιλαρίωνος	21,2
3.	Βιοτεχνική Ζώνη Στροβόλου	22,1
4.	Βιοτεχνική Περιοχή Αγλαντζιάς	5,1
5.	Βιοτεχνική Ζώνη Λακατάμιας	66,6
6.	Βιοτεχνική Ζώνη Λατσιών	12,5
7.	Βιοτεχνική Ζώνη Γερίου	5,3
	ΜΕΙΚΤΕΣ ΖΩΝΕΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	
1.	Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Λατσιών	2,1
	ΜΕΙΚΤΕΣ ΖΩΝΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	
1.	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Λακατάμιας	70,1
2.	Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Λατσιών	22,1
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΒΑΔΟΥ	751,4 Ha
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α	50,6
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	469,8
	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	136,7
	ΜΕΙΚΤΕΣ ΖΩΝΕΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	2,1
	ΜΕΙΚΤΕΣ ΖΩΝΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	92,2

17. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

17.1 Γενικά

17.1.1 Βασικός στρατηγικός στόχος του Κράτους στον τομέα της εκπαίδευσης είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων της εκπαίδευσης, και η παροχή ίσων ευκαιριών σε όλο τον πληθυσμό. Όσον αφορά την εθνική στρατηγική για την τριτοβάθμια εκπαίδευση, αυτή στοχεύει στην ανάπτυξη του τομέα με τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών, μέσω ενός αυστηρού νομικού πλαισίου το οποίο να διασφαλίζει την παροχή εκπαίδευσης υψηλής ποιότητας, με παράλληλη προώθηση της διά βίου εκπαίδευσης, της επαγγελματικής κατάρτισης και της έρευνας.

17.1.2 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας, αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά τον βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών και της πόλης ως συνόλου. Σημαντικός παράγοντας στη διαμόρφωση λειτουργικής χωροθετικής πολιτικής στον τομέα της εκπαίδευσης είναι το δεδομένο ότι τα ιδιωτικά και δημόσια εκπαιδευτήρια λειτουργούν με διαφορετικές ζώνες επιρροής και εξυπηρέτησης.

17.2 Προβλήματα

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

- (α) Τα υφιστάμενα σχολεία, και κυρίως τα Γυμνάσια και τα Λύκεια, δεν κατανέμονται ισόρροπα στον αστικό ιστό, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι υποχρεωτικές καθημερινές διακινήσεις με ιδιωτικά οχήματα και να επιβαρύνεται το κυκλοφοριακό δίκτυο.
- (β) Η κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συμβάλλει στη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία διαφόρων βαθμίδων, με αποτέλεσμα να υπάρχουν σχολεία που υπολειτουργούν, ενώ άλλα λειτουργούν πέραν της προγραμματισμένης τους δυναμικότητας.
- (γ) Οι χώροι που διατίθενται για άθληση και αναψυχή των μαθητών, ιδίως στα παλαιότερα σχολεία των κεντρικότερων αστικών

περιοχών, είναι ανεπαρκείς.

- (δ) Υπάρχει αδυναμία στην εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων, λόγω προβλημάτων που προκύπτουν σε σχέση με την εξασφάλιση της γης.

17.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

17.3.1 Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης, αποτελεί έναν από τους στρατηγικούς στόχους της Κυβέρνησης.

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

17.3.3 Επιπλέον βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η αναβάθμιση της πόλης ώστε να καταστεί πλέον βιώσιμη, και μεταξύ άλλων να παρέχει τη δυνατότητα πρόσβασης στους χώρους εργασίας, εκπαίδευσης και εξυπηρέτησης, χωρίς τη χρήση του ιδιωτικού οχήματος, και να παρέχει επαρκή και κατάλληλη γη για ένα ευρύ φάσμα λειτουργιών και δραστηριοτήτων, η οποία να αξιοποιείται κατάλληλα με την επιλογή ευκαιριών εργασίας και κατάρτισης.

17.4 Βασικοί Στόχοι

Σε ότι αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης υιοθετούνται οι ακόλουθοι βασικοί στόχοι:

- (α) Ο καθορισμός και η εφαρμογή ενιαίας πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.
- (β) Η έγκαιρη διασφάλιση της γης η οποία είναι αναγκαία για νέα σχολεία, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση ολοκληρωμένο πρόγραμμα, που συναρτάται με την αναμενόμενη κατανομή του αστικού πληθυσμού.

- (γ) Η εφαρμογή των καθορισμένων σύγχρονων και ενιαίων προτύπων έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.
- (δ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.

17.5 Χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων

Η χωροθετική πολιτική για εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων, συμπεριλαμβανομένης της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, περιγράφεται στη συνέχεια. Για ανάπτυξη που αφορά εκπαιδευτήριο και φροντιστήριο επιτρέπεται η εφαρμογή της πολιτικής για διείσδυση από Εμπορική Ζώνη σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου *Συντελεστής Δόμησης και Πυκνότητα Ανάπτυξης*.

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

Στην παράγραφο 17.10 του παρόντος Κεφαλαίου, περιλαμβάνονται οι βασικές προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για τη χωροθέτηση που αφορά εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων.

17.5.1 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων

17.5.1.1 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στον μέγιστο βαθμό τα σχετικά πρότυπα που περιγράφονται πιο κάτω, και εφόσον κατά κανόνα ο χώρος διαθέτει προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους.

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

17.5.1.3 Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III), ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Νηπιαγωγεία είναι επίσης δυνατόν να χωροθετηθούν στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.

17.5.1.4 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παίδων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς. Σε περίπτωση ανάπτυξης που περιλαμβάνει νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό/παιδοκομικό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται σε σχέση με το απαιτούμενο εμβαδόν γηπέδου με τα αρμόδια Υπουργεία.

17.5.1.5 Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και του Παραρτήματος Δ είναι δυνατό να μειωθεί, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

17.5.2 Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης

17.5.2.1 Σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης χωροθετούνται κατά κύριο λόγο στους χώρους που καθορίζονται για τον σκοπό αυτό στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).

17.5.2.2 Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, και 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 δημόσιους ανοικτούς χώρους. 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. Τα Δημοτικά Σχολεία θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω αστικές περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

17.5.2.3 Πέραν των καθορισμένων χώρων, η ανέγερση δημόσιων Δημοτικών Σχολείων είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι χώροι αυτοί έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, και νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

17.5.2.4 Τα ιδιωτικά Δημοτικά Σχολεία κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο πόλης, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

- (α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).
- (β) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και κατά μήκος Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙΙ.
- (γ) Σε Οικιστικές Ζώνες ή Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων κατά μήκος του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
- (δ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 25.
- (ε) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (στ) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

17.5.3 Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης

- 17.5.3.1** Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται κατά κύριο λόγο στους χώρους που καθορίζονται για τον σκοπό αυτό στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).
- 17.5.3.2** Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν, και κάθε δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1.500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5.000 μέχρι 10.000 ατόμων.
- 17.5.3.3** Όπου είναι εφικτό, τα δημόσια Γυμνάσια είναι σκόπιμο να συνδυάζονται με δημόσιους ανοικτούς χώρους. Τα δημόσια Γυμνάσια θα χωροθετούνται κατά μήκος του δευτερεύοντος, τουλάχιστον, οδικού δικτύου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση. Τα Γυμνάσια θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω αστικές περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, και να εξυπηρετούνται από Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.
- 17.5.3.4** Πέραν των καθορισμένων χώρων, η ανέγερση δημόσιων σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης 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 προηγούμενης παραγράφου και νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.
- 17.5.3.5** Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο πόλης, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:
- (α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στους Χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4 (Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων).

- (β) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και κατά μήκος Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III.
- (γ) Σε Οικιστικές Ζώνες και Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
- (δ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 25.
- (ε) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (στ) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

17.5.4 Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

17.5.4.1 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από τους αυτοκινητόδρομους καθώς και δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

17.5.4.2 Η χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV.
- (β) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 13.
- (γ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 25.
- (δ) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (ε) Στις Ειδικές Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 38.

(στ) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

17.5.4.2 Ο καθορισμός συγκεκριμένων προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών των σχολών, ανάλογα και με το εκπαιδευτικό τους πρόγραμμα. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ αποτελούν το γενικό πλαίσιο απαιτήσεων για τέτοιες σχολές. Οι απαιτήσεις για εμβαδόν ακάλυπτων και τοπιοτεχνημένων χώρων, καθώς και οι απαιτούμενες για αθλοπαιδιές, είναι δυνατόν να μειωθούν για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3 του Παραρτήματος Δ του Τοπικού Σχεδίου. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει παραπέρα 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.

17.5.4.3 Η χωροθετική πολιτική και οι προϋποθέσεις σε σχέση με την ανέγερση φοιτητικών εστιών συναρτημένες με Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης περιγράφεται στο Κεφάλαιο 13.

17.6 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα

17.6.1.1 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα, περιλαμβανομένων και σχολών μπαλέτου και χορού καθώς και ωδείων, αποτελούν χρήσεις που εξυπηρετούν καθημερινά τις ανάγκες μεγάλου μέρους του πληθυσμού.

17.6.1.2 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα, είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις ακόλουθες περιοχές, υπό τις βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

(α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.

(β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.

(γ) Σε Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων.

- (δ) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 13.
- (ε) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (στ) Στις Ειδικές Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 38.
- (ζ) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

17.6.2 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 20 τ.μ. (στο οποίο περιλαμβάνεται το εμβαδόν των χώρων διδασκαλίας και των βοηθητικών χώρων), είναι δυνατό να επιτρέπονται σε Οικιστικές Ζώνες οι οποίες εξυπηρετούνται από το τοπικό οδικό δίκτυο, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις και οι κυκλοφοριακές συνθήκες της οικιστικής περιοχής. Νοείται ότι θα πληρούνται οι προϋποθέσεις που καθορίζει το αρμόδιο Υπουργείο για ίδρυση και λειτουργία τέτοιων αναπτύξεων.

17.6.3 Μικρής κλίμακας φροντιστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας, οι οποίες πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, των κυκλοφοριακών δεδομένων καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι σχετικές δυσμενείς επιπτώσεις.

17.7 **Ειδικές Σχολές**

17.7.1 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.

17.7.2 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 αναβαθμισθεί.

17.8 Συντελεστής Δόμησης

17.8.1 Σε ιδιοκτησίες όπου θα ανεγερθεί εκπαιδευτήριο στοιχειώδους, μέσης ή τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύθηκαν ή θα δεσμευθούν από μεγάλης κλίμακας διαχωρισμούς οικοπέδων για τη χωροθέτηση ανάπτυξης που αφορά στοιχειώδη ή μέση εκπαίδευση, θα ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες των Ζωνών:

(α) Σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης μειώνεται στο 70% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης της Ζώνης, ενώ το ποσοστό κάλυψης δεν πρέπει να υπερβαίνει το 0,30:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.

Σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης της Πολεοδομικής Ζώνης είναι μικρότερος από 0,50:1, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι αυτός της Ζώνης

(β) Σε Εμπορική Ζώνη ή Περιοχή, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι αυτός της Ζώνης.

(γ) Εκτός Περιοχής Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην Πολεοδομική Ζώνη, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά.

17.9 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων όλων των βαθμίδων (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας), τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία, να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις (εκτός των προτύπων έκτασης), καθώς και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται ως απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής, χωρίς να αυξάνουν τον αριθμό των μαθητών.

- (β) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1/12/1990.

17.10 Βασικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Εκπαιδευτήριο οποιασδήποτε βαθμίδας 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 το ίδιο να επηρεάζεται αρνητικά από παρακείμενες χρήσεις.
- (στ) Να πληροί υψηλού επιπέδου αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

17.11 Αποδέσμευση Καθορισμένων Χώρων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων

- 17.11.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για άλλη ανάπτυξη, εκτός του εκπαιδευτηρίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της συνορεύουσας χαμηλότερης Οικιστικής Ζώνης, σε τεμάχιο το οποίο καθορίζεται ως χώρος για ανέγερση εκπαιδευτηρίου, νοουμένου ότι με βάση τον ευρύτερο εκπαιδευτικό προγραμματισμό και μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας επανεξέτασης καθορισμένου χώρου για ανέγερση εκπαιδευτηρίου από ειδική 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.

17.11.2 Στις περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 10%, πέραν της δυνατής αύξησης της κυβικής χωρητικότητας της ανάπτυξης που καθορίζεται στο Παράρτημα Β, 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.

17.11.3 Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο κατά 0,20:1, εφόσον στην ανάπτυξη συμπεριλαμβάνονται διευκολύνσεις για διαμονή για τουλάχιστον 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών.

17.11.4 Σε σχέση με ιδιοκτησία που τμήμα της επηρεάζεται από χώρο καθορισμένο ως κατάλληλο για ανέγερση εκπαιδευτηρίου και η πολιτική της Κυβέρνησης είναι η απόκτηση του χώρου για σκοπούς ανέγερσης δημόσιου εκπαιδευτηρίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη μεταφορά ποσοστού του δομήσιμου εμβαδού που αναλογεί στο τμήμα που επηρεάζεται από τον συγκεκριμένο καθορισμό, νοούμενου 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.

17.12 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 ότι αφορά τον τομέα της δημόσιας εκπαίδευσης, η υλοποίηση της πολιτικής αυτής προϋποθέτει τα ακόλουθα:

- (α) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις, νοουμένου ότι κάτι τέτοιο κρίνεται απαραίτητο αφού προηγηθεί διαβούλευση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού.
- (β) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για δημόσια σχολεία μέσω της εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού ή/και της εφαρμογής των προνοιών για μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, εφόσον θεσπιστούν οι αναγκαίες νομοθεσίες.

18. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

18.1 Γενικά

18.1.1 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.

18.1.2 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, και στη χρήση συγχρόνων μεθόδων ελέγχου των παρεχόμενων υπηρεσιών, καθώς και στην αξιοποίηση και ενίσχυση των υφισταμένων νοσηλευτηρίων και τη δημιουργία πολυδύναμων κέντρων υγείας.

18.1.3 Παρά την πολιτική αποκέντρωσης των υπηρεσιών υγείας και κοινωνικής μέριμνας που υιοθετήθηκε από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς, προβλέπεται ότι η Λευκωσία θα συνεχίσει να αποτελεί κέντρο παροχής εξειδικευμένων ιατρικών υπηρεσιών για όλη την Κύπρο. Ωστόσο, με τις διάφορες εξελίξεις στον τομέα, δημιουργούνται οι προϋποθέσεις και η αναγκαιότητα λειτουργίας εξειδικευμένων ιατρικών και ερευνητικών κέντρων.

18.2 Προβλήματα

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

- (α) Η απουσία αποκεντρωμένων δημόσιων διευκολύνσεων υγείας και κοινωνικής μέριμνας που δυσχεραίνει την παροχή των υπηρεσιών, υπερφορτίζει τις διευκολύνσεις που υπάρχουν σε συγκεκριμένες περιοχές του αστικού ιστού, και δεν υποβοηθά στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης σε τοπικό επίπεδο.

- (β) Ο πολυκερματισμός του τομέα της υγείας σε μικρά ιδιωτικά ιατρεία και νοσηλευτήρια, με τρόπο ώστε να μην μπορούν να λειτουργούν συνδυασμένα και να προσφέρουν, κατά το δυνατό ολοκληρωμένη περίθαλψη.
- (γ) Προβλήματα επίσης δημιουργούνται σε ορισμένες περιπτώσεις λόγω της λειτουργίας υφιστάμενων ιδιωτικών κλινικών μεγάλης κλίμακας μέσα σε περιοχές κατοικίας, και των επεκτάσεων των εγκαταστάσεων τους, με αποτέλεσμα τον δυσμενή επηρεασμό των περιοίκων (όχληση, αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση κ.ά.).

18.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

- 18.3.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας, υψηλής προστιθέμενης αξίας, αποτελεί ένα από τους στρατηγικούς στόχους της Κυβέρνησης. Η υλοποίηση του στόχου αυτού θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από την επέκταση και αναβάθμιση των υπηρεσιών υγείας και από τις συνεργασίες που αναμένεται να προκύψουν με αναγνωρισμένα ιατρικά κέντρα του εξωτερικού. Η εξέλιξη αυτή, αν και φαίνεται να έχει μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ήδη διαγράφεται μέσα από το ενδιαφέρον για δημιουργία ιδιωτικών Νοσοκομείων και εξειδικευμένων ιατρικών κέντρων τα οποία προσφέρουν ολοκληρωμένες υπηρεσίες σε ασθενείς.
- 18.3.2** 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.

18.4 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Η αναβάθμιση της περιοχής του νέου Γενικού Νοσοκομείου στην Αθαλάσσα, με τη βελτίωση του οδικού δικτύου και της προσπέλασης στον χώρο, την εξυπηρέτηση από Μέσα Μαζικής

Μεταφοράς, και η διασφάλιση της επαρκούς εξυπηρέτησης του κοινού και της εύρυθμης λειτουργίας του Νοσοκομείου.

Η παρουσία της κύριας αυτής αστικής λειτουργίας στην περιοχή Αθαλάσσης δημιουργεί δυνατότητες ορθολογικής οργάνωσης των υπηρεσιών σε συνθήκες κατάλληλου περιβάλλοντος. Για τον σκοπό αυτό, στην Ειδική Ζώνη ΕΠ5 (Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Στροβόλου), επιτρέπεται η χωροθέτηση ειδικών χρήσεων που είναι συναφείς με τη λειτουργία του Νοσοκομείου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23 *Είσοδος Λευκωσίας*.

- (β) Η ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής του Σχεδίου υπηρεσιών πρωτοβάθμιας φροντίδας και αριθμού νέων Τοπικών Κέντρων Υγείας, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές, κατά το δυνατό σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας. Μικρότερες μονάδες πρέπει να προβλεφθούν και σε περιοχές κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης και στην Περιτειχισμένη Πόλη, σε περίπτωση που εκτιμηθεί ότι σε αυτές τις περιοχές η σύνθεση του τοπικού πληθυσμού δικαιολογεί αναβάθμιση των παρεχομένων υπηρεσιών.
- (γ) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, όπως περιγράφεται στα Κεφάλαια 25 και 26.
- (δ) Η παροχή των αναγκαίων διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας γενικά και μακροχρόνιας φροντίδας, και η διευκόλυνση της χωροθέτησης τέτοιων διευκολύνσεων σε κατάλληλα σημεία για το σύνολο του πληθυσμού, ιδιαίτερα όσον αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες.

18.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα και Ιατρεία

- 18.5.1** Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα και Ιατρεία είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις ακόλουθες περιοχές, υπό τις βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV.
- (β) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 13.
- (γ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 25.
- (δ) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (ε) Στις Ειδικές Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 38.
- (στ) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

18.5.2 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποφασίζει κατ' αξία για αιτήσεις οι οποίες αφορούν μικρές ιδιωτικές κλινικές και σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, καθώς και σε Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ), στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη αφορά κλινική μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15. Κατά την αξιολόγηση της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη, και θα διασφαλίσει την αύξηση των σχετικών προτύπων για χώρους στάθμευσης. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η σχετική παράγραφος για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

18.5.3 Ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), είναι δυνατό να χωροθετηθούν και σε Γεωργικές Ζώνες, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών.

18.6 Χωροθετική Πολιτική για Μικρά Ιδιωτικά Ιατρεία

- 18.6.1** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους αστικών περιοχών. Για τον λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο, και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, σε Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων, καθώς και σε Οικιστικές Ζώνες.
- 18.6.2** Η χωροθέτηση ιατρείου σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατή εφόσον η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ανοικτούς χώρους πρασίνου, και εφόσον η ανάπτυξη θα αφορά την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, και νοουμένου ότι ο χώρος του ιατρείου δεν υπερβαίνει τα 130 τ.μ. Κατά τη μελέτη της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, τα κυκλοφοριακά δεδομένα, καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις.
- 18.6.3** Η χωροθέτηση μικρού μεμονωμένου ιατρείου θα επιτρέπεται και σε μισό οικοπέδο, 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.
- 18.6.4** Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες και στη Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας στα διοικητικά όρια του Δήμου Λατσιών, καθώς επίσης και στην Ειδική Περιοχή ΕΠ1 (παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας ΒδΚ στην Παλλουριώτισσα), χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν. Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε ΠΕΚ και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., καθώς και σε ΤΕΚ και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ.

18.7 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών

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

18.8 Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Υποδομής

18.8.1 Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινωνικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται, στις εμπορικές περιοχές καθώς και σε περιοχές κατοικίας, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους ή κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για αυξημένες αποστάσεις από γειτονικές ιδιοκτησίες, ή/και για σχετική οπτική και ηχητική απομόνωση, με την επιβολή κατάλληλων όρων.

18.8.2 Νοείται ότι υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινωνικής υποδομής είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 13, σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με το Κεφάλαιο 24, καθώς και σε Ειδικές Περιοχές σύμφωνα με το Κεφάλαιο 38.

18.9 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί

Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στο Κεφάλαιο 17. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παιδίων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

18.10 Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων

Αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο θα εξετάζονται λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα 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.

19. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

19.1 Γενικά

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

19.1.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων αντιμετωπίζονται ήδη από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων. Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται χώροι που κρίνονται χωροθετικά κατάλληλοι για μελλοντική εγκατάσταση τέτοιων διευκολύνσεων.

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

19.2 Προβλήματα

19.2.1 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.

19.2.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την έλλειψη και την ανεπαρκή παροχή ανοικτών δημόσιων οργανωμένων, ιδιαίτερα μεγάλων σε έκταση, διευκολύνσεων άθλησης, σε διάφορες περιοχές του αστικού συγκροτήματος. Υπάρχει επίσης δυσκολία εξεύρεσης γης επαρκούς

και ικανοποιητικού μεγέθους για αθλητικές διευκολύνσεις του ιδιωτικού τομέα.

19.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

19.3.1 Η Ειδική Στρατηγική για τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων αποσκοπεί στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές του αστικού συγκροτήματος μέσω της παροχής πολλαπλού και διαφορετικού τύπου αθλητικής υποδομής και εγκαταστάσεων. Οι αθλητικές διευκολύνσεις αποτελούν βασικό στοιχείο οργάνωσης όλων των βαθμίδων συγκρότησης του αστικού χώρου (γειτονιά, περιβαλλοντική περιοχή, πόλη).

19.3.2 Βασική επιδίωξη είναι η αναβάθμιση του αστικού συγκροτήματος ώστε να καταστεί κατά το εφικτό βιώσιμο στον τομέα του αθλητισμού με δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, υποδομές και εγκαταστάσεις ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών για όλες τις κοινωνικές ομάδες, περιλαμβανομένου και του μαζικού αθλητισμού.

19.4 Βασικοί Στόχοι

Σε ότι αφορά τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Η εξασφάλιση κατάλληλων διευκολύνσεων άθλησης σε όλες τις βαθμίδες αστικής οργάνωσης.
- (β) Η επιλογή χώρων για παροχή οργανωμένων διευκολύνσεων άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.
- (γ) Η παροχή κατάλληλων και ικανοποιητικών ευκαιριών για τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην προσφορά διευκολύνσεων άθλησης, μέσα από τον καθορισμό των περιοχών όπου θα χωροθετούνται οι διάφοροι τύποι αθλητικών εγκαταστάσεων, ανάλογα με τις λειτουργικές απαιτήσεις του κάθε τύπου.

19.5 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις

19.5.1 Η χωροθέτηση διευκολύνσεων άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους είναι δυνατή, ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησης τους, στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών.
- (β) Στις Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων.
- (γ) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 13.
- (δ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 25.
- (ε) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (στ) Στις Ειδικές Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 38.
- (ζ) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

19.5.2 Η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γυμναστηρίου είναι δυνατή ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη και βρίσκεται κατά μήκος του βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου, και κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ανοικτούς χώρους πρασίνου, και η ανάπτυξη αφορά την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Το εμβαδόν του γυμναστηρίου δεν θα υπερβαίνει τα 130 τ.μ. Κατά τη μελέτη της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, τα κυκλοφοριακά δεδομένα, καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι οποιοσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις.

19.5.3 Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός Ορίου Ανάπτυξης που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τον σκοπό αυτό.

19.5.4 Για αιτήσεις που αφορούν κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις αναπτύξεις επιτρέπεται η εφαρμογή της πολιτικής για διείσδυση από Εμπορική Ζώνη σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου *Συντελεστής Δόμησης και Πυκνότητα Ανάπτυξης*.

19.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

19.6.1 Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης Μεγάλης Κλίμακας

19.6.1.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν ανοικτούς χώρους, ειδικότερα μεγάλης κλίμακας, μπορούν να χωροθετούνται, κατά κανόνα στις καθορισμένες περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, υπό τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.

19.6.1.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις σε περιοχή εκτός Ορίου Ανάπτυξης, τόσο σε Αγροτική Ζώνη Γα, επιπρόσθετα από τις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, όσο και σε Ζώνη Προστασίας Δα, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 3.000 τ.μ., και ότι κρίνεται ότι η περιοχή δεν παρουσιάζει μεσοπρόθεσμα προοπτικές επέκτασης των Οικιστικών Ζωνών, ούτε αποτελεί περιοχή κατάλληλη για άλλους τύπους ανάπτυξης. Νοείται ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου και θα εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής.

18.6.1.3 Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης του Ευρύτερου Δημόσιου Τομέα

Ανοικτές διευκολύνσεις άθλησης του ευρύτερου δημόσιου τομέα είναι δυνατόν να χωροθετούνται στους χώρους που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο εντός του Ορίου Ανάπτυξης ειδικά για τον σκοπό αυτό. Η Πολεοδομική Αρχή ωστόσο είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα σε περιοχή εντός Ορίου Ανάπτυξης, πέραν των καθορισμένων χώρων, σε κατάλληλες θέσεις νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και η χωροθέτηση των αθλητικών διευκολύνσεων είναι κεντροβαρική και συγκεντρώνεται στο 50% της έκτασης του τεμαχίου, και με ελάχιστη απόσταση των επιμέρους ανοικτών γηπέδων/αθλητικών διευκολύνσεων από τα σύνορα της τάξης των 20,00 μέτρων. Νοείται ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου.

19.6.2 Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης Μικρής Κλίμακας

19.6.2.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πολεοδομικής άδειας, διάρκειας ισχύος των

πέντε ετών (με δικαίωμα ανανέωσης εφόσον δεν προκύψουν συνθήκες επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής), σε περιοχή εντός Ορίου Ανάπτυξης, για την κατασκευή μικρών ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που να αφορούν είτε ένα μίνι γήπεδο ποδοσφαίρου μόνο, ή μέχρι δύο γήπεδα καλαθόσφαιρας, πετόσφαιρας, χειροσφαίρισης ή αντισφαίρισης και παρόμοιων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, και νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις περιοίκων:

- (α) Η ιδιοκτησία θα βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (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 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Η/οι οικοδομή/ές των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, γραφείο/ιατρείο, αποθήκες και μικρό περίπτερο/αναψυκτήριο) θα έχουν συνολικό μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., και θα απέχουν τουλάχιστον 5,00 μ. από τα σύνορα, εκτός το μικρό περίπτερο/αναψυκτήριο, που πρέπει να είναι τουλάχιστον 10,00 μ.

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.

- 19.6.2.2** Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου δυνατό να χωροθετηθούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τ.μ. τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις, η ανάπτυξη απέχει τουλάχιστον 10,00 μ. από τα όρια του τεμαχίου, και οι κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) είναι ισόγειες, και το συνολικό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

- 19.6.2.3** Σε περιοχές πυρήνων όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων αθλητισμού, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Εμπορικών Περιοχών και Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα, και με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης δεν υπερβαίνουν το 0,60:1.

19.7 **Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόμπουσες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις**

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε αναπτύξεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων είναι δυνατό να συνυπάρχουν κτιριακές εγκαταστάσεις, νοουμένου ότι οι αθλητικές διευκολύνσεις δεν 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 το μεικτό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 10% του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού, ή τα 200 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (β) Παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις, οι οποίες μαζί με τις υποστηρικτικές χρήσεις δεν θα υπερβαίνουν τους συντελεστές ανάπτυξης της Πολεοδομικής Ζώνης στις περιπτώσεις ανάπτυξης εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Σε περιπτώσεις που η 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 να υπερβαίνουν το 0,40:1 και 0,25:1, αντίστοιχα.

Νοείται ότι και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις, οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μ. από τα σύνορα.

19.8 **Βασικές Προϋποθέσεις**

Κατά την εξέταση αιτήσεων για αθλητικές διευκολύνσεις θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της

περιοχής, δεν θα δημιουργεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους.

- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (γ) Όπου κρίνεται αναγκαίο θα απαιτείται η ηχομόνωση των αθλητικών διευκολύνσεων με ηχοπετάσματα, τα οποία θα απέχουν τουλάχιστον 5,00 μ. από τα σύνορα. Ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη εμπίπτει ή γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη στην ηχορύπανση (π.χ. Οικιστική ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης, και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.
- (δ) Όπου είναι εφικτό η ανάπτυξη θα συνδυάζεται με δημόσιους χώρους πρασίνου ή άλλους δημόσιους ανοικτούς χώρους, καθώς και εκπαιδευτικά ιδρύματα.
- (ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου, ιδιαίτερα στην περίμετρο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπου το ελάχιστο πλάτος περιμετρικής λωρίδας θα είναι 5,00 μ., και θα φυτεύεται με πυκνό και ψηλό πράσινο.
- (στ) Η ανάπτυξη θα ικανοποιεί λειτουργικές ανάγκες της Τοπικής Αρχής μέσα στην οποία θα ενταχθεί και θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.
- (ζ) 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 προς τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.
- (η) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις θα διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντας τον εν λόγω φωτισμό εφόσον είναι προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης, ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.

19.9 Άλλες Πρόνοιες

Το επιπλέον δομήσιμο εμβαδόν, με βάση το παρόν Τοπικό Σχέδιο, για την ιδιοκτησία που εμπίπτει στη Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα4 στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου, παρά το Δημοτικό Σχολείου Χρυσελεύσας, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί μόνο για ανάπτυξη που αφορά τη χωροθέτηση αθλητικών διευκολύνσεων.

20. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

20.1 Γενικά

Οι αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας παρουσιάζονται στο αστικό συγκρότημα σε ευρεία ποικιλία σε διάφορες περιοχές, και υποστηρίζουν τη λειτουργία και εξυπηρέτηση των κεντρικών και των άλλων επιμέρους αστικών περιοχών. Το φάσμα τέτοιων διευκολύνσεων είναι ευρύ, από της μικρής κλίμακας και απλούστερου τύπου, όπως είναι το καφενείο και το εστιατόριο, μέχρι της μεγαλύτερης κλίμακας σύνθετες αναπτύξεις, όπως είναι το Θεματικό Πάρκο και το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα.

20.2 Προβλήματα

20.2.1 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 τον λόγο αυτό, για κάθε τύπο ανάπτυξης καθορίζεται σχετική χωροθετική πολιτική και προϋποθέσεις.

20.2.2 Παράλληλα, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την ανεπαρκή παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική αναψυχή.

20.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

20.3.1 Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης στον τομέα αυτό συντίθεται από την συμπλήρωση των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε όλες τις βαθμίδες συγκρότησης του αστικού χώρου (γειτονιά, περιβαλλοντική περιοχή, πόλη και περιφέρεια), για σκοπούς βελτίωσης της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού και της βιωσιμότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

20.3.2 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στο Αστικό Κέντρο, αλλά παράλληλα και την κατά το δυνατό ενθάρρυνση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα των διάφορων υποπεριοχών του Τοπικού Σχεδίου, όπου κρίνεται σκόπιμο, καθώς και την επίτευξη πολυδιάστατης χρήσης των υποδομών και των

δυνατοτήτων της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

20.4 Βασικοί Στόχοι

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τον τομέα των διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας είναι:

- (α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων για τον σκοπό αυτό, ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας.
- (β) Η ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων των φιλοξενούσων περιοχών από αναπτύξεις τέτοιου τύπου.
- (γ) Ο περιορισμός χωροθέτησης οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μόνο σε συγκεκριμένες περιοχές, για ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ευαίσθητων περιοχών.

20.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής

20.5.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής, όπως για παράδειγμα καφενεία, καφετερίες, εστιατόρια και ταβέρνες χωρίς μουσική, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται, υπό τις βασικές προϋποθέσεις:

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.
- (β) Στα καθορισμένα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα.
- (γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, III και IV.
- (δ) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (ε) Στις Ειδικές Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 38.
- (στ) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

20.5.2 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, είναι δυνατό να χωροθετούνται, αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τις πιο πάνω, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένο άξονα/περιοχή εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια οι βασικές προϋποθέσεις, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.

20.6 **Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής**

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

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.
- (β) Στα καθορισμένα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα.
- (γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και IV.
- (δ) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (ε) Στις Ειδικές Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 38.
- (στ) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

20.7 **Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής**

20.7.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

Οχληρής Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων (π.χ. προσέλευση έντονης τροχαίας κυκλοφορίας, σοβαρή ηχορύπανση, κ.λπ.), όπως για παράδειγμα οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα κέντρα με ηχητικές ή/και μουσικές εγκαταστάσεις, τα μπαρ και τα καμπαρέ είναι δυνατό να χωροθετούνται, υπό τις βασικές προϋποθέσεις:

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.
- (β) Στα καθορισμένα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα.
- (γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, μόνο όσον αφορά μπαρ, δισκοθήκες και μουσικοχορευτικά κέντρα κλειστού τύπου.
- (δ) Στις Ειδικές Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 38.
- (ε) Στις Ειδικές Περιοχές ΕΠ κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπηρίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 24.

20.7.2 Σε εξαιρετικές και κατάλληλες περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις αυτού του τύπου, εξαιρουμένων των δισκοθηκών και των μπαρ, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, υπό τις βασικές προϋποθέσεις, και επιπλέον νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον, και θα διαθέτει εκτενείς τοπιοτεχνημένους ανοικτούς χώρους.
- (β) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα συσχετίζεται ικανοποιητικά με το πρωτεύον οδικό δίκτυο, και θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας της περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανάπτυξη.
- (γ) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση σχετικά πρότυπα θα αυξάνονται κατά 50%.

20.7.3 Στο καθορισμένο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ των Λεωφόρων Βυζαντίου και

Γρίβα Διγενή στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης, δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οχληρών αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, λόγω υπερσυγκέντρωσης τέτοιων χρήσεων στα διοικητικά όρια του αναφερόμενου Δήμου.

20.8 Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων

20.8.1 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 που διέπονται από τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας. Νοείται ότι καμιά τέτοιο τύπου ανάπτυξη δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς την εξασφάλιση της αναγκαίας Πολεοδομικής Άδειας.

20.8.2 Η ανέγερση αυτοτελούς Αίθουσας Δεξιώσεων είναι δυνατόν να επιτρέπεται:

- (α) Στις Ειδικές Περιοχές ΕΠ κατά μήκος του Νοτίου Παρακαμπηρίου, με βάση τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.
- (β) Σε άλλες κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν 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. Ο συντελεστής δόμησης θα είναι το 70% του καθορισμένου.
- (γ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1.

20.8.3 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις πρέπει να ικανοποιούνται οι βασικές προϋποθέσεις, καθώς και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα συσχετίζεται ικανοποιητικά με το πρωτεύον οδικό δίκτυο, και θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας της περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανάπτυξη.
- (β) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση τα πρότυπα θα είναι ενιαίοι, με εισόδους/εξόδους που διασφαλίζουν καλή ορατότητα. Σε περίπτωση ανέγερσης αίθουσας δεξιώσεων στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, τα αναφερόμενα πρότυπα θα αυξάνονται κατά 50%.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον, και θα διαθέτει εκτενείς τοπιοτεχνημένους ανοικτούς χώρους.
- (δ) Στις περιπτώσεις χωροθέτησης της ανάπτυξης σε Ειδική Περιοχή ΕΠ και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, η οικοδομή πρέπει να απέχει τουλάχιστον 25,00 μ. από πρωτεύον οδικό δίκτυο, και τουλάχιστον 15,00 μ. από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.

20.9 **Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

20.9.1 Οι Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων οικιστικών ή άλλων περιοχών του Τοπικού Σχεδίου.

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

- (α) Τη φύση (όπως τα μονοπάτια και παρατηρητήρια μελέτης της φύσης, τα διάφορα είδη πάρκων και οργανωμένων χώρων πρασίνου, κ.ο.κ.).

- (β) Τον πολιτισμό (όπως τα θέατρα, οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, τα πολιτιστικά κέντρα, τα μουσεία, οι αρχαιολογικοί χώροι, κ.ο.κ.).
- (γ) Την άθληση (όπως τα κέντρα άθλησης, τα κέντρα ιππασίας και τοξοβολίας, τα γήπεδα γκολφ, κ.ο.κ.).
- (δ) Τα διάφορα εκθέματα (όπως τα ζωολογικά/υδρολογικά πάρκα, τα ενυδρεία, τις γεωργικές εκθέσεις, κ.ο.κ.).
- (ε) Την ψυχαγωγία (όπως τα υδροπάρκα, τα λούνα παρκ, κ.ο.κ.).
- (στ) Τον συνδυασμό των πιο πάνω προσανατολισμών, τη δυνατότητα ενδυνάμωσης κάποιου από αυτούς έναντι των υπολοίπων (όπως για παράδειγμα τη φύση ή τον πολιτισμό για σκοπούς επιμόρφωσης), ή τη συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική χρήση).

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

20.9.4 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.). 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.

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

20.10 Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

20.10.1 Θεματικά Πάρκα

20.10.1.1 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 τη ψυχαγωγία τους, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα, περιλαμβανομένων και αυτών που αφορούν την παράδοση του τόπου. Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους/τοπιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που θα 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.

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

20.10.1.3 Θεματικά πάρκα είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής, και υπό τις βασικές προϋποθέσεις. Για Θεματικά Πάρκα θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται για τη συγκεκριμένη χρήση στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.

20.10.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

20.10.2.1 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει ως κύρια δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα ορίζεται η ανάπτυξη, η οργάνωση της οποίας γίνεται με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως κολυμβητική δεξαμενή, γήπεδα, χειροσφαίρισης, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, μίνι γκολφ, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, σφαίρισης επί δαπέδου, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

20.10.2.2 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.

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

20.10.2.4 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς στο φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών), και άλλα στοιχεία για λειτουργικό εμπλουτισμό του κέντρου, ώστε να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.

20.10.2.5 Θεματικά πάρκα είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, και υπό τις βασικές προϋποθέσεις, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής.

20.11 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

20.11.1 Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα μίνι γκολφ, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, *snack bar*), 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 εφαρμοστούν ειδικά κίνητρα ή/και προϋποθέσεις μετά

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

- 20.11.2** Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, και υπό τις βασικές προϋποθέσεις, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής.
- 20.11.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να επιτρέψει, κατ' εξαίρεση, Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας και εκτός των πιο πάνω καθοριζομένων, όταν κατά την κρίση της η φύση της ανάπτυξης (π.χ. ενυδρείο), σε συνάρτηση με την κλίμακα της, δεν αναμένεται να δημιουργούν σημαντικές επιπτώσεις στη γύρω περιοχή. Στις περιπτώσεις αυτές προτίμηση θα δίδεται σε Εμπορικές Περιοχές/Άξονες, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουσδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την παραχώρηση απομονωτικών/προστατευτικών λωρίδων στην περίμετρο του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή.
- 20.11.4** 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 κέντρα σφαίρισης επί δαπέδου, 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 δυο και το ύψος 10 μέτρα.

20.12 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού

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

20.13 Βασικές Προϋποθέσεις

Κατά την εξέταση αιτήσεων για ανάπτυξη όλων των τύπων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Όταν η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης.
- (β) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γειτνίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Είναι δυνατόν να απαιτούνται ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.
- (γ) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την επάρκεια των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή ή η ανάπτυξη εφάπτεται σε κύριους δρόμους. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται ότι το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης είναι τέτοιο που αναμένεται ότι θα προσελκύει μεγάλο αριθμό χρηστών/επισκεπτών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αιθουσών δεξιώσεων, μουσικοχορευτικών κέντρων και μεγάλου μεγέθους

εστιατορίων. Σε περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο λόγω της κλίμακας και την έντασης της ανάπτυξης, θα απαιτείται η διεξαγωγή μελέτης κυκλοφοριακών επιπτώσεων.

- (δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την τήρηση ικανοποιητικής απόστασης μεταξύ των χώρων άσκησης των κύριων ή/και των βοηθητικών δραστηριοτήτων της ανάπτυξης (π.χ. οικοδομή, υπαίθριοι χώροι εστίασης ή συγκέντρωσης, χώροι στάθμευσης και διάδρομοι διακίνησης οχημάτων, κ.ο.κ.) και των ορίων του τεμαχίου.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση Άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- (στ) Στις περιπτώσεις που χωροθετείται κοντά στα Αρχαία Μνημεία και κτίρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.
- (ζ) Σε όλες τις περιπτώσεις όπου, ανάπτυξη που εμπίπτει στις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δυνατό να επιτραπεί, εκτός Ορίου Ανάπτυξης, θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της περιοχής, εκτός των περιπτώσεων οι οποίες αναφέρονται στο Κεφάλαιο 25 (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).

21. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

21.1 Γενικά

21.1.1 Τα τελευταία χρόνια, η σχέση του πολιτισμού με την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του αστικού συμπλέγματος έχει διαφοροποιηθεί. Έχει γίνει κοινώς αποδεκτή η θετική επίδραση του πολιτισμού στην εικόνα της πόλης 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. Τόσο η υλοποίηση του μεγαλεπήβολου προγράμματος δημιουργίας ενός πόλου έλξης πολιτιστικών διευκολύνσεων και λειτουργιών στο Αστικό Κέντρο της πρωτεύουσας, όπως περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο, όσο και η δημιουργία μικρότερων τέτοιων διευκολύνσεων σε τοπικό επίπεδο από φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή άλλους φορείς/οργανισμούς, πρέπει να ενισχυθεί ουσιαστικά μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισορροπημένου προγραμματισμού για το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

21.1.2 Σύμφωνα με τον *Στρατηγικό Σχεδιασμό για τον Πολιτισμό* του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού, η έννοια του Πολιτισμού στη σύγχρονη πραγματικότητα δεν περιλαμβάνει μόνο τις Καλές Τέχνες, αλλά αφορά επίσης στον τρόπο ζωής, στην πρόσληψη της ιστορίας, στην αυτοσυνειδησία της κοινωνίας, καθώς επίσης και στην 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.

21.1.3 Οι 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 έκθεσης έργων τέχνης, πολιτιστικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα, και άλλα παρόμοια.

21.2 Προβλήματα

Ανάμεσα στα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στο αστικό

συγκρότημα περιλαμβάνεται η ανεπάρκεια της πολιτιστικής υποδομής, που θα συνέβαλλε στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και θα υποστήριζε τη σύζευξη πολιτισμού και τουρισμού, ως σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων.

21.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

21.3.1 Ο Πολιτισμός μέσα στη σύγχρονη διάσταση και προοπτική είναι έννοια δυναμική και θα πρέπει να βασίζεται στην ανάπτυξη ενεργού πολιτιστικής πολιτικής που να αποσκοπεί μεταξύ άλλων και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, στην ενίσχυση της κοινωνικής ενσωμάτωσης και συνοχής και στο σεβασμό και τη διατήρηση της πολιτιστικής ποικιλομορφίας. Οι βασικές αρχές του οράματος για τον Πολιτισμό συνοψίζονται στην ενίσχυση της δημιουργικότητας, στην παροχή ίσων ευκαιριών πρόσβασης και συμμετοχής στα πολιτιστικά αγαθά, στην ενίσχυση της διαπολιτισμικότητας και στην προβολή αλλά και διατήρηση της ιδιαίτερης πολιτισμικής μας ταυτότητας.

21.3.2 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 την στήριξη, ενίσχυση και προώθηση της σύγχρονης κυπριακής καλλιτεχνικής και πνευματικής δημιουργίας.

21.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τον τομέα αυτό είναι:

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

21.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή

21.5.1 Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας της πόλης. Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή/ και του κρατικού χώρου, θα πρέπει να χωροθετούνται στο Αστικό Κέντρο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου, εφόσον αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας του Κέντρου και της ενιαίας ταυτότητας του αστικού συγκροτήματος.

21.5.2 Παράλληλα, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις είναι σκόπιμο να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, και σε υποπεριοχές του αστικού συγκροτήματος ανάλογα με την ακτίνα επιρροής τους, και σε συσχέτιση με άλλες κύριες λειτουργίες. Οι χώροι πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστον οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων.

21.5.3 Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατό να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα και τον τύπο της δραστηριότητας:

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, III και IV.
- (γ) Στις Ζώνες Δημόσιων και άλλων Αστικών Χρήσεων.
- (δ) Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 23.
- (ε) Στις Ειδικές Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 38.

21.5.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την κατ' αξία χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης (π.χ. σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά ανοικτό αμφιθέατρο) και του συγκεκριμένου χώρου, και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί

οποιοσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις και στο περιβάλλον της περιβάλλουσας περιοχής.

21.5.5 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 ένταξη στον χώρο, και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής και στον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από τη συγκέντρωση πληθυσμού και την κυκλοφορία οχημάτων. Παράλληλα, θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

21.6 **Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους**

21.6.1 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.

21.6.2 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τον βαθμό προβολής του μνημείου.
- (β) Τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες.
- (γ) Την ένταξη στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

21.6.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε δημόσιους ανοικτούς χώρους (πάρκα, πλατείες, κόμβους, κ.ά.), ώστε να προβάλλεται ο σύγχρονος πολιτισμός και να αναβαθμίζεται ο αστικός χώρος.

22. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

22.1 Γενικά

22.1.1 Όσον αφορά τον τομέα του τουρισμού, που αναμφισβήτητα αποτελεί μια από τις σημαντικότερες οικονομικές δραστηριότητες στόχος του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας είναι η προώθηση ορθολογικής οργάνωσης και η προγραμματισμένη ανάπτυξη στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Κύπρου γενικότερα, και του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας ξεχωριστά.

22.1.2 Στα βασικότερα προβλήματα που έχουν εντοπιστεί στον τομέα της τουριστικής ανάπτυξης στη Λευκωσία, συμπεριλαμβάνεται η πολύ περιορισμένη τουριστική δραστηριότητα (3,6% της παγκύπριας τουριστικής κίνησης), η έλλειψη έργων υποδομής, καθώς και παρεμφερών τουριστικών έργων, υπηρεσιών πολιτισμού, και χώρων για ψυχαγωγικές δραστηριότητες.

22.1.3 Στην παρούσα φάση κρίνεται απαραίτητη η ποιοτική αναβάθμιση και η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, με βάση τα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς για νέες εναλλακτικές και εξειδικευμένες μορφές τουρισμού και η προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων. Επιπλέον, κρίνεται απαραίτητη η εισαγωγή πολιτικής και μέτρων για τη δημιουργία υψηλής ποιότητας μικρών αστικών ξενοδοχείων.

22.1.4 Τα πιο πάνω συνάδουν με το περιεχόμενο του Αναθεωρημένου Στρατηγικού Σχεδίου Τουριστικής Ανάπτυξης, στα πλαίσια του οποίου προωθείται η εφαρμογή ενός μοντέλου αιεφόρου τουριστικής ανάπτυξης. Σημαντική στην παρούσα φάση κρίνεται η ρύθμιση της τουριστικής ανάπτυξης στις κεντρικές περιοχές της πόλης, με βάση κριτήρια και προϋποθέσεις που πρέπει να καθορισθούν, καθώς και η αξιοποίηση αξιόλογων παραδοσιακών περιοχών και οικοδομών για τουριστικούς σκοπούς.

22.2 Προβλήματα

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η μειωμένη ανταγωνιστικότητα του τουριστικού προϊόντος που προσφέρεται στην πρωτεύουσα εξαιτίας της ανάπτυξης στις παραλιακές περιοχές της Κύπρου.
- (β) Η μη παροχή επαρκών και κατάλληλων ξενοδοχειακών/τουριστικών μονάδων, και η μη αναβάθμιση των υφιστάμενων υπηρεσιών και εγκαταστάσεων.
- (γ) Η απουσία αποτελεσματικών μέτρων για εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς με νέες εναλλακτικές και εξειδικευμένες μορφές προϊόντος.
- (δ) Η απουσία ικανοποιητικού αριθμού τουριστικών μονάδων αστικού τύπου που δυσχεραίνει το έργο της αναβίωσης του αστικού κέντρου.

22.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

22.3.1 Τόσο το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης, όσο και το Στρατηγικό Σχέδιο Τουριστικής Ανάπτυξης επιδιώκουν τη διαμόρφωση ενός μοντέλου αιεφόρου τουριστικής ανάπτυξης που να διαλαμβάνει την αναβάθμιση, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος.

22.3.2 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 τοποθέτηση της πρωτεύουσας με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και με άξονες το περιβάλλον και τον πολιτισμό, καθώς και η στόχευση διαφόρων ομάδων πελατείας καθόλη τη διάρκεια του χρόνου.

22.4 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος μέσα από μέτρα ποιοτικής αναβάθμισης, εμπλουτισμού και διαφοροποίησης του.
- (β) Η προώθηση της ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού και παρεμφερών υπηρεσιών με στόχο τον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς και την εξυπηρέτηση διαφόρων ομάδων πελατών.

- (γ) Ο συνδυασμός της τουριστικής ανάπτυξης και των υπηρεσιών υγείας και ευεξίας στα πλαίσια ενθάρρυνσης του τουρισμού υγείας, καθώς και η αντίστοιχη συσχέτιση με άλλους τομείς (συνέδρια, αθλητισμός, πολιτισμός κ.λπ.).

22.5 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

Η τουριστική ανάπτυξη ενθαρρύνεται γενικά μέσα στο Όριο Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου. Ειδικότερα, όσον αφορά τη χωροθέτηση ξενοδοχείων, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί να επιτρέψει ξενοδοχεία στις πιο κάτω περιοχές:

- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.
- (β) Στο σύνολο της Περιτειχισμένης Πόλης, νοουμένου ότι η ανάπτυξη θα αφορά αστικά ξενοδοχεία δυναμικότητας 15 έως 80 δωματίων.
- (γ) Στις Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων, συμπεριλαμβανομένης της καθορισμένης περιοχής του Πολυλειτουργικού Κέντρου Περιοχής Δικαστηρίων.
- (δ) Σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II.
- (ε) Στην καθορισμένη Ειδική Περιοχή Εισόδου ΕΠΕ και στη Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΚΕ, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις των οικείων Κεφαλαίων.
- (στ) Σε Περιοχές Ανάπτυξης, άλλες από τις πιο πάνω, όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η χωροθέτηση ξενοδοχείων δικαιολογείται λόγω των ιδιαίτερων φυσικών ή άλλων χαρακτηριστικών της.
- (ζ) Εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, τουριστικό κατάλυμα μπορεί να αποτελέσει συμπληρωματική χρήση Εξειδικευμένου Ιατρικού/Διαγνωστικού Κέντρου, Κέντρου Ιατρικής Έρευνας, Ειδικού Τύπου Κλινικών και Ιδιωτικού Νοσοκομείου, ή με την εφαρμογή της πολιτικής για Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, υπό μορφή ξενοδοχείου συναρτημένου με Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών

ή Επιχειρηματικού Πάρκου, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.

22.6 Συντελεστές Ανάπτυξης

22.6.1 Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για την ανέγερση τουριστικής ανάπτυξης θα είναι της τάξης των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης ή τη σχετική πολιτική, χωρίς όμως ο συντελεστής δόμησης να υπερβαίνει το 70% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση χωροθέτησης σε Οικιστική Ζώνη.

22.6.2 Η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα της περιοχής και άλλες πολεοδομικές παραμέτρους, μπορεί να απαιτήσει μείωση των πιο πάνω συντελεστών ανάπτυξης, καθώς επίσης και του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και ύψους που καθορίζονται στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.

22.7 Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών

22.7.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει ιδιαίτερα τη χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές, νοουμένου ότι οποιοσδήποτε προσθήκες/μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στο χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των σχετικών προτύπων, ιδιαίτερα σε σχέση με τη μείωση απαιτήσεων.

22.7.2 Σημειώνεται ότι 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.

22.8 Προσθήκες - Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις

22.8.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού), ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία θα ισχύουν τα πιο κάτω, με εξαίρεση την παράγραφο (β), που θα ισχύει μόνο όταν οι προσθήκες/μετατροπές αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητα - αριθμός κλινών):

- (α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία και των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών).
- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά τη χορήγηση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογισθεί κατά την αδειοδότηση), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης, ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι δύο ορόφους.
- (γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

Νοείται ότι η υφιστάμενη μονάδα και ο χώρος επέκτασης εμπίπτουν σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη.

Νοείται ότι οι πιο πάνω προσθήκες/μετατροπές δεν επηρεάζουν

δυσμενώς ή παραβλάπτουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

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

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

22.9 Τουρισμός Υγείας

Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας, τον Ιατρικό Τουρισμό και τον Τουρισμό Ευεξίας, στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας προνοούνται 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. Για τον σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατό να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.
- (β) Συμπερίληψη ξενοδοχειακής ανάπτυξης ως υποστηρικτικής ιδιωτικού νοσοκομείου ή διαγνωστικού κέντρου ουσιώδους κλίμακας σε περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, ή ως συμπληρωματικής Ενοποιημένης Ανάπτυξης Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.

Τέτοια ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί νοουμένου ότι η κλίμακα της θα είναι ανάλογη του μεγέθους της κύριας χρήσης, αφού συναξιολογηθεί η δυνατότητα εξυπηρέτησης του νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού κέντρου από υφιστάμενες ξενοδοχειακές αναπτύξεις, σε λειτουργική απόσταση από το νοσηλευτήριο ή το διαγνωστικό κέντρο.

22.10 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

- 22.10.1** Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες

σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης, 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 εξασφαλισθούν οι θετικές απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού.

22.10.2 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 (υδατοθεραπείας κ.ο.κ.).
- (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, και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.

- (ε) Εξειδικευμένα/θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος, ή και εστιατόριο όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο.

22.11 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

22.11.1 Δικαιούχοι των πιο πάνω κινήτρων είναι ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες και έχουν άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού).
- (β) Αποτελούν τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, τις πρόνοιες της σχετικής Έντολής του Υπουργού Εσωτερικών αναφορικά με τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, τις πρόνοιες της παραγράφου 4 του Παραρτήματος Β, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.
- (γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

22.11.2 Τα κίνητρα προβλέπουν όπως σε περίπτωση εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 22.10.2, είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν στην τουριστική μονάδα μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων, σουϊτων και δωματίων για φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

22.12 Άλλες Πρόνοιες

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

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

22.12.3 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου: Κατά την υποβολή αίτησης για τουριστική ανάπτυξη πρέπει να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου, το οποίο προνοείται στην περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, και εκδίδεται από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, και του οποίου η χορήγηση συναρτάται και με θέματα πρόσβασης, εμβαδού και διαστάσεων του γηπέδου της ανάπτυξης.

22.13 Βασικές Προϋποθέσεις

Στις πιο πάνω περιοχές είναι δυνατό να επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της τουριστικής πολιτικής του κράτους.
- (β) Η κλίμακα και ο χαρακτήρας της ανάπτυξης συνάδουν με τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον, και δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των παρακείμενων περιοχών και χρήσεων
- (γ) Η ανάπτυξη θα συμβάλει στην αναζωογόνηση κυρίως του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και θα αναβαθμίζει την ελκυστικότητα του.
- (δ) Διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, χωρίς επιβάρυνση του τοπικού οδικού δικτύου, καθώς και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης. Στις περιπτώσεις τουριστικής ανάπτυξης σε Οικιστικές Ζώνες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει μέχρι και 30% περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους απαιτούμενους με βάση τα σχετικά πρότυπα.

23. ΕΙΣΟΔΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

23.1 Εισαγωγή

23.1.1 Η ευρύτερη περιοχή στην είσοδο της Λευκωσίας, που περιλαμβάνει τις περιοχές γύρω από τον ανισόπεδο κόμβο παρά τις Βιομηχανικές Ζώνες Στροβόλου και κατά μήκος της οδού Καλαμών μέχρι τον χώρο ανέγερσης του Νέου Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας, αποτελεί μία από τις πιο σημαντικές στρατηγικές περιοχές του αστικού συμπλέγματος, και την κύρια είσοδο στην πρωτεύουσα από τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας-Λεμεσού. Ως τέτοια, θα πρέπει να αποτελεί πρότυπο ενιαίου και ολοκληρωμένου σχεδιασμού, ώστε να προσδίδεται στην είσοδο της πόλης μία σύγχρονη μορφή με κατάλληλες χρήσεις και λειτουργίες, οι οποίες να λαμβάνουν υπόψη την τοπογραφία και τα νέα δεδομένα που διαμορφώνονται ως αποτέλεσμα της κατασκευής των ανισόπεδων κόμβων, της λειτουργίας του Νέου Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας, και των διαμορφούμενων σύγχρονων αναγκών.

23.1.2 Για επίτευξη του πιο πάνω γενικού στόχου, και για ουσιαστική αναβάθμιση και αναδιοργάνωση της περιοχής, εισάγεται η παρούσα πολιτική, με βάση την οποία καθορίζονται πλαίσια ποιοτικού επανασχεδιασμού, τόσο όσο αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις, όσο και σε σχέση με θέματα χωροδιάταξης, αισθητικής αναβάθμισης, δημιουργίας χώρων πρασίνου και εξασφάλισης κοινοτικής υποδομής.

23.2 Βασική Πολιτική

Βασικός στόχος είναι η δημιουργία των αναγκαίων προϋποθέσεων για ενιαίες και συνδυασμένες αναπτύξεις στον ευρύτερο χώρο της περιοχής, οι οποίες θα συμβάλουν αποτελεσματικά στη δημιουργία μιας σύγχρονης ευρωπαϊκής εικόνας στην είσοδο της Λευκωσίας από τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας-Λεμεσού. Συγκεκριμένα προνοείται:

(α) Πολιτική που αφορά τη δημιουργία σημείου αναφοράς στην περιοχή βορειοδυτικά του ανισόπεδου κόμβου, στην περιοχή που καθορίζεται ως «Ειδική Περιοχή Εισόδου Λευκωσίας» με τον κωδικό ΕΠΕ, στα Σχέδια Χρήση Γης και Πολεοδομικές Ζώνες, με αξιόλογες οικοδομές που θα συμβάλουν στην απόδοση σύγχρονου ρόλου και ταυτότητας, που αφορούν ενιαίες γραφειακές και οικιστικές αναπτύξεις, συνδυασμένες με ξενοδοχεία, χώρους

συνεδρίων, εκπαιδευτικές, ιατρικές και άλλες χρήσεις.

- (β) Πολιτική που αφορά τη δημιουργία σύγχρονου κέντρου οικονομικών δραστηριοτήτων, καθώς και κέντρο εξυπηρέτησης για τις ανάγκες του Νέου Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας, που καθορίζεται ως «Ειδική Περιοχή» με τον κωδικό ΕΠ5 στα Σχέδια Χρήση Γης και Πολεοδομικές Ζώνες, που παράλληλα θα επενεργεί προς γενική αναβάθμιση της εικόνας της ευρύτερης περιοχής.
- (γ) Πολιτική που αφορά την ουσιαστική αναβάθμιση του περιβάλλοντος των καθορισμένων Βιομηχανικών Ζωνών, ιδιαίτερα των Βιομηχανικών Ζωνών στα νοτιοανατολικά και νοτιοδυτικά του ανισόπεδου κόμβου.

23.3 Ειδική Περιοχή Εισόδου Λευκωσίας (ΕΠΕ)

23.3.1 Η περιοχή βορειοδυτικά του ανισόπεδου κόμβου στην είσοδο της Λευκωσίας από τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας- Λεμεσού μέχρι τη Λεωφόρο Σταυρού καθορίζεται ως «Ειδική Περιοχή Εισόδου Λευκωσίας», ΕΠΕ, όπου λόγω της στρατηγικής της θέσης στο αστικό σύμπλεγμα και τη σχέση της με το Εθνικό Πάρκο Αθαλάσσιας, ισχύουν ειδικές πολιτικές. Η περιοχή συντίθεται από τέσσερις ουσιαστικά επιμέρους περιοχές, ως εξής: (i) δύο οικιστικές περιοχές, μία στα νότια της προέκτασης της οδού Ηρώων και μία στα βόρεια του καθορισμένου χώρου για την ανέγερση δημοτικού σχολείου, (ii) την περιοχή του ανισόπεδου κόμβου συμβολής των Λεωφόρων Τροόδους-Καλαμών, (iii) την περιοχή κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου, και (iv) μεγάλη περιοχή στα βόρεια, στην περιοχή του μελλοντικού κόμβου συμβολής της προέκτασης της Λεωφόρου Σταυρού και αυτοκινητόδρομου. Στην Ειδική Περιοχή Εισόδου ισχύει η πιο κάτω πολιτική:

- (α) Οικιστικές Περιοχές: Στις δύο οικιστικές περιοχές επιτρέπεται ενιαία οικιστική ανάπτυξη που θα περιλαμβάνει οργανωμένους χώρους πρασίνου, άλλους ανοικτούς χώρους, πεζόδρομους/ποδηλατόδρομους, κ.ά., με στόχο την παροχή έτοιμης ποιοτικής στέγης με οικιστικές μονάδες διαφόρων τύπων και μεγεθών. Ο συντελεστής δόμησης των δύο αυτών περιοχών ανέρχεται στο 1,40:1. Ο αριθμός ορόφων προκειμένου για ανέγερση ανεξάρτητων οικιστικών μονάδων θα είναι τρεις, για οικοδομές διαμερισμάτων πέντε. Νοείται ότι δεν επιτρέπεται η οικοπεδοποίηση.

- (β) Περιοχή ανισόπεδου κόμβου Λεωφόρων Τροόδους-Καλαμών: Στην περιοχή του ανισόπεδου κόμβου, είναι δυνατή η χωροθέτηση, πέραν της οικιστικής χρήσης, και γραφείων μεγάλης κλίμακας, νοουμένου ότι το εμβαδόν της γραφειακής χρήσης δεν υπερβαίνει το 75% του συνόλου του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού.

Είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση χρήσεων που αφορούν υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, αθλητικές διευκολύνσεις, φροντιστήρια/ινστιτούτα/σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, κλινικές και ιατρικά κέντρα, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, καθώς και μικρά καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης εμβαδού 100 τ.μ., νοуμένου ότι η πρόσβαση προς την ανάπτυξη γίνεται από συλλεκτήριο δρόμο. Επιπλέον, επιτρέπεται η χωροθέτηση εκθεσιακών χώρων, σε περίπτωση ιδιοκτησίας ελάχιστου εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ., εφόσον η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι παρέχεται άμεση πρόσβαση στην ανάπτυξη, χωρίς δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της κατοικίας και της οδικής ασφάλειας.

Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης καθορίζονται στο 0,30:1 και στο 1,20:1 αντίστοιχα, και ο αριθμός ορόφων στους τρεις. Ο αριθμός ορόφων είναι δυνατόν να ανέλθει στους 12, νοуμένου ότι το τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας εφάπτεται του ανισόπεδου κόμβου.

- (γ) Περιοχή του ανισόπεδου κόμβου Λεωφόρου Σταυρού: Στην περιοχή του ανισόπεδου κόμβου, είναι δυνατή η χωροθέτηση, ενιαίας γραφειακής και οικιστικής ανάπτυξης, σε ποσοστά 75% και 25% αντίστοιχα, συνεδριακού κέντρου, εκθεσιακού κέντρου, ξενοδοχείου, κλινικών και ιατρικών κέντρων, εκπαιδευτηρίων, αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας και συνήθους μορφής, κ.ά. Σε περίπτωση ανάπτυξης με χρήσεις σχετικές με τον πολιτισμό, την εκπαίδευση ή την υγεία, ο συντελεστής δόμησης θα ανέρχεται στο 1,40:1 για το τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αφορά τις χρήσεις αυτές.

Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης καθορίζονται στο 0,30:1 και στο 1,20:1 αντίστοιχα, και ο αριθμός ορόφων στους τρεις. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων δεν καθορίζεται στις περιπτώσεις ανάπτυξης τμήματος ιδιοκτησίας με εμβαδόν της τάξης των 4.000 τ.μ., και νοуμένου ότι αυτό εφάπτεται του ανισόπεδου κόμβου.

- (δ) Περιοχή κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου: Στην περιοχή κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου είναι δυνατή η χωροθέτηση ενιαίας γραφειακής και οικιστικής ανάπτυξης σε ποσοστά 75% και 25% αντίστοιχα. Είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση συνεδριακού κέντρου, εκθεσιακού κέντρου, ξενοδοχείου, κλινικών/διαγνωστικών κέντρων, κ.ο.κ. Σε περίπτωση ανάπτυξης με χρήσεις σχετικές με τον πολιτισμό, την εκπαίδευση ή την υγεία, ο συντελεστής δόμησης θα ανέρχεται στο 1,40:1 για το τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αφορά τις χρήσεις αυτές.

Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης καθορίζονται στο 0,30:1 και στο 1,20:1 αντίστοιχα. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων δεν καθορίζεται, νοουμένου ότι το τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας έχει εμβαδόν της τάξης των 4.000 τ.μ., και νοουμένου ότι εφάπτεται στον αυτοκινητόδρομο.

Η χωροθέτηση της γραφειακής ανάπτυξης θα γίνεται κατά μήκος των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και η σύνθεση των όγκων των οικοδομών θα διασφαλίζει την άνετη χωροδιάταξη σε ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους. Κάθε κτιριακό συγκρότημα γραφείων θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση μίας ενιαίας επιχείρησης.

23.3.2 Βασικές Προϋποθέσεις: Θα τηρούνται όλες οι πιο κάτω βασικές προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της παρακείμενης περιοχής κατοικίας.
- (β) Σε όλες τις περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη δεν αφορά οικιστική χρήση, μαζί με την πολεοδομική αίτηση θα υποβάλλεται Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.
- (γ) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30 %.
- (δ) Κατά τον διαχωρισμό των ιδιοκτησιών μεγάλης κλίμακας σε οικοπέδα, θα παραχωρείται 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου ή/και κοινοτικών υπηρεσιών, ανεξάρτητα από

τον επηρεασμό από άλλες δεσμεύσεις. Μέρος του απαιτούμενου ποσοστού θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και των παρακείμενων Οικιστικών Ζωνών στα δυτικά, και το υπόλοιπο θα αποτελεί συμπαγή έκταση ορθά χωροθετημένη σε σχέση με τις προτεινόμενες χρήσεις, και προσπελάσιμο από δημόσιο οδικό δίκτυο, ποδηλατόδρομους και πεζόδρομους.

- (ε) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σε άνετους και κατάλληλα τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού. Θα απαιτείται η υποβολή σχεδίου ολοκληρωμένης τοπιοτέχνησης, τόσο για τον απαιτούμενο δημόσιο χώρο πρασίνου όσο και τους ιδιωτικούς χώρους, που θα περιλαμβάνει την περιγραφή της αναγκαίας τεχνικής υποδομής για διασφάλιση της διατήρησης του συνόλου του πρασίνου σε υψηλά επίπεδα.
- (στ) Οι οικοδομές θα απέχουν τουλάχιστον 20,00 μέτρα από το όριο του αυτοκινητόδρομου και η έκταση γης μεταξύ των οικοδομών και του δρόμου θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει απομονωτική λωρίδα πλάτους 1,50 μ. μεταξύ των τεμαχίων και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (ζ) Οι οικοδομές θα είναι πολύ υψηλής αισθητικής στάθμης, θα αποτελούν σημεία αναφοράς, και θα εντάσσονται ορθά στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
- (η) Σε έκταση που αναλογεί σε κάθε 15 περίπου οικόπεδα, στις επιμέρους περιοχές, εξαιρουμένων των δύο οικιστικών περιοχών, είναι δυνατή η ανέγερση περιορισμένου αριθμού καταστημάτων, για εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών της περιοχής.

23.3.3 Διαδικασία Έγκρισης Αιτήσεων

- 23.3.3.1** Η πολεοδομική αίτηση υποβάλλεται στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Πολεοδομική Αρχή). Η Πολεοδομική Αρχή, πριν καταλήξει σε απόφαση θα λαμβάνει υπόψη και θα συναξιολογεί δεόντως τις απόψεις των διαφόρων εμπλεκόμενων Υπουργείων ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης και τα συγκεκριμένα δεδομένα (Παιδείας και Πολιτισμού, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, Υγείας, Συγκοινωνιών και Έργων, κ.λπ.), καθώς και της Τοπικής Αρχής.

23.3.3.2 Στα απαιτούμενα σχέδια για υποβολή πολεοδομικής αίτησης περιλαμβάνεται *Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο* που διαλαμβάνει τα ακόλουθα:

- (α) Τη χωροδιάταξη των προτεινόμενων χρήσεων, συγκροτημάτων, και ανοικτών χώρων (χώροι πρασίνου και πλατείες).
- (β) Τα αριθμητικά δεδομένα των προτεινόμενων αναπτύξεων και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία είναι απαραίτητα για ακριβή προσδιορισμό της βασικής σύνθεσης του έργου, και των απαιτούμενων εμβαδών που αναλογούν σε κάθε χρήση.
- (γ) Τη χωροδιάταξη του οδικού δικτύου, πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων, και χώρων στάθμευσης.
- (δ) Φωτογραφικό και άλλο υλικό, καθώς και πρόπλασμα, αν κρίνεται απαραίτητο.

23.3.4 Άλλες Πρόνοιες

Η παρούσα πολιτική δεν θα ισχύει σε περίπτωση υποδιαίρεσης τεμαχίων, όπου τα προκύπτοντα οικόπεδα θα έχουν εμβαδόν μικρότερο των 40.000 τ.μ., εκτός στις περιπτώσεις όπου η υποδιαίρεση είναι αποτέλεσμα επιβολής όρου για δημιουργία οδικού δικτύου στα πλαίσια πολεοδομικής άδειας.

Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, μετά την ολοκλήρωση της υποδιαίρεσης για δημιουργία οδικού δικτύου όπως περιγράφεται πιο πάνω, κατά τον περαιτέρω διαχωρισμό τεμαχίου, και νοουμένου ότι οι συνιδιοκτήτες του τεμαχίου είναι αρχικοί ιδιοκτήτες γης στην καθορισμένη Ειδική Περιοχή Εισόδου, όπως η γη αυτή ήταν εγγεγραμμένη κατά τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2011, τότε ο νέος διαχωρισμός είναι δυνατός και η πολιτική θα εφαρμόζεται, έστω και αν τα προκύπτοντα οικόπεδα έχουν εμβαδόν μικρότερο του ανωτέρω αναφερόμενου, ώστε ο κάθε συνιδιοκτήτης να έχει ένα ξεχωριστό οικόπεδο.

23.3.5 Αντισταθμιστικά Μέτρα

23.3.5.1 Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη θα επιβάλλονται αντισταθμιστικά μέτρα ανάλογα με τη συγκεκριμένη ανάπτυξη και την κλίμακα της.

23.3.5.2 Τα αντισταθμιστικά μέτρα μπορούν να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την παραχώρηση τμημάτων γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για έργα κοινοτικής υποδομής που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο (σχολεία, κ.ά.), καθώς και άλλα μέτρα όπως 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, πλατειών και παιδικής χαράς), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

23.3.5.3 Σε περίπτωση επιβολής αντισταθμιστικών μέτρων που αφορούν την παραχώρηση γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για την ανέγερση σχολείου ή άλλα αναγκαία έργα κοινοτικής υποδομής, το εμβαδόν του παραχωρούμενου χώρου θα συνυπολογίζεται για σκοπούς συντελεστή δόμησης.

23.4 Ειδική Περιοχή ΕΠ5 (Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων)

Η πολιτική για τη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Στροβόλου, με βασικούς στόχους την αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής της εισόδου της Λευκωσίας από τον αυτοκινητόδρομο και την εξυπηρέτηση του Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας, περιγράφεται σε λεπτομέρεια στο Κεφάλαιο 16.

23.5 Αναβάθμιση Βιομηχανικών Ζωνών

23.5.1 Η αναβάθμιση της γενικής εικόνας των Βιομηχανικών Ζωνών/Περιοχών του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αποτελεί βασικό στόχο για τον τομέα της βιομηχανίας, όπως περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο. Παράλληλα, η αναβάθμιση των Βιομηχανικών Ζωνών της ευρύτερης περιοχής του ανισόπεδου κόμβου της εισόδου της Λευκωσίας από τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας-Λεμεσού, είναι ουσιαστικής σημασίας για την επίτευξη των στόχων του παρόντος Κεφαλαίου.

23.5.2 Στο οικείο Κεφάλαιο εισάγονται ειδικές πρόνοιες οι οποίες αφορούν:

(α) Τη δυνατότητα ενσωμάτωσης γραφείων στις βιομηχανικές αναπτύξεις για αναβάθμιση της λειτουργίας και αισθητικής της ανάπτυξης.

- (β) Υποχρεωτική συμπερίληψη προθηκών σε βιομηχανικές οικοδομές.
- (γ) Τη δημιουργία περιμετρικού και άλλου πρασίνου στις υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίες.

24. ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΤΟΥ ΝΟΤΙΟΥ ΠΑΡΑΚΑΜΠΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΡΧΑΓΓΕΛΟΥ

24.1 Γενικά

- 24.1.1** Ο Νότιος Παρακαμπτήριος (παλαιά Λεωφόρος Τροόδους) αποτελεί καθορισμένο δρόμο πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, ο οποίος λειτουργεί ως ο κύριος παρακαμπτήριος άξονας για διακινήσεις από την περιφέρεια δυτικά της Λευκωσίας προς τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας/Λεμεσού και αντίστροφα. Επειδή η ομαλή λειτουργία του είναι κρίσιμης σημασίας για το σύνολο της πόλης, προωθείται η αναβάθμιση του, με αριθμό ανισόπεδων κόμβων σε βασικά σημεία του και με ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους. Ανάλογη σημασία σε σχέση με τη σύνδεση της πόλης με τη δυτική επαρχία Λευκωσίας, έχει ο καθορισμένος δρόμος πρωταρχικής σημασίας που αποτελεί την επέκταση της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι (τμήμα της Λεωφόρου Αρχαγγέλου από το σημείο που τερματίζεται η καθορισμένη Εμπορική Ζώνη, μέχρι τον κόμβο προς Κοκκινοτριμιθιά, συμπεριλαμβανομένης της Λεωφόρου Λευκοθέου στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου).
- 24.1.2** Ο Νότιος Παρακαμπτήριος και η επέκταση της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς τη δυτική επαρχία Λευκωσίας, διαφοροποιούνται από τους υπόλοιπους καθορισμένους δρόμους πρωταρχικής σημασίας λόγω της εξαιρετικά μεγάλης τροχαίας κίνησης που διακινούν καθημερινά. Κατά συνέπεια, η πολιτική που περιγράφεται στο Κεφάλαιο *Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση* για χωροθέτηση άλλων χρήσεων σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη και βρίσκονται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας διαφοροποιείται και ενισχύεται, όπως περιγράφεται στη συνέχεια.
- 24.1.3** Επιπλέον, ο Νότιος Παρακαμπτήριος, με τα χαρακτηριστικά που περιγράφονται πιο πάνω, σε συνάρτηση με το γεγονός ότι μεγάλα τμήματα γης των περιοχών που βρίσκονται κατά μήκος του είναι διαθέσιμα προς αξιοποίηση, παρέχει τις προϋποθέσεις καθορισμού περιοχών οι οποίες θα μπορούσαν να διατεθούν για τη χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες είναι βασικές και αναγκαίες για τη λειτουργία μιας πόλης (πολυκλινικές/ιατρικά κέντρα, αίθουσες δεξιώσεων, σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, γυμναστήρια, κολυμβητήρια, κ.ο.κ.). Οι

αναπτύξεις αυτές παρουσιάζουν ουσιαστικά προβλήματα στη χωροθέτηση τους στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, λόγω του σημαντικού εμβαδού απαιτούμενης γης, του οποίου η εξεύρεση στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε άλλες επιτρεπόμενες εμπορικές περιοχές είναι σε πολλές περιπτώσεις εξαιρετικά δύσκολη. Επιπλέον, η ένταξη των λειτουργιών αυτών στις προαναφερόμενες περιοχές δεν εξασφαλίζει την καλύτερη δυνατή λύση, εφόσον απαιτείται διείσδυση μεγάλου τμήματος της ανάπτυξης στις παρακείμενες Οικιστικές Ζώνες.

- 24.1.4** Η προσέγγιση αυτή αφενός δίδει διέξοδο στη χωροθέτηση των αναφερόμενων αναπτύξεων, και αφετέρου απαντά στα προβλήματα που ενδέχεται να προκαλούνται από τη χωροθέτηση οικιστικών αναπτύξεων κατά μήκος τμημάτων του παρακαμπτηρίου όπου αναμένονται τα σοβαρότερα προβλήματα ασφάλειας και όχλησης.

24.2 Βασικοί Στόχοι

Με βάση τα πιο πάνω, η παρούσα πολιτική αποσκοπεί:

- (α) Στη δημιουργία προϋποθέσεων για ορθολογική υλοποίηση των πιο πάνω αναπτύξεων.
- (β) Στην απάμβλυνση των προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση οικιστικών αναπτύξεων κατά μήκος των Οικιστικών Ζωνών που εφάπτονται στους προαναφερόμενους δρόμους πρωταρχικής σημασίας.
- (γ) Στη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από την οικιστική, οι οποίες είναι ακουστικά μη ευαίσθητες, και θα συμβάλουν στη δημιουργία ηχομόνωσης μεταξύ του δρόμου και των παρακείμενων Οικιστικών Ζωνών.

24.3 Γενική Χωροθετική Πολιτική

- 24.3.1** Στο παρόν κεφάλαιο καθορίζεται ειδική χωροθετική πολιτική για τεμάχια που εμπίπτουν:

Σε περιοχές κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και του καθορισμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας που αποτελεί την επέκταση της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι.

Σε περιοχές κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου και του καθορισμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας που αποτελεί την επέκταση της Λεωφόρου Αρχαγγέλου προς το Παλαιχώρι, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από τις ρυθμίσεις των ανισόπεδων κόμβων ή άλλων σημαντικών κόμβων, που καθορίζονται ως «Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Ανισόπεδων Κόμβων», με το σύμβολο ΑΚ ή Κ.

Σε τρεις επιλεγμένες περιοχές κατά μήκος του Νότιου Παρακαμπτηρίου που καθορίζονται ως «Ειδικές Περιοχές», με το σύμβολο ΕΠ.

- 24.3.2** Η δυνατότητα χωροθέτησης οποιωνδήποτε αναπτύξεων στις πιο πάνω περιοχές λαμβάνει υπόψη: (i) τη διαφύλαξη της βιωσιμότητας του Αστικού Κέντρου ή και άλλων καθορισμένων περιοχών εμπορικής δραστηριότητας, και (ii) την υιοθέτηση όλων των σχετικών προϋποθέσεων που περιγράφονται στο παρόν κεφάλαιο ή σε άλλα κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

24.4 Χωροθετική Πολιτική κατά μήκος του Νοτίου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου

- 24.4.1** Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων του Νότιου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου (τμήμα της Λεωφόρου Αρχαγγέλου, από το σημείο που τερματίζεται η καθορισμένη Εμπορική Ζώνη, μέχρι τον ανισόπεδο κόμβο προς Κοκκινότριμιθιά, συμπεριλαμβανομένης της Λεωφόρου Λευκοθέου στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου), όπως φαίνεται στο Σχέδιο 8, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής και εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά σε άλλες παραγράφους του Τοπικού Σχεδίου, είναι δυνατόν να επιτραπούν πέραν της οικιστικής ανάπτυξης, και αναπτύξεις που αφορούν τη χωροθέτηση γραφείων, υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, αθλητικών διευκολύνσεων, κλινικών/ιατρικών κέντρων, φροντιστηρίων/ινστιτούτων, εκπαιδευτηρίων και σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, και διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, υπό τις ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:

- (α) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης είναι αυτά της επικρατούσας χρήσης. Ο καθοριζόμενος αριθμός ορόφων για την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία αυξάνεται κατά ένα. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση ενός επιπλέον ορόφου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και αφού ληφθούν υπόψη οποιεσδήποτε άλλες συναφείς παράμετροι.

- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής κατοικίας.
- (γ) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται σε σχέση με την κατηγορία της ανάπτυξης με βάση τα σχετικά πρότυπα, 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.
- (δ) Σε περίπτωση που απαιτείται ανοικτός δημόσιος χώρος με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη απομόνωσης μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από το όριο του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, 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, ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.
- (στ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

24.4.2 Στις περιοχές που εφαρμόζεται η παρούσα πολιτική δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οποιωνδήποτε εμπορικών χρήσεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., για

διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων αυτών και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας.

24.4.3 Στις πιο πάνω περιοχές είναι δυνατόν να επιτραπεί και η χωροθέτηση εκθεσιακών χώρων, σε περίπτωση ιδιοκτησίας ελάχιστου εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ. που εφάπτεται σε υπηρεσιακό δρόμο παράλληλου με τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας, και εφόσον η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι παρέχεται άμεση πρόσβαση στην ανάπτυξη, χωρίς δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της κατοικίας και της οδικής ασφάλειας, και εφόσον τηρούνται οι πιο πάνω βασικές προϋποθέσεις.

24.4.4 Στις πιο πάνω περιοχές είναι δυνατόν να επιτραπεί και η χωροθέτηση μικρών καταστημάτων καθημερινής εξυπηρέτησης εμβαδού 100 τ.μ., εφόσον διαπιστωθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από καθορισμένο Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας, και η πρόσβαση προς την ανάπτυξη γίνεται από συλλεκτήριο δρόμο.

24.5 «Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Ανισόπεδων Κόμβων»

24.5.1 Οι «Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Ανισόπεδων Κόμβων» καθορίζονται στα Σχέδια 8 και 10. Σε αυτές εμπίπτουν τα τεμάχια που επηρεάζονται άμεσα ή εφάπτονται του μήκους ρύθμισης των κόμβων, ως εξής:

- i. Κόμβος συμβολής Λεωφόρων Τροόδους και Χ'Ιωσήφ.
- ii. Κόμβος συμβολής Λεωφόρων Τροόδους και Τσερίου.
- iii. Κόμβος συμβολής Λεωφόρων Τροόδους και Στροβόλου.
- iv. Κόμβος συμβολής Λεωφόρων Αρχαγγέλου και Λευκοθέου.
- v. Κόμβος συμβολής Λεωφόρων Τροόδους και δρόμου προς Παλαιχώρι.
- vi. Κόμβος συμβολής δρόμου προς Παλαιχώρι και Λεωφόρου Αγίου Γεωργίου (δεν αποτελεί ανισόπεδο κόμβο).
- vii. Κόμβος συμβολής Λεωφόρων Ηρώων και Λευκοθέου.
- viii. Κόμβος συμβολής Λεωφόρου Κρανιδιώτη και νέου περιμετρικού δρόμου.

24.5.2 Στις περιοχές αυτές είναι δυνατό να επιτραπούν όλες οι χρήσεις που περιγράφονται στην πολιτική για ιδιοκτησίες κατά μήκος Νοτίου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου, υπό τις πιο πάνω βασικές προϋποθέσεις, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη. Ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 0,20:1. Ο καθοριζόμενος αριθμός ορόφων για την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία

είναι δυνατό να αυξηθεί κατά δύο, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαστικά οι ανέσεις της παρακείμενης περιοχής.

Σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται με τις πιο πάνω καθορισμένες περιοχές, ισχύει η πολιτική για διείσδυση εμπορικής ή άλλης επιτρεπόμενης χρήσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.3 του Κεφαλαίου 7, με μείωση του συντελεστή δόμησης στο 80% του επιτρεπόμενου για κατοικία.

24.6 «Ειδικές Περιοχές»

Οι τρεις «Ειδικές Περιοχές» καθορίζονται στα Σχέδια 8 και 10 με το σύμβολο ΕΠ. Στις περιοχές αυτές είναι δυνατό να επιτραπούν όλες οι χρήσεις που περιγράφονται στην πολιτική για ιδιοκτησίες κατά μήκος του Νοτίου Παρακαμπηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου, καθώς επίσης και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, όπως κινηματογράφοι πολλαπλών οθονών.

Η χωροθέτηση των πιο πάνω χρήσεων σε ιδιοκτησίες που δεν εφάπτονται των δρόμων πρωταρχικής σημασίας επιτρέπεται νοουμένου ότι το ελάχιστο εμβαδόν της ιδιοκτησίας είναι της τάξης των 2.000 τ.μ., υπό τις πιο πάνω βασικές προϋποθέσεις, εξαιρουμένης της προϋπόθεσης για το ποσοστό κάλυψης, που στην παρούσα περίπτωση δεν πρέπει να υπερβαίνει το 0,30:1. Ο καθοριζόμενος αριθμός ορόφων για την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία είναι δυνατό να αυξηθεί κατά δύο, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαστικά οι ανέσεις της παρακείμενης περιοχής.

24.7 Βασικές Προϋποθέσεις

Για κάθε ανάπτυξη που περιγράφεται στο παρόν κεφάλαιο ισχύουν οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις.

- (α) Η πρόσβαση στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία δεν θα δημιουργεί προβλήματα οδικής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και δεν θα επηρεάζει ουσιαστικά τις ανέσεις της παρακείμενης περιοχής κατοικίας. Για διασφάλιση της παρούσας προϋπόθεσης, και όπου η ανάπτυξη δεν αφορά οικιστική χρήση, θα εξασφαλίζονται οι απόψεις του Φορέα Κυκλοφοριακών Μελετών, πριν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

- (β) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται σε σχέση με την κατηγορία της ανάπτυξης με βάση το Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου θα αυξάνεται κατά 30 %, ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και οι ανέσεις των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από ενδεχόμενη στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα. Τουλάχιστον το 50% των χώρων αυτών θα χωροθετείται στον ελεύθερο χώρο της ανάπτυξης ή σε υπόστεγο χώρο στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (γ) Θα απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, ανεξάρτητα από το εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Ο χώρος θα χωροθετείται ώστε να λειτουργεί ως ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από το όριο του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό απομονωτική λωρίδα μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ώστε η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους, ανάλογα με την περίπτωση.
- (ε) Οι προτεινόμενες οικοδομές θα είναι πολύ υψηλής αισθητικής στάθμης, και θα εντάσσονται ορθά στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
- (στ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σε άνετους και κατάλληλα τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού. Με την υποβολή πολεοδομικής αίτησης θα απαιτείται η υποβολή σχεδίου ολοκληρωμένης τοπιοτέχνησης τόσο των δημόσιων χώρων πρασίνου όσο και των ιδιωτικών, που θα περιλαμβάνει την αναγκαία υποδομή για διασφάλιση της διατήρησης του πρασίνου και των τοπιοτεχνημένων χώρων σε υψηλά επίπεδα.
- (ζ) Σε περίπτωση υποδιαίρεσης τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, τότε για τα προκύπτοντα τεμάχια θα ισχύουν μόνο οι πρόνοιες της καθορισμένης πολεοδομικής ζώνης στην οποία εμπίπτουν.

- (η) Σε περίπτωση τεμαχίων που ενοποιούνται μετά από την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα αυξάνει τον καθοριζόμενο συντελεστή δόμησης κατά ποσοστό 5%, νοουμένου ότι το εμβαδόν του νέου τεμαχίου δεν είναι μικρότερο των 5.000 τ.μ.

24.8 Αντισταθμιστικά Μέτρα

Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη σε Ειδικές Περιοχές, θα επιβάλλονται ανάλογα με την ανάπτυξη και την κλίμακα, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

25. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

25.1 Γενικά

25.1.1 Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική που περιλαμβάνεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 2007-2013, καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης και αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης.

25.1.2 Οι σκοποί του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης περιλαμβάνουν, 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.

25.1.3 Για προώθηση της πιο πάνω γενικής πολιτικής, κρίνεται αναγκαία η εισαγωγή ειδικής χωροθετικής πολιτικής για νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις σύγχρονες τάσεις, καθώς και ευέλικτων πολιτικών που να επιτρέπουν εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, προσαρμοσμένες στα δεδομένα και ιδιαιτερότητες των αναπτύξεων αυτών και του ευρωπαϊκού χώρου.

25.1.4 Το παρόν κεφάλαιο εισάγει επίσης εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων σε περιοχές εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης, όπως Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, Θεματικών Πάρκων, κ.λπ., αναπτύξεις για τις οποίες κατά κανόνα απαιτείται μεγάλη έκταση γης.

25.2 Προβλήματα

Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου θα αντιμετωπίσουν προβλήματα που περιλαμβάνουν:

- (α) Το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Ορίου Ανάπτυξης.
- (β) Τον κατακερματισμό του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- (γ) Τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Ορίου Ανάπτυξης των αστικών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

25.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

25.3.1 Η Ειδική Στρατηγική των προνοιών που αναφέρονται πιο κάτω αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του αστικού συγκροτήματος και στην επίτευξη επιλεγμένων στόχων του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης και είναι αποφασιστικής σημασίας για την επίτευξη των στόχων αυτών στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

25.3.2 Βασικός στόχος της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση ικανοποιητικών εκτάσεων γης στις καταλληλότερες περιοχές για την προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, καθώς και η ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη των περιοχών αυτών με κριτήρια και προϋποθέσεις. Σημαντική θεωρείται η απόδοση βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης των αναφερόμενων αναπτύξεων. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση της πόλης με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, σε περιοχές όπου υφίσταται το κατάλληλο απόθεμα γης και σε περιοχές όπου θα κατευθυνθεί μελλοντικά και η υπόλοιπη συμβατή ανάπτυξη.

25.4 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

25.4.1 Οι περιοχές που έχουν καθορισθεί 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, 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, ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
- (δ) Γειτνιάζουν με μεγάλους χώρους πρασίνου ή πάρκα.

25.4.2 Οι περιοχές που έχουν καθορισθεί είναι οι ακόλουθες, και φαίνονται με περίγραμμα στον Χάρτη Χρήσης Γης:

- (α) Η περιοχή που εμπίπτει σε Γεωργική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά όρια του Δήμου Γερίου, που περικλείεται από τα διοικητικά όρια με τον Δήμο Αγλαντζιάς προς βορρά, τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας-προέκταση της Λεωφόρου Λάρνακας στα ανατολικά, τον μελλοντικό παρακαμπτήριο δρόμο προς νότο, και τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας-προέκταση της Λεωφόρου Αθαλάσσας στα δυτικά.
- (β) Η περιοχή που εμπίπτει σε Γεωργική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά όρια του Δήμου Λακατάμιας, στην περιοχή του Δημοτικού Κολυμβητηρίου, μέχρι το όριο του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Η περιοχή που εμπίπτει σε Γεωργική Ζώνη Γα4, στα διοικητικά όρια του Δήμου Λακατάμιας, δυτικά του αυτοκινητόδρομου προς Παλαιχώρι, που περικλείεται μεταξύ του προαναφερόμενου δρόμου πρωταρχικής σημασίας, της Μεικτής Ζώνης Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, των ορίων των Οικιστικών Ζωνών νότια της περιοχής, και του ορίου του Τοπικού Σχεδίου.

25.5 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 των νηπιαγωγείων.
- (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) Αίθουσες δεξιώσεων, μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου, και άλλες αναπτύξεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.

25.6 **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 ανοικτού δημόσιου χώρου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου].

25.6.1 **Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 60.000 τ.μ. Νοείται ότι θα μπορεί να γίνει αποδεκτό και μικρότερο μέγεθος νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ικανοποιηθεί ότι το ίδρυμα θα μπορεί να είναι βιώσιμο και επιθυμητό και ότι τηρούνται τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στα Τοπικά Σχέδια.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.

- (γ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και ένας για κάθε δυο φοιτητές.
- (δ) 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.
- (ε) 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 δυο 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 δυο είναι μικρότερο.
- (στ) 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).

25.6.2 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 και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

25.6.3 Εξειδικευμένα Ιατρικά/Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικοί Τύποι Κλινικών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 12.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,35:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως φαρμακείο, περίπτερο, ανθοπωλείο, καφενείο, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δυο κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (ε) 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 λειτουργικές αποστάσεις από την ανάπτυξη.

25.6.4 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 και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1 και το 0,15:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (δ) 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 δυο είναι μικρότερο.

25.6.5 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 και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,15:1 και το 0,20:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 500 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.
- (δ) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μέχρι δυο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

25.6.6 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 και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,35:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (δ) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως καφεστιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

25.6.7 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,15:1 και το 0,25:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (δ) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει

το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

25.7 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 και η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης και η απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση της 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) Κατά την αξιολόγηση σχετικής αίτησης θα λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής τόσο όσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση κατά τον χρόνο μελέτης της αίτησης αλλά και της πιθανότητας επεκτάσεων στο μέλλον του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης.
- (στ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα σε όλες τις περιπτώσεις, εξαιρουμένων των

περιπτώσεων χωροθέτησης αθλητικών κέντρων και ραδιοφωνικών/τηλεοπτικών σταθμών, που η απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 20,00 μέτρα, και της περίπτωσης των θεματικών πάρκων, ή σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, και παρόμοιων εγκαταστάσεων στα πλαίσια ανάπτυξης που αφορά κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, που η απόσταση αυξάνεται στα 30,00 μέτρα.

- (ζ) Ο αριθμός ορόφων σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζεται στους τρεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων χωροθέτησης αναπτύξεων που αφορούν κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα και θεματικά πάρκα, που ο αριθμός ορόφων καθορίζεται στους δύο.

25.8 Άλλες Πρόνοιες

- 25.8.1** Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο, δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου, και με βάση τις αντίστοιχες πρόνοιες και προϋποθέσεις.
- 25.8.2** Στις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική δεν αποκλείονται και άλλες αναπτύξεις, εφόσον αυτές επιτρέπονται από τις αντίστοιχες πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων, όπως για παράδειγμα οι Αίθουσες Δεξιώσεων.
- 25.8.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων
- 25.8.4** Σε περίπτωση ένταξης περιοχής για την οποία ίσχυαν οι πρόνοιες των εξειδικευμένων αναπτύξεων σε Ζώνη Ανάπτυξης, για αυτή θα ισχύουν ταυτόχρονα και οι πρόνοιες του Κεφαλαίου αυτού νοουμένου ότι θα υποβληθεί αίτηση για ανάπτυξη σε διάστημα που δεν θα υπερβαίνει τα πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου.

26. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

26.1 Γενικά

26.1.1 Στην εποχή της παγκοσμιοποίησης της οικονομίας, με το ιδιαίτερα ανταγωνιστικό περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί, καθώς και την ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την Ευρωζώνη, η Κύπρος στοχεύει να εξελιχθεί σε περιφερειακό και διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στους τομείς της τριτοβάθμιας παιδείας, υγείας και αλλού και λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του νησιού που αφορούν τη γεωγραφική θέση, το κλίμα και το τοπικό περιβάλλον.

26.1.2 Η παρούσα πολιτική στοχεύει στη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που θα διευκολύνουν την υλοποίηση στρατηγικών στόχων του Κράτους όπως αυτοί καθορίζονται στο υφιστάμενο πενταετές Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 2007-2013. Οι στόχοι αυτοί αφορούν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- (α) Τη μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της Οικονομίας και τη βελτίωση της παραγωγικότητας, με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
- (β) Την προστασία του περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.
- (γ) Την ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.
- (δ) Την προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.
- (ε) Τη συνεχή ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού.
- (στ) Την εμπέδωση συνθηκών κοινωνικής συνοχής.
- (ζ) Την ορθολογική και ισόρροπη χωρική και αγροτική ανάπτυξη.

26.1.3 Η πολιτική για την εξέλιξη της Κύπρου σε περιφερειακό και διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας στοχεύει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:

- (α) Στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας μέσω της ενθάρρυνσης της προώθησης επενδύσεων στην ιδιωτική υγεία και παιδεία και της δημιουργίας ερευνητικών κέντρων με διακεκριμένα διεθνή ερευνητικά ιδρύματα.
- (β) Στην προώθηση της Έρευνας και της Καινοτομίας μέσω της ενδυνάμωσης της ερευνητικής υποδομής με δυνατότητες διεξαγωγής υψηλού επιπέδου ερευνητικών δραστηριοτήτων και σύνδεση με την παραγωγική βάση.
- (γ) Στην αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τον πολίτη με προώθηση, μεταξύ άλλων, μέτρων για τον πολιτισμό.
- (δ) Στην περαιτέρω ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της μείωσης του χάσματος μεταξύ των οικονομικά ασθενέστερων τάξεων και των προνομιούχων.
- (ε) Στην αποτελεσματική προστασία τόσο του ανθρωπογενούς όσο και του φυσικού περιβάλλοντος προς ουσιαστική συμβολή στην αειφορία της ανάπτυξης και στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

26.1.4 Στο επίπεδο του ευρύτερου Ευρωπαϊκού χώρου παρατηρείται έντονος ανταγωνισμός μεταξύ περιφερειών ή και πόλεων, με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων για νέες χρήσεις και δραστηριότητες, οι οποίες εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στην ενίσχυση της συγκριτικής θέσης της κάθε περιοχής έναντι των άλλων.

26.1.5 Σε αυτό το έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον βρίσκονται και τα αστικά συγκροτήματα της Κύπρου στα οποία πρέπει να δοθεί η δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα, προς όφελος της τοπικής αλλά και της εθνικής οικονομίας και ανάπτυξης.

26.2 Προβλήματα

Οι παρούσες πρόνοιες καλούνται να αντιμετωπίσουν προβλήματα τα κύρια εκ των οποίων είναι:

- (α) το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Ορίου Ανάπτυξης,
- (β) ο κατακερματισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που δυσχεραίνει την επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής συνέργειας,
- (γ) το μειωμένο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για υλοποίηση αναπτύξεων που εξυπηρετούν τους στρατηγικούς στόχους, κάτι

που μπορεί να αντιμετωπιστεί με την εισαγωγή κινήτρων σε συνάρτηση με το κόστος υλοποίησης και το αναμενόμενο όφελος, και

- (δ) η φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Ορίου Ανάπτυξης των αστικών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

26.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

26.3.1 Η στρατηγική επιδίωξη που περιέχεται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 2007-2013 για εξέλιξη της Κύπρου «σε σημαντικό περιφερειακό και διεθνές Κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στους τομείς της τριτοβάθμιας παιδείας και υγείας» είναι δυνατό να επιτευχθεί με την ενεργοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως αυτή διαφαίνεται στις πρόνοιες της παρούσα πολιτικής και αφορά την υλοποίηση αναπτύξεων όπως εκπαιδευτήρια τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, ιδιωτικά νοσοκομεία, κέντρα έρευνας και ανάπτυξης και αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας, έργα με ικανοποιητικά ποσοστά πολιτιστικών δραστηριοτήτων, έργα περιβαλλοντικού εμπλουτισμού καθώς και οργανωμένα αθλητικά κέντρα πολλαπλών δραστηριοτήτων που να λαμβάνουν υπόψη και τη δυνατότητα συνέργειας των πιο πάνω χρήσεων τόσο μεταξύ τους όσο και με την ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής τους.

26.3.2 Η πιο πάνω Ειδική Στρατηγική αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του αστικού συγκροτήματος με την επίτευξη των πιο πάνω επιλεγμένων στόχων του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης και είναι αποφασιστικής σημασίας για την υλοποίησή τους στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Τέτοιοι στόχοι είναι:

- (α) Η υιοθέτηση ευέλικτης πολιτικής η οποία συνοδεύεται με τα κατάλληλα κίνητρα και προτάσεις για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης με πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα, με την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου στη διαδικασία της παραγωγής κοινωνικής στέγης, μέσω ρυθμιστικών μέτρων κλπ. Το μέγεθος των απαιτούμενων κινήτρων για την προσέλκυση ή εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των Στρατηγικών αυτών στόχων, αναγνωρίζεται ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη των στόχων της πολιτικής. Περιληπτικά τα κίνητρα αυτά είναι:

- (i) Η δυνατότητα για την ανάπτυξη γης εκτός των καθορισμένων Ορίων Ανάπτυξης για την δημιουργία των Στρατηγικών Αναπτύξεων και έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού που σχετίζονται με την υψηλή ποιότητα που επιδιώκεται.
- (ii) Η δυνατότητα δημιουργίας συμπληρωματικών αναπτύξεων.
- (β) Το μέγεθος και η έκταση των συμπληρωματικών αναπτύξεων θα πρέπει να σχετίζεται και να εξαρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν.
- (γ) Η διασφάλιση της δημιουργίας μιας ποικιλίας συμβατών χρήσεων για σκοπούς στέγασης, απασχόλησης και εκπαίδευσης, και η παροχή κοινωνικών, πολιτιστικών, αθλητικών και άλλων υπηρεσιών καθώς και αναψυχής και ψυχαγωγίας, μέσω ενός ενιαίου σχεδιασμού με δυνατότητα πρόσβασης στους χώρους εργασίας, εκπαίδευσης και εξυπηρέτησης με ελαχιστοποίηση της οχηματικής διακίνησης.
- (δ) Η αναβάθμιση της πόλης με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, είτε ανεξάρτητα, είτε σε συνέργια με άλλες γειτονικές κοινότητες, σε περιοχές όπου αναμένεται ότι υφίσταται το κατάλληλο απόθεμα γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και σε περιοχές όπου θα κατευθυνθεί αντίστοιχα μελλοντικά και νέα ανάπτυξη.

26.3.3 Τα πιο πάνω θέματα κρίνεται ότι θα πρέπει να αντιμετωπίζονται και να εγκρίνονται, με την ουσιαστική εμπλοκή Κρατικών Φορέων, οι οποίοι έχουν την αρμοδιότητα και κατάλληλη γνώση και στη βάση:

- (α) Λεπτομερούς **μελέτης σκοπιμότητας**, η οποία να αναφέρεται πρώτιστα στις προγραμματιζόμενες στρατηγικές χρήσεις και τις αντίστοιχες λειτουργικές τεχνικές, οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές και συγκοινωνιολογικές πτυχές της ανάπτυξης σε στρατηγικό επίπεδο και εξετάζοντας τις συσσωρευτικές επιπτώσεις, τα δεδομένα της ευρύτερης περιοχής όπου θα εκτελεστεί η ανάπτυξη, το επιχειρησιακό όραμα και τις διαδικασίες ανάπτυξης της.

- (β) **Μελέτης βιωσιμότητας** με αναλύσεις κόστους-οφέλους ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη σε δυο φάσεις, μια χωρίς τις συμπληρωματικές χρήσεις και μια συμπεριλαμβανομένων και αυτών.

Με τη διαδικασία αυτή, αφ' ενός μεν θα ενθαρρύνεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για επενδύσεις και αφετέρου θα διασφαλίζεται ότι οι εθνικοί πόροι θα διατίθενται ορθολογικά και λελογισμένα και πάντοτε προς το δημόσιο συμφέρον.

Νοείται ότι σε περίπτωση τροποποίησης πολεοδομικών αδειών που χορηγήθηκαν με βάση το προηγούμενο καθεστώς, θα απαιτείται νέα τεchnοοικονομική μελέτη μόνο σε περίπτωση ουσιαστικής διαφοροποίησης των σχετικών στρατηγικών χρήσεων.

- 26.3.4** Οι αναπτύξεις που θα επιτρέπονται με βάση την παρούσα πολιτική θα πρέπει να είναι απόλυτα συμβατές μεταξύ τους και να μεγιστοποιούν τα οφέλη και τον δυναμισμό που προκύπτει από τη συνύπαρξή τους. Οι χρήσεις αυτές, με τη σωστή χωροδιάταξη και λειτουργική τους σχέση, καθώς και τη σε μεγάλο βαθμό μεταξύ τους συνέργια, θα πρέπει να δημιουργούν τις προϋποθέσεις μιας ποιοτικής και ολοκληρωμένης ανάπτυξης, η οποία προωθεί και υλοποιεί τον στρατηγικό στόχο μετατροπής της Κύπρου σε σημαντικό περιφερειακό κέντρο υπηρεσιών. Ο συνδυασμός των χρήσεων σε μια ενιαία ανάπτυξη θα πρέπει να δημιουργεί επιπρόσθετα συνθήκες δυναμικής ανάπτυξης με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις τόσο στην τοπική όσο και στην εθνική οικονομία. Διευκρινίζεται ότι η συμβατότητα των στρατηγικών αναπτύξεων θα πρέπει να κρίνεται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής στο στάδιο ετοιμασίας της μελέτης σκοπιμότητας.

- 26.3.5** Για την ορθολογική χωροδιάταξη διαφόρων κοινών διευκολύνσεων και λειτουργιών, που είναι ενδεχόμενο να απαιτούνται για τις διάφορες Στρατηγικές Χρήσεις θα πρέπει να είναι δυνατό αυτές να συγκεντρώνονται προς επίτευξη οικονομιών κλίμακας και αποφυγή επανάληψης. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και για τις άλλες Χρήσεις που περιγράφονται πιο κάτω και αφορούν τις Συμπληρωματικές Χρήσεις, τα Έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και τα Έργα που σχετίζονται με τα Αντισταθμιστικά Μέτρα.

26.4 Χωροθετική Πολιτική και άλλες προϋποθέσεις

Για τους πιο πάνω λόγους εισάγεται η παρούσα χωροταξική πολιτική, η οποία αφορά τη δημιουργία ενοποιημένων αναπτύξεων μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων. Η πολιτική θα είναι δυνατό να εφαρμόζεται εφόσον ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια και οι όροι που καθορίζονται πιο κάτω.

26.4.1 Υπηρεσίες

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τις ακόλουθες αναπτύξεις:

(α) **Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης:**

Το εν λόγω εκπαιδευτήριο μπορεί να περιλαμβάνει, εκτός από Πανεπιστήμιο πτυχιακού επιπέδου, κέντρο μεταπτυχιακών σπουδών ή άλλα κέντρα εξειδικευμένων προγραμμάτων κατάρτισης και έρευνας πανεπιστημιακού επιπέδου. Το εκπαιδευτήριο μπορεί να λειτουργεί ως ανεξάρτητο τέτοιο ή και να συνδέεται με ή να αποτελεί παράρτημα αναγνωρισμένων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων της Ευρώπης ή άλλων χωρών. Η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου στην τελική του φάση θα είναι περίξ ή πέραν των 3.000 φοιτητών. Κατά την αρχική του φάση η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου δεν θα είναι μικρότερη των 1.000 φοιτητών.

Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με τα παρεχόμενα προγράμματα σπουδών αθλητικές εγκαταστάσεις και διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής των σπουδαστών και του προσωπικού. Επιπρόσθετα, είναι δυνατό να περιλαμβάνει κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο και κέντρο υγείας, όπως και χώρους για τις εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του ιδρύματος. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία αριθμού διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών, σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, οι οποίες να ικανοποιούν τις στεγαστικές ανάγκες ουσιαστικού αριθμού φοιτητών. Η καθαρή έκταση της γης που θα χρησιμοποιείται για τους σκοπούς του πανεπιστημίου θα είναι 100.000 τ.μ., τουλάχιστον, ώστε να διασφαλίζονται η άνετη και σωστή χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών και οι ανάγκες για τυχόν μελλοντικές επεκτάσεις του εκπαιδευτηρίου σε επιπρόσθετες σχολές και τμήματα. Αύξηση του αριθμού των φοιτητών πέραν των 6.000 θα προϋποθέτει και ανάλογη αύξηση της έκτασης γης που διατίθεται για το Πανεπιστήμιο. Για κάθε επιπρόσθετο φοιτητή θα αναλογεί έκταση γης τουλάχιστον 12,00 τ.μ.

Το εν λόγω εκπαιδευτήριο θα μπορούσε επίσης να συνδυαστεί με σχολές πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης νοουμένου ότι θα έχει εξασφαλιστεί η αναγκαία έκταση γης, επιπρόσθετα προς την έκταση γης που καθορίζεται πιο πάνω για το Πανεπιστήμιο. Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,50:1 και 0,30:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Εκπαιδευτηρίου Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Είναι δυνατόν να επιτρέπεται η συνύπαρξη εκπαιδευτηρίων διαφόρων βαθμίδων στο χώρο του Εκπαιδευτηρίου Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (περιλαμβανομένης της από κοινού χρήσης ορισμένων εκπαιδευτικών διευκολύνσεων), νοουμένου ότι εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού. Σημειώνεται ότι για το Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού.

(β) **Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών:**

Το Νοσοκομείο θα χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας. Κατά προτίμηση, το Νοσοκομείο θα πρέπει να συνδέεται με αναγνωρισμένα διεθνούς κύρους ιατρικά ιδρύματα του εξωτερικού και θα στοχεύει στη δημιουργία ενός περιφερειακού κέντρου για την προσέλκυση ξένων ασθενών. Το Νοσοκομείο θα διαθέτει μονάδα εντατικής παρακολούθησης και υψηλού επιπέδου διαγνωστικό κέντρο, το οποίο θα διαθέτει απαραίτητως εξοπλισμό του επιπέδου αξονικού και μαγνητικού τομογράφου τελευταίας τεχνολογίας καθώς και σύγχρονο μικρο-βιολογικό εργαστήριο. Το Νοσοκομείο είναι δυνατό να περιλαμβάνει και εργαστήρια έρευνας, καθώς και διευκολύνσεις για τη δυνατότητα παροχής ιατρικής φροντίδας και φιλοξενίας ατόμων τρίτης ηλικίας. Η ένταξη του Νοσοκομείου, χωροταξικά, θα γίνεται σε κατάλληλο περιβάλλον τύπου πάρκου, ούτως ώστε το ιατρικό αυτό ίδρυμα να έχει το περιβάλλον το οποίο ανταποκρίνεται πλήρως στην αναμενόμενη ποιότητα του έργου. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τον σκοπό αυτό θα είναι 30.000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,60:1 και 0,35:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Νοσοκομείου. Σημειώνεται ότι για το Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Υγείας. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία μικρού ξενοδοχείου όχι μεγαλύτερου των 200 κλινών και το οποίο θα βρίσκεται σε άμεση και λειτουργική σχέση με το

ιδιωτικό νοσοκομείο, για τη διευκόλυνση της διαμονής των συγγενών των ασθενών. Το ξενοδοχείο θα ικανοποιεί τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και Κανονισμούς. Η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται νοούμενου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.

26.4.2 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικρο-ηλεκτρονικής, των ευφύων συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιο-ιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογίας ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τον σκοπό αυτό θα είναι 30.000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1, αντίστοιχα. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για το λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών. Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, μικρού ιατρείου κ.ο.κ. Σημειώνεται ότι για τα κέντρα έρευνας και ανάπτυξης (R&D) και αναπτύξεων υψηλής τεχνολογίας χρειάζεται έγκριση από το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.

26.4.3 Έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος

(α) Έργα Πολιτισμού:

Τα έργα μπορούν να περιλαμβάνουν μουσεία διαφόρων τύπων, αμφιθέατρο, αίθουσες για πολιτιστικές εκδηλώσεις και εκπαιδευτικά προγράμματα, αίθουσες συνεδρίων, αίθουσες για την έκθεση έργων τέχνης, παραδοσιακά εργαστήρια προαγωγής της τοπικής κουλτούρας, συνεδριακό κέντρο και άλλα παρόμοια. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Πολιτισμού, διαφόρων τύπων.

(β) Έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού:

Τα έργα μπορούν να περιλαμβάνουν βοτανικό κήπο, θεματικό πάρκο με εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, πάρκο Κυπριακής πανίδας και χλωρίδας και μεγάλους ανοικτούς χώρους πρασίνου, πεζόδρομους,

ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δενδροφύτευση κλπ., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης. Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και η εκτέλεση έργων που στοχεύουν στη διαφύλαξη, προστασία και περιβαλλοντική αναβάθμιση αξιόλογων στοιχείων της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως τοπογραφικά στοιχεία, υφιστάμενη βλάστηση κλπ. Γενικά, ο σχεδιασμός της ανάπτυξης θα είναι συμβατός με τις σύγχρονες αρχές του βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος και θα σέβεται και αναδεικνύει κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού διαφόρων τύπων. Οι πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι και η δενδροφύτευση θα είναι επιπρόσθετα των πιο πάνω έργων.

26.4.4 Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει μεγάλα κέντρα πολλαπλού αθλητικού χαρακτήρα, όπως γήπεδα διαφόρων ομαδικών αθλημάτων, κολυμβητική δεξαμενή ολυμπιακών διαστάσεων, ιππασία, μίνι γκολφ κλπ. σε συνδυασμό με μεγάλους ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου και παιδότοπους. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τη χρήση αυτή θα είναι τουλάχιστο 70.000 τ.μ. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,15:1 και 0,10:1, αντίστοιχα. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Αθλητικού χαρακτήρα διαφόρων τύπων. Σημειώνεται ότι για τα Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων χρειάζεται διαβούλευση με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού.

26.5 Συμπληρωματικές Χρήσεις

26.5.1 Η υλοποίηση ενιαίων και σύνθετων αναπτύξεων, οι οποίες θα περιλαμβάνουν τις Στρατηγικές Χρήσεις που περιγράφονται πιο πάνω ικανοποιεί τους πρωταρχικούς στόχους της Κρατικής πολιτικής. Αναγνωρίζεται παράλληλα ότι, η απαίτηση για συνδυασμό των κύριων Στρατηγικών Χρήσεων με πολλαπλά και επιθυμητά σημαντικά έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, αποτελεί εγχείρημα ιδιαίτερα απαιτητικό με την επένδυση εξαιρετικά σημαντικών οικονομικών πόρων. Προκειμένου να βοηθηθεί η υλοποίηση τέτοιας μεγάλης κλίμακας επιθυμητών αναπτύξεων, οι οποίες θα συμβάλουν θετικά στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη των κυπριακών πόλεων, θεωρείται αναγκαία η παροχή ανάλογων κινήτρων για τον εμπλουτισμό του έργου με συμπληρωματικές χρήσεις. Επισημαίνεται

ότι, ανάλογη πολιτική εφαρμόζεται από χρόνια για την ενθάρρυνση της κατασκευής γηπέδων γκολφ και πρόσφατα στην δημιουργία μαρίνων από τον ιδιωτικό τομέα, δεδομένου ότι αυτά θεωρούνται ως απαραίτητα έργα εμπλουτισμού της τουριστικής υποδομής και βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας της Κύπρου στις διεθνείς αγορές τουρισμού.

26.5.2 Ως τύποι συμπληρωματικών χρήσεων θεωρούνται οι ακόλουθοι:

(α) **Ενιαία και Οργανωμένη Οικιστική Ανάπτυξη**

Το είδος αυτό της ανάπτυξης στοχεύει στη δημιουργία ενός πολύ υψηλού ποιοτικού περιβάλλοντος κατοικίας, με οργανωμένους χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, παιδότοπους και με την αναγκαία κοινοτική υποδομή (νηπιαγωγείο, κοινοτικό κέντρο, δημοτικό σχολείο κλπ.). Το έργο σχεδιάζεται υπό ενιαία και ολοκληρωμένη μορφή και στοχεύει στην παροχή έτοιμης ποιοτικής στέγης διαφόρων τύπων και μεγεθών οικιστικών μονάδων, καθώς και διαμερισμάτων, για την ικανοποίηση, μεταξύ άλλων, των στεγαστικών αναγκών των χρηστών και απασχολουμένων στα κύρια συστατικά στοιχεία της ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή προωθεί και την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή με την παροχή ποιοτικής και έτοιμης στέγης κοντά στον χώρο εργασίας με κατ' επέκταση περιορισμό των διακινήσεων με αυτοκίνητο. Ένα ποσοστό των οικιστικών μονάδων το οποίο και θα καθορίζεται σε μελέτη βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 26.3.3, και δεν θα είναι μικρότερο του 5%, θα διατεθεί για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες σε τιμές κατά 20% τουλάχιστον χαμηλότερου κόστους από τις υπόλοιπες οικιστικές αναπτύξεις σε αρμόδιους φορείς οι οποίοι εντέλλονται με βάση το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας τους στην προσφορά κοινωνικής στέγης (όπως για παράδειγμα Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης, ή και Δήμος ή και Πολεοδομική Αρχή). Οι φορείς αυτοί θα διαχειρίζονται και διαθέτουν τις οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, κατά προτεραιότητα, σε δικαιούχους. Μέρος των αναπτύξεων αυτών θα μπορούν να έχουν ωφέλιμα εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 12.1 για το Αστικό Κέντρο (η ποσόστωση θα μπορεί να καθοριστεί και πάλι σύμφωνα με τη μελέτη βιωσιμότητας). Για το θέμα αυτό θα υπογράφεται σχετική «Συμφωνία» μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής, του αρμόδιου φορέα στον οποίο θα διατίθενται αυτές οι οικιστικές μονάδες και του αιτητή κατά την χορήγηση πολεοδομικής άδειας στην οποία θα προβλέπεται η υλοποίηση της πολιτικής αυτής. Οι οικιστικές αυτές μονάδες θα είναι κατανομημένες κατάλληλα στο χώρο της ανάπτυξης. Η έννοια της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν

περιλαμβάνει ανάπτυξη για οικοπεδικούς σκοπούς.

Νοείται ότι η πρόνοια που αφορά τα θέματα της διάθεσης, διαχείρισης της κοινωνικής στέγης και των τιμών διάθεσης των αναφερόμενων οικιστικών μονάδων, δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που έχει εξασφαλιστεί πολεοδομική άδεια για ενοποιημένη ανάπτυξη με βάση το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο, με το προηγούμενο καθεστώς. Νοείται επίσης, ότι σε μελλοντική επέκταση της ανάπτυξης σε περιπτώσεις όπου επέλθει αναβάθμιση των συντελεστών ανάπτυξης της περιοχής, θα παραχωρούνται τα αντίστοιχα με βάση τους νέους συντελεστές ανάπτυξης.

(β) **Επιχειρηματικό Πάρκο**

Το Επιχειρηματικό Πάρκο ανεξάρτητα από το σχήμα του, θα αποτελεί μια ενιαία χωροταξική, αρχιτεκτονική και λειτουργική σύνθεση. Η ανάπτυξη αυτή θα είναι μια ολοκληρωμένη σύνθεση που θα περιλαμβάνει διάφορες δραστηριότητες, χρήσεις, πλατείες, χώρους πρασίνου και χρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, υπό ενιαία μορφή.

Το Επιχειρηματικό Πάρκο μπορεί να περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- (i) Σύγχρονο εμπορικό κέντρο για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ανάπτυξης κατά κύριο λόγο και το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει άλλες συναφείς δραστηριότητες όπως εργαστήρια κατασκευής παραδοσιακών προϊόντων και προϊόντων λαϊκής τέχνης. Το εμπορικό κέντρο μπορεί να περιλαμβάνει επίσης μικρό επιχειρηματικό ξενοδοχείο της τάξης των 200 κλινών περίπου ή άλλο τουριστικό κατάλυμα νοουμένου ότι αυτό θα κριθεί ως καταλληλότερο αφού γίνει και σχετική διαβούλευση με τον ΚΟΤ και τα οποία θα ικανοποιούν τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και Κανονισμούς. Η πρόνοια για το ξενοδοχείο εφαρμόζεται νοούμενου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.
- (ii) Υψηλού επιπέδου γραφειακές εγκαταστάσεις για την προσέλκυση και εγκατάσταση μεγάλων διεθνών εταιρειών. Ποσοστό 50% των μονάδων των γραφείων μπορεί να έχει εμβαδόν από 150-300 τ.μ. ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 300 τ.μ. Επιμέρους χρήσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 26.4.2 μπορούν να στεγαστούν σε μονάδες τέτοιων γραφείων. Διευκρινίζεται όμως

ότι, σε μια τέτοια περίπτωση αυτό δεν θα θεωρείται ως Στρατηγική Χρήση για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών των παραγράφων 26.4.2 και 26.6.

- (iii) Εκθεσιακούς χώρους. Ποσοστό 50% των μονάδων των εκθεσιακών χώρων μπορεί να έχει εμβαδόν από 200-350 τ.μ., ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 350 τ.μ.
- (iv) Συνεδριακό Κέντρο, συνεδριακές εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις υψηλής τεχνολογίας και κέντρο επιστημονικών ερευνών. Νοείται ότι οι χρήσεις αυτές θα μπορούν να χωροθετηθούν και εκτός του Επιχειρηματικού Πάρκου.
- (v) Μικρής κλίμακας παρεμφερείς διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ενιαίας ανάπτυξης.
- (vi) Οικιστική ανάπτυξη το ποσοστό της οποίας θα καθορίζεται στη μελέτη βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 26.3.3, αλλά δεν θα ξεπερνά το ποσοστό του 20% του εμβαδού του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ποσοστό κατά προσέγγιση 10% των οικιστικών μονάδων, θα μπορεί να έχει ωφέλιμο εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 12.1 για το Αστικό Κέντρο (η τελική ποσόστωση θα προκύψει μέσα από τη μελέτη βιωσιμότητας). Οι μονάδες αυτές μπορούν να συνυπολογίζονται στο ποσοστό που καθορίζεται στην παράγραφο 26.5.2(α) για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής όσον αφορά το κόστος.

26.5.3. Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο οικείο Κεφάλαιο του Σχεδίου Ανάπτυξης.

26.6 Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια

Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται εφόσον συντρέχουν απαραίτητως όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη περιλαμβάνει τουλάχιστον δυο από τις πιο κάτω τρεις Στρατηγικές Χρήσεις:
- (i) Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης.
 - (ii) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών.
 - (iii) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D)/Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (β) Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει απαραίτητως πολλαπλά έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Είναι δυνατό επίσης να περιλαμβάνει Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων. Στην περίπτωση όπου η ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, θα περιλαμβάνεται σε αυτήν Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 26.4.4.
- (γ) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία και εξυπηρετείται από άρτιο οδικό δίκτυο πρωτεύουσας σημασίας. Η γειτνίαση με επίσημες εισόδους στη Δημοκρατία, όπως είναι οι αερολιμένες, λιμένες και μαρίνες, αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα για το εν λόγω τύπο ανάπτυξης. Γενικά αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου μπορούν να χωροθετηθούν εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης ή σε περιοχή στην περίμετρο των Περιοχών Ανάπτυξης, η οποία θεωρείται φυσική και λειτουργική συνέχεια των εν λόγω περιοχών και αρκούντως ώριμη για τη φιλοξενία ανάπτυξης της κλίμακας και του τύπου που περιγράφεται με την προτεινόμενη πολιτική και παρέχει τα εχέγγυα για απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση της από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Κατά προτεραιότητα αναπτύξεις της παρούσας πολιτικής χωροθετούνται σε περιοχές οι οποίες έχουν καθοριστεί ως περιοχές για την χωροθέτηση Εξειδικευμένων Αναπτύξεων.
- Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος που χαρακτηρίζονται με τον κωδικό Δα και θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι των Τοπικών Σχεδίων που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.
- (δ) Το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται για το σκοπό αυτό είναι 300.000 τ.μ., τουλάχιστο. Σημειώνεται ότι το

καθαρό εμβαδόν της ανάπτυξης θα καθοριστεί και από τις σχετικές μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 26.3.3.

26.7 Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης

- 24.7.1** Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εντός καθορισμένης Περιοχής Ανάπτυξης, θα ισχύουν οι αντίστοιχες πολιτικές και πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων όσον αφορά συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης.
- 26.7.2** Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εκτός καθορισμένης Περιοχής Ανάπτυξης και όπου αυτή περιλαμβάνει απαραίτητως Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της πλησιέστερης προς αυτή Οικιστικής Ζώνης. Νοείται ότι, σε καμιά περίπτωση ο γενικός συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,60:1, επί ολοκλήρου του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Λαμβανομένου επίσης υπόψη της δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε διάφορα επιμέρους τμήματα της υπό ανάπτυξη ενιαίας ιδιοκτησίας, όπως και της δυνατότητας διαφύλαξης ιδιωτικών ανοικτών χώρων σημαντικής έκτασης τίθεται επιπρόσθετα περιορισμός ότι σε κανένα αυτοτελές τμήμα ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 1,20:1.
- 26.7.3** Χωρίς επηρεασμό του περιεχομένου της παραγράφου 26.7.2, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης στους αντίστοιχους χώρους των Στρατηγικών Χρήσεων, των Οργανωμένων Αθλητικών Κέντρων και των Κέντρων Έρευνας (R&D) και Αναπτύξεων Υψηλής Τεχνολογίας, θα είναι όπως καθορίζονται στις προηγούμενες παραγράφους. Επίσης, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για το ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 26.4.1(β) και 26.5.2(β)(i) θα είναι 0,50:1 και 0,30:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για τις χρήσεις αυτές.
- 26.7.4** Στο πιο πάνω γενικό συντελεστή δόμησης δεν θα υπολογίζονται τα έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, όπως περιγράφονται πιο πάνω μέχρι ποσοστού 20% του συνολικού εμβαδού της υπόλοιπης ανάπτυξης. Αυτά όμως θα υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- 26.7.5** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά οποιοδήποτε άλλο συνδυασμό

Στρατηγικών Χρήσεων, διαφορετικό από τον αναφερόμενο στην παράγραφο 26.7.2, ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 50% του γενικού συντελεστή δόμησης, όπως αυτός υπολογίζεται στην πιο πάνω παράγραφο 26.7.2.

- 26.7.6** Το ποσοστό κάλυψης για όλες τις αναπτύξεις, με εξαίρεση τις Στρατηγικές Χρήσεις και την ανάπτυξη του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος για τα οποία γίνεται ξεχωριστή αναφορά, δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1 ώστε να δημιουργούνται πραγματικές προϋποθέσεις δημιουργίας μεγάλων ανοικτών χώρων πρασίνου και πάρκων. Νοείται ότι, τα πιο πάνω ποσοστά κάλυψης θα μειώνονται ανάλογα με βάση το συντελεστή δόμησης που ισχύει για κάθε περίπτωση.
- 26.7.7** Ο μέγιστος αριθμός ορόφων για κατοικίες θα είναι δύο, ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις, περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων διαμερισμάτων και ανάλογα με το σημείο της ιδιοκτησίας όπου θα βρίσκονται οι οικοδομές, θα είναι μέχρι και τέσσερις, με ανάλογο ύψος, με την προσθήκη όπου απαιτείται του αναγκαίου ύψους για μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Η ανέγερση τέτοιων οικοδομών σε πιλοτή δεν επιτρέπεται εκτός και αν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι οι προτεινόμενες πιλοτές είναι αισθητικά αποδεκτές και οι αντίστοιχες οικοδομές εντάσσονται στο περιβάλλον. Σε ειδικές περιπτώσεις, προς τον σκοπό δημιουργίας σημείων αναφοράς της ανάπτυξης, καλύτερου αρχιτεκτονικού και χωροταξικού σχεδιασμού και διασφάλισης μεγαλύτερου ελεύθερου χώρου στο ισόγειο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.
- 26.7.8** Η ανάπτυξη θα προβλέπει επαρκές δημόσιο οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτηση της, όπως και για την εξυπηρέτηση επιμέρους αυτόνομων τμημάτων της και το οποίο, μεταξύ άλλων, θα διασφαλίζει και την απρόσκοπτη και επαρκή λειτουργία εφαπτόμενων περιοχών. Ειδικά για το θέμα της "Ενιαίας και Οργανωμένης Οικιστικής Ανάπτυξης" διευκρινίζεται ότι αυτή είναι σκόπιμο να οργανώνεται σε τέτοια μεγέθη οικοπέδων με στόχους:
- (α) τη διευκόλυνση πιθανών μελλοντικών προσθηκών και μετατροπών, τη συντήρηση/επισκευή βασικών υποδομών (δρόμοι, ηλεκτροδότηση, υδροδότηση, αποχετευτικές συνδέσεις, κ.ά.) καθώς και την παροχή υπηρεσιών (αποκομιδή σκουβάλων, κ.ά.),
 - (β) την επίτευξη και διατήρηση των χαρακτηριστικών τα οποία θα πρέπει να έχει τέτοια ανάπτυξη από πλευράς λειτουργικότητας και

οργανωτικής δομής, αισθητικής και ποιοτικών στόχων, και

- (γ) αναφορικά με τον αριθμό των μονάδων ανά οικόπεδο αυτός να είναι τέτοιος που αφενός να απέχει από μια τυπική διάταξη οικοπεδοποίησης και αφετέρου να μην δημιουργούνται πρακτικά προβλήματα κατά τη διαδικασία πιθανών προσθηκών και μετατροπών στις οικοδομές.

26.7.9 Οι αναπτύξεις θα εξυπηρετούνται από επαρκείς χώρους στάθμευσης δημόσιους και ιδιωτικούς. Θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η δημιουργία υπόγειων ή υπέργειων χώρων στάθμευσης ούτως ώστε να παραμένουν ελεύθεροι μεγάλοι ανοικτοί χώροι πρασίνου. Στην περίπτωση δημιουργίας υπέργειων χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Χρήσεων ή και άλλων δημόσιων κτιρίων, αυτοί δεν θα υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, αλλά μόνο για σκοπούς ποσοστού κάλυψης.

26.7.10 Ο δημόσιος χώρος πρασίνου θα είναι ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Θα δημιουργείται σε κατάλληλη τοποθεσία και όπου είναι δυνατό κεντροβαρικά σε σχέση με την όλη ανάπτυξη και θα είναι προσβάσιμος από δημόσιο οδικό δίκτυο, ποδηλατόδρομους και πεζόδρομους. Τουλάχιστον το 70% της έκτασης του χώρου πρασίνου που παραχωρείται θα πρέπει να αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει δενδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κλπ., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του. Το αναφερόμενο πιο πάνω 70% του δημόσιου χώρου πρασίνου θα παραχωρείται και θα διατίθεται προς χρήση του κοινού με την ουσιαστική συμπλήρωση της πρώτης φάσης υλοποίησης της ανάπτυξης. Σημειώνεται ότι οι πρόνοιες για «δημόσιο χώρο για κοινοτικό εξοπλισμό», όπως καθορίζονται στην παράγραφο 3.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα εφαρμόζονται κατά την εξέταση αιτήσεων αναπτύξεων με βάση το παρόν Κεφάλαιο.

26.7.11 Τα δίκτυα παροχής ηλεκτρισμού και τηλεπικοινωνιών θα υπογειοποιούνται.

26.7.12 Νοείται ότι δεν παρεμποδίζεται η χρησιμοποίηση των δημόσιων οδών, ανοικτών δημόσιων χώρων και δημόσιων πεζοδρομίων για σκοπούς παροχής της απαραίτητης υποδομής δημόσιων ή ιδιωτικών δικτύων, νοούμενου ότι θα εξασφαλιστούν όλες οι αναγκαίες άδειες και προϋποθέσεις από τις αρμόδιες αρχές. Νοείται επίσης ότι το κόστος συντήρησης των ιδιωτικών δικτύων θα επιβαρύνει τους ίδιους τους παροχείς.

26.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης

26.8.1 Η εκτέλεση της ανάπτυξης θα γίνεται με βάση Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (*Master Plan*) που θα εγκρίνεται από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή. Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Τη χωροδιάταξη των προτεινόμενων χρήσεων, των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων και ανοικτών χώρων.
- (β) Τα αριθμητικά δεδομένα των αναπτύξεων που προβλέπονται (εμβαδά, ποσοστά στην όλη ανάπτυξη κλπ.) και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία είναι απαραίτητα για να προσδιορίσουν με σχετική ακρίβεια την βασική σύνθεση του έργου και τις εκτάσεις που αποδίδονται για την κάθε χρήση.
- (γ) Το πρόγραμμα του έργου, τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης του έργου και τα στάδια υλοποίησής τους.
- (δ) Τη χωροδιάταξη του οδικού δικτύου, πεζοδρομίων, ποδηλατοδρόμων, πλατειών, χώρων στάθμευσης κλπ.
- (ε) Τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που θα ισχύει σε κάθε επιμέρους τμήμα της ανάπτυξης.
- (στ) Τους αριθμούς ορόφων των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων.
- (ζ) Σχεδιαγράμματα, τομές και μακέτα που να δείχνουν την βασική σύνθεση και ανάπτυξη του έργου.
- (η) Λεπτομερή αποτύπωση της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, με έμφαση στα διάφορα τοπογραφικά χαρακτηριστικά της, υφιστάμενη βλάστηση κλπ. Για τον σκοπό αυτό θα υποβάλλεται και φωτογραφικό υλικό για κάθε επιμέρους στοιχείο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

26.8.2 Μαζί με το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο και πριν από την τελική αδειοδότηση της ανάπτυξης θα υποβάλλονται επίσης Κυκλοφοριακή Μελέτη, Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και μελέτη επιπτώσεων για τα εμπορικά κέντρα. Η μελέτη αυτή θα τεκμηριώνει και τις δυνατότητες προσέλκυσης νέων χρήσεων στην περιοχή, ούτως ώστε να καταδεικνύεται επαρκώς ότι δεν θα επηρεασθεί η βιωσιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών περιοχών. Θα υποβάλλονται επίσης μαζί με το χωροταξικό σχέδιο μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 26.3.3. Στη συνέχεια θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (α) Σε πρώτο στάδιο η μελέτη σκοπιμότητας θα αξιολογείται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα λαμβάνει υπόψη τις παρατηρήσεις των αρμόδιων φορέων ανάλογα κάθε φορά με το είδος, έκταση κλπ. των στρατηγικών αναπτύξεων.
- (β) Σε δεύτερο στάδιο οι τεχνικό-οικονομικές μελέτες βιωσιμότητας, οι οποίες θα περιλαμβάνουν ξεχωριστά τη βιωσιμότητα των στρατηγικών αναπτύξεων χωρίς συμπληρωματικές χρήσεις, το απαιτούμενο προτεινόμενο οικονομικό όφελος σε σχέση με το κόστος ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη και τέλος τη μελέτη βιωσιμότητας του όλου σχεδίου, θα αξιολογούνται από τριμελή επιτροπή (Υπουργείο Οικονομικών, Γραφείο Προγραμματισμού και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως).
- (γ) Τα πορίσματα του Διευθυντή και της τριμελούς επιτροπής παραπέμπονται στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, είτε μαζί είτε ξεχωριστά πριν από τη λήψη οποιασδήποτε πολεοδομικής απόφασης, το οποίο αποφαινεται για την συμβατότητα της ανάπτυξης με βάση την παρούσα πολιτική.
- (δ) Σε περίπτωση διαφωνίας του Πολεοδομικού Συμβουλίου με την Πολεοδομική Αρχή, αναφορικά με τα πορίσματα της μελέτης βιωσιμότητας, το θέμα παραπέμπεται στον Υπουργό Εσωτερικών για απόφαση.

26.8.3 Μετά από την διαδικασία που αναφέρεται πιο πάνω θα γίνεται δημοσιοποίηση της ανάπτυξης σε δυο τουλάχιστον εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας από τον αιτητή.

26.8.4 Η Πολεοδομική Αρχή, πριν καταλήξει σε απόφαση, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις της Τοπικής Αρχής και των ακολούθων ανάλογα με την κάθε περίπτωση και θα αξιολογεί δεόντως τις απόψεις τους:

- (α) Του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- (β) Του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.
- (γ) Του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος.
- (δ) Του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων.
- (ε) Του Υπουργείου Υγείας.

26.8.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει επίσης δεόντως υπόψη την ανάγκη διασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας και επιτυχίας του έργου, ιδιαίτερα όσον αφορά τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης και την έκταση και μέγεθος των διαφόρων χρήσεων, καθώς και οποιεσδήποτε παραστάσεις έχουν υποβληθεί από το κοινό ή φορείς.

26.8.6 Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα πρέπει να διαφοροποιείται και να προσαρμόζεται ανάλογα με τις αποφάσεις που θα παρθούν μετά την εξέταση της μελέτης σκοπιμότητας και της μελέτης βιωσιμότητας. Η διαδικασία έγκρισης και χορήγησης πολεοδομικών αδειών, τροποποιητικών αδειών και υλοποίησης των επιμέρους μεμονωμένων αναπτύξεων και κτιρίων θα γίνεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με τη συνήθη διαδικασία, εφόσον αυτές τηρούν τις βασικές προδιαγραφές του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου. Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα μπορεί να προσαρμόζεται με την υποβολή της αναγκαίας αίτησης για έγκριση από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εφόσον τηρούνται όλες οι βασικές παράμετροι της ανάπτυξης, η φιλοσοφία του σχεδίου και δεν επηρεάζονται ουσιωδώς τα πορίσματα της τεχνοοικονομικής μελέτης.

26.9 Άλλες Πρόνοιες

26.9.1 Η παρούσα Πολιτική αποτελεί ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.

26.9.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων για την αντιμετώπιση τυχόν επιβαρύνσεων που θα δημιουργούνται στην περιοχή από την προτεινόμενη ανάπτυξη (συμπλήρωση, αναβάθμιση και κατασκευή οδικού δικτύου, περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμός παρεχόμενων διευκολύνσεων, προς όφελος της Κοινότητας).

26.9.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί με ανάλογους όρους να επιτρέψει στον χώρο της ανάπτυξης την δημιουργία ενός ελικοδρομίου μετά από

διαβούλευση με το Τμήμα Πολιτικής Αεροπορίας, για εξυπηρέτηση των Στρατηγικών χρήσεων, καθώς επίσης και μέχρι δυο πρατηρίων πετρελαιοειδών, ενός ατμοκαθαριστηρίου (κλειστού συστήματος), καθώς και άλλων δραστηριοτήτων, διευκολύνσεων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, που θα κριθούν από την Πολεοδομική Αρχή απαραίτητες για την εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών λειτουργίας της ίδιας της ανάπτυξης

26.10 Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης

- 26.10.1** Λόγω της πολυπλοκότητας και του μεγέθους του έργου και του οικονομικού προγραμματισμού υλοποίησής του, η ανάπτυξη θα μπορεί να εκτελείται κατά φάσεις. Οι διάφορες φάσεις εκτέλεσης του έργου θα καθορίζονται κατά την υποβολή για έγκριση του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου, θα μπορούν όμως να τροποποιηθούν με έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής. Οι άδειες που θα εκδίδονται θα περιέχουν, σε κάθε φάση, την εκτέλεση ουσιαστικών έργων που σχετίζονται με μια τουλάχιστον από τις απαραίτητες Στρατηγικές Χρήσεις και με έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Η υλοποίηση των επιμέρους στοιχείων της κάθε φάσης θα πρέπει να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να προδιαγράφει σαφώς και την πρόθεση υλοποίησης του συνόλου της κάθε φάσης.
- 26.10.2** Η κάθε φάση του έργου θα πρέπει να περιλαμβάνει την υλοποίηση αυτοτελών Στρατηγικών Χρήσεων, άλλων επιθυμητών έργων, των αντίστοιχων αναγκαίων αντισταθμιστικών μέτρων, καθώς και μια ισόρροπη περίληψη διαφόρων τύπων Συμπληρωματικών Χρήσεων, ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργία, η ισορροπία και ο χαρακτήρας του έργου. Η έκταση και το μέγεθος των Συμπληρωματικών Χρήσεων σε κάθε φάση θα συναρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν. Για κάθε αυτόνομη φάση θα χορηγείται ξεχωριστή Πολεοδομική Άδεια.
- 26.10.3** Το 70% του δημόσιου χώρου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 26.7.10, θα παραχωρείται με την ουσιαστική συμπλήρωση της πρώτης φάσης υλοποίησης της ανάπτυξης. Ο χώρος αυτός θα αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει

δενδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κλπ., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του.

- 26.10.4** Το υπόλοιπο 30% του δημόσιου χώρου πρασίνου και τα έργα υποδομής (δημόσια οδικά δίκτυα, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, υπηρεσίες κ.λπ.), που αφορούν κάθε φάση, θα υλοποιούνται πλήρως στη συγκεκριμένη φάση. Διευκρινίζεται ότι, ανεξάρτητα από τα έργα που απαιτούνται για κάθε φάση ανάπτυξης, κατά την αρχική φάση θα υλοποιούνται και όσα από τα έργα υποδομής κρίνονται απαραίτητα για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής.
- 26.10.5** Για τη διασφάλιση υλοποίησης όλων των πιο πάνω θα υπογράφεται Συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομική Αρχή και του αιτητή, η οποία θα περιλαμβάνει τους κατάλληλους και αναγκαίους όρους και δεσμεύσεις.
- 26.10.6** Δεν θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Συμπληρωματικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, εκτός και αν έχουν, στο μεταξύ, υλοποιηθεί ουσιαδώς οι Στρατηγικές Χρήσεις και τα έργα εμπλουτισμού που έχουν εγκριθεί στις αμέσως προηγούμενες φάσεις. Διευκρινίζεται ότι θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Στρατηγικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, ανεξάρτητα του βαθμού υλοποίησης τέτοιων χρήσεων σε προηγούμενες φάσεις.
- 26.10.7** Πιστοποιητικό έγκρισης για την εξασφάλιση Τίτλων Ιδιοκτησίας για τις Συμπληρωματικές Χρήσεις που προβλέπονται σε κάθε αυτόνομη φάση δεν θα χορηγείται εκτός και αν υλοποιηθεί πλήρως η συγκεκριμένη φάση. Υλοποίηση της φάσης, στην παρούσα περίπτωση, σημαίνει την ολοκλήρωση των Στρατηγικών Χρήσεων, των έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, καθώς και των αντισταθμιστικών μέτρων που έχουν επιβληθεί.

27. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

27.1 Γενικά

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

27.2 Χωροθετική Πολιτική

Σε περιπτώσεις τύπων ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατ' αξία, χρησιμοποιώντας ως ουσιώδη κριτήρια τις ακόλουθες γενικές αρχές πολιτικής:

- (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 απαιτείται η χωροθέτηση της εκτός Περιοχής Ανάπτυξης λόγω του συγκεκριμένου τύπου ανάπτυξης (π.χ. κοιμητήριο).
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ιδιαίτερα, και ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή θα ακολουθείται η μέθοδος της διαδοχικής προσέγγισης, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στον χώρο και να αξιολογούνται οι καταλληλότερες κατά περίπτωση τοποθεσίες.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, τον χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής, και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής, την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους

περιορισμούς ή/ και όρους θεωρεί αναγκαίους για την ορθή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό σύστημα.

- (στ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το καθοριζόμενο για την πολεοδομική ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή το καθοριζόμενο από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται ως το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση, όταν η ανάπτυξη προτείνεται εντός Ορίου Ανάπτυξης.
- (ζ) Την 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 ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλων έργων βασικής αστικής υποδομής.

27.3 Μεταλλευτική/Λατομική Ανάπτυξη

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

28. ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΟΙ Ή/ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ

- 28.1** Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατό να χωροθετούνται στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.
- 28.2** Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές, συμπεριλαμβανομένων των Μεικτών Ζωνών Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα σύνορα.
 - (β) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης για επισκέπτες.
 - (γ) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή.
- 28.3** Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ. περίπου), είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε Άξονα Δραστηριότητας, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.

29. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

29.1 Γενικά

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

29.1.2 Τα κύρια προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζονται σε σχέση με τους χώρους λατρείας προκύπτουν κυρίως λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης προσώπων και οχημάτων σε συγκεκριμένες ώρες και ημέρες, με δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις της φιλοξενούσας περιοχής.

29.1.3 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η χωροθέτηση Χώρων Λατρείας ώστε να εξυπηρετούνται οι ανάγκες του πληθυσμού κατά ισορροπημένο τρόπο, χωρίς επηρεασμό των ανέσεων περιοχών κατοικίας, ειδικά σε ότι αφορά τις κυκλοφοριακές επιβαρύνσεις.

29.2 Χωροθετική Πολιτική

29.2.1 Χώροι Λατρείας είναι δυνατό να επιτρέπονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

29.2.2 Χώροι Λατρείας είναι δυνατό να επιτραπούν σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, αφού ληφθούν σοβαρά υπόψη οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στις ανέσεις της περιοχής και την κυκλοφορία και στάθμευση οχημάτων.

Στις περιπτώσεις αυτές το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,30:1 για ιδιοκτησίες εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ., και το 0,20:1 για ιδιοκτησίες μεγαλύτερου εμβαδού, ενώ ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 70% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης. Επιπλέον, ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%, η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου, και θα χωροθετείται σε υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένο χώρο.

29.2.3 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, και εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι οι οποίοι σχετίζονται με συγκεκριμένη τοποθεσία όπου υποβάλλεται η αίτηση για ανέγερση Χώρου Λατρείας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση τέτοιας ανάπτυξης περιορισμένου εμβαδού (μέχρι 50 τ.μ.) εκτός Ορίου Ανάπτυξης, νοουμένου ότι η ιδιοκτησία διαθέτει ικανοποιητική δημόσια προσπέλαση.

29.3 Άλλες Πρόνοιες

29.3.1 Κατά τη μελέτη αίτησης για προσθήκες ή/και μετατροπές σε υφιστάμενο Χώρο Λατρείας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποφασίζει σχετικά μετά από αξιολόγηση της κλίμακας των προσθηκών/μετατροπών και τη φιλοξενούσα περιοχή, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β.

29.3.2 Κατά τη μελέτη αίτησης ανέγερση χώρου λατρείας θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

30. ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

- 30.1** Στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες και την Κτηνοτροφική Περιοχή, οι οποίες βρίσκονται στις νοτιοανατολικές παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Γερίου. Οι καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες και η Κτηνοτροφική Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας αποτελούν Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β, δηλαδή σε αυτές δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση ανάπτυξης για μαζική εκτροφή χοίρων.
- 30.2** Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η χωροθέτηση κτηνοτροφικών υποστατικών και η μεταστέγαση υφιστάμενων κτηνοτροφικών υποστατικών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές, για ενθάρρυνση της βέλτιστης δυνατής οργάνωσης της κτηνοτροφίας, καθώς και για περιορισμό της όχλησης που προκαλούν αναπτύξεις αυτού του τύπου στις ανέσεις των φιλοξενούσων περιοχών και της πόλης γενικότερα. Κατά συνέπεια, αιτήσεις για κτηνοτροφικές αναπτύξεις εκτός των καθορισμένων Ζωνών/Περιοχών θα απορρίπτονται.
- 30.3** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση εκκολαπτηρίων και ειδικών μονάδων αναπαραγωγής πουλερικών εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/Περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ειδικά με τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, με ειδική αναφορά για τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, προκειμένου να επιτρέψει τη χωροθέτηση τους.
- 30.4** Κατά κανόνα, καμιά άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/Περιοχής. Εξάιρεση είναι δυνατόν να αποτελούν οι ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Βοηθητική ανάπτυξη που κρίνεται αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή των κτηνοτροφικών εργασιών περιλαμβανομένων και δεξαμενών συλλογής νερού, αντλιοστασίων, υποστατικών μύλων ζωοτροφών, σιλό αποθήκευσης ζωοτροφών, δεξαμενές λουσίματος ζώων, κ.ο.κ.

- (β) Βιοτεχνικό εργαστήριο – Θάλαμος Ανάπτυξης που δικαιολογείται από το κτηνοτροφικό υποστατικό και είδος ανάπτυξης που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία.
- (γ) Οποιαδήποτε άλλη κατασκευή συμβάλλει στην κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοούμενου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.
- (δ) Έργα Υποδομής, όπως περιγράφονται στο οικείο Κεφάλαιο.
- (ε) Μεμονωμένη κατοικία για τις ανάγκες του ιδιοκτήτη της κτηνοτροφικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

31. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

31.1 Γενικά

31.1.1 Για την επιτυχή υλοποίηση των Βασικών Στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως αυτές περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στο περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και γενικότερα στην αποφυγή φαινομένων αστικής διάχυσης, καθώς και στην προαγωγή της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης.

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

31.2 Προβλήματα

Τα κυριότερα προβλήματα, σχετικά με την διάχυση της ανάπτυξης εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας είναι τα ακόλουθα:

- (α) Κατακράτηση και αδρανοποίηση γης κατάλληλης προς ανάπτυξη εντός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης, και η συνεπακόλουθη δημιουργία πιέσεων επιπρόσθετης αστικής διασποράς.
- (β) Καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, και μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Άστοχη εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων αξιόλογων περιοχών του αστικού συγκροτήματος.

31.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

Με βάση τα πιο πάνω, οι διάφορες επιμέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας στοχεύουν στα ακόλουθα:

- (α) Στην απαγόρευση της ανάπτυξης σε περιοχές εκτός των

καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης, με εξαίρεση ανάπτυξη που αφορά την επίλυση ειδικών κοινωνικών προβλημάτων, ή και επιθυμητές δραστηριότητες, με στόχο τον περιορισμό του φαινομένου της αστικής διάχυσης.

- (β) Στη διαφύλαξη και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και του τοπίου από τη χωροθέτηση σε αξιολογες περιοχές ασύμβατων λειτουργιών και χρήσεων.

31.4 Χωροθετική Πολιτική

31.4.1 Εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης δεν επιτρέπεται καμία ανάπτυξη, πέραν των χρήσεων που είναι κατάλληλες για την ύπαιθρο, όπως η γεωργία και δασοπονία (συμπεριλαμβανομένων των αποθηκών φύλαξης προϊόντων και εργαλείων), καθώς και χρήσεων και λειτουργιών που περιγράφονται υπό προϋποθέσεις στα επιμέρους Κεφάλαια του Σχεδίου, και νοουμένου ότι λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 8.

31.4.2 Η ανέγερση των προαναφερόμενων αποθηκών δεν επιτρέπεται στις περιπτώσεις ιδιοκτησίας που εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας και σε περιοχές με περιβαλλοντικές ιδιομορφίες (υψώματα, αργάκια, αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, κ.λπ.). Η ανέγερση των αποθηκών σε Ζώνες Προστασίας επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις αποθηκών μικρής κλίμακας (μέγιστη επιτρεπόμενη κυβική χωρητικότητα της τάξης των 120 κ.μ.), και εφόσον η οικοδομή απέχει τουλάχιστον 300 μέτρα από το αντικείμενο προστασίας.

32. ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

32.1 Γενικά

Οι πιο κάτω κύριες αστικές λειτουργίες αποτελούν βασικές χρήσεις με εμβέλεια και ακτινοβολία για το σύνολο της περιοχής Λευκωσίας, και αναμένεται να συμβάλουν καθοριστικά στη διαμόρφωση και ορθολογική ανάπτυξη του αστικού χώρου της πρωτεύουσας.

32.2 Πολιτική για τις Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων και Περιοχές Χωροθέτησης Κρατικών Υπηρεσιών

32.2.1 Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων

Στις Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων που καθορίζονται στον Χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό Αα, είναι δυνατή η ανέγερση δημόσιων εκπαιδευτηρίων, γραφείων του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, ξενοδοχείων, εμπορικών αναπτύξεων, οικιστικών μονάδων, πολιτιστικών διευκολύνσεων, κ.ο.κ., με βάση τους καθορισμένους συντελεστές ανάπτυξης και παραμέτρους που αναφέρονται στο Σχέδιο.

32.2.2 Κυβερνητικά Γραφεία και Υπηρεσίες

Η χωροθέτηση των Γραφείων διαφόρων Υπουργείων, Τμημάτων ή Υπηρεσιών του ευρύτερου δημόσιου ή ημικρατικού τομέα έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την οργάνωση και τη λειτουργία της ευρύτερης περιοχής Λευκωσίας και συναρτάται άμεσα με πολλά άλλα θέματα πολεοδομικής οργάνωσης. Τα κυβερνητικά γραφεία που αφορούν βασικές κρατικές λειτουργίες θα χωροθετούνται κατά προτεραιότητα με βάση το Σχέδιο 6 *Στρατηγικό Σχέδιο Χωροθέτησης Κύριων Αστικών Λειτουργιών*, με στόχο τον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό για τη χωροθέτηση Υπουργείων και άλλων κύριων κρατικών υπηρεσιών.

Γενικά, τα Γραφεία του δημόσιου και ημικρατικού τομέα δημιουργούν θετικά αποτελέσματα στις περιοχές που τα φιλοξενούν, αλλά ταυτόχρονα δημιουργούν επιβαρύνσεις κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις. Για τον λόγο αυτό, κατά την αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών αναφορικά με τη χωροθέτηση τέτοιων Γραφείων θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η συμβατότητα του προτιθέμενου χώρου με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και τις πρόνοιες που ισχύουν σε κάθε περιοχή.
- (β) Η προσπελασιμότητα του προτιθέμενου χώρου (σχέση με το οδικό δίκτυο πρωταρχικής σημασίας, ενδεχόμενο επιβάρυνσης τοπικού οδικού δικτύου, ειδικές διευθετήσεις πρόσβασης, κ.ο.κ.).
- (γ) Δυνατότητες διασφάλισης επαρκών χώρων στάθμευσης για τους εργαζομένους και τους αναμενόμενους επισκέπτες (με συνυπολογισμό της πολλαπλής χρήσης των χώρων στάθμευσης και της πολιτικής ενθάρρυνσης των εργαζομένων για διακίνηση με τις δημόσιες συγκοινωνίες).
- (δ) Η δυνατότητα εξυπηρέτησης του προτιθέμενου χώρου από τις δημόσιες συγκοινωνίες, με βάση την επιδιωκόμενη ενθάρρυνση για επωφελή χρήση αυτών των μέσων διακίνησης.
- (ε) Η δυνατότητα ή/και αναγκαιότητα χρησιμοποίησης του προτιθέμενου χώρου για τη χωροθέτηση άλλων χρήσεων.
- (στ) Οι μεσοπρόθεσμες επιπτώσεις σε άλλες γειτονικές χρήσεις, ιδιαίτερα όταν η φιλοξενούσα περιοχή καθορίζεται ως Οικιστική Ζώνη.
- (ζ) Άλλα κριτήρια που αναφέρονται στη γεωμορφολογία της περιοχής και τις εδαφομηχανικές αντοχές του προτιθέμενου χώρου.

32.3 Άλλες Κύριες Αστικές Χρήσεις

32.3.1 Διεθνής Αερολιμένας Λευκωσίας

Η γεωγραφική θέση της Κύπρου στο επίκεντρο μεταξύ Ευρώπης, Ασίας και Αφρικής, δημιουργεί ευνοϊκές συνθήκες για την αποκατάσταση του ρόλου του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας ως Διεθνούς Διαμετακομιστικού Κέντρου στην περιφέρεια της Ανατολικής Μεσογείου, όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες. Η θέση του Αεροδρομίου και η προοπτική επαναλειτουργίας του έχουν ληφθεί υπόψη στις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, ιδιαίτερα σε σχέση με τον σχεδιασμό του κύριου αστικού οδικού δικτύου, τον καθορισμό των Περιοχών Ανάπτυξης και την κατανομή των χρήσεων γης, με στόχο τη διασφάλιση της δυνατότητας επαναλειτουργίας του, την ασφάλεια των

παρακείμενων περιοχών και την ασφάλεια των πτήσεων, καθώς και την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος της γύρω περιοχής από ενδεχόμενη ηχορύπανση.

32.3.2 Πανεπιστήμιο Κύπρου

Ο χώρος όπου ανεγείρεται η Πανεπιστημιούπολη βρίσκεται στο βορειοανατολικό άκρο του Περιφερειακού Δάσους της Αθαλάσσης, στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγλαντζιάς. Το Κεφάλαιο 37 *Ειδικές Πρόνοιες για την Περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου* είναι σχετικό. Ορισμένες από τις Σχολές/Τμήματα ή Ερευνητικές Μονάδες και Εργαστήρια του Πανεπιστημίου ή και άλλες διευκολύνσεις του, είναι δυνατό να στεγασθούν σε κατάλληλους χώρους μέσα στην Περιτειχισμένη Πόλη, ενώ οι εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου στον χώρο της πρώην Παιδαγωγικής Ακαδημίας θα συνεχίσουν να χρησιμοποιούνται μόνιμα από το Πανεπιστήμιο Κύπρου.

32.3.3 Νέο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας

Το Νέο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας ανεγέρθηκε στην περιοχή των Ψυχιατρικών Ιδρυμάτων Αθαλάσσης. Ο χώρος επαρκεί για την ικανοποίηση των σημερινών και προβλεπόμενων μελλοντικών αναγκών του Νοσοκομείου, διασφαλίζει πολύ καλές συνθήκες προσπελασιμότητας από τις κατεχοχόν αστικές περιοχές της πρωτεύουσας, την περιφέρεια της αλλά και από άλλες περιοχές της Κύπρου, και παρέχει ικανοποιητικές δυνατότητες για την ορθολογική οργάνωση και λειτουργία του Γενικού Νοσοκομείου, με στόχο την ουσιαστική βελτίωση του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

Το Τοπικό Σχέδιο προβλέπει την αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής του Γενικού Νοσοκομείου στην Αθαλάσσα, με τη βελτίωση του οδικού δικτύου και της προσπέλασης στον χώρο, την επαρκή εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, καθώς και τη διασφάλιση επαρκούς εξυπηρέτησης του κοινού από διευκολύνσεις συναφείς με τη λειτουργία του Νοσοκομείου, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 23 *Είσοδος Λευκωσίας*.

32.3.4 Ιππόδρομος

Ο υφιστάμενος χώρος του Ιπποδρόμου στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγίου Δομετίου θεωρείται γενικά ως ανεπαρκής για τις λειτουργικές του ανάγκες, ενώ η χρήση του έχει σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των γειτονικών περιοχών. Οι επιπτώσεις αυτές είναι

τόσο άμεσες (προβλήματα στάθμευσης, ρύπανση του περιβάλλοντος από τις εγκαταστάσεις σταυλισμού, κ.ο.κ.), όσο και έμμεσες.

Στο Τοπικό Σχέδιο δεν προβλέπεται η απομάκρυνση του Ιπποδρόμου στο εγγύς μέλλον, εφόσον αναγνωρίζεται η θετική συμβολή της δραστηριότητας στην οικονομική κατάσταση του Δήμου Αγίου Δομετίου, και αναμένεται ότι για όσο χρόνο διατηρείται η Νεκρή Ζώνη, ο Ιππόδρομος θα παραμείνει στην παρούσα θέση. Είναι σκόπιμο, εντούτοις, να διερευνηθεί η δυνατότητα απομάκρυνσης των εγκαταστάσεων σταυλισμού τουλάχιστον, για περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις των περιοίκων.

Όταν καταστεί δυνατή η πλήρης απομάκρυνση του Ιπποδρόμου, ο χώρος που χρησιμοποιείται σήμερα αναμένεται ότι θα αποκτηθεί από το δημόσιο και θα χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση κοινοτικών χρήσεων και τη διαμόρφωση πρασίνου, και άλλων λειτουργιών ανάλογα με τις δεδομένες ανάγκες.

32.3.5 Κεντρικές Φυλακές

Οι Κεντρικές Φυλακές δεν κρίνονται συμβατές ως χρήση με τη σημερινή πρωτεύουσα χρήση της περιοχής του Αγίου Ανδρέα όπου βρίσκονται, εφόσον αποτελεί μια αμιγή περιοχή κατοικίας, που μεγάλο μέρος της είναι καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα. Επιπλέον, οι Κεντρικές Φυλακές δεν εντάσσονται σωστά στη λειτουργική δομή της πόλης. Όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες, οι Κεντρικές Φυλακές πρέπει να εγκατασταθούν σε περιοχή που θα επιλεγεί εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, και ο σημερινός χώρος θα χρησιμοποιηθεί για δημόσιες χρήσεις και λειτουργίες, ανάλογα με τις δεδομένες ανάγκες.

33. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

33.1 Γενικά

33.1.1 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, η ικανοποίηση των γενικότερων κεντρικών στόχων της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος, του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές και της σταδιακής οργάνωσης του αστικού συγκροτήματος, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

33.1.2 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.

33.2 Καθορισμός των Έργων Υποδομής

Στα έργα υποδομής περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθοι τύποι ανάπτυξης:

- (α) Αναπτύξεις που αφορούν στα δίκτυα υποδομής, όπως δίκτυα σταθμοί και υποσταθμοί μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας διαφόρων τύπων, τηλεπικοινωνιακοί σταθμοί και σταθμοί ραδιοεπικοινωνιών, σταθμοί πληροφορικής και τα δίκτυά τους, υδρευτικά και αρδευτικά έργα και δίκτυα, μονάδες αφαλάτωσης νερού, εγκαταστάσεις παραγωγής ενεργείας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά πάρκα, κ.λπ.), 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).

33.3 Προβλήματα σε σχέση με Υποδομές

Τα κυριότερα προβλήματα σε σχέση με τις υποδομές αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Την έλλειψη σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, λόγω της μη εφαρμογής του Σχεδίου για την Νήσο.
- (β) Την αδυναμία ή και την καθυστέρηση παροχής ή/και διαμόρφωσης σε αποδεκτά επίπεδα των αναγκαίων υποδομών για τις διάφορες επί μέρους χρήσεις και για ορθολογικά σύγχρονη διαχείριση αποβλήτων αστικής διασποράς.
- (γ) Την καταπόνηση του περιβάλλοντος.
- (δ) Το γεγονός της λειψυδρίας, η οποία δημιουργεί, μεταξύ άλλων, ανάγκες για υλοποίηση ακόμη περισσότερων έργων υποδομής, κυρίως κατασκευαστικών έργων, όπως υδατοφράκτες, έργα αφαλάτωσης, κ.ο.κ.

33.4 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος

Με βάση τα πιο πάνω, η χωροθετική πολιτική όσον αφορά έργα υποδομής σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 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.

33.5 Χωροθετική Πολιτική

Ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί τις γενικές και ειδικές πρόνοιες πολιτικής, όπως αυτές περιγράφονται πιο κάτω.

33.5.1 Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

Η ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες γενικές 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), ή από τον ιδιωτικό τομέα και εξυπηρετεί, μεταξύ άλλων, και στόχους και 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, λαμβάνοντας υπόψη και τις δυνατότητες μελλοντικών τους επεκτάσεων, και την ασφαλή διακίνηση οχημάτων και πεζών στην περιοχή.
- (γ) Λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ορθή 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 8, 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.

- (στ) Πληρούνται οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη.

33.5.2 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής

Επιπρόσθετα των γενικών προνοιών χωροθετικής πολιτικής που περιγράφονται πιο πάνω, ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί τις ειδικές πρόνοιες που καθορίζονται σε σχετική Εντολή με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ή ειδικές πρόνοιες που περιέχονται σε άλλα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, για επιμέρους τύπους ανάπτυξης που έμμεσα ή άμεσα αφορούν υποδομές.

33.6 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών

33.6.1 Ανάπτυξη που αφορά υποσταθμό Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών θα επιτρέπεται στις περιοχές οι οποίες εξυπηρετούνται από την εγκατάσταση αυτή (κέντρο ζήτησης της 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.

33.6.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για τη ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο.
- (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μ. 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 ψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

- 33.6.3** Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με την Αρχή η οποία υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου, και να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, οι οποίες γειτνιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.
- 33.6.4** 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.
- 33.6.5** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη Παροχών θα επιβάλλονται ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), 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.
- 33.6.6** Αίτηση για προσθήκες/μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό Παροχών, ανεξάρτητα από ενδεχόμενες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της φιλοξενούσας περιοχής, θα εξετάζεται χωρίς να είναι αναγκαία η διαβούλευση με άλλες αρχές ή υπηρεσίες, όταν πληρούνται τα ακόλουθα:
- (α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαδώς.
 - (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.

34. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

34.1 Γενικά

Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί εργαλείο προαγωγής, ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής της Λευκωσίας, και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται κατά κύριο λόγο στο επίπεδο ολόκληρης της πόλης. Στο παρόν Κεφάλαιο εξειδικεύονται θέματα που αφορούν τη δημοσίευση άλλων τύπων Σχεδίων Ανάπτυξης, καθώς και θέματα που αφορούν διάφορες μελέτες και έργα προτεραιότητας που θα έχουν καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη της πόλης.

34.2 Σχέδια Περιοχής

34.2.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες, ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Στις περιπτώσεις αυτές θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαία η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής.

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

34.2.3 Οι πρόνοιες των Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας θα στηρίζονται και σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

34.2.4 Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι σκόπιμο να προωθηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής για τις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Αστικό Κέντρο και Περιτειχισμένη Πόλη: Οι δύο περιοχές παρουσιάζουν διαφορετικούς τύπους προβλημάτων και προοπτικών ανάπτυξης, αλλά ως σύνολο αποτελούν το κέντρο της πόλης.

- (β) Καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και πέριξ περιοχές: Αποτελούν περιοχές με συσσωρευμένα στοιχεία που χρειάζεται να προστατευθούν με συστηματικό και συνολικό τρόπο, ώστε να επιλυθούν τα διάφορα προβλήματα και να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες ορθολογικής ανάπτυξης.

34.3 Ρυθμιστικά Σχέδια

34.3.1 Ρυθμιστικά σχέδια για σημαντικές περιοχές και χώρους της ευρύτερης περιοχής Λευκωσίας, όπως οι ιστορικοί πυρήνες, δίκτυα πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να εκπονηθούν με στόχο τον έγκαιρο προγραμματισμό και οργάνωση της ανάπτυξης.

34.3.2 Σημαντική είναι η ετοιμασία Σχεδίων Γενικής Χωροδιάταξης για άλλες περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, όπως είναι τα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, καθώς και άλλες περιοχές με σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης, ώστε να παρασχεθεί συγκεκριμένη καθοδήγηση σε Τοπικές Αρχές, ή και σε ιδιώτες ιδιοκτήτες, για τον βέλτιστο τρόπο ανάπτυξης. Τέτοιες περιοχές είναι το Κρατικό Διοικητικό Κέντρο στη Λεωφόρο Κυρηναίας στην Αγλαντζιά, η περιοχή του ΒΜΗ στον Δήμο Λευκωσίας, ο χώρος ανέγερσης κρατικών υπηρεσιών στην Έγκωμη, κ.ά.

34.4 Άλλες Θεματικές Ενότητες

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

- (α) Πολιτική διαχείρισης της αστικής γης: Το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται ιδιαίτερα στην εισαγωγή των κατάλληλων και αναγκαίων μέτρων για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά, όλων των περιοχών που εντάσσονται εντός του Ορίου Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της αστικής γης. Κρίσιμης σημασίας είναι η διεξαγωγή ειδικής μελέτης για αξιοποίηση της αδρανούς γης.

- (β) Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης: Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα, δεδομένου ότι θα δημιουργήσει δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Αστικός Αναδασμός: Η προώθηση των αναγκαίων νομοθετικών ρυθμίσεων για εφαρμογή του Αστικού Αναδασμού ως εργαλείου πολεοδομικού σχεδιασμού για απεγκλωβισμό περικόλειστων περιοχών, για προώθηση οικιστικών, βιομηχανικών και άλλων αναπτύξεων, για δημιουργία των αναγκαίων έργων υποδομής για λειτουργία διαφόρων περιοχών, και γενικά για οργανωμένη και ενιαία ανάπτυξη των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (δ) Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία: Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων ανέγερσης δημόσιων σχολείων διαφόρων βαθμίδων, είναι αναγκαίο να καθορισθούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής, με το κόστος που προκύπτει για τον δημόσιο τομέα.
- (ε) Επεξεργασία της Στρατηγικής για απόδοση στη Λευκωσία ρόλου κύριου Περιφερειακού Επιχειρηματικού Κέντρου στη λεκάνη της Ανατολικής Μεσογείου: Η πλήρης ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση επιβάλλει νέο μεσοπρόθεσμο στρατηγικό σχεδιασμό που θα επιτρέψει στην πρωτεύουσα την πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων και των προοπτικών που θα προκύψουν σταδιακά.
- (στ) 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.

35. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

35.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις

35.1.1 Η εξασφάλιση κανονικής 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.

35.1.2 Όλα τα Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες έχουν υποχρέωση και ευθύνη για συμμόρφωση των αναπτύξεων που διενεργούν με τις πρόνοιες και επιδιώξεις των Σχεδίων Ανάπτυξης και της πολεοδομικής νομοθεσίας, και για τον σκοπό αυτό πριν από τη διενέργεια οποιασδήποτε ανάπτυξης, το αρμόδιο Υπουργείο/Τμήμα/Υπηρεσία θα πρέπει να εξασφαλίσει τις θετικές απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομικής Αρχής. Η Πολεοδομική Αρχή έχει επίσης την αρμοδιότητα να καλεί οποιαδήποτε Υπηρεσία για πλήρη συμμόρφωση με το Σχέδιο Ανάπτυξης.

35.1.3 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.

35.1.4 Για δημοκρατικό έλεγχο της εξουσίας των αποφάσεων, οι δημοτικές και κοινοτικές αρχές θα πρέπει να ενημερώνονται έγκαιρα από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπίπτουν στα διοικητικά τους όρια, και να τους δίνεται η δυνατότητα να εκφέρουν τις απόψεις τους.

35.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή

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

35.2.2 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.

35.2.3 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.

36. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

36.1 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.

36.2 Βασική Πολιτική

36.2.1 Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 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.

36.2.2 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.

36.2.3 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 τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.

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

36.2.4 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.

37. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΚΥΠΡΟΥ

37.1 Γενικά

37.1.1 Η λειτουργία ενός ανώτατου εκπαιδευτικού ιδρύματος μείζονος σημασίας, όπως το Πανεπιστήμιο Κύπρου, έχει σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη της περιβάλλουσας καθώς και της ευρύτερης περιοχής, αλλά και στην ανάπτυξη του συνόλου του αστικού χώρου. Η ορθή ένταξη του Πανεπιστημίου Κύπρου στην Αγλαντζιά εξαρτάται άμεσα από τον καθορισμό των κατάλληλων παραμέτρων για ανάπτυξη της περιοχής και τη δυνατότητα δυναμικής αντιμετώπισης των προβλημάτων που τυχόν θα δημιουργηθούν.

37.1.2 Βασικός στόχος των προνοιών του παρόντος κεφαλαίου είναι ο καθορισμός ορθών προοπτικών ανάπτυξης για την ομαλή ένταξη των φοιτητών, ακαδημαϊκού και άλλου προσωπικού στην ευρύτερη περιοχή, με αξιοποίηση των θετικών και περιορισμό των όποιων αρνητικών επιπτώσεων θα έχει η ανέγερση της Πανεπιστημιούπολης στην περιοχή του Δήμου Αγλαντζιάς και στην ευρύτερη περιοχή Λευκωσίας. Οι στόχοι αυτοί συνάδουν με τους βασικούς στόχους και προτεραιότητες που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας, ενώ παράλληλα, εξειδικεύονται συγκεκριμένες πολιτικές και καθορίζονται προτεραιότητες για παροχή κατευθύνσεων στις δράσεις του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

37.1.3 Το παρόν κεφάλαιο καθορίζει βασικές χωροθετικές πολιτικές, μέτρα ελέγχου και παρεμβάσεις στον χώρο για την ευρύτερη περιοχή της Πανεπιστημιούπολης, που συμπεριλαμβάνει τις Οικιστικές Ζώνες βορειοανατολικά της Λεωφόρου Λάρνακας (από τη Λεωφόρο Αμμοχώστου μέχρι το νέο κοιμητήριο Αγλαντζιάς), τις Οικιστικές Ζώνες εκατέρωθεν της Λεωφόρου Αθαλάσσας, τον πυρήνα της Αγλαντζιάς, και τους Άξονες Δραστηριότητας των Λεωφόρων Λάρνακας και Αμμοχώστου.

37.2 Ο χώρος ανέγερσης της Πανεπιστημιούπολης

Η περιοχή ανέγερσης της Πανεπιστημιούπολης βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αγλαντζιάς, στο βορειοανατολικά του Εθνικού Δάσους Αθαλάσσας. Ο χώρος βρίσκεται τρία περίπου χιλιόμετρα ανατολικά του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας- Λεμεσού, και

το ανατολικό του όριο εφάπτεται του παλαιού αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας- Λάρνακας. Ο χώρος βρίσκεται έξι χιλιόμετρα από την Περιτειχισμένη Πόλη, και μεγάλο τμήμα του, το συνολικό εμβαδόν του οποίου ανέρχεται στα 150 εκτάρια περίπου, εμπίπτει στη Νεκρή Ζώνη, και είναι στο παρόν στάδιο απροσπέλαστο.

37.3 Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο του Πανεπιστημίου Κύπρου

Η φύση και δομή του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου, με τη δημιουργία τεσσάρων ζωνών λειτουργιών (ζώνη ακαδημαϊκών λειτουργιών, ζώνη υπηρεσιών, ζώνη αθλητικών λειτουργιών και ζώνη χώρων στάθμευσης), έχουν οπωσδήποτε άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στη λειτουργία της περιοχής. Οι επιλογές της αυτονομίας και εσωστρέφειας ως αρχές οργάνωσης, εξυπηρετούν μεν τις βασικές ανάγκες των φοιτητών σε πρώτο στάδιο, ωστόσο εμπεριέχουν τον κίνδυνο η Πανεπιστημιούπολη να αποξενωθεί σε ένα βαθμό από τη φιλοξενούσα περιοχή. Η απόσταση από το κέντρο της πόλης και από οποιεσδήποτε περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, η απουσία ουσιαστικής εξυπηρέτησης από μέσα μαζικής μεταφοράς, και η περιμετρική οριοθέτηση του χώρου από χώρους στάθμευσης και υποστηρικτικές λειτουργίες, έχουν ως αποτέλεσμα τις αδύναμες σχέσεις της Πανεπιστημιούπολης με τον περιβάλλοντα χώρο και την πόλη, που θα πρέπει να ενισχυθούν από τις πρόνοιες του παρόντος κεφαλαίου.

Για την ανέγερση των διαφόρων σχολών, κτιρίων και εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Κύπρου ακολουθείται η διαδικασία αρχιτεκτονικών διαγωνισμών, με βάση το *Σχέδιο Ανάπτυξης της Πανεπιστημιούπολης*, το οποίο έχει ως βασικές αρχές τα ακόλουθα:

- (α) Ένταξη οικοδομών και εγκαταστάσεων με ευαισθησία στο φυσικό περιβάλλον και διασφάλιση όλων των αναγκαίων προϋποθέσεων για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων πάνω στα τοπικά οικοσυστήματα.
- (β) Ορθή ένταξη στην υφιστάμενη γεωμορφολογία και το ανάγλυφο του εδάφους της περιοχής.
- (γ) Υιοθέτηση όλων των αναγκαίων τεχνολογικών και μηχανολογικών δυνατοτήτων για τον συνολικό περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον.

37.4 Αναπτυξιακά Προβλήματα και Περιοριστικοί Παράγοντες

Τα κύρια προβλήματα ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Προβλήματα αστικής δομής και συμβολισμού: Στην παρούσα φάση η ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος και οι χρήσεις στην περιοχή δεν είναι ανάλογες και συμβατές με την εμβέλεια και σημασία της Πανεπιστημιούπολης.
- (β) Προβλήματα δομημένου περιβάλλοντος: Η φυσική υποβάθμιση της κύριας πρόσβασης από βόρεια (Λεωφόρος Λάρνακας) καθώς και των άλλων υποπεριοχών, δημιουργεί προβλήματα στην απόδοση της ορθής εικόνας της Πανεπιστημιούπολης.
- (γ) Προβλήματα ασφάλειας: η άμεση γειτνίαση με τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός, δημιουργεί αισθήματα ανασφάλειας και συντελεί στην απροθυμία του ιδιωτικού τομέα για ανάπτυξη, ιδιαίτερα στις βόρειες και βορειοανατολικές περιοχές.
- (δ) Προβλήματα προσβάσεων και κυκλοφορίας: Η έναρξη της λειτουργίας της Πανεπιστημιούπολης πριν την ολοκλήρωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου δημιουργεί σημαντικά προβλήματα προσπέλασης και κυκλοφορίας.
- (ε) Έλλειψη βασικής υποδομής: Η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από δημόσια μέσα μαζικής μεταφοράς, και δεν διαθέτει δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων για χρήση από τους δημότες ή φοιτητές.

37.5 Προοπτικές Ανάπτυξης

37.5.1 Η περιοχή διαθέτει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης εφόσον:

- (i) Υπάρχει απόθεμα αναξιοποίητης γης, λόγω της γειτνίασης με τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός.
- (ii) Είναι ώριμη για ανάπτυξη, λόγω της πολύχρονης αναμονής για ολοκλήρωση των έργων ανέγερσης της Πανεπιστημιούπολης.
- (iii) Υπάρχει ευχέρεια υλοποίησης υψηλής ποιότητας βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

(iv) Ο ιδιωτικός τομέας είναι πρόθυμος για επενδύσεις, λόγω της σταδιακής συμπλήρωσης των έργων στην Πανεπιστημιούπολη.

37.5.2 Οι προοπτικές ανάπτυξης της περιοχής αφορούν τη σταδιακή δημιουργία μίας περιοχής στην Αγλαντζιά στην οποία θα διασφαλίζονται η ισορροπία χρήσεων, η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος, η προώθηση υψηλής ποιότητας δομημένου περιβάλλοντος, η εξυπηρέτηση διαφόρων κοινωνικών ομάδων και ηλικιών, και θα παρέχονται ευκαιρίες για χωροθέτηση ευρέως φάσματος κατηγοριών ανάπτυξης (εμπόριο, πολιτιστικές διευκολύνσεις, αναψυχή/ψυχαγωγία, ερευνητικά κέντρα, εξειδικευμένες αθλητικές διευκολύνσεις, κ.ά.).

37.5.3 Η ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής θα έχει αλυσιδωτές θετικές επιπτώσεις στον ευρύτερο χώρο, με τη γενική αναβάθμιση του περιβάλλοντος, την ολοκλήρωση του οδικού δικτύου, την εξυπηρέτηση από διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας και άλλες βασικές υπηρεσίες, την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, κ.λπ.

37.6 Βασικοί Στόχοι

37.6.1 Ο βασικός στόχος των πολιτικών του παρόντος κεφαλαίου είναι η ένταξη της σημαντικής αυτής λειτουργίας στο αστικό σύμπλεγμα, με διασφάλιση των ορθών προοπτικών ανάπτυξης και ελαχιστοποίηση των οποιωνδήποτε προβλημάτων.

37.6.2 Η επιλεγείσα στρατηγική για ένταξη του Πανεπιστημίου Κύπρου αφορά στην προγραμματισμένη, ελεγχόμενη και σταδιακή υποδοχή των επιπτώσεων, ενώ θα πρέπει να επιδιώκεται και η προγραμματισμένη διασπορά τους και σε άλλες αστικές περιοχές εκτός των ορίων του Δήμου Αγλαντζιάς. Η προσέγγιση αυτή είναι ευέλικτη εφόσον παρέχει περιθώρια προσαρμογών, ανάλογα με την εξέλιξη των δεδομένων, ενώ παράλληλα διασφαλίζει τα συμφέροντα του τοπικού πληθυσμού. Επιπλέον, οι πολιτικές για χωροθέτηση διαφόρων αναπτύξεων έχουν ως γνώμονα την ορθολογική εξυπηρέτηση των φοιτητών και τη διατήρηση της ισορροπίας των ανέσεων των κατοίκων και της φυσιογνωμίας της ευρύτερης περιοχής.

37.6.3 Η χωροθετική πολιτική για την ανέγερση φοιτητικών εστιών, που αποτελούν τη βασικότερη χρήση στην περιοχή, καθορίζεται στο Κεφάλαιο *Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση*, που αφορά τη χωροθετική πολιτική για όλες τις διοικητικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου

Λευκωσίας. Για τη χωροθέτηση φοιτητικών εστιών στην περιοχή του παρόντος κεφαλαίου παρέχονται επιπλέον κίνητρα στις περιοχές που θεωρούνται ως περιοχές προτεραιότητας, όπως για παράδειγμα η οικιστική περιοχή βορειοανατολικά της Πανεπιστημιούπολης και της Λεωφόρου Λάρνακας. Η σχετική πολιτική περιγράφεται στην παράγραφο 37.7 πιο κάτω. Οι περιοχές προτεραιότητας καθορίζονται λαμβάνοντας υπόψη την απόσταση από την Πανεπιστημιούπολη, το ποσοστό των κενών οικοπέδων στην περιοχή, τις συνθήκες προσπέλασης και ιδιαίτερα τη δυνατότητα εξυπηρέτησης από δημόσια μέσα μεταφοράς, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής (γεινίαση με χώρους πρασίνου, δημόσιες χρήσεις, πυρήνα παλιάς Αγλαντζιάς, κ.ο.κ.).

37.7 Φοιτητικές Εστίες

37.7.1 Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας στην περιοχή του παρόντος κεφαλαίου επιτρέπεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις ακόλουθες περιοχές:

- i. στον ιστορικό πυρήνα της Αγλαντζιάς,
- ii. στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο στον χώρο του παλαιού Δημοτικού Σφαγείου,
- iii. στους Άξονες Δραστηριότητας των Λεωφόρων Λάρνακας και Αμμοχώστου, και
- iv. στις Οικιστικές Ζώνες.

37.7.2 Το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας σε περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας (Πίνακας 37.1) διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, ως ακολούθως:

- (α) Στον ιστορικό πυρήνα δεν καθορίζεται ελάχιστον εμβαδόν ιδιοκτησίας.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας, καθώς και σε τεμάχια κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (γ) Στην Οικιστική Ζώνη Κα4 καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.500 τ.μ.

- (δ) Στις Οικιστικές Ζώνες Κα6 και Κα7 καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (ε) Για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη που εφάπτεται άμεσα της γραμμής κατάπαυσης του πυρός (πρώτη άμεσα εφραπτόμενη ιδιοκτησία), δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας.

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

- (α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.
- (β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου, και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γεινίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο/ ποδηλατόδρομο, δημόσιες χρήσεις, κ.λπ.

37.7.4 Για διασφάλιση ορθής ένταξης της οικοδομής στη φιλοξενούσα περιοχή ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Στις περιπτώσεις όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει σε Ζώνη Ανάπτυξης όπου το καθορισμένο ποσοστό κάλυψης είναι μεταξύ 0,40:1 και 0,50:1, αυτό θα μειώνεται κατά 0,05:1, ώστε να παρέχονται δυνατότητες για άνετη ένταξη της οικοδομής στον χώρο, και για εξασφάλιση τοπιοτεχνημένων χώρων για αναβάθμιση της ποιότητας της ανάπτυξης καθώς και της ευρύτερης περιοχής, και διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στον ιστορικό πυρήνα της

Αγλαντζιάς, και σε ιδιοκτησίες σε Οικιστικές Ζώνες οι οποίες εφάπτονται άμεσα με τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός.

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

37.7.5 Για ενθάρρυνση ανέγερσης φοιτητικών εστιών στις επιτρεπόμενες περιοχές, ισχύουν οι ακόλουθες αυξήσεις του συντελεστή δόμησης (Πίνακας 37.1), εφόσον κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ότι δεν δημιουργούνται οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων ή στη φυσιογνωμία και χαρακτήρα της περιοχής.

(α) Σε περίπτωση ανάπτυξης στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, σε Άξονα Δραστηριότητας, ή σε ιδιοκτησία κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,20:1.

(β) Σε περίπτωση ανάπτυξης σε ιδιοκτησία που εμπίπτει στην Οικιστική Ζώνη Κα6, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,10:1.

(γ) Σε περίπτωση ανάπτυξης σε ιδιοκτησία που εμπίπτει στην Οικιστική Ζώνη Κα7, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι 0,30:1.

(δ) Σε περίπτωση ανάπτυξης σε ιδιοκτησία που εφάπτεται άμεσα της γραμμής κατάπαυσης του πυρός, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατό να αυξάνεται μέχρι και κατά 0,10:1, πέραν της αύξησης του συντελεστή δόμησης που δίδεται ως κίνητρο για τη συγκεκριμένη Οικιστική Ζώνη.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια για αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν εφαρμόζεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

37.7.6 Στις περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, δεν θα εφαρμόζεται η πρόνοια για μείωση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στο 70% του ισχύοντος.

- 37.7.7** Για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας αναπτύξεων που αφορούν φοιτητικές εστίες, απαιτείται η συμπερίληψη των χώρων που αναφέρονται στο Κεφάλαιο *Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση*, καθώς και η υιοθέτηση των κτιριολογικών και άλλων προτύπων που θα περιέχονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, καθώς και στους περί Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικών) Κανονισμών του 1999 σε σχέση με τις συνθήκες πρόσβασης της οικοδομής από αναπήρους. Νοείται ότι οι προαναφερόμενοι Κανονισμοί θα εφαρμόζονται στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό στις περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπου η πλήρης εφαρμογή τους είναι ανέφικτη, και κατ' οικονομία στις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης υφιστάμενων οικοδομών σε φοιτητική εστία σε άλλες επιτρεπόμενες περιοχές.
- 37.7.8** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει αυξημένους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου που εξυπηρετεί την ανάπτυξη. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν θα ισχύει σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει ή να μην απαιτήσει τους καθοριζόμενους χώρους στάθμευσης, εάν διαπιστώνεται αντικειμενική δυσκολία για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων.
- 37.7.9** Στην περιοχή έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες του Κεφαλαίου *Εκπαίδευση*, που αφορά τις περιπτώσεις συμπερίληψης μονάδων διαμονής φοιτητών σε νόμιμα υφιστάμενες ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και περιπτώσεις συμπερίληψης μονάδων διαμονής φοιτητών σε νέες ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
- 37.7.10** Για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών στέγασης φοιτητών σε περιοχές σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 2.000 μέτρων από τον χώρο ανέγερσης της Πανεπιστημιούπολης στην Αγλαντζιά, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει κατά 20% τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στον Πίνακα 9.1 *Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων*, για αριθμό οικιστικών μονάδων που δεν υπερβαίνει το 50% του συνολικού αριθμού των μονάδων της ανάπτυξης.

Πίνακας 37.1 Περιοχές Προτεραιότητας Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών στην περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (τ.μ.)	ΑΥΞΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ I		
Ιστορικός πυρήνας Αγλαντζιάς	Δεν καθορίζεται	Καμία αύξηση*
Άξονες Δραστηριότητας	1.000	0,20:1
Ιδιοκτησίες εκατέρωθεν δρόμων πρωταρχικής σημασίας	1.000	<i>Βλέπε παράγραφο 37.7.6</i>
Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	Δεν καθορίζεται	0,20:1
Οικιστική Ζώνη Κα7	1.000	0,30:1
Ιδιοκτησίες κατά μήκος της γραμμής κατάπαυσης του πυρός	Δεν καθορίζεται	0,10:1 (επιπλέον της αύξησης για τη συγκεκριμένη Οικιστική Ζώνη)
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ II		
Οικιστική Ζώνη Κα6	1.000	0,10:1
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ III		
Οικιστική Ζώνη Κα4	1.500	Καμία αύξηση

*Δυνατόν να μην απαιτείται η εξασφάλιση χώρων στάθμευσης

37.8 Άξονες Δραστηριότητας και Τοπικό Εμπορικό Κέντρο

- 37.8.1** Η χωροθέτηση των βασικών διευκολύνσεων για εξυπηρέτηση των φοιτητών είναι δυνατή στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας (Λεωφόροι Λάρνακας και Αμμοχώστου και εμπορικός άξονας του ιστορικού πυρήνα), καθώς και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, σύμφωνα με τους τύπους αναπτύξεων που επιτρέπονται σε κάθε Κατηγορία Άξονα.
- 37.8.2** Η χωροθέτηση βασικών διευκολύνσεων είναι επίσης δυνατή στις Οικιστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 13 για τη χωροθέτηση άλλων χρήσεων κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας.
- 37.8.3** Στον καθορισμένο Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, από τον κυκλικό κόμβο μέχρι το νέο κοιμητήριο Αγλαντζιάς, είναι δυνατή η χωροθέτηση αναπτύξεων για εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των φοιτητών, όπως βιβλιοπωλεία/χαρτοπωλεία, υποκαταστήματα

τραπεζών, υπηρεσίες δακτυλογράφησης, πλυντήρια/καθαριστήρια ρούχων, φροντιστήρια, πολιτιστικές διευκολύνσεις, μικρά περίπτερα, κ.ο.κ.

37.9 Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων

37.9.1 Στο παρόν κεφάλαιο καθορίζεται το βασικό οδικό δίκτυο, καθώς και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων, με στόχο την προγραμματισμένη ανάπτυξη της περιοχής και την αύξηση των χρηστών του ποδηλάτου, καθώς και τη διευκόλυνση της διακίνησης πεζή. Για την ευρύτερη περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου κρίνεται επείγουσα η υλοποίηση τμημάτων του πρωτεύοντος αστικού οδικού δικτύου, τα οποία αναμένεται ότι θα συμβάλουν στην εύρυθμη λειτουργία του Πανεπιστημίου. Τέτοια οδικά έργα πρέπει απαραίτητα να περιλαμβάνουν επαρκείς και ελκυστικές διευκολύνσεις για την ενθάρρυνση της διακίνησης από και προς το Πανεπιστήμιο με τα πόδια και με ποδήλατα, όπως και ειδικές ρυθμίσεις για τη διευκόλυνση των δημόσιων συγκοινωνιών.

37.9.2 Κατά την εξέταση αιτήσεων για ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη σχέδιο κυκλοφοριακής διαχείρισης, που αφορά σχεδιασμό του κύριου δευτερεύοντος οδικού δικτύου, του δευτερεύοντος και του τοπικού οδικού δικτύου, καθώς και δικτύων ποδηλατοδρόμων, πεζοδρόμων και δημόσιων ανοικτών χώρων, και το οποίο θέτει τις βάσεις για ορθολογική ανάπτυξη των περιοχών που περιβάλλουν την Πανεπιστημιούπολη. Ο συγκεκριμένος σχεδιασμός προνοεί για:

(α) Συνέχιση του κύριου πεζοδρόμου και των κύριων ποδηλατοδρόμων της Πανεπιστημιούπολης σε όλη την περιβάλλουσα περιοχή, ώστε να υπάρχει εύκολη πρόσβαση και διακίνηση πεζή και με ποδήλατο από τον χώρο της Πανεπιστημιούπολης σε όλη την περιοχή. Επιπλέον, το δίκτυο θα συνδέει την Πανεπιστημιούπολη με τις υπόλοιπες περιοχές της Αγλαντζιάς και της Λευκωσίας.

(β) Δημιουργία δημόσιων πλατειών και χώρων πρασίνου, που θα λειτουργούν είτε ως χώροι στάσης στην πορεία των συστημάτων ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων, είτε ως πόλοι έλξης σε σχέση με διάφορες διευκολύνσεις για εξυπηρέτηση των χρηστών της Πανεπιστημιούπολης.

37.9.3 Το σχέδιο αποτελεί κατεύθυνση που θα λαμβάνεται υπόψη από την

Πολεοδομική Αρχή στην εξέταση αιτήσεων, ενώ παράλληλα καθοδηγεί τους ιδιοκτήτες γης στην ανάπτυξη σύμφωνα με τις αρχές και στόχους για ανάπτυξη της περιοχής.

37.10 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

Όσον αφορά τα μέσα μαζικής μεταφοράς, είναι αναγκαίο να προωθηθούν τα ακόλουθα, ώστε η περιοχή να καταστεί προσβάσιμη από το σύνολο των αστικών περιοχών Λευκωσίας, καθώς και από άλλες πόλεις:

- (α) Καθορισμός διαδρομών από την περιοχή του Αστικού Κέντρου και της Περιτειχισμένης Πόλης προς την περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου.
- (β) Καθορισμός διαδρομών από περιοχές της Αγλαντζιάς προς την περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου.
- (γ) Καθορισμός διαδρομών από όλες τις περιοχές της Λευκωσίας προς την περιοχή του Πανεπιστημίου Κύπρου.
- (δ) Καθορισμός διαδρομών κατά μήκος των δρόμων πρωταρχικής σημασίας (δασικός δρόμος Αθαλάσσας, προέκταση της οδού Καλαμών, κ.ο.κ.).

37.11 Άλλα Μέτρα

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Σχεδίου θα πρέπει να μελετηθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Η παροχή χορηγίας ή άλλου οικονομικού κινήτρου (π.χ. φοροαπαλλαγή), σε περιπτώσεις εγκεκριμένων φοιτητικών εστιών.
- (β) Η επιχορήγηση για μικρό χρονικό διάστημα (π.χ. πέντε χρόνια), μικρού ποσοστού του ετήσιου ενοικίου φοιτητών σε εγκεκριμένες φοιτητικές εστίες.
- (γ) Η λειτουργία εξυπηρέτησης για νυκτερινή μεταφορά φοιτητών από μικρά λεωφορεία από και προς την Πανεπιστημιούπολη.

38. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

38.1 Γενικά

38.1.1 Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας καθορίζεται αριθμός Ειδικών Περιοχών, που αφορούν είτε μεγάλες ενιαίες ιδιοκτησίες με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά σε διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, είτε περιοχές με ειδική σημασία και προορισμό σε στρατηγικά σημεία του αστικού ιστού.

38.1.2 Για τις περιοχές αυτές προδιαγράφεται στη συνέχεια το αναπτυξιακό τους πλαίσιο, καθώς και οι σχετικοί όροι και προϋποθέσεις, με στόχο την ορθολογική ανάπτυξη προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού. Λόγω του ότι στις Ειδικές Περιοχές είναι δυνατή η χωροθέτηση αριθμού χρήσεων, νοείται ότι θα τηρούνται όλες οι σχετικές προϋποθέσεις των οικείων κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου για κάθε επιμέρους τύπο ανάπτυξης.

38.1.3 Οι περιοχές αυτές είναι οι ακόλουθες:

- (α) Ειδική Περιοχή ΕΠ1: παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας ΒδΚ στην περιοχή Γενί Τζαμί στα διοικητικά όρια του Δήμου Λευκωσίας.
- (β) Ειδική Περιοχή ΕΠ2: παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα3-ΒΕ1, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης.
- (γ) Ειδική Περιοχή ΕΠ3: μεγάλη ενιαία ιδιοκτησία (παλαιές Οικιστικές, Εμπορικές και άλλες Ζώνες), στη συμβολή των Λεωφόρων Γρίβα Διγενή και Αρχαγγέλου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης.
- (δ) Ειδική Περιοχή ΕΠ4: μεγάλη ενιαία ιδιοκτησία (παλαιά Ζώνη Προστασίας Δα2), στη συμβολή των Λεωφόρων Ηρώων και Λευκοθέου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης.
- (ε) Ειδική Περιοχή ΕΚΕ και Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα*: μεγάλες ενιαίες ιδιοκτησίες στη συμβολή των Λεωφόρων Ηλία Παπακυριακού και Λευκοθέου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης.

- (στ) Ειδική Περιοχή ΕΠΕ: περιοχή στη συμβολή του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού με τη Λεωφόρο Τροόδους και προέκταση Σταυρού, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου.
- (ζ) Ειδική Περιοχή ΕΠ5: Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα3-ΒΕ1, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου.
- (η) Ειδική Ζώνη ΕΧ1: ιδιοκτησίες στην περιοχή νότια της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β Στροβόλου (παλαιές Γεωργικές Ζώνες) παρά τον Κολιόκρεμμο, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου.
- (θ) Ειδική Ζώνη ΕΧ2: ιδιοκτησίες εκατέρωθεν του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού (παλαιές Γεωργικές και Οικιστικές Ζώνες), στα διοικητικά όρια του Δήμου Λατσιών.
- (ι) Ειδικές Περιοχές ΕΠ, Περιοχές Ανισόπεδων Κόμβων ΑΚ, και Περιοχή Κόμβου Κ: περιοχές κατά μήκος της Λεωφόρου Τροόδους (Νότιος Παρακαμπτήριος) στα διοικητικά όρια των Δήμων Στροβόλου και Λακατάμιας, και οι ιδιοκτησίες κατά μήκος της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου, στα διοικητικά όρια των Δήμων Στροβόλου, Έγκωμης και Λακατάμιας, όπου ισχύει ειδική πολιτική που περιγράφεται στο Κεφάλαιο 24.
- (ια) Ιδιοκτησία Ινστιτούτου Μελκονιάν στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγλαντζιάς.

38.2 Ειδική Περιοχή ΕΠ1

- 38.2.1** Με την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου, οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται στην περιοχή Γενί Τζαμί, νοτιοδυτικά του παλαιού πυρήνα Καϊμακλίου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Λευκωσίας, εντάσσονται από Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ΒδΚ (επιτρεπόμενες χρήσεις κατοικία και βιοτεχνία), σε Ειδική Περιοχή ΕΠ1. Σκοπός είναι η επίλυση των σοβαρών προβλημάτων που προκύπτουν από τη συνύπαρξη των δύο προαναφερόμενων ασύμβατων χρήσεων, καθώς και η αναβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχή, που εφάπτεται των Τειχών και της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα της Περιτειχισμένης Πόλης.

- 38.2.2** Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ1 επιτρέπεται η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν εμπορικές αναπτύξεις για καθημερινή εξυπηρέτηση, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, χημείων και μικροβιολογικών εργαστηρίων, καθώς και κατοικίας και φοιτητικών εστιών, με συντελεστή δόμησης 1,20:1, και σύμφωνα με τις σχετικές προϋποθέσεις των οικείων Κεφαλαίων. Επιτρέπονται επίσης όλες οι χρήσεις που είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Οικιστική Ζώνη, όπως γραφεία, γυμναστήρια και ιατρεία μέγιστου εμβαδού 130 τ.μ., υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια.
- 38.2.3** Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ1 δεν θα επιτρέπεται πλέον η βιοτεχνική ανάπτυξη με στόχο τη σταδιακή εξυγίανση της περιοχής. Νοείται ότι είναι δυνατή η επέκταση νόμιμα υφιστάμενων βιοτεχνικών υποστατικών, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β.
- 38.2.4** Σε περίπτωση αίτησης που αφορά τη μεταστέγαση υφιστάμενης βιοτεχνικής ανάπτυξης και τη χωροθέτηση οποιασδήποτε από τις επιτρεπόμενες χρήσεις, η οποία θα υποβληθεί εντός πέντε ετών από τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα ανέρχεται στο 1,40:1.

38.3 Ειδική Περιοχή ΕΠ2

- 38.3.1** Η μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Έγκωμης αποτελεί μία από τις παλαιότερες Βιομηχανικές Ζώνες που καθορίστηκαν στη Λευκωσία, και βρίσκεται σε στρατηγική θέση στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης. Λαμβανομένης υπόψη της θέσης της Ζώνης σε κεντρικό σημείο του αστικού ιστού, και λόγω της φθίνουσας συμβολής της βιομηχανίας στην οικονομία, και ως αποτέλεσμα λεπτομερούς σχεδιασμού στα πλαίσια εκπόνησης Σχεδίου Περιοχής Έγκωμης, η αναφερόμενη Ζώνη καθορίζεται ως Ειδική Περιοχή ΕΠ2, με στόχο την απόδοση άλλων προοπτικών στην περιοχή.
- 38.3.2** Η παρούσα πολιτική αποσκοπεί στον ουσιαστικό ανασχεδιασμό της παλαιάς Βιομηχανικής Ζώνης και την υιοθέτηση μέτρων ενεργού πολεοδομίας, και την υλοποίηση βασικών έργων βελτίωσης, καθώς και με την εισαγωγή προνοιών για χωροθέτηση διάφορων αναπτύξεων, με βασικούς στόχους την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιφέρειας, τη βελτίωση της εικόνας της περιοχής, και την απάμβλυνση της σχετικής πίεσης από άλλες αστικές ευαίσθητες περιοχές.

38.3.3 Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Ο επανασχεδιασμός της Βιομηχανικής Ζώνης, που θα περιλαμβάνεται σε λεπτομέρεια στο Σχέδιο Περιοχής Έγκωμης, αποσκοπεί στην παροχή δυνατοτήτων για μετεξέλιξη της περιοχής σε κέντρο δραστηριοτήτων, μέσω λεπτομερούς αστικού σχεδιασμού. Η δημιουργία ενός άξονα αναφοράς, και η σύνδεση με τον ιστορικό πυρήνα στα ανατολικά, με δημιουργία ανοικτών δημόσιων ή ημιδημόσιων χώρων και την κατασκευή χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, σε συνδυασμό με τις νέες επιτρεπόμενες χρήσεις, θα δημιουργήσουν τις προϋποθέσεις για ανάπτυξη μίας περιοχής που θα αποτελεί πόλο έλξης για την ευρύτερη περιφέρεια.

38.3.4 Συντελεστές Ανάπτυξης: Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ2 ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης καθορίζεται στο 1,20:1, για το σύνολο των επιτρεπόμενων χρήσεων, εξαιρουμένων των χρήσεων για τις οποίες καθορίζεται ως κίνητρο αυξημένος συντελεστής δόμησης. Στο σύνολο της περιμέτρου ο συντελεστής δόμησης ανέρχεται στο 1,40:1, ενώ στις ιδιοκτησίες που εφάπτονται του ισόπεδου κυκλικού κόμβου στα δυτικά, ο συντελεστής δόμησης ανέρχεται στο 1,60:1.

Οι πιο πάνω συντελεστές ανάπτυξης, καθώς και οι συντελεστές που αναφέρονται πιο κάτω ως κίνητρο για ορισμένες χρήσεις, ισχύουν νοουμένου ότι οι ιδιοκτησίες παραμένουν ενιαίες ως είναι εγγεγραμμένες κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων καθορίζονται ως αυτά που ισχύουν σε Εμπορικές Ζώνες των προαναφερόμενων συντελεστών, και είναι δυνατόν να αυξηθούν κατά 10% σε περίπτωση ενοποίησης ιδιοκτησιών, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής, και υπό την προϋπόθεση μείωσης του ποσοστού κάλυψης και αύξηση της απόστασης από τα σύνορα.

38.3.5 Χρήσεις Γης: Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ2 είναι δυνατή η χωροθέτηση των ακόλουθων χρήσεων, υπό προϋποθέσεις:

- (α) Γραφεία.
- (β) Αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας/ερευνητικά κέντρα, με συντελεστή δόμησης 1,40:1.
- (γ) Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ.
- (δ) Εξειδικευμένο εμπόριο, όπως υπεραγορές συναρμολόγησης από

τον αγοραστή.

- (ε) Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με τις ίδιες προϋποθέσεις που ισχύουν και σε Οικιστικές Ζώνες.
- (στ) Αθλητικές διευκολύνσεις.
- (ζ) Αναπτύξεις αναψυχής/ψυχαγωγίας όλων των κατηγοριών. Τέτοιου είδους αναπτύξεις δεν είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε ιδιοκτησίες στο σύνολο της ανατολικής περιμέτρου της Ειδικής Περιοχής, που εφάπτεται στην Οικιστική Ζώνη Κα4.
- (η) Σχολές/τμήματα σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα υπερσυγκέντρωσης και ανταγωνισμού προς άλλες στρατηγικές χρήσεις.
- (θ) Εκθεσιακοί χώροι στις ιδιοκτησίες κατά μήκος της εξωτερικής περιμέτρου (με εξαίρεση το σύνολο της ανατολικής περιμέτρου), με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. ανά εμπορική μονάδα.
- (ι) Φοιτητικές εστίες, που θα ενθαρρύνονται με κίνητρο την αύξηση του συντελεστή δόμησης στο 1,40:1 για τις ιδιοκτησίες που εφάπτονται στο σύνολο της ανατολικής περιμέτρου.

38.3.6 Οι προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση των πιο πάνω χρήσεων αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Οι οικοδομές θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης.
- (β) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%.
- (γ) Σε περίπτωση ανέγερσης νέας οικοδομής, αυτή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (δ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου ή άλλοι ανοικτοί δημόσιοι χώροι.

38.4 Ειδική Περιοχή ΕΠ3

- 38.4.1** Η ενιαία ιδιοκτησία στη συμβολή Λεωφόρων Γρίβα Διγενή και Αγίου Προκοπίου, εμβαδού περίπου 33,5 εκταρίων, παρουσιάζει μοναδικές ευκαιρίες για ενιαία, ποιοτική και ολοκληρωμένη αξιοποίηση και δημιουργία ενός έργου που θα προσελκύσει σημαντικές επενδύσεις στη Λευκωσία και θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας.
- 38.4.2** Ως αποτέλεσμα λεπτομερούς σχεδιασμού στα πλαίσια εκπόνησης Σχεδίου Περιοχής για την ευρύτερη περιοχή δυτικά και νότια του πυρήνα της Έγκωμης, η αναφερόμενη περιοχή καθορίζεται ως Ειδική Περιοχή ΕΠ3, με στόχο την απόδοση προοπτικής ορθολογικής ανάπτυξης και αναβάθμισης της εικόνας της περιοχής. Η παρούσα πολιτική αποσκοπεί στην εισαγωγή των βασικών παραμέτρων για σχεδιασμό της περιοχής ως σύνολο, στα πλαίσια ορθολογικού σχεδιασμού και με βασικό γνώμονα τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.
- 38.4.3** Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης: η πρώτη φάση έγκρισης της ανάπτυξης αφορά την υποβολή στην Πολεοδομική Αρχή για έγκριση Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου για το σύνολο της ανάπτυξης. Μαζί με την αίτηση πρέπει να υποβληθεί για έγκριση από το Πολεοδομικό Συμβούλιο μελέτη εκτίμησης εμπορικών επιπτώσεων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο.
- 38.4.4** Συντελεστές Ανάπτυξης: ο μέσος συντελεστής δόμησης και το μέσο ποσοστό κάλυψης θα ανέρχονται στο 1,40:1 και 0,30:1 αντίστοιχα, επί του καθαρού εμβαδού της ιδιοκτησίας, αφαιρουμένων των δεσμεύσεων (οδικό δίκτυο και ανοικτός δημόσιος χώρος). Ο μέγιστος αριθμός ορόφων ανέρχεται στους 8, εκτός στις περιπτώσεις ειδικών κτιριακών όγκων για τους οποίους η Πολεοδομική Αρχή, με άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας, είναι δυνατόν να εγκρίνει μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.
- 38.4.5** Χρήσεις Γης: Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ3 είναι δυνατή η χωροθέτηση των ακόλουθων χρήσεων, υπό προϋποθέσεις που περιγράφονται στη συνέχεια, και με ποσοστά της κάθε χρήσης στα πλαίσια των πιο κάτω. Νοείται ότι τα ποσοστά αυτά είναι δυνατόν να διαφοροποιούνται, νοουμένου ότι δεν αυξάνεται η συνολική δυνατότητα εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης πέραν του 45% περίπου της ανάπτυξης:

(α) Οικιστικές μονάδες σε ποσοστό περίπου 32%.

- (β) Εμπόριο σε ποσοστό περίπου 18%.
- (γ) Γραφεία σε ποσοστό περίπου 28%.
- (δ) Ξενοδοχείο σε ποσοστό περίπου 12%.
- (ε) Διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας και συνήθους μορφής σε ποσοστό περίπου 6%.
- (στ) Πολιτιστικές διευκολύνσεις.
- (ζ) Εκπαιδευτικές χρήσεις.
- (η) Αναπτύξεις σε σχέση με την υγεία, την κοινωνική μέριμνα και την κοινοτική υποδομή.
- (θ) Αθλητικές διευκολύνσεις.

38.4.6 Οι βασικές αρχές και παράμετροι της ανάπτυξης στην Ειδική Περιοχή ΕΠ3 είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ορθολογική ένταξη της ανάπτυξης στην εγγύς περιοχή και προστασία των ανέσεων των Οικιστικών Ζωνών στα δυτικά και νότια.
- (β) Η παραχώρηση ποσοστού 20% του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, για δημιουργία δημόσιων πάρκων/πράσινων χώρων, πλατειών, δικτύου ποδηλατοδρόμων ή και κοινοτικών διευκολύνσεων.
- (γ) Ο ολοκληρωμένος και υψηλής ποιότητας σχεδιασμός του συνόλου της ανάπτυξης.
- (δ) Η έμφαση στην ορθή χωροθέτηση των ανοικτών δημόσιων χώρων και η υψηλού επιπέδου τοπιοτέχνηση των χώρων πρασίνου.

38.5 Ειδική Περιοχή ΕΠ4

- 38.5.1** Η ενιαία ιδιοκτησία στη συμβολή Λεωφόρων Λευκοθέου και Ηρώων, απέναντι από το Μακάρειο Στάδιο και το Λευκόθεο Αθλητικό Κέντρο, και δυτικά του χώρου της Αρχής Κρατικών Εκθέσεων, παρουσιάζει μοναδικές ευκαιρίες για ενιαία, ποιοτική και ολοκληρωμένη αξιοποίηση με πολιτιστικές χρήσεις και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, αθλητισμού, κ.ά., προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού.
- 38.5.2** Η αναφερόμενη περιοχή καθορίζεται ως Ειδική Περιοχή ΕΠ4, με στόχο την απόδοση προοπτικής ορθολογικής ανάπτυξης και αναβάθμισης της εικόνας της περιοχής. Η παρούσα πολιτική αποσκοπεί στην εισαγωγή των βασικών παραμέτρων για σχεδιασμό της περιοχής ως σύνολο, στα πλαίσια ορθολογικού σχεδιασμού και με βασικό γνώμονα τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.
- 38.5.3** Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης: η πρώτη φάση έγκρισης της ανάπτυξης αφορά την υποβολή στην Πολεοδομική Αρχή για έγκριση Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου για το σύνολο της ανάπτυξης.
- 38.5.4** Συντελεστές Ανάπτυξης: ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα ανέρχονται στο 0,50:1 και 0,30:1 αντίστοιχα. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ανέρχεται στους 3, εκτός στις περιπτώσεις ειδικών κτιριακών όγκων για τους οποίους η Πολεοδομική Αρχή, με άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας, είναι δυνατόν να εγκρίνει περισσότερους ορόφους. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δεν καθορίζεται.
- 38.5.5** Χρήσεις Γης: Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ4 είναι δυνατή η χωροθέτηση των ακόλουθων χρήσεων, υπό προϋποθέσεις που περιγράφονται στη συνέχεια:
- (α) Πολιτιστικές διευκολύνσεις όπως βιβλιοθήκη, πινακοθήκη, πολιτιστικό κέντρο, χώροι εκθέσεων και διαλέξεων, κ.ά.
 - (β) Συνεδριακό κέντρο/χώροι συνεδρίων.
 - (γ) Εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων εκπαίδευσης και ινστιτούτα.
 - (δ) Διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, καθώς και αίθουσα δεξιώσεων και εκδηλώσεων περιορισμένης κλίμακας.

(ε) Αναπτύξεις σε σχέση με την υγεία, την κοινωνική μέριμνα και την κοινοτική υποδομή

(στ) Αθλητικές διευκολύνσεις.

(ζ) Χώροι λατρείας.

(η) Γραφεία κατά μήκος των δύο καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

38.5.6 Οι βασικές αρχές και παράμετροι της ανάπτυξης στην Ειδική Περιοχή ΕΠ4 είναι οι ακόλουθες:

(α) Η ορθολογική ένταξη της ανάπτυξης στην εγγύς περιοχή και προστασία των ανέσεων των Οικιστικών Ζωνών στα βόρεια και δυτικά.

(β) Η παραχώρηση ποσοστού 20% του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, για δημιουργία δημόσιων πάρκων/πράσινων χώρων, πλατειών, δικτύου ποδηλατοδρόμων ή και κοινοτικών διευκολύνσεων.

(γ) Ο ολοκληρωμένος και υψηλής ποιότητας σχεδιασμός του συνόλου της ανάπτυξης.

(δ) Η έμφαση στην ορθή χωροθέτηση των ανοικτών δημόσιων χώρων και η υψηλού επιπέδου τοπιοτέχνηση των χώρων πρασίνου.

(ε) Η άνετη και ασφαλής πρόσβαση και διακίνηση εντός του χώρου για πεζούς και οχήματα.

(στ) Η προσπέλαση των κύριων χρήσεων από το πρωτεύον οδικό δίκτυο.

38.6 Ειδική Περιοχή ΕΚΕ και Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα*

38.6.1 Στον ευρύτερο χώρο που περιβάλλεται από τις Λεωφόρους Γεώργιου Σεφέρη στα βόρεια, Ηλία Παπακυριακού στα ανατολικά και Λευκοθέου στα νότια, αναπτύχθηκε τις τελευταίες δεκαετίες ο χώρος της Κρατικής Έκθεσης Κύπρου. Σύγχρονες τάσεις και δεδομένα επιβάλλουν την ανάπτυξη εκθεσιακών χώρων υψηλών προδιαγραφών, και τη μετεξέλιξη της Αρχής Κρατικών Εκθέσεων σε οργανισμό διοργάνωσης

εξειδικευμένων εκθέσεων, συνεδρίων και άλλων δραστηριοτήτων διαφορετικής μορφής.

Ο ευρύτερος χώρος της Αρχής στο παρόν Τοπικό Σχέδιο αναδιοργανώνεται σε δύο περιοχές, στη Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα*, στο βόρειο και μέρος του δυτικού τμήματος του χώρου, όπου χωροθετούνται Κρατικό Διοικητικό Κέντρο και Σταθμός Μετεπιβίβασης Επιβατών Λεωφορείων, και στο νότιο τμήμα του χώρου, που καθορίζεται ως Ειδική Περιοχή ΕΚΕ για σκοπούς της Αρχής Κρατικών Εκθέσεων. Για τον ευρύτερο χώρο ισχύουν οι πιο κάτω προδιαγραφές ανάπτυξης.

38.6.2 Κρατικό Διοικητικό Κέντρο

38.6.2.1 Στη Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα4* θα ανεγερθεί Κρατικό Διοικητικό Κέντρο, όπου θα στεγασθούν Υπηρεσίες και Τμήματα όπως τα Κεντρικά Γραφεία των Τμημάτων Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Πολεοδομίας και Οικήσεως, η Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας, κ.ά., καθώς και Σταθμός Μετεπιβίβασης Επιβατών Λεωφορείων. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης ανέρχονται στο 0,50:1 και 0,30:1 αντίστοιχα. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ανέρχεται στους 3, εκτός στις περιπτώσεις ειδικών κτιριακών όγκων για τους οποίους η Πολεοδομική Αρχή, με άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας, είναι δυνατόν να εγκρίνει περισσότερους ορόφους. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δεν καθορίζεται.

38.6.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει την επέκταση οικοδομών σε ποσοστό πέραν του καθορισμένου στο Παράρτημα Β, μέχρι και 20% της κυβικής χωρητικότητας, με στόχο τη μελλοντική αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών στο κοινό.

38.6.2.3 Οι βασικές αρχές και παράμετροι της ανάπτυξης στη Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα* είναι οι ακόλουθες:

(α) Η ορθολογική ένταξη της ανάπτυξης στην περιοχή και η προστασία των ανέσεων των Οικιστικών Ζωνών στα βόρεια και ανατολικά.

(β) Η παραχώρηση ποσοστού 20% του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, για δημιουργία δημόσιων πάρκων/πράσινων χώρων, πλατειών, δικτύου ποδηλατοδρόμων ή και κοινοτικών διευκολύνσεων, και η ελεύθερη και απρόσκοπτη χρήση των πράσινων χώρων από το κοινό.

- (γ) Ο ολοκληρωμένος και υψηλής ποιότητας σχεδιασμός του συνόλου της ανάπτυξης.
 - (δ) Η έμφαση στην ορθή χωροθέτηση των ανοικτών χώρων και η υψηλού επιπέδου τοπιοτέχνηση των χώρων πρασίνου.
 - (ε) Η άνετη και ασφαλής πρόσβαση και διακίνηση εντός του χώρου για πεζούς και οχήματα.
- (στ) Η ικανοποίηση μεγάλου ποσοστού των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης στον χώρο που θα δημιουργηθεί από την Αρχή Κρατικών Εκθέσεων, σε υπόγειο επίπεδο, στα νότια του Κρατικού Κέντρου.

38.6.3 Χώρος Αρχής

- 38.6.3.1** Οι εκθεσιακοί χώροι και οι δραστηριότητες της Αρχής Κρατικών Εκθέσεων, με βάση τις σύγχρονες αντιλήψεις και τα νέα δεδομένα, είναι δυνατόν να αναπτυχθούν στο τμήμα της ιδιοκτησίας στη συμβολή Λεωφόρων Λευκοθέου και Ηλία Παπακυριακού, απέναντι από τον χώρο του Μακάρειου Σταδίου. Ο χώρος παρουσιάζει μοναδικές ευκαιρίες για ενιαία, ποιοτική και ολοκληρωμένη αξιοποίηση και δημιουργία ενός συνεδριακού και εκθεσιακού κέντρου και πολυχώρου δραστηριοτήτων, που θα προσελκύσει σημαντικές επενδύσεις στη Λευκωσία και θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας.
- 38.6.3.2** Ως αποτέλεσμα λεπτομερούς μελέτης των δυνατοτήτων ανάπτυξης με στόχο την ορθολογική ανάπτυξη και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας της Αρχής Κρατικών Εκθέσεων, η αναφερόμενη περιοχή καθορίζεται ως Ειδική Περιοχή ΕΚΕ. Η παρούσα πολιτική αποσκοπεί στην εισαγωγή των βασικών παραμέτρων για σχεδιασμό της περιοχής ως σύνολο, στα πλαίσια ορθολογικού σχεδιασμού και με βασικό γνώμονα τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας.
- 38.6.3.3** Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης: η πρώτη φάση έγκρισης της ανάπτυξης αφορά την υποβολή στην Πολεοδομική Αρχή για έγκριση Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου για το σύνολο της ανάπτυξης. Μαζί με την αίτηση πρέπει να υποβληθεί για έγκριση από το Πολεοδομικό Συμβούλιο τεchnοοικονομικής μελέτης σε σχέση με την τελική μορφή που θα πάρει το αναπτυξιακό πρόγραμμα της ΑΚΕΚ. Κατά την υποβολή της αίτησης θα πρέπει επίσης να κατατεθεί μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων. Νοείται ότι πρέπει να τηρούνται όλοι οι όροι που

περιλαμβάνονται στη σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

38.6.3.4 Συντελεστές Ανάπτυξης: ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα ανέρχονται στο 1,00:1 και 0,35:1 αντίστοιχα. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων δεν καθορίζεται, ενώ ως ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα, εξαιρουμένων των οδικών ορίων, καθορίζονται τα 10,00 μέτρα. Σε περίπτωση που το 50% των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης χωροθετούνται σε υπόγειο επίπεδο, ο συντελεστής δόμησης θα είναι δυνατό να αυξηθεί στο 1,50:1, ενώ σε περίπτωση που το 50% του συνόλου των χώρων στάθμευσης της ΑΚΕΚ διατεθεί με συμφωνία για ελεύθερη χρήση σε σχέση με την ανάπτυξη στο Κρατικό Διοικητικό Κέντρο στα βόρεια, και δημιουργηθεί μεγάλη ανοικτή και προσβάσιμη για το κοινό πλατεία, σε σχέση και με τους ανοικτούς χώρους της κρατικής ανάπτυξης στα βόρεια, τότε ο συντελεστής δόμησης θα είναι δυνατόν να αυξηθεί μέχρι το 2,00:1. Η Πολεοδομική Αρχή θα λάβει υπόψη της τις σχετικές απόψεις του Πολεοδομικού Συμβουλίου, που θα εξετάσει τη σχετική τεχνοοικονομική μελέτη, με στόχο τη διασφάλιση της βιωσιμότητας του έργου και την επανακατασκευή των εκθεσιακών και συνεδριακών διευκολύνσεων της ΑΚΕΚ.

38.6.3.5 Χρήσεις Γης: Στην Ειδική Περιοχή ΕΚΕ είναι δυνατή η χωροθέτηση των ακόλουθων χρήσεων, υπό προϋποθέσεις που περιγράφονται στη συνέχεια:

- (α) Συνεδριακό/Εκθεσιακό Κέντρο που θα περιλαμβάνει εκθεσιακούς χώρους, συνεδριακό κέντρο, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, χώρο εκδηλώσεων μεγάλης κλίμακας, γραφεία/υπηρεσίες, καφετερίες/εστιατόρια.
- (β) Γραφεία.
- (γ) Εστιατόρια και άλλες μικρής κλίμακας και ήπιας μορφής μονάδες αναψυχής/ψυχαγωγίας.
- (δ) Εμπορικές αναπτύξεις περιορισμένης κλίμακας, βοηθητικές για την ανάπτυξη και για εξυπηρέτηση των επιτρεπόμενων χρήσεων.
- (ε) Ξενοδοχείο.
- (στ) Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις.
- (ζ) Θεματικό πάρκο.

38.6.3.6 Οι βασικές αρχές και παράμετροι της ανάπτυξης στην ΕΚΕ είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ορθολογική ένταξη της ανάπτυξης στην εγγύς και η προστασία των ανέσεων των Οικιστικών Ζωνών στα δυτικά.
- (β) Η παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, για δημιουργία δημόσιων πάρκων/πράσινων χώρων, πλατειών, δικτύου ποδηλατοδρόμων ή και κοινοτικών διευκολύνσεων.
- (γ) Ο ολοκληρωμένος και υψηλής ποιότητας σχεδιασμός του συνόλου της ανάπτυξης.
- (δ) Η έμφαση στην ορθή χωροθέτηση των ανοικτών δημόσιων χώρων και η υψηλού επιπέδου τοπιοτέχνηση των χώρων πρασίνου, και η δημιουργία μεγάλης ανοικτής και προσβάσιμης για το κοινό πλατείας, σε σχέση και με τους ανοικτούς χώρους της κρατικής ανάπτυξης στα βόρεια.
- (ε) Η παραχώρηση των απαιτούμενων, με βάση τα σχετικά πρότυπα και τη σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, χώρων στάθμευσης.

38.7 Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1 Δήμου Στροβόλου

38.7.1 Στις ιδιοκτησίες νότια της περιοχής Κολιόκρεμμος, και ανατολικά του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού, καθορίζεται Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1, με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης 0,35:1 και 0,60:1 αντίστοιχα, αριθμό ορόφων δύο και ύψος 10,00 μ.

38.7.2 Στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 είναι δυνατή η χωροθέτηση διευκολύνσεων άθλησης (γυμναστήρια, κολυμβητικές δεξαμενές, κέντρα σφαίρισης επί δαπέδου, κ.ά.), διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, καθώς και εξειδικευμένων αναπτύξεων που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 25. Είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση αναπτύξεων καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ. Νοείται ότι είναι επίσης δυνατή η οικιστική ανάπτυξη, και ο διαχωρισμός οικιστικών οικοπέδων.

38.7.3 Για κάθε ανάπτυξη ισχύουν οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία δεν θα δημιουργεί

προβλήματα οδικής ασφάλειας και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της περιοχής κατοικίας στα νότια.

- (β) Θα απαιτείται ανοικτός δημόσιος χώρος με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, ανεξάρτητα από το εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, ο οποίος θα χωροθετείται κατά μήκος του ορίου του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού και/ή κατά μήκος του ορίου που εφάπτεται με τη Ζώνη Προστασίας Δα1 και που γειτνιάζει με τις Οικιστικές Ζώνες του Δήμου Λατσιών, ανάλογα με την περίπτωση.
- (γ) Η οικοδομή θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και θα εντάσσεται ορθά στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος, και ιδιαίτερα της εικόνας κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας- Λεμεσού.
- (δ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σε άνετους και κατάλληλα τοποτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού.
- (ε) Η έκθεση, ανάρτηση, φωτισμός ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας- Λεμεσού δεν επιτρέπεται, με στόχο τη διαφύλαξη των συνθηκών οδικής ασφάλειας κατά μήκος του αυτοκινητοδρόμου, καθώς και της εικόνας της ευρύτερης περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 36.

38.8 Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX2 Δήμου Λατσιών

- 38.8.1** Κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού καθορίζεται Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX2, με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης 0,45:1 και 0,80:1 αντίστοιχα, αριθμό ορόφων δύο και ύψος 10,00 μ. Ο συντελεστής δόμησης στις ιδιοκτησίες που εφάπτονται στους ανισόπεδους κόμβους θα αυξάνεται κατά 0,20:1.
- 38.8.2** Στην Ειδική Ζώνη EX2 είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφείων, αθλητικών διευκολύνσεων, διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας και συνήθους μορφής, αναπτύξεων που αφορούν εκθέσεις αυτοκινήτων, καθώς και των εξειδικευμένων αναπτύξεων που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 25. Νοείται ότι είναι επίσης δυνατή η οικιστική ανάπτυξη και ο διαχωρισμός οικιστικών οικοπέδων.

38.8.3 Για κάθε ανάπτυξη ισχύουν οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία δεν θα δημιουργεί προβλήματα οδικής ασφάλειας και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της παρακείμενης περιοχής κατοικίας. Για τον σκοπό αυτό θα πρέπει να δημιουργηθεί υπηρεσιακός δρόμος κατά μήκος του ορίου του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού.
- (β) Θα απαιτείται ανοικτός δημόσιος χώρος με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, ανεξάρτητα από το εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, ο οποίος θα χωροθετείται κατά μήκος του ορίου του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού.
- (γ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα σύνορα της ιδιοκτησίας. Νοείται ότι καμία οικοδομή δεν θα ανεγείρεται σε απόσταση 30,00 μέτρων από το όριο του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού.
- (δ) Η οικοδομή θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και θα εντάσσεται ορθά στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και της εικόνας κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας- Λεμεσού.
- (ε) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σε άνετους και κατάλληλα τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού.
- (στ) Η έκθεση, ανάρτηση, φωτισμός ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας- Λεμεσού δεν επιτρέπεται, με στόχο τη διαφύλαξη των συνθηκών οδικής ασφάλειας κατά μήκος του αυτοκινητοδρόμου, καθώς και της εικόνας της ευρύτερης περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 36.

38.9 **Ειδική Περιοχή ΕΠΕ:** η πολιτική για την περιοχή στη συμβολή του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού με τις Λεωφόρους Τροόδους και προέκταση Σταυρού, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου, περιγράφεται σε λεπτομέρεια στο Κεφάλαιο 23 «Είσοδος Λευκωσίας».

38.10 **Ειδική Περιοχή ΕΠ5:** η πολιτική για τη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα3-ΒΕ1, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου, περιγράφεται σε λεπτομέρεια στο Κεφάλαιο 16 «Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες».

38.11 Ειδικές Περιοχές ΕΠ, Περιοχές Ανισόπεδων Κόμβων ΑΚ, και Περιοχή Κόμβου Κ: οι πολιτικές για τις ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις περιοχές κατά μήκος της Λεωφόρου Τροόδους (Νότιος Παρακαμπτήριος) στα διοικητικά όρια των Δήμων Στροβόλου και Λακατάμιας, και οι ιδιοκτησίες κατά μήκος της Λεωφόρου Αρχαγγέλου και δρόμου προς Παλαιχώρι, στα διοικητικά όρια των Δήμων Στροβόλου, Έγκωμης και Λακατάμιας, όπου ισχύει ειδική πολιτική που περιγράφεται στο Κεφάλαιο 24 «Χωροθετική Πολιτική κατά μήκος του Νοτίου Παρακαμπτηρίου και της επέκτασης της Λεωφόρου Αρχαγγέλου».

38.12 Ινστιτούτο Μελκονιάν στην Αγλαντζιά

- 38.12.1** Στην ιδιοκτησία όπου υφίσταται το Ινστιτούτο Μελκονιάν, κατά μήκος της Λεωφόρου Λεμεσού στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγλαντζιάς, καθορίζεται Εμπορική Ζώνη Εβ3, Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ. Για σκοπούς διατήρησης της φυσιογνωμίας της περιοχής, το τμήμα της ιδιοκτησίας (υφιστάμενο Δασύλιο) που εμπίπτει στην Εμπορική αυτή Ζώνη, καθορίζεται στον Χάρτη Χρήσης Γης ως προστατευόμενο πράσινο, όπου απαγορεύεται οποιαδήποτε οικοδομική ή άλλη ανάπτυξη, η εγκοπή οποιουδήποτε δένδρου, ή οποιαδήποτε άλλη επέμβαση.
- 38.12.2** Σε μικρό τμήμα του μετώπου της ιδιοκτησίας κατά μήκος της Λεωφόρου Λεμεσού, στη νοτιοδυτική γωνία, είναι δυνατή η εμπορική ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της Εμπορικής Ζώνης Εβ3, εφόσον στο τμήμα αυτό δεν υφίσταται οποιαδήποτε αξιολογικό περιβαλλοντικό στοιχείο.
- 38.12.3** Τα αναπτυξιακά δικαιώματα που προκύπτουν από τις πρόνοιες της προαναφερόμενης Εμπορικής Ζώνης, κατά ένταση και τύπο επιτρεπόμενων χρήσεων, είναι δυνατό να αξιοποιηθούν σε άλλο τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι διαθέτει επαρκείς προσβάσεις και ικανοποιητικά χαρακτηριστικά, χωρίς δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις της περιβάλλουσας οικιστικής περιοχής.
- 38.12.4** Έχοντας υπόψη το μεγάλο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, και τις δυνατότητες για ποιοτική ανάπτυξη προς όφελος του συνόλου του αστικού πληθυσμού, σε περίπτωση ενιαίας και ολοκληρωμένης οικιστικής ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της Οικιστικής Ζώνης κατά

10%.

Σε περίπτωση ανάπτυξης με χρήσεις σχετικές με τον πολιτισμό, την εκπαίδευση, ή την υγεία (π.χ. κλινικές, εκπαιδευτήρια, αίθουσες εκδηλώσεων και εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα, κ.ο.κ.), ειδικά στην περιοχή του υφιστάμενου διατηρητέου σχολείου, ο συντελεστής δόμησης είναι δυνατόν να αυξηθεί στο 1,40:1, στο τμήμα της ιδιοκτησίας που αφορά τις χρήσεις αυτές.

39. ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ

39.1 Γενικά

39.1.1 Για την εναρμόνιση της Κυπριακής Νομοθεσίας με την Οδηγία 96/82/ΕΚ του Συμβουλίου και την τροποποιητική Οδηγία 2003/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, οι οποίες έχουν 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 Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί*.

39.1.2 Στους πιο πάνω Κανονισμούς περιέχονται οι όροι «ατύχημα μεγάλης κλίμακας», «επικίνδυνες ουσίες», «κίνδυνος» και «μονάδα». Στο Τοπικό Σχέδιο οι όροι αυτοί έχουν την έννοια που τους αποδίδεται στους περί Αντιμετώπισης των Κινδύνων Ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες Κανονισμών.

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

39.2 Προβλήματα

39.2.1 Σημαντικό πρόβλημα είναι η ύπαρξη υφιστάμενων μονάδων που εμπίπτουν στις πρόνοιες των Κανονισμών που αναφέρονται στην πιο πάνω παράγραφο εντός του ευρύτερου αστικού ιστού, οι οποίες δημιουργούν κινδύνους και επηρεάζουν τις ανέσεις των χρηστών της ευρύτερης περιοχής.

39.2.2 Επιπλέον, πρόβλημα είναι η πιθανότητα της δημιουργίας νέων μονάδων, και η αντίστοιχη ανάγκη που δημιουργείται για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας.

39.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης – Στόχοι

Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι, ανάμεσα σε άλλα, αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Όσον αφορά θέματα τα οποία σχετίζονται με μονάδες στις οποίες υπάρχουν επικίνδυνες

ουσίες, θεωρείται απαραίτητη η παράλληλη ενσωμάτωση της διάστασης του κινδύνου στη δραστηριότητα αυτή και ιδιαίτερα η ενσωμάτωση προνοιών που να ικανοποιούν τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς. Οι στόχοι για την επίτευξη της πιο πάνω πολιτικής είναι:

- (α) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν υφιστάμενες μονάδες οι οποίες εμπίπτουν στους περί Αντιμετώπισης των Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζομένων με Επικίνδυνες Ουσίες Κανονισμών, και έχουν ως στόχο τη λήψη συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων σε περιπτώσεις εξέτασης πολεοδομικών αιτήσεων για μετατροπές ή προσθήκες σε αυτές.
- (β) Εισαγωγή χωροθετικών πολιτικών που αφορούν την εγκατάσταση νέων μονάδων.
- (γ) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν νέες αναπτύξεις γύρω από τέτοιες μονάδες.

39.4 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής

39.4.1 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.

39.4.2 Εγκατάσταση Νέων Μονάδων

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

39.4.3 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 μονάδα με το Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας όσον αφορά την απόσταση από κάθε τέτοια μονάδα και τα είδη των αναπτύξεων για τα οποία θα πρέπει να προβαίνει κατά την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη γύρω από τέτοιες μονάδες. Στον Πίνακα 39.1 στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου φαίνονται οι ενδεικτικές αποστάσεις, οι οποίες καθορίζουν την περιοχή γύρω από κάθε κατηγορία μονάδων, για διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας.

39.5 Γενικές Πρόνοιες

Για όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ανάλογα με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όπως και με άλλες αρμόδιες αρχές και υπηρεσίες, και οι σχετικές απόψεις θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδης παράγοντας.

Πίνακας 39.1 Ενδεικτικές Αποστάσεις που Καθορίζουν την Περιοχή Διαβούλευσης της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας

Α/Α	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ (μέτρα)
1	Υγραέριο LPG: Υπέργεια αποθήκευση	600
2	Υγραέριο LPG: Υπόγεια ή καλυμμένη αποθήκευση	100
3	Υγραέριο LPG: Υπόγεια ή καλυμμένη αποθήκευση > 100t	200
4	Διυλιστήριο	1.500
5	Αμμωνία	2.000
6	Αποθήκη Χημικών	700
7	Αποθήκευση Εύφλεκτων – χύμα	300
8	Αποθήκευση Τοξικών – χύμα	700
9	Χημική Διεργασία: εύφλεκτες ή τοξικές ουσίες	1.000
10	Χημική Διεργασία: κίνδυνος έκρηξης σκόνης	300
11	Παραγωγή Εκρηκτικών	1.000
12	Αποθήκευση Νιτρικού Αμμωνίου	700

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

1. Μεσαιωνικές Οχυρώσεις (Τείχη- Τάφος)
2. Θολωτό κτίριο (Καστελλιώτισσα)
3. Οικία Χ'Γεωργάκη Κορνέσιου
4. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (ενορία Χρυσалиνιώτισσας)
5. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (ενορία Αγίου Ανδρέα)
6. Φρούριο La Cava (Λεοντάρι Βουνό, Αθαλάσσα)
7. Κατάλοιπα Ελληνιστικού κτιρίου (Λατσία)

ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

1. Εκκλησία Αγίου Αντωνίου
2. Τζαμί και κήπος στον προμαχώνα Μπαϋρακτάρη
3. Μεσαιωνική οικία στην οδό Πατριάρχου Γρηγορίου (Χ'Γεωργάκη Κορνέσιου)
4. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (οδός Ισοκράτους)
5. Το θύρωμα και αυλή οικίας στην οδό Πατριάρχου Γρηγορίου
6. Το θύρωμα στην οδό Πατριάρχου Γρηγορίου
7. Το θύρωμα στην οδό Ισοκράτους
8. Ο καθεδρικός ναός Αγίου Ιωάννου Πίπη
9. Θυρώματα στην οδό Κοραή
10. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Κοραή
11. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Θησέως
12. Υδραγωγείο στην οδό Θησέως
13. Εκκλησία Αγίου Κασσιανού
14. Εκκλησία Αγίου Σάββα
15. Τζαμί Ομεριέ και κατάλοιπα παρακείμενων μοναστηριακών οικοδομών
16. Τείχος κατά μήκος της οδού Χ' Γεωργάκη και οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Πατριάρχου Γρηγορίου και Χ' Γεωργάκη
17. Τζαμί Ταχτ- Ελ-Καλέ
18. Κατάλοιπα Μεσαιωνικής οικοδομής στην ενορία Ταχτ- Ελ-Καλέ
19. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην ενορία Ταχτ- Ελ-Καλέ
20. Εκκλησία Αρχαγγέλου Μιχαήλ Τρυπιώτη

21. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην ενορία Τρυπιώτη
22. Εκκλησία Σταυρού του Μισσιρίκου
23. Πρόσοψη οικίας στην οδό Γενί Τζαμί
24. Εκκλησία Χρυσалиνιώτισσας
25. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Αξιοθέας
26. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Πατρόκλου
27. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στην οδό Χρυσалиνιώτισσας
28. Εκκλησία Παναγίας στην Αγλαντζιά
29. Εκκλησία Αγίου Γεωργίου στην Αγλαντζιά
30. Εκκλησία Αρχαγγέλου Μιχαήλ στο Καϊμακλί
31. Μονή Αρχαγγέλου Μιχαήλ στην Κάτω Λακατάμια
32. Εκκλησία Αγίας Παρασκευής στον Στρόβολο

ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

Υπουργείο Εσωτερικών
Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ISBN: 978-9963-33-041-6



Υπουργείο Εσωτερικών
Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ISBN: 978-9963-33-041-6