

**ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ**

(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ 2020**

## **Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**

**Τεύχος βασικών αλλαγών/ τροποποιήσεων**



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2020**



Το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2020 (κείμενο Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής, έγχρωμοι Χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήση Γης σε κλίμακα 1:20.000, άλλα έγχρωμα σχέδια σε μέγεθος A3 που αντικαθιστούν τα αντίστοιχα σχέδια που δημοσιεύθηκαν τον Οκτώβριο του 2018 και λεπτομερή κτηματικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών σε διάφορες κλίμακες), καθώς και τα Εγκεκριμένα Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2012, είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tph](http://www.moi.gov.cy/tph).





---

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Το κείμενο με τίτλο «Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2018 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» με την ένδειξη «Τροποποιημένο» και ημερομηνία Οκτώβριος 2018 τροποποιείται στην έκταση που αναφέρεται το παρόν κείμενο. Το σύνολο του κειμένου αποτελεί το «Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2020 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», με ημερομηνία Δεκέμβριος 2020.

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων τροποποιείται στην παρούσα του μορφή ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων 2018, μετά από σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 18 του Νόμου.

Το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2020 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (8) και (9) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

---



# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ – ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ 2020**

## **Περιεχόμενα**

**Στο παρόν τεύχος περιλαμβάνονται μόνο οι βασικές τροποποιήσεις ή προσθήκες στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων 2018.**

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΟΠΙΟ**

<b>(i) <u>Τροποποίηση υποπαραγράφου με αριθμό 7.6.1.1(β) (σελίδα 73).</u></b>
---

**7.6.1.1 (β)** Στην Περιοχή Προστασίας του Ευρωπαϊκού Δικτύου Natura 2000 [Ποταμός Πεντάσχοινος (SPA – Ζ.Ε.Π.) – CΥ 6000008], η οποία δείχνεται στο Σχέδιο 5, καθορίζεται με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο 12 και αφορά τις περιοχές γύρω από τους υδατοφράκτες Λευκάρων και Διποτάμου καθώς και την ενδιάμεση περιοχή που διασχίζεται από τον Πεντάσχοινο Ποταμό, θα επιδιώκεται γενικά η διατήρηση της βιοποικιλότητας μέσα από την κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιαιτημάτων. Στην Περιοχή αυτή θα επιτρέπονται οι αναπτύξεις που αναφέρονται στην υποπαραγράφο (α), πιο πάνω, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος και του Ταμείου Θήρας, στα πλαίσια των όσων προβλέπονται στις αντίστοιχες σχετικές νομοθεσίες. Όσον αφορά στους υδατοφράκτες Λευκάρων και Διποτάμου (ταμιευτήρες νερού), πέραν των επιτρεπόμενων αναπτύξεων που αναφέρονται στην υποπαραγράφο (α) πιο πάνω, θα εφαρμόζεται και το περιεχόμενο της παραγράφου 16.9.2.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

### **(ii) Προσθήκη υποπαραγράφου με αριθμό 8.8.1.5 (σελίδα 96).**

**8.8.1.5** Τα ιδιωτικά τεμάχια που βρίσκονται δυτικά της πλατείας/χώρου στάθμευσης Κάτω Λευκάρων και τα οποία, λόγω της ύπαρξης υπόγειου τμήματος υδραγωγείου (σήραγγες λαγουμιών), έχουν κηρυχθεί από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ως Αρχαία Μνημεία Πίνακα Β, είτε θα απαλλοτριωθούν ολόκληρα από το Τμήμα Αρχαιοτήτων είτε, κατά το στάδιο υποβολής αίτησης για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την ανάπτυξή τους, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Τμήμα Αρχαιοτήτων για τον καθορισμό λωρίδας προστασίας και διατήρησης των σηράγγων λαγουμιών και για τυχόν όρους που το Τμήμα Αρχαιοτήτων θα απαιτήσει να επιβληθούν σε περίπτωση χορήγησης της άδειας. Το εμβαδόν της λωρίδας προστασίας και διατήρησης των σηράγγων λαγουμιών θα συνυπολογίζεται στο εμβαδόν που απαιτείται να παραχωρηθεί στο δημόσιο για τη δημιουργία ανοικτού δημόσιου χώρου. Σε περίπτωση που το εμβαδόν της λωρίδας προστασίας και διατήρησης των σηράγγων λαγουμιών υπερβαίνει εκείνο που απαιτείται να παραχωρηθεί για τη δημιουργία του ανοικτού δημόσιου χώρου, το εμβαδόν συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στη διαφορά θα μεταφέρεται στο τμήμα του τεμαχίου που παραμένει για ανάπτυξη. Παράλληλα, θα πληρούνται οι πρόνοιες του Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16: ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ**

### **(iii) Τροποποίηση υποπαραγράφου με αριθμό 16.9.2 (σελίδα 186).**

**16.9.2** Εντός των υδατοφρακτών Λευκάρων και Διποτάμου (ταμιευτήρες νερού) είναι δυνατό να επιτραπούν διευκολύνσεις για σκοπούς ναυταθλητισμού με πλωτά μέσα, σύμφωνα με τους περί της Ενιαίας Διαχείρισης Υδάτων (Χρήση Ταμιευτήρων Νερού για Ναυταθλητισμό) Κανονισμούς του 2020, οι οποίοι εκδόθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο, με βάση τους περί της Ενιαίας Διαχείρισης Υδάτων Νόμους του 2010 έως (Αρ.2) του 2016 [σχετικό είναι το περιεχόμενο της υποπαραγράφου 7.6.1.1(β)].

**Επισημαίνεται ότι** στο Κείμενο του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων 2020, με την ένδειξη «Εγκεκριμένο 2020», σε πολλές παραγράφους του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων 2018 έγιναν, όπου κρίθηκε αναγκαίο, μικρές διορθώσεις/επικαιροποιήσεις και διαφοροποιήσεις, που δεν καταγράφονται στο παρόν τεύχος. Οι αλλαγές αυτές αφορούν στην νέα ισχύουσα νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού (νομοθεσία πρώην Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού), στη συμπερίληψη νεότερων Οδηγιών της ΕΕ προς αντικατάσταση άλλων παλαιότερων, στις αναφορές σε πρόσφατους Κανονισμούς προς αντικατάσταση άλλων παλαιότερων, στις αναφορές για το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης του κράτους 2007-2013, στη μετονομασία Υπουργείων ή/και Κυβερνητικών Τμημάτων/Υπηρεσιών κλπ., χωρίς να επηρεάζονται οι χωροθετικές πολιτικές και οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων 2018.

## **Ένθετα Σχέδια Τοπικού Σχεδίου**

### **Υπήρξαν αλλαγές/ τροποποιήσεις στα ακόλουθα ένθετα σχέδια:**

Σχέδιο 2: Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου και Περιβαλλουσών Περιοχών

Σχέδιο 6: Κοινοτικές & άλλες Δημόσιες Χρήσεις Κεντρικής Περιοχής

Σχέδιο 7β: Προστασία Κληρονομιάς Κάτω Λευκάρων

Σχέδιο 8: Αποτύπωση Ορυκτών Πόρων

Σχέδιο 9: Τοπογραφία

Σχέδιο 11: Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, Σχεδιασμού και Χρήσεων

Σχέδιο 12: Πολεοδομικές Ζώνες

Σχέδιο 12α: Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής

Σχέδιο 13: Χρήση Γης

Σχέδιο 13α: Χρήση Γης Κεντρικής Περιοχής

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
Λευκωσία, Δεκέμβριος 2020





ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ

(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ 2020**

## **ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2020

ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ

(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ 2020**

## **ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2020

Το Εγκεκριμένο *Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων- Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής 2020* είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy), καθώς και στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tph](http://www.moi.gov.cy/tph).

Για το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2020 παρήχθησαν 50 αντίγραφα στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Λευκωσία, Δεκέμβριος 2020

ISBN: 978-9963-33-051-5

Το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2020 (κείμενο Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής, έγχρωμοι Χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήση Γης σε κλίμακα 1:20.000, άλλα έγχρωμα σχέδια σε μέγεθος A3 που αντικαθιστούν τα αντίστοιχα σχέδια που δημοσιεύθηκαν τον Οκτώβριο του 2018 και λεπτομερή κτηματικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών σε διάφορες κλίμακες), καθώς και τα Εγκεκριμένα Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2012, είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tph](http://www.moi.gov.cy/tph).



---

Το εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Το κείμενο με τίτλο «Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2018 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» με την ένδειξη «Τροποποιημένο» και ημερομηνία Οκτώβριος 2018 τροποποιείται στην παρούσα του μορφή ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων 2018, μετά από σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 18 του Νόμου.

Το σύνολο του κειμένου αποτελεί το «Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2020 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», με ημερομηνία Δεκέμβριος 2020.

Το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2020 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (8) και (9) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

---





# Περιεχόμενα

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1</b>	<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>1</b>
1.1	Γενικά	1
1.2	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	2
1.3	Ιστορική Αναδρομή	4
1.4	Ο Χαρακτήρας του Τοπίου	6
1.5	Η Δομή των Οικισμών	7
1.6	Η Εξέλιξη της Τοπικής Αρχιτεκτονικής	8
1.7	Σύντομη Περιγραφή της Διαδικασίας	8
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2</b>	<b>ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>11</b>
2.1	Αναπτυξιακά Προβλήματα	11
2.2	Περιοριστικοί Παράγοντες	12
2.3	Προοπτικές Ανάπτυξης	13
2.4	Αγορά Γης και Ακινήτων	15
2.5	Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης	16
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3</b>	<b>ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>21</b>
3.1	Γενικά	21
3.2	Άξονες Οργάνωσης του Χώρου	21
3.3	Βασικές Επιδιώξεις Τοπικού Σχεδίου	22
3.4	Θεωρητικό Υπόβαθρο	22
3.5	Αναπτυξιακή Προσέγγιση	23
3.6	Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Βασικοί Στόχοι	23
3.7	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	26
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4</b>	<b>ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ</b>	<b>29</b>
4.1	Γενικά	29
4.2	Πρόβλεψη	32
4.3	Τάσεις στην Αγορά Εργασίας	33
4.4	Πολιτική Πληθυσμού και Απασχόλησης	34

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5</b>	<b>ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ</b>	<b>37</b>
5.1	Γενικά	37
5.2	Οδικό Δίκτυο	39
5.3	Έργα και μέτρα προτεραιότητας	43
5.4	Κυκλοφοριακή Διαχείριση	44
5.5	Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς	45
5.6	Στάθμευση	49
5.7	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων	52
5.8	Ειδικές Πρόνοιες	53
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6</b>	<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>55</b>
6.1	Γενικά	55
6.2	Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψος Οικοδομών	55
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7</b>	<b>ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΟΠΙΟ</b>	<b>59</b>
7.1	Γενικά	59
7.2	Προβλήματα	62
7.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	65
7.4	Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές	68
7.5	Περιβαλλοντικός Πλούτος	70
7.6	Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές	72
7.7	Σύστημα Ελεύθερων Χώρων	76
7.8	Κρατική Γη	81
7.9	Ειδικές Πρόνοιες	81
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8</b>	<b>ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ</b>	<b>85</b>
8.1	Γενικά	85
8.2	Αρχαιολογική Κληρονομιά	85
8.3	Αρχιτεκτονική και Πολεοδομική Κληρονομιά	86
8.4	Γενική Πολιτική Διατήρησης	87
8.5	Προβλήματα διατήρησης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στα Λεύκαρα	90
8.6	Βασικοί Στόχοι για τη Διατήρηση της Πολιτιστικής Κληρονομιάς	91

8.7	Μέτρα Πολιτικής για τη Διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομίας	92
8.8	Αρχαία Μνημεία και Ελεγχόμενη Περιοχή	95
8.9	Πολιτιστική Υποδομή	99
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9</b>	<b>ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ</b>	<b>101</b>
9.1	Γενικά	101
9.2	Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)	101
9.3	Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ)	105
9.4	Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων	106
9.5	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου	107
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10</b>	<b>ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ</b>	<b>109</b>
10.1	Γενικά	109
10.2	Προβλήματα	109
10.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	109
10.4	Βασικοί Στόχοι	110
10.5	Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική	111
10.6	Πολιτική για τους Παραδοσιακούς Πυρήνες	112
10.7	Περιοχές Ειδικής Πολιτικής	113
10.8	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης – Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη	114
10.9	Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη	119
10.10	Κοινωνική Στέγη	121
10.11	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	123
10.12	Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	124
10.13	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	125
10.14	Μηχανισμοί Ενεργοποίησης Αδρανούς Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Πολεοδομικών Προβλημάτων	126
10.15	Διαχωρισμός Γης	126
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11</b>	<b>ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ</b>	<b>127</b>
11.1	Γενικά	127
11.2	Η Εμπορική Ανάπτυξη των Λευκάρων	127

11.3	Προβλήματα	128
11.4	Γενική Πολιτική Εμπορικής Ανάπτυξης Λευκάρων	128
11.5	Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	129
11.6	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	129
11.7	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	130
11.8	Εμπορική Χωροθετική Πολιτική Λευκάρων	133
11.9	Άλλες Πρόνοιες	138
11.10	Αξιολόγηση Αιτήσεων – Γενικά Κριτήρια	140
11.11	Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλοεπικαλύψεων	142
11.12	Περιοχές Χωροθέτησης Εμπορικής και Γραφειακής Ανάπτυξης	142
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12</b>	<b>ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ</b>	<b>145</b>
12.1	Γενικά	145
12.2	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	145
12.3	Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών	145
12.4	Βασικές Προϋποθέσεις	146
12.5	Άλλες Πρόνοιες	147
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13</b>	<b>ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ</b>	<b>149</b>
13.1	Γενικά	149
13.2	Προβλήματα	149
13.3	Μονάδες Παραγωγής και Σημεία Εξυπηρέτησης	150
13.4	Ειδική Στρατηγική	150
13.5	Βασικοί Στόχοι	151
13.6	Κατηγορίες Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	151
13.7	Γενική Χωροθετική Πολιτική Τοπικού Σχεδίου/Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ	152
13.8	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	154
13.9	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	154
13.10	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	155
13.11	Άλλη Πρόνοια	156

13.12	Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων	156
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14</b>	<b>ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ</b>	<b>159</b>
14.1	Γενικά	159
14.2	Προβλήματα	159
14.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	160
14.4	Βασικοί Στόχοι	161
14.5	Χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων	161
14.6	Φροντιστήρια, ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία	165
14.7	Ειδικές Σχολές	166
14.8	Συντελεστές Δόμησης	167
14.9	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	168
14.10	Βασικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	168
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15</b>	<b>ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ</b>	<b>171</b>
15.1	Γενικά	171
15.2	Προβλήματα	171
15.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	172
15.4	Βασικοί Στόχοι	172
15.5	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και άλλα Ιατρικά Κέντρα	173
15.6	Χωροθετική Πολιτική για Μικρά Ιδιωτικά Ιατρεία	174
15.7	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών	176
15.8	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	176
15.9	Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί	176
15.10	Πρόσθετα Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	177
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16</b>	<b>ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ</b>	<b>179</b>
16.1	Γενικά	179
16.2	Προβλήματα	179
16.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	180
16.4	Βασικοί Στόχοι	180
16.5	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις	181

16.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	182
16.7	Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόπτες Κλειστές Αθλητικές Εγκαταστάσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	184
16.8	Βασικές Προϋποθέσεις	185
16.9	Άλλες Πρόνοιες	186
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17</b>	<b>ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ</b>	<b>187</b>
17.1	Γενικά	187
17.2	Προβλήματα	187
17.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	188
17.4	Βασικοί Στόχοι	188
17.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	189
17.6	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	189
17.7	Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	189
17.8	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	190
17.9	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	192
17.10	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	194
17.11	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	196
17.12	Ειδικές Πρόνοιες	196
17.13	Βασικές Προϋποθέσεις	196
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18</b>	<b>ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ</b>	<b>199</b>
18.1	Γενικά	199
18.2	Προβλήματα	200
18.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	200
18.4	Ειδικό Στόχοι και Προοπτικές	201
18.5	Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή	202

18.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους	202
18.7	Ειδική Πρόνοια	202
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19</b>	<b>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>203</b>
19.1	Γενικά	203
19.2	Το Προσφερόμενο Τουριστικό Προϊόν	203
19.3	Η Ανάγκη Ανάπτυξης των Ανθρώπινων Πόρων	204
19.4	Προβλήματα	204
19.5	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	205
19.6	Βασικοί Στόχοι/Άξονες	205
19.7	Χωροθέτηση Τουριστικών Αναπτύξεων	208
19.8	Συντελεστές Ανάπτυξης – Μικρές Τουριστικές Μονάδες	210
19.9	Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών	211
19.10	Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα	211
19.11	Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις	213
19.12	Τουρισμός Υγείας	214
19.13	Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	215
19.14	Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	216
19.15	Σχέδιο παροχής κινήτρων για Απόσυρση Τουριστικών Κλινών	218
19.16	Άλλες Πρόνοιες	218
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20</b>	<b>ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ</b>	<b>219</b>
20.1	Γενικά	219
20.2	Προβλήματα	219
20.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	220
20.4	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	220
20.5	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	221
20.6	Βασικές Παράμετροι	222
20.7	Βασικές Προϋποθέσεις	226
20.8	Άλλες Πρόνοιες	228

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21</b>	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>	<b>229</b>
21.1	Γενικά	229
21.2	Προβλήματα	230
21.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	231
21.4	Χωροθετική Πολιτική και άλλες προϋποθέσεις	233
21.5	Συμπληρωματικές Χρήσεις	237
21.6	Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια	240
21.7	Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης	241
21.8	Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης	243
21.9	Άλλες Πρόνοιες	246
21.10	Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης	246
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22</b>	<b>ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ</b>	<b>249</b>
22.1	Γενικά	249
22.2	Χωροθετική Πολιτική	249
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23</b>	<b>ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΟΙ Ή / ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ</b>	<b>251</b>
23.1	Χωροθετική Πολιτική	251
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24</b>	<b>ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ</b>	<b>253</b>
24.1	Γενικά	253
24.2	Προβλήματα	253
24.3	Βασικοί Στόχοι	253
24.4	Χωροθετική Πολιτική	253
24.5	Άλλες Πρόνοιες	254
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25</b>	<b>ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ</b>	<b>255</b>
25.1	Γεωργία	255
25.2	Κτηνοτροφία	257
25.3	Ειδικές Πρόνοιες	258
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 26</b>	<b>Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>261</b>
26.1	Γενικά	261
26.2	Προβλήματα	261
26.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	262



26.4	Χωροθετική Πολιτική	262
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27</b>	<b>ΥΠΟΔΟΜΕΣ</b>	<b>265</b>
27.1	Γενικά	265
27.2	Καθορισμός των Έργων Υποδομής	265
27.3	Προβλήματα σε σχέση με Υποδομές	266
27.4	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος	266
27.5	Χωροθετική Πολιτική	267
27.6	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	269
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 28</b>	<b>ΜΕΛΕΤΕΣ – ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ - ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ</b>	<b>273</b>
28.1	Γενικά	273
28.2	Σχέδια Περιοχής ή Γενικά Χωροταξικά Σχέδια (master plans)	273
28.3	Ρυθμιστικά Σχέδια	274
28.4	Άλλες Θεματικές Ενότητες	274
28.5	Η Υλοποίηση των Προνοιών του Τοπικού Σχεδίου	275
28.6	Το Οργανωτικό Πλαίσιο	276
28.7	ΔΡΑΣΗ 1: Οικισμοί και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά	276
28.8	ΔΡΑΣΗ 2: Παραδοσιακές Τέχνες και Οικονομική Ανάπτυξη	279
28.9	ΔΡΑΣΗ 3: Περιβάλλον και Τοπίο	280
28.10	Καταρτισμός Προγράμματος Υλοποίησης Έργων και Μέτρων Εφαρμογής	281
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 29</b>	<b>ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ</b>	<b>283</b>
29.1	Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις	283
29.2	Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	284
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30</b>	<b>ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ</b>	<b>285</b>
30.1	Γενικά	285
30.2	Βασική Πολιτική	285

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31</b>	<b>ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>	<b>287</b>
31.1	Γενικά	287
31.2	Περιοχές Ειδικής Πολιτικής	288
31.3	Περιοχή Ειδικού Σχεδιασμού και Χρήσεων Κάτω Λευκάρων	291
31.4	Δρόμος Ειδικών Χρήσεων στα Κάτω Λεύκαρα	291
31.5	Ειδικές Πρόνοιες για Ποταμούς/Υδατορέματα	292
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 32</b>	<b>ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ</b>	<b>295</b>
32.1	Γενικά	295
32.2	Προβλήματα	295
32.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι	296
32.4	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής	296
32.5	Γενικές Πρόνοιες	297
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 33</b>	<b>ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>	<b>299</b>
33.1	Μεταλλευτική/Λατομική Ανάπτυξη	299

## **Παραρτήματα Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων**

Τα πιο κάτω αποτελούν τα Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε **Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Τα παραρτήματα Α, Β και Δ περιλαμβάνονται στα Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2011-2012. Το Παράρτημα Γ των Τοπικών Σχεδίων 2011-2012 αντικαθίσταται με το Παράρτημα Ε για το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων, που περιλαμβάνεται στο τέλος των Κεφαλαίων του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, στη σελίδα 303.



## **Ένθετα Σχέδια**

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
2. Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου και Περιβαλλουσών Περιοχών
3. Βασικό Οδικό Δίκτυο
4. Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων
5. Περιβαλλοντικός Πλούτος
- 5α. Περιβαλλοντικός Πλούτος Κεντρικής Περιοχής
6. Κοινοτικές και άλλες Δημόσιες Χρήσεις Κεντρικής Περιοχής
- 7α. Προστασία Κληρονομιάς Πάνω Λευκάρων
- 7β. Προστασία Κληρονομιάς Κάτω Λευκάρων
8. Αποτύπωση Ορυκτών Πόρων
9. Τοπογραφία
10. Περιοχές Γεωλογικής Καταλληλότητας / Επικινδυνότητας με βάση τις Πολεοδομικές Ζώνες της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων 2014
11. Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, Σχεδιασμού και Χρήσεων
12. Πολεοδομικές Ζώνες
- 12α. Πολεοδομικές Ζώνες Κεντρικής Περιοχής
13. Χρήσεις Γης
- 13α. Χρήσεις Γης Κεντρικής Περιοχής



## **Άλλα Σχέδια Τοπικού Σχεδίου**

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (κλίμακες 1:10 000 και 1:20.000), καθώς και τα λεπτομερή κτηματολογικά/χωρομετρικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών διατίθενται για επιθεώρηση από το κοινό στα Γραφεία των Τοπικών Αρχών, της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας και στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία και Επαρχιακό Γραφείο Λάρνακας), αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

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





## Πίνακες Τοπικού Σχεδίου

1. Πίνακας 1.1 Έκταση Γης Τοπικών Αρχών Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
2. Πίνακας 4.1 Κατανομή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων 1992-2011 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2021 και 2031
3. Πίνακας 4.2 Μεταβολές Πληθυσμού Δεκαετιών Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων και Πρόβλεψη για την κατανομή του Πληθυσμού για το 2021 από τις Τοπικές Αρχές
4. Πίνακας 7.1 Τύποι Τοπικών Πάρκων
5. Πίνακας 8.1 Κηρυγμένα Αρχαία Μνημεία εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
6. Πίνακας 10.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων
7. Πίνακας 11.1 Ενδεικτικός Κατάλογος Εκθεσιακών Χώρων
8. Πίνακας 11.2 Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων
9. Πίνακας 13.1 Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων
10. Πίνακας 13.2 Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
11. Πίνακας 32.1: Ενδεικτικές Αποστάσεις που Καθορίζουν την Περιοχή Διαβούλευσης της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας



# 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## 1.1 Γενικά

1.1.1 Η δημοσίευση Σχεδίων Ανάπτυξης για καθορισμό και προγραμματισμό στόχων αναπτυξιακής πολιτικής, καθώς 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, και τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή την 1/12/1990, με στόχο τη διασφάλιση ορθολογικής οργάνωσης και προγραμματισμού της ανάπτυξης και επαρκή προστασία του περιβάλλοντος και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

1.1.2 Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος τέθηκε ουσιαστικά σε εφαρμογή την 1<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1990. Εντούτοις, λόγω απουσίας θεσμοθετημένου εργαλείου πολεοδομικού ελέγχου για τα Πάνω Λευκάρια, ο Νόμος παρέμεινε ανενεργός στην περιοχή του Δήμου μέχρι τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων 2003, πριν την οποία ο έλεγχος της ανάπτυξης βασιζόταν αποκλειστικά στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Αντίθετα, κατά την ίδια περίοδο, ο έλεγχος της ανάπτυξης στην περιοχή Κάτω Λευκάρων ακολουθούσε τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο. Ωστόσο, αξιολογώντας τα χωροταξικά δεδομένα των δύο αλληλοεξαρτώμενων οικισμών, η ρύθμιση αυτή θεωρήθηκε ως μη ικανοποιητική, και συνεπώς εκπονήθηκε και υιοθετήθηκε το πρώτο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2003, (το οποίο αργότερα ακυρώθηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο), για να καλύψει τις ανάγκες της περιοχής Πάνω και Κάτω Λευκάρων. Το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 2003 διαδέχτηκε η έγκριση του το 2008, ακολούθησε η ακύρωση ολόκληρου του Σχεδίου και δημοσιεύτηκε στη συνέχεια η Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων 2011 και η έγκριση της το 2014.

1.1.3 Βασικός στόχος της εκπόνησης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι η παροχή ορθολογικού πλαισίου για προστασία και διαχείριση του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της περιοχής στα πλαίσια της αειφορίας, η οικονομική και κοινωνική της ανάπτυξη, και η ικανοποίηση των αναγκών του πληθυσμού για στέγαση, εργασία και επαρκείς υποστηρικτικές υπηρεσίες, σε ένα ποιοτικό περιβάλλον. Παράλληλα, το Τοπικό Σχέδιο, ο χρονικός ορίζοντας του οποίου είναι το έτος 2025, θα καθορίζει τις κατευθύνσεις για ανάπτυξη της περιοχής των δύο οικισμών ως ενιαίο σύνολο, με κοινούς στόχους, προοπτικές και θα περιέχει εξειδικευμένες

αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ρυθμίζεται και ελέγχεται η ανάπτυξη στις δύο κοινότητες.

**1.1.4** Η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων ήταν σύνθετη, με βασικό στόχο την ενσωμάτωση πλείστων προτάσεων, απόψεων και εισηγήσεων Τοπικών Αρχών, υπηρεσιών, σωμάτων ή προσώπων, καθώς και των κατευθύνσεων και διαδικασιών που προωθούνται στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ώστε το Σχέδιο να αποτελεί ένα σύγχρονο και ευέλικτο πλαίσιο πολιτικής προσαρμοσμένο στα δεδομένα της περιοχής και τις σύγχρονες ανάγκες.

**1.1.5** Στο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη, πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής, και ορθότερη σύζευξη με τις αστικές περιοχές.

**1.1.6** Στόχος του κειμένου του Τοπικού Σχεδίου είναι να αποτελεί εύχρηστο εγχειρίδιο για επαγγελματίες, να συμβάλει στην κατανόηση του πολεοδομικού πλαισίου, και να διευκολύνει την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη. Στο κείμενο δίδεται σημασία στην απόδοση των γενικών και ειδικών προνοιών πολιτικής και του χωροθετικού πλαισίου, ώστε να συνάδουν με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά και τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Προσφέρεται επίσης ευελιξία επιλογών αναφορικά με νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς, ενώ, παράλληλα, καθορίζεται το ευρύτερο πλαίσιο υλοποίησης έργων του Δημοσίου, δικτύων εξυπηρέτησης και απαραίτητων υποδομών. Επίσης η υλοποίηση των προνοιών του παρόντος Σχεδίου αποσκοπεί στη σταδιακή επίτευξη της ισόρροπης ανάπτυξης των Λευκάρων, μέσα από τη συνετή διαχείριση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων της περιοχής και τη συνεχή αναβάθμιση του ανθρώπινου δυναμικού της, με γνώμονα τη διασφάλιση των ευκαιριών για τις μελλοντικές γενεές.

**1.1.7** 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 κ.ά.).

## **1.2** Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

**1.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται οι περιοχές του Δήμου Πάνω Λευκάρων και οι περιοχές του Κοινοτικού Συμβουλίου Κάτω Λευκάρων, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 1. Η έκταση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανέρχεται σε 7304 εκτάρια, όπως φαίνεται στον Πίνακα 1.1 που ακολουθεί.

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1: ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΥΚΑΡΩΝ</b>	
<b>ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ</b>	<b>ΕΚΤΑΣΗ (Ha)</b>
Δήμος Πάνω Λευκάρων	6184
Κοινοτικό Συμβούλιο Κάτω Λευκάρων	1120
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>7304</b>

- 1.2.2** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ορίζεται στα βόρεια από τις κορυφές Κατάξυλος και Κουρτελλόροτσος, καθώς και τα δάση Αετόμουττης και Μαχαιρά, πέρα από τα οποία βρίσκονται οι κοινότητες Λυθροδόνα και Δελίκηπου. Ο παραδοσιακός οικισμός της Βαβατσινιάς απέχει περίπου 10 χιλιόμετρα βορειοδυτικά των Πάνω Λευκάρων, σε περιοχή με πλούσια βλάστηση, ενώ σε μικρή απόσταση στα νότια των Λευκάρων είναι κτισμένος ο Κάτω Δρυς, που αποτελεί αξιόλογο οικισμό λαϊκής αρχιτεκτονικής. Την εύφορη κοιλάδα ανατολικά των Λευκάρων, διατρέχουν από βορρά προς νότο οι χείμαρροι Συργάτης (Συρκάτης) και Ποταμός του Μύλου, οι οποίοι συμβάλλουν στην περιοχή Διποτάμου και σχηματίζουν τον σημαντικό για την επαρχία Λάρνακας ποταμό Πεντάσχοινο. Προς τα νότια, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εκτείνεται μέχρι το ύψωμα Λαόνα του Μαύρου, πέρα από την οποία βρίσκονται οι κοινότητες Σκαρίνου και Χοιροκοιλίας, κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού. Σε απόσταση μόλις 7 χιλιομέτρων από τα Κάτω Λεύκαρα, η Σκαρίνου αποτελεί την πρόσβαση της περιοχής μελέτης στην υπόλοιπη Κύπρο, ενώ η κεντρική θέση της «πύλης» αυτής, σε ίση απόσταση από τα αστικά κέντρα Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας, αποτελεί αξιόλογο συγκριτικό πλεονέκτημα για τα Λεύκαρα. Διοικητικά, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου εμπίπτει στην Επαρχία Λάρνακας αλλά εφάπτεται βορειοδυτικά των διοικητικών ορίων της Επαρχίας Λευκωσίας.
- 1.2.3** Τα Πάνω και Κάτω Λεύκαρα, δυο εντελώς χωριστά και ανεξάρτητα μεταξύ τους χωριά, αλλά με κοινή κι αλληλένδετη πολιτιστική υπόσταση, κατέχουν μια προνομιούχα θέση στη δυτική ορεινή περιοχή της επαρχίας Λάρνακας. Κτισμένα το ένα δίπλα στο άλλο στις παρυφές και τους πρόποδες του βουνού Σωτήρα, τα δυο χωριά γειτονεύουν με τον νεολιθικό συνοικισμό της Χοιροκοιλίας και το μοναστήρι του Αγίου Μηνά.
- 1.2.4** Ο οικισμός των Πάνω Λευκάρων είναι κτισμένος σε υψόμετρο 575 μέτρα, στα νοτιοανατολικά της οροσειράς του Τροόδους. Θα μπορούσε κανείς να πει πως τα Πάνω Λεύκαρα βρίσκονται στην καρδιά της Κύπρου, αφού

απέχουν 50 χιλ. από τη Λευκωσία, 35 χιλ. από τη Λάρνακα και 55 χιλ. από τη Λεμεσό. Η κοινότητα Κάτω Λευκάρων βρίσκεται γύρω στα 34 χιλιόμετρα νοτιοδυτικά της πόλης της Λάρνακας. Η κοινότητα είναι κτισμένη σε μέσο υψόμετρο 480 μέτρων.

- 1.2.5** Σύμφωνα με την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας Απογραφή Πληθυσμού 2011-Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα, ο πληθυσμός στα όρια του Σχεδίου κατά το έτος 2011 ήταν 890 άτομα. Με βάση εκτίμηση της Τοπικής Αρχής, το 2021 ο πληθυσμός θα ανέρχεται σε περίπου 1150 άτομα και το 2031 σε 1500 περίπου άτομα.

### **1.3 Ιστορική Αναδρομή**

- 1.3.1** Τα Λεύκαρα είναι ένα από τα χωριά της Κύπρου που γνωρίζουμε με βεβαιότητα ότι υπήρχε και πριν από την περίοδο της φραγκοκρατίας, κατά τα βυζαντινά χρόνια, για τα οποία δεν υπάρχουν αρκετά λεπτομερείς πηγές. Ο διαχωρισμός σε Πάνω Λεύκαρα και Κάτω Λεύκαρα απαντάται από τα χρόνια της τουρκοκρατίας, οπότε θα πρέπει, ο δεύτερος οικισμός να ιδρύθηκε από Έλληνες εκτοπισμένους. Σε προγενέστερες πηγές αναφέρονται τα Λεύκαρα ως ένας μόνο οικισμός που ήταν, προφανώς, τα Πάνω Λεύκαρα.

- 1.3.2** Από ευρήματα της αρχαιολογικής σκαπάνης φαίνεται πως η περιοχή των Λευκάρων κατοικείτο από αιώνες. Το γεγονός αυτό, αποδεικνύεται από την ύπαρξη κατάλοιπων οικισμών γύρω από τα Λεύκαρα που χρονολογούνται από τη Νεολιθική Εποχή (6000 – 3000 π.Χ.) μέχρι και τη Μέση Βυζαντινή Περίοδο (6<sup>ος</sup> αιώνας). Συγκεκριμένα, στην τοποθεσία *Βρύση του Νικολή*, βορειοανατολικά των Λευκάρων, εντοπίστηκαν κατάλοιπα μικρού αγροτικού οικισμού που χρονολογείται από τη Νεολιθική Εποχή, όπως και ο γειτονικός οικισμός στη Χοιροκοιλία. Σε διάφορες άλλες τοποθεσίες, όπως στην *Αγία Μαρίνα*, βόρεια των Πάνω Λευκάρων, και στον Άγιο Τιμόθεο, δυτικά των Κάτω Λευκάρων, βρέθηκαν στοιχεία που τεκμηριώνουν την ύπαρξη οικισμών από τον 11<sup>ο</sup> ως τον 1<sup>ο</sup> αιώνα π. Χ. Νεότερος οικισμός, που χρονολογείται μεταξύ της Ρωμαϊκής και της Πρώιμης Βυζαντινής Περιόδου, εντοπίστηκε στην τοποθεσία Κονναρκά κοντά στα Κάτω Λεύκαρα.

- 1.3.3** Η πρώτη γραπτή μαρτυρία για την ύπαρξη των Λευκάρων με το σημερινό τους όνομα συναντάται σε γραπτό κείμενο του τέλους της Βυζαντινής Περιόδου, επιβεβαιώνοντας τη χρονολόγηση του παλαιότερου οικισμού των Πάνω Λευκάρων τουλάχιστο από την περίοδο αυτή. Παρόλο δε που δεν υπάρχουν αποδείξεις φαίνεται πως ο συνοικισμός μπορεί να άρχισε να δημιουργείται και ν' αναπτύσσεται στη σημερινή του θέση κατά την περίοδο των αραβικών επιδρομών, μεταξύ 7ου και 9ου αιώνα μ.Χ. Κατά την περίοδο αυτή οι κάτοικοι του νησιού που ζούσαν στα παράλια

αναγκάστηκαν λόγω των επιδρομών να μετακινηθούν προς το εσωτερικό ψάχνοντας για ασφαλέστερες τοποθεσίες εγκατάστασης.

- 1.3.4** Κατά την περίοδο της Φραγκοκρατίας τα Λεύκαρα αποτελούσαν φέουδο, περιλαμβανόμενο μάλιστα στα βασιλικά κτήματα. Σύμφωνα μάλιστα με το θρύλο, το χωριό επισκέφτηκε ο μεγάλος καλλιτέχνης της Αναγέννησης, Λεονάρντο ντα Βίντσι το 1481, ως φιλοξενούμενος της βασίλισσας της Κύπρου Αικατερίνης Κορνάρο και ότι επισκέφθηκε τα Λεύκαρα και αγόρασε ένα μεγάλο «ολόπλουμο» τραπεζομάντηλο που δώρισε στον καθεδρικό ναό του Μιλάνου.
- 1.3.5** Επίσης κατά τη διάρκεια της Φραγκοκρατίας τα Λεύκαρα έγιναν η έδρα του Ελληνορθόδοξου επισκόπου Αμαθούντος, Λεμεσού και Κουρίου, όπου χαρακτηριστικά σώζεται μέχρι σήμερα ο Μητροπολιτικός Ναός (Αρχαγγέλου Μιχαήλ) στα Κάτω Λεύκαρα. Αργότερα κατά την Ενετοκρατία (1489-1570 μ.Χ.) τα Λεύκαρα αναφέρονται ως καλοκαιρινό θέρετρο για τους ενετούς ευγενείς και τις οικογένειές τους. Μερικοί ερευνητές πιστεύουν ότι οι ρίζες του λευκαρίτικου κεντήματος φτάνουν μέχρι την περίοδο αυτή και ότι οι κυρίες των ευγενών επηρέασαν σε κάποιο βαθμό την τεχνοτροπία των γυναικών των Λευκάρων.
- 1.3.6** Γύρω στο 1570 μ.Χ. όταν οι Τούρκοι εισέβαλαν για να κατακτήσουν το νησί, στα Λεύκαρα κατέφυγε μεγάλος αριθμός άμαχου πληθυσμού για να γλυτώσει από την Τουρκική θηριωδία. Ένα άλλο αξιοσημείωτο γεγονός που πρέπει να συνέβη την περίοδο αυτή ήταν η εγκατάλειψη των μικρών συνοικισμών που υπήρχαν γύρω από τα Λεύκαρα, για λόγους ασφαλείας και η μετακίνηση των κατοίκων τους στο κύριο οικισμό των Λευκάρων.
- 1.3.7** Μερικά χρόνια μετά την έλευση της Αγγλοκρατίας το 1878, και συγκεκριμένα το 1883, τα Λεύκαρα ανακηρύσσονται μαζί με του Μόρφου ως οι πρώτοι αγροτικοί δήμοι της Κύπρου. Η ευημερία στις αρχές του 20ού αιώνα οφείλεται στο εμπόριο των τοπικών κεντημάτων, τα οποία πωλούνταν σε όλη την Ευρώπη από λευκαρίτες κεντηματέμπορους. Επίσης, στα μέσα του 20ου αιώνα άκμασε στα Λεύκαρα η αργυροχοΐα.
- 1.3.8** Μετά την ανεξαρτησία της Κύπρου (1960) προωθήθηκε η τουριστική ανάπτυξη των Λευκάρων, στη βάση αξιοποίησης και προβολής των κεντημάτων, της αργυροχοΐας και της αξιόλογης τοπικής αρχιτεκτονικής η οποία διατηρείται μέχρι σήμερα. Αυτά θα αποτελέσουν μερικούς από τους σημαντικότερους παράγοντες στη διαμόρφωση της Γενικής Στρατηγικής και των ειδικών προνοιών του Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη διαφύλαξη και προβολή των οικισμών, την προστασία της τοπικής ταυτότητας και την ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής στην νέα εποχή.
- 1.3.9** Από τα υπάρχοντα στατιστικά στοιχεία προκύπτει για την περίοδο 1973-76 σημαντική αύξηση πληθυσμού λόγω της εγκατάστασης προσφύγων στην

περιοχή. Από το έτος 1982 και μετά παρατηρείται και επιβεβαιώνεται πτωτική πληθυσμιακή τάση, τόσο στα Πάνω όσο και στα Κάτω Λεύκαρα. Εξαιρέση αποτελεί η τελευταία δεκαετία για τα Κάτω Λεύκαρα όπου παρατηρήθηκε μικρή αύξηση στον πληθυσμό, χωρίς ωστόσο αυτό να μπορεί να καταδείξει μια σαφή τάση, εξαιτίας των πολλών αυξομειώσεων που καταγράφηκαν στον πληθυσμό του οικισμού κατά το παρελθόν, που οφείλονται και στη μικρή πληθυσμιακή του βάση.

- 1.3.10** Σήμερα σε αντίθεση με τα παλαιά χρόνια που η περιοχή στηριζόταν στον πρωτογενή τομέα (γεωργία και κτηνοτροφία), σήμερα η περιοχή αναπτύσσεται στηριζόμενη σε σημαντικό βαθμό στον τριτογενή τομέα (εμπόριο, τουριστικές εξυπηρετήσεις, κλπ), ακολουθεί σε μικρότερο βαθμό ο δευτερογενής τομέας και σε πολύ μικρό βαθμό ο πρωτογενής τομέας.
- 1.3.11** Βασική επιδίωξη του πολεοδομικού σχεδιασμού στη συγκεκριμένη περίπτωση ήταν η ολοκληρωμένη αντιμετώπιση της περιοχής ως συμπλέγματος των δύο κοινοτήτων, αναδεικνύοντας και αξιοποιώντας τα δικά του χαρακτηριστικά μέσα από τοπικές συνέργειες, και ενισχύοντας το βαθμό αυτοτέλειας του. Παράλληλη επιδίωξη ήταν και η διασφάλιση μιας υγιούς σχέσης με τα αστικά συγκροτήματα, μειώνοντας αφ' ενός τον βαθμό εξάρτησης της περιοχής του Σχεδίου από αυτά και ενδυναμώνοντας αφ' ετέρου το ρόλο της ως χώρου αστικών/περιαστικών χρήσεων μεγάλης κλίμακας για εξυπηρέτηση τόσο της περιοχής του Σχεδίου όσο και της ευρύτερης περιφέρειας.

#### **1.4 Ο Χαρακτήρας του Τοπίου**

- 1.4.1** Η ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου χαρακτηρίζεται από μια συνεχή εναλλαγή του τοπίου, από τις ασβεστολιθικές περιοχές με χαμηλή μεσογειακή φρυγανώδη βλάστηση στα νότια και τις ηφαιστειογενείς δασωμένες ορεινές εκτάσεις στα βόρεια, μέχρι τους εκτεταμένους ελαιώνες, τις φυτείες χαρουπιών και αμυγδαλιών στα ανατολικά και νότια των οικισμών, καθώς και την πλούσια υδροχαρή βλάστηση στις κοιλάδες του Συργάτη και του Ποταμού του Μύλου.
- 1.4.2** Σημαντικά χαρακτηριστικά του συμπλέγματος Πάνω και Κάτω Λευκάρων αποτελούν το ενδιάμεσο τοπίο που ορίζει τους δύο οικισμούς, καθώς και οι σχέσεις που ο ελεύθερος χώρος αυτός δημιουργεί μεταξύ τους, αλλά και με το ευρύτερο περιβάλλον. Σε αντίθεση με το μάλλον ξηρό μεσογειακό τοπίο που επικρατεί στον άμεσο περίγυρο των οικισμών, η ενδιάμεση περιοχή παρουσιάζει πλούσια φυσική και γεωργική βλάστηση, κυρίως λόγω των άφθονων νερών που διοχετεύονται σε αυτή από τις πηγές στο νότιο άκρο των Πάνω Λευκάρων. Ο ενδιάμεσος αυτός χώρος δεν διατηρήθηκε ελεύθερος τυχαία - οι χρήσεις γης που επεκράτησαν εξαρτήθηκαν σε μεγάλο βαθμό από την αδυναμία επέκτασης του οικισμού σε μια περιοχή που χαρακτηρίζεται από τοπογραφικές ανωμαλίες και εδαφική αστάθεια.



## **1.5 Η Δομή των Οικισμών**

- 1.5.1** Ο οικισμός των Πάνω Λευκάρων χαρακτηρίζεται εν γένει από πυκνή δόμηση και δαιδαλώδες οδικό δίκτυο, ενώ το αρχιτεκτονικό σύνολο βρίσκεται σε πλήρη αρμονία με το τοπίο που το περιβάλλει. Εικάζεται ότι ο μεσαιωνικός πυρήνας αναπτύχθηκε αρχικά γύρω από τον χώρο όπου σήμερα βρίσκεται η εκκλησία του Αγίου Ανδρόνικου και, στη συνέχεια, επεκτάθηκε κυκλικά γύρω από αυτή. Κατά τον 14<sup>ο</sup> αιώνα ο οικισμός είχε ήδη επεκταθεί μέχρι την εκκλησία του Τιμίου Σταυρού, ενώ αρκετά αργότερα, κατά τις πρώτες δεκαετίες του 20<sup>ου</sup> αιώνα, εξελίχθηκε προς τα βόρεια, κυρίως λόγω των τοπογραφικών δυσχερειών και της αστάθειας του εδάφους, που καθιστούσαν δύσκολη ή και αδύνατη την επέκτασή του προς τα νοτιοανατολικά, στην κατεύθυνση των Κάτω Λευκάρων. Τηρουμένων των αναλογιών, ο οικισμός των Κάτω Λευκάρων, με μέγεθος περίπου μιας γειτονιάς των Πάνω Λευκάρων, είναι εξίσου πυκνοδομημένος, με σχήμα όμως επίμηκες, όπου ένας μοναδικός κεντρικός άξονας τον εξυπηρετεί κατά μήκος.
- 1.5.2** Η προσπέλαση, τόσο στα Πάνω όσο και στα Κάτω Λεύκαρα, γίνεται μέσω ελικοειδών κατηφορικών προσβάσεων από τον περιφερειακό άξονα Σκαρίνου -Βαβατσινιάς, που παρακάμπτει πλήρως τους οικισμούς. Οι δύο οικισμοί συνδέονται μεταξύ τους με γραφικό δρόμο που χαρακτηρίζεται από πυκνή βλάστηση, ενώ η είσοδος στα Κάτω Λεύκαρα σηματοδοτείται από την αξιόλογη βυζαντινή εκκλησία του Αγίου Τιμοθέου. Η νεότερη πρόσβαση στο βορειοδυτικό άκρο του οικισμού των Πάνω Λευκάρων δημιουργήθηκε πιθανότατα κατά το πρώτο ήμισυ του 20<sup>ου</sup> αιώνα, δίνοντας άμεση προσπέλαση σε νέες χρήσεις της εποχής όπως τον Αστυνομικό Σταθμό (1905), το Δημοτικό Σχολείο (1920) και το Γυμνάσιο Λευκάρων (1930). Κατά την ίδια περίοδο, στους πυρήνες των δύο οικισμών συγκεντρώθηκαν εμπορικά καταστήματα, η λειτουργική διάταξη των οποίων συνέβαλε στην οργάνωση της διακίνησης και των εμπορικών συναλλαγών, αλλά και της ψυχαγωγίας της αστικοποιούμενης τότε τοπικής κοινωνίας.
- 1.5.3** Στους πυκνοδομημένους παραδοσιακούς οικισμούς της Κύπρου, κατά κανόνα, ο ορισμός του δημόσιου χώρου ως στοιχείου ιστορικής εξέλιξης και δομικής οργάνωσης είναι σχετικά αδύνατος, κυρίως λόγω των μικρών ιδιοκτησιών. Ο μόνος δημόσιος χώρος με σαφώς προδιαγεγραμμένο προορισμό είναι ο περίβολος της εκκλησίας. Πράγματι, αρκετές ενοριακές εκκλησίες βρίσκονται διάσπαρτες στις γειτονιές των Λευκάρων, δημιουργώντας χώρους δημόσιας συγκέντρωσης και πόλους θρησκευτικής δραστηριότητας. Επιπρόσθετα ωστόσο, ειδικά στην περίπτωση του οικισμού των Πάνω Λευκάρων, αρκετοί δημόσιοι χώροι έχουν διαμορφωθεί ιστορικά γύρω από το Δημοτικό Σχολείο, το Γυμνάσιο και το Δημαρχείο, η ύπαρξη των οποίων παρέχει αξιόλογες προοπτικές για τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής.

## **1.6 Η Εξέλιξη της Τοπικής Αρχιτεκτονικής**

**1.6.1** Από τα μεσαιωνικά χρόνια μέχρι και τη σύγχρονη εποχή, την παραδοσιακή αρχιτεκτονική των Λευκάρων χαρακτηρίζει μια έντονη εσωστρέφεια, όχι μόνο λόγω των διάφορων επιδρομών, αλλά και της γενικής ανασφάλειας που συχνά επικρατούσε. Τόσο οι απαιτήσεις ασφάλειας της κοινότητας, όσο και η μορφολογία του εδάφους, αλλά και η ανάγκη εξοικονόμησης πολύτιμης γεωργικής γης για σκοπούς καλλιέργειας, επέβαλαν το συνεχές σύστημα δόμησης και την ανάπτυξη των οικοδομών σε ύψος, ενώ είχαν ως επακόλουθο τη δημιουργία πολύπλοκων συστημάτων ιδιοκτησίας, με δικαιώματα κοινής μεσοτοιχίας και οροφοκτησίας. Η κατασκευή των οικοδομών συνεχίζει να ακολουθεί τις ίδιες βασικές αρχές κατά την ύστερη Οθωμανική Περίοδο, ωστόσο η κατοικία εξελίσσεται από ένα απλό καταφύγιο σε ένα σύνθετο οργανισμό που καλύπτει όλες τις ανάγκες της οικογενειακής μονάδας.

**1.6.2** Με τη σταδιακή οικονομική ανάκαμψη που παρατηρήθηκε κατά την περίοδο της βρετανικής κυριαρχίας, οι συνθήκες διαβίωσης βελτιώθηκαν και η κύρια ενασχόληση των κατοίκων εξελίχθηκε σταθερά από αγροτική σε βιοτεχνική και εμπορική. Οι οικοδομές άρχισαν πλέον να δέχονται καθαρά αστικές επιδράσεις, και διαδόθηκε ένας τύπος νεοκλασικού ρυθμού, ιδιαίτερα στις νεότερες γειτονίες στα βόρεια του οικισμού. Εντούτοις, η οικονομική κρίση του 1929 είχε ως αποτέλεσμα τη μετανάστευση μεγάλου ποσοστού του πληθυσμού, και πολλές γειτονίες των Λευκάρων παρουσιάζουν έκτοτε έντονη εικόνα εγκατάλειψης. Η τουρκική εισβολή του 1974 και η τάση αστυφιλίας που παρατηρήθηκε παγκύπρια την ίδια περίοδο, επιδείνωσε περαιτέρω την πληθυσμιακή αποψίλωση των δύο οικισμών και κλόνησε την αναπτυξιακή τους πορεία.

## **1.7 Σύντομη Περιγραφή της Διαδικασίας**

**1.7.1** Για την εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου λήφθηκαν υπόψη μεταξύ άλλων τα ακόλουθα, με βασικό γνώμονα την ορθολογική και ισόρροπη ανάπτυξη σύμφωνα με τις σύγχρονες ευρωπαϊκές πολεοδομικές αντιλήψεις:

- (α) Η Έκθεση Εκπόνησης του Υπουργού Εσωτερικών σχετικά με το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων.
- (β) Οι προτάσεις των Τοπικών Αρχών και οι απόψεις και εισηγήσεις προσώπων και φορέων που υποβλήθηκαν με βάση το άρθρο 12Γ του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Νόμος).
- (γ) Οι παραστάσεις που παρουσιάστηκαν κατά τη Δημόσια Ακρόαση που έγινε με βάση το άρθρο 12Δ του Νόμου.

- (δ) Η λεπτομερής παρουσίαση των αιτημάτων των Τοπικών Αρχών στα πλαίσια της διαδικασίας του 12Ε του Νόμου.
- (ε) Οι απόψεις των αρμόδιων Υπηρεσιών και Τμημάτων.
- (στ) Η Έκθεση Εργασιών του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

**1.7.2** Με τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου ακολουθεί περίοδος υποβολής ενστάσεων, και στη συνέχεια η έγκριση του Σχεδίου. Η έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης ή τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου προβλέπεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο. Στόχος της τακτής αναθεώρησης και τροποποίησης του Σχεδίου που θα ακολουθήσει τα προσεχή χρόνια, είναι η επαναξιολόγηση των δεδομένων και εισαγωγή προνοιών και ρυθμίσεων εκεί όπου χρειάζεται, για ριζική αντιμετώπιση των αδυναμιών, επίλυση των προβλημάτων και προώθηση σημαντικών προοπτικών ορθολογικής ανάπτυξης για το σύνολο της περιοχής.



## **2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

### **2.1 Αναπτυξιακά Προβλήματα**

- 2.1.1** Το βασικό αναπτυξιακό πρόβλημα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι η αποσπασματική ανάπτυξη κάθε ενός από τους δύο οικισμούς, χωρίς ενοποιημένο και ολοκληρωμένο σχεδιασμό, που να αξιοποιεί αθροιστικά τα πλεονεκτήματα και τις συνέργειες του. Τα γενικότερα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, οι μηχανισμοί της αγοράς γης και οι διάφορες κοινωνικές αντιλήψεις, συντέιναν ώστε οι οικισμοί να αναπτύσσονται χωρίς συνοχή, κοινές προοπτικές και στόχους.
- 2.1.2** Η απουσία πολεοδομικής νομοθεσίας πριν το 1990, καθώς και ενός ολοκληρωμένου συστήματος ελέγχου της ανάπτυξης, επέτρεψε την ανάμειξη μη συμβατών χρήσεων και δραστηριοτήτων στην περιοχή του Σχεδίου, και δημιούργησε προϋποθέσεις που σε ορισμένες περιπτώσεις υποβαθμίζουν σε αρκετό βαθμό την ποιότητα ζωής του πληθυσμού.
- 2.1.3** Η υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος με εμφανή τη φυσική φθορά των οικοδομών και εγκατάλειψη σημαντικού ποσοστού από αυτές, έχει πλέον καταστεί χαρακτηριστικό των δύο οικιστικών πυρήνων, με αποτέλεσμα ολόκληρες γειτονίες να παραμένουν ουσιαστικά ακατοίκητες. Πέρα όμως από τη συνεχή φθορά και κατάρρευση αξιόλογων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, οι ασυμβίβαστες επεμβάσεις σε παραδοσιακά κτίρια, αλλά και η ανεπιτυχής ένταξη νέων οικοδομών σε ευαίσθητες παραδοσιακές γειτονίες, διακόπτουν την ιστορική αρχιτεκτονική συνοχή και υποβαθμίζουν αισθητά την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.
- 2.1.4** Η διασπορά της οικιστικής ανάπτυξης και ο διαχωρισμός οικοπέδων σε ακατάλληλες περιοχές, καθώς και η υπερβολική έκταση των καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης αποτελούν σημαντικό πρόβλημα που δυσχεραίνει τη διατήρηση της ταυτότητας και του χαρακτήρα της περιοχής, παρεμποδίζοντας ουσιαστικά τη βιώσιμη ανάπτυξη και καθιστώντας αντικοινωνική την παροχή υποδομής, υπηρεσιών και διευκολύνσεων.
- 2.1.5** 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, με αποτέλεσμα τη σύγκρουση λειτουργικών αναγκών, και τη δημιουργία κυκλοφοριακών προβλημάτων και υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων του κοινού, ιδίως στις

περιοχές των οικιστικών πυρήνων. Ανάμεσα σε άλλα, επισημαίνονται η διάσπαρτη εξάπλωση καταστημάτων και αναπτύξεων παροχής υπηρεσιών στον τομέα του τουρισμού σε περιοχές εκτός των παραδοσιακών οικισμών, με αποτέλεσμα, πέρα από τις σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στο τοπίο και το περιβάλλον, την ανταγωνιστική τους λειτουργία προς τα παραδοσιακά κέντρα, καθώς και το σχετικά χαμηλό ποσοστό δημόσιων επενδύσεων που έχουν υλοποιηθεί στα Κάτω Λεύκαρα.

**2.1.6** Η κυκλοφοριακή επιβάρυνση του οδικού δικτύου των δύο παραδοσιακών οικισμών, λόγω της χρήσης του από αριθμό οχημάτων πέραν της χωρητικότητάς του καθώς και η έλλειψη πεζοδρομίων, πεζοδρόμων – ποδηλατοδρόμων και χώρων στάθμευσης.

**2.1.7** Παρά το αξιόλογο φυσικό περιβάλλον της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι για παθητική ή/και ενεργό ψυχαγωγία δεν επαρκούν, τόσο σε έκταση όσο και σε οργάνωση και διαχείριση. Παράλληλα, τμήματα της κοίτης του ποταμού Πεντάσχοιου που θα μπορούσαν να αναπτυχθούν για σκοπούς ψυχαγωγίας και άθλησης, με στόχο τη δημιουργία ενός γραμμικού πνεύμονα πρασίνου ουσιαστικού μεγέθους προσβάσιμο από το σύνολο του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου προς όφελος όλης της περιοχής, παραμένουν αναξιοποίητα.

## **2.2** Περιοριστικοί Παράγοντες

**2.2.1** Διάφοροι παράγοντες δυσχεραίνουν την αναδιοργάνωση του συμπλέγματος του Τοπικού Σχεδίου, και επηρεάζουν μερικώς 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, έχει προκαλέσει αριθμό προβλημάτων και αρνητικών δεδομένων.
- (β) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει τις σημαντικές ατέλειες της ελεύθερης αγοράς, όπως είναι η κερδοσκοπία και η κατακράτηση της ιδιοκτησίας, που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την οργάνωση και τη συνεκτικότητα της δομής των οικισμών.
- (γ) Το υψηλό οικονομικό κόστος που αναμένεται ότι θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις σε ατομικές ιδιοκτησίες αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα, που αποθαρρύνει τον ορθολογικό προγραμματισμό και την εφαρμογή μέτρων πολεοδομικής πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών.

- (δ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευτεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις σε ότι αφορά τη δομή και τις δυνατότητες της ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων γης και το οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν και περιορίζουν τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής.
- (ε) Οι υψηλές τιμές και το σύστημα διακατοχής της γης, που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του κλήρου και την πολυϊδιοκτησία, σε συνδυασμό με τη μακρόχρονη κατακράτηση γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης και τη σημαντική έκταση Τουρκοκυπριακών ιδιοκτησιών, υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση συμπαγών και ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.

## **2.3 Προοπτικές Ανάπτυξης**

**2.3.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή κατάλληλου πολεοδομικού και χωροταξικού προγραμματισμού. Η κεντρική θέση της περιοχής σε σχέση με τα τρία μεγάλα αστικά κέντρα, η άνετη πρόσβαση σε αυτή από το εθνικό οδικό δίκτυο, σε συνδυασμό με την αξιόλογη αρχιτεκτονική κληρονομιά των δύο οικισμών, τη σημαντικότητα των τοπικών παραδοσιακών οικοτεχνιών που βασίζονται σε δεξιότητες κληροδοτούμενες από γενιά σε γενιά Λευκαριτών, καθώς και την ιδιαιτερότητα του τοπίου που διαμορφώθηκε μέσα από τους αιώνες από την αλληλεπίδραση φυσικών διεργασιών και ανθρώπινων δραστηριοτήτων, αναμφισβήτητα αποτελούν παραμέτρους πάνω στις οποίες είναι δυνατό να θεμελιωθεί η μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής.

**2.3.2** Η αξιοποίηση, ωστόσο, των προοπτικών αυτών δεν είναι δυνατό να επιτευχθεί χωρίς την ικανοποιητική προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, με κύριο γνώμονα τη διασφάλιση της βιωσιμότητας της ανάπτυξης και την επίτευξη του υψηλότερου δυνατού επιπέδου ποιότητας ζωής για τους κατοίκους των Λευκάρων. Συνεπώς, με στόχο την αναβάθμιση των συνθηκών και τη βελτίωση των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που υφίστανται στην περιοχή του Σχεδίου, απαιτείται η εισαγωγή μέτρων για επίτευξη των πιο κάτω:

- (α) Εφαρμογή καινοτόμου πολιτικής που θα ενθαρρύνει την υλοποίηση οικονομικά και λειτουργικά αποδοτικής συμπαγούς ανάπτυξης, σε συνδυασμό με την εφαρμογή δυναμικών μέτρων για την αντιμετώπιση του προβλήματος που δημιουργείται λόγω της υπερβολικής έκτασης των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης και τη συνετή διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

- (β) Αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους, όπως και της προγραμματισμένης χωροδιάταξης διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.
- (γ) Πολεοδομικό προγραμματισμό, σχεδιασμό και εκτέλεση έργων αναβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος για τον εμπλουτισμό της υφιστάμενης λειτουργικής υποδομής των οικισμών και του περιγυρού τους, με τη βοήθεια δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων.
- (δ) Ανετότερες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας, εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες.
- (ε) Προσαρμογή της λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής προσφοράς και ζήτησης.
- (στ) Ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών.
- (ζ) Προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της στρατηγικής της βιώσιμης ανάπτυξης.
- (η) Διαμόρφωση και εφαρμογή πολιτικής με στόχο την προστασία, τη διαχείριση και τον χωροταξικό σχεδιασμό του τοπίου που καλύπτει την περιοχή μελέτης.

**2.3.3** Στις 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) Εκπόνηση και εφαρμογή πλαισίου πολιτικής για την προστασία και αναβίωση των παραδοσιακών οικισμών, και την επαναχρησιμοποίηση και αξιοποίηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς για οικιστικούς και άλλους σκοπούς, με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.



- (ε) Καθορισμό πλαισίου κατευθυντήριων γραμμών για τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος με έμφαση σε θέματα ένταξης των οικοδομών στους παραδοσιακούς οικισμό και το φυσικό τοπίο από άποψη μορφής, όγκου, κλίμακας και υλικών, καθώς και την προώθηση οικονομικών δραστηριοτήτων και χρήσεων γης που εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής.
- (στ) Εισαγωγή ή/και προστασία χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό χαρακτήρα, με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.
- (ζ) Δημιουργία της κατάλληλης υποδομής για τη διάσωση, πρακτική προσαρμογή και παραγωγική αναβίωση των τοπικών παραδοσιακών τεχνών, καθώς και τη διαφύλαξη της αυθεντικότητάς τους.

**2.3.4** 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 διάφορων 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 των ακινήτων, είχε παρατηρηθεί σημαντική αύξηση της αξίας της γης. Πρόσφατα παρατηρούνται τάσεις μείωσης εξαιτίας της παρατεινόμενης κρίσης και των χρηματοπιστωτικών προβλημάτων.

**2.4.3** 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 ευκαιριών στέγασης και 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 κατάλληλης γης.
- (β) Εισαγωγή μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης, στοχεύοντας στην απελευθέρωση και ενεργοποίηση αποθεμάτων αδρανούς γης εντός του Ορίου Ανάπτυξης, με την, μεταξύ άλλων:
  - (i) Προώθηση δέσμης κινήτρων ώστε να αποτρέπεται η κατακράτηση αδρανούς γης, κυρίως όσον αφορά τις αστικές και περιαστικές περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και ευαισθησίες της Κυπριακής κοινωνίας, περιλαμβανομένης και της κατάλληλης διαχείρισης των πυκνοτήτων ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
  - (ii) Προώθηση σχεδιασμού ή/και μέτρων κατασκευής οδικού δικτύου σε περικλειστές περιοχές εντός του Ορίου Ανάπτυξης.
  - (iii) Προώθηση της διαδικασίας αστικού αναδιασμού, που θα τεθεί σε εφαρμογή με 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 προς αναζωογόνηση των παραδοσιακών κεντρικών οικιστικών περιοχών.

## **2.5 Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης**

**2.5.1** Η ένταξη νέων εκτάσεων γης σε Περιοχές Ανάπτυξης, η αναβάθμιση ήδη καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης σε ιδιοκτησίες εντός Περιοχών Ανάπτυξης και η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, στα πλαίσια της εκπόνησης ή τροποποίησης Τοπικού Σχεδίου που γίνεται με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, υλοποιούνται με αποφάσεις της διοίκησης, που κατά κανόνα απολήγουν σε αύξηση των αξιών της γης, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις είναι ιδιαίτερα σημαντική. Με τις εν λόγω αποφάσεις, ωστόσο, είναι δυνατόν να προκύψει και αρνητικός επηρεασμός των αξιών γης, κυρίως σε περιπτώσεις όπου

ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται σε Ζώνες Προστασίας που δεν έχουν προσωρινό χαρακτήρα.

- 2.5.2** 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 αποδίδονται σε αυτή. Προκύπτουν επίσης ανάγκες για θετικές ενέργειες για έργα βελτίωσης, ανάπλασης ή δημιουργίας ζωτικών χώρων, οι οποίες υλοποιούν βασικές πτυχές των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.
- 2.5.3** 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 θα πρέπει να είναι κοινωνικά δίκαιο, αλλά ταυτόχρονα λειτουργικό και αποτελεσματικό, ώστε η επιστροφή μέρους των υπεραξιών υπό μορφή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) να επιτυγχάνεται με διαδικασίες σχετικά απλές και σύντομες. Η προοπτική αυτή έχει συζητηθεί κατ'επανάληψη, χωρίς ουσιαστικό αποτέλεσμα μέχρι σήμερα, αλλά επανέρχεται στην επικαιρότητα σε χρονικές στιγμές που η απόδοση αυτών των υπεραξιών σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες είναι περισσότερο εμφανής.
- 2.5.5** Για την επιβολή του ΤΠΑ, το οποίο θα συσχετίζεται με ποσοστό των δημιουργούμενων από αποφάσεις που συναρτούνται με την τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου υπεραξιών, χρειάζεται να σχεδιαστούν διαδικασίες, μηχανισμοί, αρμόδια όργανα και πιθανές εξαιρέσεις και ελαφρύνσεις, που θα συμβάλλουν στον ταχύ, απλό και χωρίς ιδιαίτερες περιπλοκές υπολογισμό του ΤΠΑ που θα καταβληθεί στο δημόσιο, έναντι του οφέλους από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- 2.5.6** Μεταξύ των σημαντικότερων θεμάτων που πρέπει να αποφασιστούν και υιοθετηθούν μέσω της ψήφισης ειδικής Νομοθεσίας, μπορούν να περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα:
- (α) Ο προσδιορισμός του ποσοστού της υπεραξίας που αποδίδεται σε ιδιοκτησίες μέσω των αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα επιβαρύνει κάθε επωφελούμενη ιδιοκτησία ως Τέλος

Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ). Το ποσοστό αυτό πρέπει να είναι επαρκές και αποδοτικό για τα δημόσια ταμεία, ώστε να συμβάλλει ουσιαστικά στη χρηματοδότηση έργων υποδομής και παροχής υπηρεσιών, χωρίς να αφαιρεί από την ιδιώτη ιδιοκτήτη το κίνητρο για ανάληψη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας. Το ποσοστό αυτό της υπεραξίας μπορεί να υπολογίζεται κατά γενικό τρόπο, κατά καθοριζόμενη Πολεοδομική Ζώνη και κατά χρήση.

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

δημοσιεύονται με την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου και το μέγεθος της προκύπτουσας οικονομικής επιβάρυνσης για το δημόσιο, θεωρείται σκόπιμο οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση να προνοεί για την καταβολή ΤΠΑ και για τις υπεραξίες που θα δημιουργηθούν από την παρούσα τροποποίηση του Σχεδίου.

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



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

#### 3.1 Γενικά

3.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής μέχρι το 2025, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντα του Σχεδίου αλλά και πέραν αυτού.

3.1.2 Όραμα του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων είναι όπως στην επόμενη δεκαετία οι δύο επιμέρους οικισμοί να θεωρούνται ως συνοικίες ενός ευρύτερου περιαστικού/αστικοαγροτικού συμπλέγματος, με κοινό μέλλον, προοπτικές και στόχους, με αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων του κάθε επιμέρους οικισμού προς όφελος του συνόλου.

#### 3.2 Άξονες Οργάνωσης του Χώρου

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

(α) Πρώτος Άξονας: Καθορισμός Ζωνών Προστασίας / Προστατευόμενων Περιοχών, που προκύπτει από βασικά δεδομένα ή και χαρακτηριστικά της περιοχής, για ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών δεδομένων στη φάση καθορισμού των βασικών στόχων του Σχεδίου καθώς και προστασία και αποκατάσταση του δομημένου περιβάλλοντος, της αρχιτεκτονικής και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

(β) Δεύτερος Άξονας: Ολοκλήρωση Οικιστικών Ζωνών σε συνδυασμό με τον καθορισμό άλλων Ζωνών και Περιοχών Προστασίας καθώς και διαφόρων δεσμεύσεων, καθώς και επαναξιολόγηση συντελεστών ανάπτυξης για ενίσχυση περιοχών και προσαρμογή στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου. Παράλληλα, καθορισμός/ολοκλήρωση Εμπορικών Ζωνών/Περιοχών, για ισόρροπη κατανομή εμπορικών και άλλων συναφών διευκολύνσεων στο σύνολο της περιοχής του Σχεδίου.

- (γ) Τρίτος Άξονας: Μέτρα για ενεργοποίηση / αξιοποίηση των Βιοτεχνικών Ζωνών για ενίσχυση της οικονομικής βάσης της περιοχής, και πιθανή μείωση της έκτασης των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών, έχοντας υπόψη τις πραγματικές ανάγκες και προοπτικές της περιοχής.
- (δ) Τέταρτος Άξονας: Καθορισμός Ειδικών Ζωνών και Εξειδικευμένων Περιοχών (Περιοχή Εξειδικευμένων και Ενοποιημένων Αναπτύξεων, κ.ά.), για προσαρμογή στα ιδιαίτερα φυσικά ή άλλα χαρακτηριστικά του κάθε χώρου, καθώς και για επίτευξη του βασικού στόχου ενίσχυσης της οικονομικής βάσης και παροχής ευκαιριών για χωροθέτηση σύνθετων αναπτύξεων μεγάλης ή/και περιφερειακής σημασίας.

### **3.3 Βασικές Επιδιώξεις Τοπικού Σχεδίου**

**3.3.1** Βάση των πιο πάνω Αξόνων Οργάνωσης του Χώρου καθορίστηκαν τρεις βασικές επιδιώξεις μέσα από την ανάγκη προώθησης της αειφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης, καθώς και για να αποτελέσουν την ορθότερη επιλογή για τη σταδιακή αναδιοργάνωση και προγραμματισμό της ανάπτυξης στην περιοχή του Σχεδίου. Οι βασικές αυτές επιδιώξεις, οι οποίες διέπουν τόσο την κοινή Ευρωπαϊκή πολιτική, αλλά και τις πολιτικές σε εθνικό επίπεδο, εμπλουτισμένες με τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι οι ακόλουθες:

- (α) Διασφάλιση των προϋποθέσεων για οικονομική και κοινωνική συνοχή, με έμφαση στη λήψη μέτρων για την αναβάθμιση/στήριξη περιοχών που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υποβάθμισης και υστέρησης, και προσέλκυση νέων μορφών αναπτύξεων και επενδυτικών πρωτοβουλιών.
- (β) Συνετή διαχείριση, προστασία και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, και προβολή και ανάδειξη των συγκριτικών γεωγραφικών, φυσικών, παραγωγικών και πολιτιστικών πλεονεκτημάτων.
- (γ) Ισόρροπη ανταγωνιστική ανάπτυξη, στα πλαίσια ενός πολυκεντρικού συστήματος οικισμών.

### **3.4 Θεωρητικό Υπόβαθρο**

**3.4.1** Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί το θεσμικά κατοχυρωμένο πλαίσιο ελέγχου, ρύθμισης και προαγωγής της βιώσιμης ανάπτυξης στην περιοχή Λευκάρων. Σε αυτό προδιαγράφεται ολοκληρωμένη χωροταξική πολιτική και πρόνοιες που διέπουν την ανάπτυξη στην περιοχή, ενώ ταυτόχρονα καθορίζεται το συγκεκριμένο πλαίσιο και η σχετική ευελιξία που θα



επιτρέψουν στην Πολεοδομική Αρχή να ελέγχει και να ρυθμίζει την ανάπτυξη. Η παρεχόμενη ευελιξία αποσκοπεί τόσο στην προσαρμογή του ελέγχου της ανάπτυξης στις μεταβαλλόμενες ανάγκες, όσο και στην άμεση επίλυση διαφόρων επιπλοκών που προκύπτουν κατά τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης, χωρίς να καθίσταται αναγκαία η προσφυγή σε άλλες χρονοβόρες διαδικασίες. Παράλληλα, μέσα από τον προγραμματισμό βασικών έργων υποδομής για την τοπική ανάπτυξη, το Τοπικό Σχέδιο κατευθύνει την υλοποίησή τους, διευρύνοντας τις προοπτικές ανάπτυξης της περιοχής.

### **3.5 Αναπτυξιακή Προσέγγιση**

**3.5.1** Το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων διαφέρει ουσιαστικά από τα αντίστοιχα Σχέδια των αστικών συμπλεγμάτων, γιατί η περιοχή που καλύπτει είναι σχετικά μικρή σε κλίμακα και δόμηση, με ιδιαίτερα χαμηλή πυκνότητα πληθυσμού, ενώ, επιπλέον, παρουσιάζει έντονες φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιομορφίες, διατηρώντας ένα αστικό-αγροτικό χαρακτήρα. Συνεπώς, στο Τοπικό Σχέδιο αναγνωρίστηκαν και λήφθηκαν υπόψη η μοναδική αρχιτεκτονική κληρονομιά των Λευκάρων, το χαρακτηριστικό τοπίο που τα περιβάλλει και η σημασία των τοπικών παραδοσιακών τεχνών, αλλά και οι πολύπλοκες διεργασίες της αγοράς γης και οι κοινωνικοοικονομικές δυνάμεις που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα την ανάπτυξη της περιοχής.

**3.5.2** Για τους πιο πάνω λόγους, υιοθετήθηκε μια πολυδιάστατη χωροταξική προσέγγιση και στρατηγική που περιλαμβάνει ευρύ φάσμα μέτρων πολιτικής, ρυθμιστικών προνοιών και κριτηρίων που ορίζουν το πλαίσιο λήψης αποφάσεων. Το πλαίσιο αυτό αφορά τόσο αναπτυξιακές πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα, όσο και προγράμματα ανάπτυξης του δημόσιου τομέα. Για την επιτυχή εφαρμογή της αυτής της χωροταξικής προσέγγισης και στρατηγικής, είναι αναγκαία η ενεργός εμπλοκή του δημόσιου τομέα στη διαδικασία ανάπτυξης, ιδιαίτερα σε περιοχές ή τομείς δραστηριότητας όπου ο ιδιωτικός τομέας είναι απρόθυμος ή ανίκανος να ενεργοποιηθεί.

### **3.6 Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Βασικοί Στόχοι**

**3.6.1** Για διαμόρφωση της κεντρικής φιλοσοφίας του πολεοδομικού σχεδιασμού και των επιμέρους προνοιών και μέτρων πολιτικής, θα συνεκτιμηθούν και οι ακόλουθοι βασικοί στόχοι, σε συνάρτηση με τον προσδιορισμό του ρόλου και ταυτότητας της περιοχής του Σχεδίου στην ευρύτερη περιφέρεια:

(α) Η διαμόρφωση μακροπρόθεσμης πολεοδομικής στρατηγικής και πλαισίου ανάπτυξης, που θα υποβοηθήσουν στη διατήρηση της δυναμικότητας της περιοχής και στην αναβάθμιση της σημασίας της.

- (β) Ο καθορισμός του διακριτού ρόλου και της ταυτότητας της περιοχής στην ευρύτερη περιφέρεια των οικισμών της υπαίθρου, η αξιοποίηση των συγκριτικών της πλεονεκτημάτων, της προνομιακής γεωγραφικής της θέσης και των άριστων συνθηκών σύνδεσης της με τα τρία κύρια αστικά κέντρα (Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας), για διεύρυνση της οικονομικής της βάσης και προσέλκυση σύγχρονων μορφών επιχειρηματικής δραστηριότητας
- (γ) Η πλήρης και προγραμματισμένη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου έναντι άλλων οικισμών και των πλησιέστερων αστικών κέντρων, έτσι ώστε η περιοχή να ενταχθεί ορθολογικά στο σύστημα οικισμών της ευρύτερης περιφέρειας και να ενισχυθεί ο ρόλος που διαδραματίζουν τα Λεύκαρα ως το λειτουργικό επίκεντρο της ευρύτερης περιφέρειας.
- (δ) Η προστασία και αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και η αξιοποίηση των ευκαιριών που προσφέρει προς όφελος της ποιότητας ζωής του συνόλου των κατοίκων και της διασφάλισης της ισορροπίας των οικοσυστημάτων, καθώς και η διαφύλαξη της καλής γεωργικής γης και η ενθάρρυνση εξειδικευμένων παραδοσιακών καλλιεργειών, μέσα στα πλαίσια της διατήρησης και προβολής του πολιτιστικού τοπίου, προς όφελος του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού και σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- (ε) Η διατήρηση και προβολή της αξιόλογης φυσιογνωμίας και της ιδιαίτερης ταυτότητας της περιοχής, που πηγάζουν από το ιστορικό παρελθόν, το φυσικό περιβάλλον, και την παράδοση, ιδιαίτερα η διαφύλαξη της εξαιρετικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των δύο οικισμών.
- (στ) Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων στέγασης πληθυσμού στις περιοχές κατοικίας, και η οργάνωση των οικιστικών περιοχών, καθώς και η διατήρηση και αναβάθμιση της ελκυστικότητας της περιοχής ως περιοχής εναλλακτικού χώρου διαμονής, σε σύγκριση με αντίστοιχες περιοχές της ευρύτερης αστικής Λευκωσίας
- (ζ) Η ικανοποιητική σύνδεση των οικισμών μέσω ενός ολοκληρωμένου περιφερειακού οδικού δικτύου και η ανάπτυξη ενός σύγχρονου, αποδοτικού και αποτελεσματικού κυκλοφοριακού συστήματος που θα εξυπηρετεί λειτουργικά τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες της περιοχής και όλα τα μέσα διακίνησης. Το δίκτυο αυτό θα πρέπει να είναι συμβατό με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής του Σχεδίου, μέσω της διασφάλισης κατάλληλων υπερτοπικών συνδέσεων και της ορθής κατανομής της εσωτερικής τροχαίας κυκλοφορίας σε συνάρτηση με τη χωροθέτηση των διαφόρων χρήσεων γης. Επίσης η δημιουργία ενός ικανοποιητικού δικτύου

χώρων στάθμευσης που θα εξυπηρετούν τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες των δύο οικισμών με όλα τα κατάλληλα μέσα διακίνησης.

- (η) Η εφαρμογή μέτρων που θα αναβαθμίσουν την ποιότητα και την ένταση των δραστηριοτήτων στα κέντρα των δύο οικισμών, καθώς και η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών και άλλων διευκολύνσεων σε στρατηγικά σημεία της περιοχής του Σχεδίου.
- (θ) Η οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και η κατανομή των χρήσεων γης με σεβασμό στον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα των δύο οικισμών και το ευαίσθητο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο που τους περιβάλλει, με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζονται οι απαραίτητες προϋποθέσεις για την εξέλιξη των νέων περιοχών ανάπτυξης σε χώρους βιώσιμης οικονομικής και κοινωνικής δραστηριότητας, διασφαλίζοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων και τον διαχωρισμό ασυμβίβαστων χρήσεων.
- (ι) Η ενίσχυση των Βιοτεχνικών Ζωνών, με στόχο την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής, και ειδικότερα των παραπλήσιων περιοχών της ορεινής Λάρνακας.
- (κ) Η επαναξιολόγηση της έκτασης των Κτηνοτροφικών Ζωνών με βάση τα ευρύτερα αναπτυξιακά δεδομένα της περιοχής του Σχεδίου και γενικότερα, η οργάνωση της κτηνοτροφικής ανάπτυξης
- (λ) Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων για αναψυχή και ψυχαγωγία που παρέχονται από το φυσικό περιβάλλον και το τοπίο της περιοχής, με ταυτόχρονες επιδιώξεις τη διεύρυνση και εμπλουτισμό του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, αλλά και τη διασφάλιση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων, μέσα από την οργάνωση ολοκληρωμένου δικτύου σχετικής υποδομής.
- (μ) Η ετοιμασία και εφαρμογή Κατευθυντηρίων Γραμμών για την προστασία και αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών, την ένταξη νέων οικοδομών στον παραδοσιακό ιστό και την εναρμόνιση του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού σε νέες περιοχές με τους υφιστάμενους οικισμούς, των οποίων αποτελούν προέκταση, αλλά και με το γύρω τοπίο, στο οποίο αποτελούν επέμβαση.
- (ν) Η προώθηση και υλοποίηση μέτρων ενεργούς πολεοδομικής παρέμβασης, που περιλαμβάνουν εκτέλεση δημοσίων έργων και παροχή κινήτρων σε τρεις δέσμες, στους βασικούς τομείς της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, των παραδοσιακών τεχνών και του περιβάλλοντος και τοπίου, με κύρια επιδίωξη την επιτυχή εκπλήρωση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

### **3.7 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**3.7.1** 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 του κάθε ενός από τους δύο οικισμούς, με συνδυαστικό στοιχείο τους το εξαίρετο φυσικό τοπίο, που θα διασφαλίζει τον αστικοαγροτικό χαρακτήρα του συνόλου της περιοχής του Σχεδίου, καθώς και η αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών που θα συμβάλουν στη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου και αυτόνομου περιβάλλοντος για κατοικία, εργασία και αναψυχή. Η Στρατηγική αυτή είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των ημιορεινών συγκροτημάτων.

**3.7.2** 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.

**3.7.3** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης προκύπτει από την αναγνώριση σημαντικών δυνατοτήτων ανάπτυξης σε διάφορους τομείς της οικονομίας και την έκφρασή τους με πολιτικές βασισμένες στις αρχές της βιωσιμότητας. Επιπλέον, προδιαγράφει τον ρόλο των Λευκάρων στην ευρύτερη περιφέρεια, αποδίδοντάς τους τη θέση που αναλογεί στην πολεοδομική τους σημασία, και αποσκοπεί στη διευκόλυνση της ανάπτυξης μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, ώστε να παρέχονται δυνατότητες τοπικής απασχόλησης, να διευρυνθεί η οικονομική βάση της περιοχής, και να δημιουργηθούν ταυτόχρονα δυνατότητες εγκατάστασης νέου πληθυσμού. Τέλος, η Γενική Στρατηγική προνοεί για την απαραίτητη τεχνική, οικονομική και κοινωνική υποδομή, ώστε να διευκολυνθεί η υλοποίηση και χωροταξική ένταξη της αναμενόμενης ανάπτυξης και να αναβαθμιστεί το επίπεδο εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

**3.7.4** 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 και στις δύο κοινότητες 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.
- (δ) Η προγραμματισμένη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να αποκτήσει υπερτοπικό περιφερειακό ρόλο στο σύστημα οικισμών της ευρύτερης περιοχής.
- (ε) Η διατήρηση και προβολή του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος και του πολιτιστικού τοπίου, με έμφαση στην ιδιαίτερη ταυτότητα των οικισμών, την παραδοσιακή φυσιογνωμία τους και στον ιστορικό τους χαρακτήρα.

**3.7.5** 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 ημιορεινού 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. Επομένως, η Στρατηγική βασίζεται στην προστασία, διατήρηση και προβολή της προεξάρχουσας φυσιογνωμίας και της ιδιαίτερης ταυτότητας των δύο οικισμών, όπως προβάλλονται μέσα από την ιστορία τους, την αρχιτεκτονική τους κληρονομιά, το φυσικό και πολιτιστικό τοπίο που τους πλαισιώνει, αλλά και την κληροδοτημένη δεξιοτεχνία των κατοίκων τους σε τοπικές παραδοσιακές τέχνες. Επίσης η εφαρμογή της πιο πάνω Στρατηγικής εκφράζεται μέσα από το ποσοστό της ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2025 εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, και από την 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.

**3.7.6** Σημειώνεται ότι πλείστες περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν ουσιαστικά τα στρατηγικά αποθέματα γης που θα χρησιμοποιούνται μακροπρόθεσμα για τις κατά φάσεις πιθανές

επεκτάσεις ζωνών ανάπτυξης, ανάλογα με την εξέλιξη των σχετικών αναγκών και τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, πάνω σε συστηματική, οργανωμένη και ορθολογική βάση.

## 4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

### 4.1 Γενικά

**4.1.1** Οι πληθυσμιακές εξελίξεις αποτελούν μια από τις ουσιαστικότερες παραμέτρους που λαμβάνονται υπόψη για τον προγραμματισμό και σχεδιασμό της πολεοδομικής οργάνωσης κάθε αστικού, περιαστικού, ορεινού ή ημιορεινού 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 οδικό δίκτυο, μέτρα ενθάρρυνσης ή αποθάρρυνσης τάσεων κατανομής του πληθυσμού), εδράζονται σε προγνώσεις και παραδοχές αναφορικά με τα πληθυσμιακά μεγέθη και χαρακτηριστικά και τη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού.

**4.1.2** Από τα πληθυσμιακά δεδομένα που παρουσιάζονται στις 5 τελευταίες απογραφές της Στατιστικής Υπηρεσίας (1973, 1982, 1992, 2001, 2011), διαφαίνεται το μέγεθος της πληθυσμιακής αποψίλωσης που έχει συντελεστεί τα τελευταία 40 χρόνια στην περιοχή των Λευκάρων. Η περιοχή μελέτης αντιμετωπίζει σοβαρά δημογραφικά προβλήματα που έχουν άμεση σχέση με την υπογεννητικότητα, θνησιμότητα και τη μετακίνηση πληθυσμού προς άλλες περιοχές λόγω έλλειψης τοπικής απασχόλησης. Γενικά οι πληθυσμιακές τάσεις των Λευκάρων δεν διαφέρουν από αυτές που παρατηρούνται σε άλλες ορεινές και ημιορεινές περιοχές της Κύπρου.

**4.1.3** Από τα υπάρχοντα στατιστικά στοιχεία προκύπτει για την περίοδο 1973-76 σημαντική αύξηση πληθυσμού λόγω της εγκατάστασης προσφύγων στην περιοχή. Από το έτος 1982 και μετά παρατηρείται και επιβεβαιώνεται πτωτική πληθυσμιακή τάση, τόσο στα Πάνω όσο και στα Κάτω Λεύκαρα. Εξαίρεση αποτελεί η τελευταία δεκαετία για τα Κάτω Λεύκαρα όπου παρατηρήθηκε μικρή αύξηση στον πληθυσμό, χωρίς ωστόσο αυτό να μπορεί να καταδείξει μια σαφή τάση, εξαιτίας των πολλών αυξομειώσεων που καταγράφηκαν στον πληθυσμό του οικισμού κατά το παρελθόν, που οφείλονται και στη μικρή πληθυσμιακή του βάση.

**4.1.4** Συγκεκριμένα, ενώ ο πληθυσμός των Πάνω Λευκάρων το 2001 ήταν 906 άτομα το 2011, έτος απογραφής, μειώθηκε στα 762, παρουσιάζοντας για την περίοδο 2001-2011 μέσο ετήσιο ρυθμό μείωσης της τάξης του 1,58%. Για τα Κάτω Λεύκαρα ο πληθυσμός ήταν 118 και 128 αντίστοιχα, παρουσιάζοντας την ίδια περίοδο αυξητική τάση με μόλις μέσο ρυθμό

αύξησης της τάξης του 0,84%. Στον Πίνακα 4.1, φαίνεται η κατανομή και οι μεταβολές πληθυσμού της περιοχής κατά τα έτη 1992-2011.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΥΚΑΡΩΝ 1992-2011 ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2021 ΚΑΙ 2031**

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1992	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001	ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2011	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2021 (ΑΠΟ ΤΠΟ)	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2021 (ΑΠΟ ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ)	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2031(ΑΠΟ ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ)
Δήμος Πάνω Λευκάρων	971	906	762	641	1000	1300
Κοινοτικό Συμβούλιο Κάτω Λευκάρων	146	118	128	139	150	200
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1117</b>	<b>1024</b>	<b>890</b>	<b>780</b>	<b>1150</b>	<b>1500</b>

**Σημειώσεις:**

1. Τα πληθυσμιακά στοιχεία πληθυσμού 1992, 2001 και 2011 προέρχονται από τις Απογραφές Πληθυσμού (Στατιστική Υπηρεσία).
2. Η πρόβλεψη του πληθυσμού για το 2021 από το Τμήμα Πολεοδομίας έγινε στη βάση της απογραφής του 2011 και χρησιμοποιώντας το ποσοστό μεταβολής πληθυσμού της περιόδου 2001 – 2011, ως το χειρότερο σενάριο.
3. Η πρόβλεψη του πληθυσμού για το 2021 και 2031 πραγματοποιήθηκε ως υψηλό σενάριο από τις Τοπικές Αρχές και στηρίχθηκε σε διάφορα δεδομένα, όπως ο ρυθμός αύξησης των οικιστικών μονάδων, η εγκατάσταση νεαρών ζευγαριών κατά την τελευταία δεκαετία, σε συνδυασμό με την επιστροφή μικρού αριθμού συνταξιούχων αποδήμων και ευρωπαϊών πολιτών, κ.ο.κ.

**4.1.5** Με βάση την τελευταία έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας Απογραφή Πληθυσμού (Οκτώβριος 2011)-Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανερχόταν το 2011 σε 890 άτομα. Σύμφωνα με τα δεδομένα αυτά και την πρόβλεψη των Τοπικών Αρχών, αναμένεται ότι ο πληθυσμός της περιοχής του



Τοπικού Σχεδίου θα ανέλθει σε 1150 άτομα περίπου το έτος 2021. Το 2031 ο πληθυσμός εκτιμάται ότι θα προσεγγίσει περίπου τα 1500 άτομα.

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2: ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΔΕΚΑΕΤΙΩΝ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΥΚΑΡΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2021 ΑΠΟ ΤΙΣ ΤΟΠΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ</b>					
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1992-2001	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001-2011	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2011-2021	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2021	
				ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2021
Δήμος Πάνω Λευκάρων	-6,69 %	-15,89 %	31,23%	3,12%	1000
Κοινοτικό Συμβούλιο Κάτω Λευκάρων	-19,18 %	8,47 %	17,19%	1,72%	150
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>-8,33 %</b>	<b>-13,08 %</b>	<b>29,21%</b>	<b>2,92%</b>	<b>1150</b>

**4.1.6** Σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού στις επιμέρους διοικητικές περιοχές, οι εξελίξεις κατά τη δεκαετίες 1982-2011, όπως φαίνονται στον Πίνακα 4.1 και στον Πίνακα 4.2 πιο πάνω, οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- (α) Ο μόνιμος πληθυσμός των διοικητικών περιοχών μειώνεται τις τελευταίες δεκαετίες με επιβραδυνόμενο ρυθμό, μεγαλύτερο όμως του μέσου ρυθμού της επαρχίας. Εξαίρεση παρουσίασε την τελευταία δεκαετία τα Κάτω Λεύκαρα όπου παρουσιάστηκε μικρή αύξηση.
- (β) Μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού διαμένει στις κεντρικές περιοχές των πυρήνων των οικισμών, παρόλο που η τάση αυτή σταδιακά διαφοροποιείται προς όφελος νεότερων οικιστικών περιοχών γύρω από τους πυρήνες. Πολλά σπίτια στους πυρήνες εγκαταλείπονται.

- (γ) Αρκετοί αυτόχθονες κάτοικοι θα συνεχίσουν να εγκαθίστανται μόνιμα σε άλλες περιοχές λόγω καλύτερων συνθηκών εργασίας.
- (δ) Ο πληθυσμός θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει προβλήματα γήρανσης και περιορισμού της φυσιολογικής ανάπτυξης.

## **4.2 Πρόβλεψη**

- 4.2.1** Οι προβλέψεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για τα έτη 2021 και 2031 αποτελούν τα ενδεικτικά πληθυσμιακά μεγέθη με βάση τα οποία προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η κατανομή αυτή αποτελεί πρόβλεψη και οι πληθυσμιακές εξελίξεις θα παρακολουθούνται ώστε τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται, σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.
- 4.2.2** Οι προβλέψεις πληθυσμού που παρατίθενται στον πιο κάτω πίνακα, πραγματοποιήθηκαν ως υψηλό σενάριο από τις Τοπικές Αρχές του Σχεδίου και στηρίχθηκαν σε διάφορα δεδομένα, όπως ο ρυθμός αύξησης των οικιστικών μονάδων, η εγκατάσταση νεαρών ζευγαριών κατά την τελευταία δεκαετία, σε συνδυασμό με την επιστροφή μικρού αριθμού συνταξιούχων αποδήμων, κ.ο.κ. Στον Πίνακα 4.1 παρουσιάζονται αναλυτικά οι προβλέψεις στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου μέχρι το 2031 και κατά επιμέρους διοικητική περιοχή.
- 4.2.3** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκεται να επηρεάσουν τις τάσεις χωροταξικής κατανομής του πληθυσμού, ικανοποιώντας ταυτόχρονα τους ακόλουθους στόχους:
  - (α) Μόνιμη διαμονή του μεγαλύτερου ποσοστού του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου εντός της Περιοχής του Σχεδίου.
  - (β) Έμφαση στη Διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής εκεί όπου παρατηρούνται ιδιαίτερα αυξημένες αναπτυξιακές τάσεις (χώροι για δημόσια σχολεία διαφόρων βαθμίδων, κύριο οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.).
  - (γ) Δημιουργία προϋποθέσεων προσέλκυσης νέων και νεαρών οικογενειών από τα μεγάλα αστικά κέντρα με στοχευμένα κίνητρα, όπως δημιουργία νέων προοπτικών εργασίας στην περιοχή, δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης των πολλών εγκαταλειμμένων σπιτιών που υπάρχουν στην περιοχή κ.ο.κ.

- (δ) Δημιουργία προϋποθέσεων προσέλκυσης νέου μόνιμου πληθυσμού με προγραμματισμένη παροχή κινήτρων στα πλαίσια μιας ευρύτερης οικονομικής πολιτικής.
- (ε) Δυνατότητα εισαγωγής στεγαστικής πολιτικής που να συνέβαλλε στην προσέλκυση νέου πληθυσμού και στη στέγαση αυτόχθονων οικογενειών με χαμηλά ή μέσα εισοδήματα.

### **4.3 Τάσεις στην Αγορά Εργασίας**

- 4.3.1** Η οικονομία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου παλαιότερα βασιζόταν στη γεωργία και το εμπόριο, που αποτελούσαν τους βασικούς τομείς της απασχόλησης και εισοδήματος. Η μετέπειτα αναγνώριση και προώθηση των Λευκάρων ως περιοχή που προσελκύει επισκέπτες, έχει επηρεάσει άμεσα την κατανομή του εργατικού δυναμικού προς όφελος του εμπορίου
- 4.3.2** Η παραδοσιακή κεντητική αποτελούσε ένα βασικό τομέα της τοπικής οικονομίας, στον οποίο απασχολούνταν σημαντικός αριθμός γυναικών. Εντούτοις, και στον τομέα αυτό παρατηρείται σταθερή μείωση της απασχόλησης, τόσο λόγω έλλειψης ενδιαφέροντος από νεότερα άτομα, αλλά και σε συνάρτηση με την εισαγωγή υποκατάστατων προϊόντων κεντητικής για κάλυψη των αναγκών της τουριστικής αγοράς.
- 4.3.3** Ακόμη πιο ανησυχητικά στοιχεία καταγράφονται στον τομέα της παραδοσιακής αργυροχοΐας, που τείνει να εξαλείφει καθώς και στην τοποθέτηση πέτρας που αποτελεί εν μέρει εξειδίκευση της οικοδομικής δραστηριότητας στην περιοχή.
- 4.3.4** Η τουριστική επίσης βιομηχανία παρόλο που παίζει ένα σημαντικό ρόλο στην οικονομία της περιοχής, δεν έχει αξιοποιηθεί στον μέγιστο δυνατό βαθμό με αποτέλεσμα τα οφέλη να είναι λιγότερα από τα προσδοκώμενα.
- 4.3.5** Σύμφωνα με υφιστάμενα στατιστικά στοιχεία (απογραφές 2001 & 2011), υπάρχει μείωση του ενεργού πληθυσμού της περιοχής, ο οποίος από 370 άτομα το 2001 μειώνεται στα 328 άτομα το 2011. Με βάση τα ίδια στοιχεία, προκύπτει ότι τα Πάνω Λεύκαρα βρίσκονται σε ευνοϊκότερη θέση από τα Κάτω Λεύκαρα στον τομέα της απασχόλησης λόγω και της διαφοράς μεγέθους των δύο οικισμών. Παρόλα αυτά η μείωση των οικονομικά ενεργών στο σύνολο του πληθυσμού, κατά την περίοδο 2001-2011, όσο και η αύξηση της ανεργίας την ίδια περίοδο, δηλώνουν τάσεις αποδυνάμωσης της οικονομικής δραστηριότητας στα Πάνω Λεύκαρα και επιβεβαιώνουν τις περιορισμένες ευκαιρίες απασχόλησης στην περιοχή που οδηγούν στη μείωση του μόνιμου πληθυσμού.
- 4.3.6** Με βάση την τελευταία Απογραφή του 2011, ποσοστό 3,66% του πληθυσμού εργάζεται στον πρωτογενή τομέα της οικονομίας, με τα

ποσοστά για τον δευτερογενή και τριτογενή να ανέρχονται στο 18,29% και στο 77,13% αντίστοιχα.

#### **4.4 Πολιτική Πληθυσμού και Απασχόλησης**

**4.4.1** Για την αντιμετώπιση του δημογραφικού προβλήματος, στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η σταθεροποίηση και, στη συνέχεια, η σταδιακή αύξηση του πληθυσμού, βάσει μιας πολιτικής πληθυσμού και απασχόλησης που στηρίζεται σε τρεις κύριους άξονες:

- (α) Στην αναβάθμιση της ελκυστικότητας των Λευκάρων ως τόπου μόνιμης εγκατάστασης, με τη διασφάλιση ενός ψηλού επιπέδου ποιότητας ζωής και τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών οικιστικής ανάπτυξης. Προς επίτευξη των επιδιώξεων αυτών, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο πολιτικές στους τομείς της κατοικίας, της εκπαίδευσης, της υγείας και της κοινωνικής μέριμνας, της κληρονομιάς και του πολιτισμού, του περιβάλλοντος και του τοπίου, καθώς και της αναψυχής, της ψυχαγωγίας και του αθλητισμού.
- (β) Στη δυνατότητα αξιοποίησης του πλεονεκτήματος της περιοχής ως σημαντικού προορισμού επισκεπτών.
- (γ) Στην προσέλκυση εργατικού δυναμικού στην περιοχή μελέτης, με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και την ενθάρρυνση οικονομικών δραστηριοτήτων που αξιοποιούν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα των Λευκάρων στους τομείς της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, των παραδοσιακών τεχνών και του πολιτιστικού τοπίου. Ως μέτρα που θα ήταν δυνατό να ληφθούν στα πλαίσια τέτοιων δραστηριοτήτων, καλύπτοντας τόσο τη φυσική πλευρά της ανάπτυξης όσο και την κοινωνικοοικονομική της διάσταση, αναφέρονται τα ακόλουθα:
  - (i) Η πληρέστερη αξιοποίηση των κινήτρων για τη συντήρηση παραδοσιακών οικοδομών και η διεξαγωγή έργων αισθητικής αναβάθμισης στους ιστορικούς πυρήνες, παράλληλα με την εξεύρεση και εφαρμογή των κατάλληλων μηχανισμών για την διαφύλαξη και συνεχή συντήρηση του τοπίου που τους περιβάλλει.
  - (ü) Η δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών για την ανάπτυξη των τοπικών τεχνών (χειροτεχνίας, αργυροχοΐας) και του αγροτουρισμού στα Λεύκαρα και την περιφέρειά τους, καθώς και ο προγραμματισμός και υλοποίηση της αναγκαίας υποδομής για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων αυτών, με στόχο τη διεύρυνση της οικονομικής βάσης της περιοχής.

- (iii) Η δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών για επικράτηση και συνέχιση στο μέλλον μικρών οικογενειακών μονάδων – επιχειρήσεων, καθ' ότι οι μονάδες αυτές συνάδουν περισσότερο και με την κλίμακα και την κοινωνικοοικονομική δομή της περιοχής.



## 5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ

### 5.1 Γενικά

5.1.1 Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο η οποία σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού. Με δεδομένο ότι η Περιοχή των Λευκάρων βρίσκεται στην ύπαιθρο σε ημιορεινή περιοχή, η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιώδη στόχο, μεταξύ άλλων, τη μείωση της ανισότητας μεταξύ αστικών περιοχών που πλεονεκτούν από άποψη συνθηκών προσπέλασης και εκείνων της υπαίθρου που μειονεκτούν σημαντικά.

5.1.2 Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές περιοχών στέγασης, απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής, αλλά και των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης από και προς τους αυτοκινητόδρομους που οδηγούν στα τρία μεγάλα αστικά κέντρα Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας. 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.

5.1.3 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα των 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 επίσης με την σύγχρονη ευρωπαϊκή φιλοσοφία επίτευξης συνθηκών βιώσιμης κινητικότητας στις αστικές περιοχές, η οποία όπως κάθε παρέμβαση στον τομέα των αστικών

συγκοινωνιών/κυκλοφορίας βασίζεται στις αρχές της αποδοτικότητας, ασφάλειας, περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, κοινωνικής ισότητας και ανθρωποκεντρισμού. Ωστόσο η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου αναγνωρίζει και λαμβάνει υπόψη το ρόλο των Λευκάρων ως το λειτουργικό κέντρο της περιοχής, τα ειδικά προβλήματα που παρουσιάζονται στην ανάπτυξη του οδικού δικτύου λόγω των απότομων κλίσεων του εδάφους, τον αξιόλογο χαρακτήρα και δομή των παραδοσιακών πυρήνων και τη μεγάλη περιβαλλοντική σημασία των προστατευόμενων περιοχών στους δύο οικισμούς.

**5.1.4** Θεωρώντας ότι, με τη μελλοντική ανάπτυξη των Λευκάρων, θα συνεχιστεί η αύξηση των αναγκών διακίνησης από, προς και εντός των οικισμών, η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου βασίζεται στην εισαγωγή ήπιων και εξειδικευμένων μέτρων στο θέμα του συγκοινωνιακού σχεδιασμού, ενώ, ταυτόχρονα, προσαρμόζεται στη μικρή κλίμακα, τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες της περιοχής, με τις ακόλουθες κύριες επιδιώξεις:

- (α) Αποθάρρυνση της χρήσης ιδιωτικού οχήματος για μετακινήσεις, εντός των κεντρικών περιοχών των επιμέρους οικισμών του Τοπικού Σχεδίου και ιδιαίτερα εντός των ιστορικών πυρήνων.
- (β) Βελτίωση της συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης των δύο οικισμών, περιλαμβανομένου και στοιχείων που θα διευκολύνουν τις δημόσιες μεταφορές, και σύνδεσή τους με την υπόλοιπη Κύπρο, ιδιαίτερα με τα χωριά της περιφέρειας Ορεινής Λάρνακας, ώστε να δημιουργηθούν θετικές σχέσεις αλληλεξάρτησης με αμοιβαία οφέλη.
- (γ) Η δυνατότητα υιοθέτησης νέων σύγχρονων προτύπων συγκοινωνιακού σχεδιασμού και κυκλοφοριακής διαχείρισης με στόχο την αυξημένη οδική ασφάλεια και την ισόρροπη εξυπηρέτηση όλων των μορφών διακίνησης.
- (δ) Διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο, και η πεζοκίνηση.
- (ε) Συμπλήρωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου για την ανάπτυξη ενός αποδοτικού και ευέλικτου συγκοινωνιακού συστήματος, με κύριους στόχους την αποτελεσματική διοχέτευση της κυκλοφορίας προς τους καθορισμένους κύριους άξονες, και την ελαχιστοποίηση της διαμπερούς κυκλοφορίας μέσα από τους δύο ιστορικούς πυρήνες.



- (στ) Αναβάθμιση της προσιτότητας των δύο οικισμών, δίδοντας έμφαση στην εύκολη πρόσβαση τροχοφόρων και στην υιοθέτηση σύγχρονων προτύπων συγκοινωνιακού σχεδιασμού.
- (ζ) Σχεδιασμό και υλοποίηση ολόκληρης της συγκοινωνιακής υποδομής του Τοπικού Σχεδίου λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση της διακίνησης των ατόμων με ειδικές ανάγκες.
- (η) Εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης, με στόχο την αυξημένη οδική ασφάλεια και την ισόρροπη εξυπηρέτηση όλων των μορφών διακίνησης, καθώς και την εξασφάλιση χώρων στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία.
- (θ) Εισαγωγή κατευθυντήριων γραμμών για την οργάνωση του οδικού δικτύου σε νέες περιοχές ανάπτυξης με τέτοιο τρόπο, ώστε αυτό να εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα των οικισμών και του αγροτικού τοπίου που τους περιβάλλει, σύμφωνα με τις πρόνοιες Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».
- (ι) Η δυνατότητα σωστής οργάνωσης του οδικού δικτύου στις νεοαναπτυσσόμενες περιοχές ώστε αυτές να διαθέτουν ικανοποιητική προσπέλαση και σύνδεση με τις κεντρικές περιοχές, διατηρώντας όμως την παραδοσιακά οργανική διάταξη των δρόμων.

## **5.2 Οδικό Δίκτυο**

- 5.2.1** Το Οδικό Δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου, και ιδιαίτερα αυτό που εμπίπτει εντός των ορίων ανάπτυξης, αποτελείται από μια σειρά λειτουργικά ιεραρχημένων κατηγοριών οδών που βασίζεται στο διεθνώς αποδεκτό σύστημα ιεράρχησης οδών, όπως καταγράφεται στη σύγχρονη σχετική βιβλιογραφία και σε διεθνή τεχνικά εγχειρίδια συγκοινωνιακού σχεδιασμού, έχοντας ως βασικό γνώμονα την καθορισμένη/επιθυμητή βασική λειτουργία (πρόσβαση ή/και προσπέλαση) της εκάστοτε οδού.
- 5.2.2** Η Ιεράρχηση/Κατηγοριοποίηση του Οδικού Δικτύου λαμβάνει επίσης υπόψη το υφιστάμενο σύστημα ιεράρχησης που ακολουθείται από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως σύμφωνα με το Καθοδηγητικό Μοντέλο Λειτουργικής Ιεράρχησης / Κατηγοριοποίησης του Οδικού Δικτύου της Υπαίθρου. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του Οδικού Δικτύου θα βασίζονται γενικά στο πιο πάνω Μοντέλο, στα εγκριμένα πρότυπα γεωμετρικού σχεδιασμού υπεραστικών και αγροτικών δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων, στις κατευθυντήριες γραμμές/ πρότυπα οδικού σχεδιασμού που εκδίδει κατά καιρούς ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, καθώς και στις εκάστοτε δεσμεύσεις που προκύπτουν από την επιτόπου κατάσταση.

**5.2.3** Βάσει του συστήματος Ιεράρχησης/Κατηγοριοποίησης του 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.

## **5.2.4 Συμπλήρωση και Ιεράρχηση του Οδικού Δικτύου**

**5.2.4.1** Για την οργάνωση, συμπλήρωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου, υιοθετείται συγκεκριμένο Σχέδιο Βασικού Οδικού Δικτύου, το οποίο αποτελεί απαραίτητο εργαλείο ρύθμισης της ανάπτυξης, της κυκλοφορίας και του συσχετισμού μεταξύ συγκοινωνίας και χρήσεων γης.

**5.2.4.2** Στο πλαίσιο συμπλήρωσης του υφιστάμενου οδικού δικτύου, προνοείται η κατασκευή νέων ή βελτίωση υφιστάμενων οδικών τμημάτων που λειτουργούν ως μερικοί δακτύλιοι γύρω από τις κεντρικές περιοχές των δύο οικισμών, με στόχους την καλύτερη κατανομή της κυκλοφορίας, καθώς και την άνετη και εύκολη προσπέλαση στις διάφορες αναπτύξεις των περιοχών που εξυπηρετούν. Προβλέπονται δύο τέτοιοι δρόμοι, ο Παρακαμπτήριος Πάνω Λευκάρων, του οποίου η πορεία ακολουθεί, εν μέρει, υφιστάμενους δρόμους, καθώς και ο Παρακαμπτήριος Κάτω Λευκάρων, όπως αυτοί φαίνονται στο Σχέδιο Βασικού Οδικού Δικτύου. Τα δύο αυτά συνδεδεμένα οδικά τμήματα αποτελούν στο σύνολο τους τον Τοπικό Παρακαμπτήριο Δρόμο Λευκάρων, τη βασική εσωτερική οδική σύνδεση των δυο οικισμών που εξυπηρετεί τον κύριο όγκο τοπικής κυκλοφορίας. Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση των δύο αυτών παρακαμπτηρίων οδικών τμημάτων θα πρέπει να διασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος, και προς το σκοπό αυτό, όπου απαιτείται, θα πρέπει να γίνουν πριν την υλοποίησή τους οι κατάλληλες μελέτες, σύμφωνα με τον σχετικό Νόμο. Επιπρόσθετα, προνοείται η κατάλληλη διαμόρφωση των συμβολών τους με τον περιφερειακό άξονα Σκαρίνου - Βαβατινιάς.

**5.2.4.3** Στο εσωτερικό των δύο οικισμών, ιδιαίτερα των Πάνω Λευκάρων, ορισμένοι τοπικοί άξονες ή δακτύλιοι διευκολύνουν την περιμετρική κυκλοφορία γύρω από τους ιστορικούς πυρήνες, ενώ άλλοι, λιγότερο σημαντικοί τοπικοί δρόμοι εξασφαλίζουν τις βασικές συνδέσεις μεταξύ των κεντρικών γειτονιών. Στους δρόμους αυτούς ενδείκνυται η εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης ή και καθεστώς κοινής χρήσης («shared space»), ώστε να εξυπηρετούν εσωτερικά τις διάφορες γειτονίες και τις εμπορικές χρήσεις, και να παρέχουν προσπέλαση σε σημαντικούς χώρους αναφοράς, σε συνθήκες ήπιας οχηματικής κυκλοφορίας και ασφαλούς διακίνησης πεζών ποδηλατών.

**5.2.4.4** Προς διασφάλιση της διατήρησης και προβολής του ενδιάμεσου τοπίου και της γραφικότητας της διαδρομής μεταξύ Πάνω και Κάτω Λευκάρων, προβλέπεται η διαμόρφωση του υφιστάμενου οδικού τμήματος του Τοπικού Παρακαμπτήριου Δρόμου Λευκάρων που συνδέει τους δύο οικισμούς σε πρότυπα περιβαλλοντικού δρόμου, που θα σχετίζεται λειτουργικά με το δίκτυο χώρων πρασίνου και διαδρομών της φύσης και του πολιτισμού, όπως περιγράφονται στο Κεφάλαιο 7.

## **5.2.5 Λειτουργική Ιεράρχηση/Κατηγοριοποίηση**

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

### **5.2.5.1 Εθνικοί Αυτοκινητόδρομοι, Κύριοι και Δευτερεύοντες Δρόμοι Περιφερειακής Σημασίας**

Η ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου βρίσκεται πλησίον των αυτοκινητόδρομων Λευκωσίας – Λεμεσού και Λάρνακας – Λεμεσού και κοντά στους ανισόπεδους κόμβους Σκαρίνου και Κόρνου και ως εκ τούτου συνδέεται άμεσα με τα τρία αστικά κέντρα των ελεύθερων περιοχών της Κύπρου (Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας) μέσω του *Κύριου Δρόμου Περιφερειακής Σημασίας Σκαρίνου – Βαβατσινιάς* και του *Δευτερεύοντος Δρόμου Περιφερειακής Σημασίας Κόρνου - Πάνω Λευκάρων*, αντίστοιχα. Τμήματα των πιο πάνω δρόμων διασχίζουν περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που βρίσκονται εντός ορίου ανάπτυξης.

### **5.2.5.2 Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο Οικισμού (Κεντρικοί Δρόμοι Οικισμού ή Τοπικοί Παρακαμπτήριοι)**

**5.2.5.2.1 Πρωτεύον οδικό δίκτυο:** Τμήματα δρόμων περιφερειακής σημασίας, ήπιας κυκλοφορίας (επιθυμητή η εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης, σε τμήματα που διασχίζουν ιστορικούς πυρήνες ή περιοχές κατοικίας), που εξυπηρετούν τόσο υπερτοπικές όσο και τοπικές διακινήσεις, οι οποίοι διασχίζουν οικιστικές περιοχές/ πυρήνες οικισμών ή τοπικοί παρακαμπτήριοι δρόμοι οικισμών. Παραδείγματα τέτοιων δρόμων αποτελούν ο Τοπικός Παρακαμπτήριος Δρόμος Λευκάρων και τα οδικά τμήματα εντός ορίου ανάπτυξης των προαναφερόμενων δρόμων περιφερειακής σημασίας όπως αυτοί φαίνονται στο Σχέδιο Βασικού Οδικού Δικτύου.

### 5.2.5.3 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο Οικισμού

**5.2.5.3.1 Δευτερεύοντες τοπικοί δρόμοι (με ή χωρίς κυκλοφοριακή ύφεση):** Δρόμοι εντός οικισμών, ήπιας κυκλοφορίας (επιθυμητή η εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής ύφεσης, σε τμήματα που διασχίζουν ιστορικούς πυρήνες ή περιοχές κατοικίας), οι οποίοι εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο τοπικές διακινήσεις.

**5.2.5.4 Τριτεύον Οδικό Δίκτυο Οικισμού (με ή χωρίς κυκλοφοριακή ύφεση):** Αμιγώς τοπικοί δρόμοι/ οδοί πρόσβασης ιδιωτικών αναπτύξεων, ήπιας κυκλοφορίας (επιθυμητή η διαφοροποίηση του υλικού στρώσης, π.χ. λιθόστρωτο, ή και τμηματική πεζοδρομοποίηση για οδικό δίκτυο ιστορικών πυρήνων ή περιοχές κατοικίας), οι οποίοι συνδέουν επιμέρους αναπτύξεις με το δευτερεύον οδικό δίκτυο, έχουν μικρό μήκος και είναι δυνατό να έχουν τη μορφή βρόγχων ή να απολήγουν σε αδιέξοδο. Για σκοπούς επίτευξης συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας/ μειωμένων ταχυτήτων και άνετης/ ασφαλούς διακίνησης πεζών, το πλάτος των λωρίδων οχηματικής κυκλοφορίας ή και τα τόξα στροφής σε συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους θα διαφοροποιούνται (μειώνονται) σε σχέση με τα αντίστοιχα που εφαρμόζονται σε δρόμους του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

### 5.2.5.5 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων και Πεζοδρόμων

**5.2.5.5.1 Ποδηλατοδρόμοι:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων, με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας, ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες, οι οποίες συνδέουν περιοχές κατοικίας ή κεντρικούς χώρους συνάθροισης μεταξύ τους και με σημεία πολιτιστικού ή φυσικού ενδιαφέροντος στην περιφέρεια οικισμών.

**5.2.5.5.2 Ποδηλατοδιάδρομοι και Ποδηλατικές Διαδρομές:** Ειδικά διαμορφωμένες (με οριζόντια σήμανση) λωρίδες οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον πρωτεύοντος οδικού δικτύου οικισμού) για κοινή χρήση από ποδηλάτες και μηχανοκίνητα οχήματα

**5.2.5.5.3 Πεζόδρομοι:** Ανεξάρτητες ειδικά διαμορφωμένες πορείες, για αποκλειστική χρήση από πεζούς, οι οποίες συνδέουν περιοχές κατοικίας με πλατείες, άλλους κεντρικούς χώρους συνάθροισης ή σημεία πολιτιστικού ή φυσικού ενδιαφέροντος.

**5.2.5.5.4 Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες για αποκλειστική, συνδυασμένη ή μεικτή, χρήση από ποδηλάτες και πεζούς.

### **5.3 Έργα και μέτρα προτεραιότητας**

**5.3.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται εκτός των άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Η συντήρηση ή και βελτίωση του δρόμου περιφερειακής σημασίας Σκαρίνου – Βαβατσινιάς με διαπλάτυνσεις, ευθυγραμμίσεις και βελτιώσεις, σύμφωνα με τα αντίστοιχα πρότυπα του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδων ιδιοκτησιών εντός ζωνών ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, λωρίδας προστασίας επαρκούς πλάτους, περιορισμού των συμβολών με δευτερεύοντες δρόμους όπως και των προσβάσεων σε επιμέρους αναπτύξεις, καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις.
- (β) Η βελτίωση της χωρητικότητας και ασφάλειας των συνδέσεων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου με τον κύριο δρόμο περιφερειακής σημασίας Σκαρίνου – Βαβατσινιάς.
- (γ) Η κατασκευή ή βελτίωση ή συντήρηση των πρωτευόντων ή και δευτερευόντων δρόμων των οικισμών με έμφαση στην ενσωμάτωση υποστηρικτικής υποδομής για φιλικά προς το περιβάλλον μέσα (π.χ. ανάπλαση/διαπλάτυνση πεζοδρομίων, χωροθέτηση διαβάσεων πεζών, εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, εφαρμογή ήπιων μέτρων κυκλοφορικής ύφεσης, ενσωμάτωση πεζοδρόμων ή και ποδηλατικής υποδομής, όπου είναι εφικτό κ.λπ.).

#### **5.3.2 Ζώνη Προστασίας Κατά Μήκος Κύριου Δρόμου Περιφερειακής Σημασίας Σκαρίνου – Βαβατσινιάς.**

**5.3.2.1** Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών, οι οποίες εφάπτονται του κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας Σκαρίνου - Βαβατσινιάς, σε Οικιστική Ζώνη, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 15,00 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του δρόμου, όπου, κατά κανόνα, θα αποφεύγονται απευθείας οχηματικές προσβάσεις, ενώ θα παρέχεται η δυνατότητα χρησιμοποίησης της Ζώνης Προστασίας για σκοπούς δημιουργίας υπηρεσιακού δρόμου ή διαπλάτυνσης του υφιστάμενου δρόμου.

**5.3.2.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει στην πιο πάνω καθορισμένη Ζώνη Προστασίας κατά μήκος του κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας Σκαρίνου - Βαβατσινιάς, και μέρος σε Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη

διασφάλιση λωρίδας προστασίας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

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

#### **5.4 Κυκλοφοριακή Διαχείριση**

**5.4.1** Τα κυκλοφοριακά προβλήματα της κεντρικής περιοχής των Πάνω Λευκάρων αναμένεται ότι θα επιδεινωθούν σε περίπτωση που δεν ληφθούν ουσιαστικά μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης, λόγω αδυναμίας του οδικού δικτύου να ικανοποιήσει τις μελλοντικές ανάγκες. Μέσω της εφαρμογής των εν λόγω μέτρων θα μειωθούν τα προβλήματα διακίνησης, και θα βελτιωθεί η προσπελασιμότητα της περιοχής, χωρίς πολυδάπανες νέες διαπλατύνσεις ή νέες κατασκευές δρόμων, οι οποίες συχνά δημιουργούν οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό κόστος, και ταυτόχρονα θα αποθαρρύνεται η υπερβολική χρήση του αυτοκινήτου. Τέτοια μέτρα αναμένεται να εξασφαλίσουν συνθήκες αυξημένης οδικής ασφάλειας, να αναβαθμίσουν την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος, να προστατεύσουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα των δύο οικισμών και να εξυπηρετήσουν αποτελεσματικότερα τη διακίνηση ανθρώπων, οχημάτων και αγαθών.

**5.4.2** Στα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης για την περιοχή του Σχεδίου περιλαμβάνονται η διοχέτευση της κυκλοφορίας στην περίμετρο των κεντρικών περιοχών των οικισμών, οι μονοδρομήσεις ή δημιουργία δικτύου με πορείες πεζών για τη σύνδεση σημείων αναφοράς, η κατασκευή δρόμων κυκλοφοριακής ύφεσης, όπου προτεραιότητα θα δίδεται στους πεζούς, καθώς και η αστυνόμευση της στάθμευσης.

**5.4.3** Οι κεντρικές περιοχές των ιστορικών πυρήνων των επιμέρους Τοπικών Αρχών, αποτελούν τους κατ' εξοχήν χώρους για μελέτη και εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Τα μέτρα αυτά θα βοηθήσουν και στην αναζωογόνηση των δύο παραδοσιακών οικισμών, με την αξιοποίηση και προβολή των ιστορικών κτιρίων που αποτελούν σημεία αναφοράς. Επιπλέον, με την υλοποίηση συγκεκριμένων μέτρων, όπως μονοδρομήσεων, πεζοδρομήσεων και κυκλοφοριακής ύφεσης, θα δημιουργηθούν οι κατάλληλες συνθήκες για τη διαμόρφωση κεντρικής πλατείας, απαλλαγμένης από τροχαία κυκλοφορία, μεταξύ του Δημαρχείου και του Σχολείου στα Πάνω Λεύκαρα.

**5.4.4** Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων θα πρέπει επίσης να δημιουργηθούν επαρκείς και κατάλληλα χωροθετημένοι χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση, στα κέντρα των Τοπικών Αρχών και ειδικότερα στις περιφέρειες τους, 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).

## **5.5 Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς**

### **5.5.1 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (MMM)**

**5.5.1.1** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό, ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στην ουσιαστική βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών (υπεραστικά 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.

**5.5.1.2** Στο Τοπικό Σχέδιο, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των MMM. Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο τα MMM να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.

**5.5.1.3** Επομένως και λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής μελέτης δεν είναι δυνατό να δοθεί έμφαση στις δημόσιες μεταφορές για διακινήσεις εντός των οικισμών. Ωστόσο, για την καλύτερη εξυπηρέτηση της περιφερειακής διακίνησης και τη διευκόλυνση μαθητών και τουριστών, στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η εξασφάλιση κατάλληλων χώρων στην περιφέρεια των κεντρικών περιοχών των δύο οικισμών για τη λειτουργία σταθμών ή στάσεων για τουριστικά, αγροτικά ή σχολικά λεωφορεία.

**5.5.1.4** Επίσης η δομή του δικτύου των διαδρομών των MMM πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του πληθυσμού. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τα MMM 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.

### **5.5.1.5 Μελέτη για τον Σχεδιασμό Συστήματος Υπεραστικών Συγκοινωνιών**

**5.5.1.5.1** Η μελέτη που αφορά ανάλυση και προτάσεις σε επίπεδο στρατηγικού σχεδιασμού σε σχέση με τη διαμόρφωση συστήματος υπεραστικών δημόσιων συγκοινωνιών στο διευρωπαϊκό οδικό δίκτυο της Κύπρου, περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, τη δημιουργία σταθμού στη Σκαρίνου, που θα εξυπηρετεί την απρόσκοπτη σύνδεση των κύριων υπεραστικών λεωφορειακών γραμμών με τις τροφοδοτικές τους γραμμές, παρέχοντας άμεσες συνδέσεις μεταξύ των πέντε μεγάλων αστικών κέντρων (Λευκωσία, Λεμεσός, Λάρνακα, Πάφος και Ελεύθερη Περιοχή Αμμοχώστου) συμπεριλαμβανομένων των αεροδρομίων και λιμανιών της χώρας.

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

**5.5.2.1** 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 το περπάτημα με σχετική ευχέρεια.

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

**5.5.2.3** 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 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.

- (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 βιοτεχνία, την εκπαίδευση, την αναψυχή και τη ψυχαγωγία.
- (γ) Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, στο πλαίσιο έργων αναβάθμισης του κύριου οδικού δικτύου ή δρόμων που καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας. Προτεραιότητα θα δοθεί στην κατασκευή ποδηλατοδρόμων κατά μήκος γραμμικών πάρκων ή άλλων γραμμικών περιοχών πρασίνου.
- (δ) Ο καθορισμός περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα στους ιστορικούς πυρήνες.
- (ε) Η ορθολογιστική και αποδοτική σήμανση (οριζόντια και κάθετη) ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, ώστε να εξυπηρετεί αποτελεσματικά τις ανάγκες διακίνησης και εξεύρεσης πορείας όλων των χρηστών του δικτύου.

**5.5.2.4** Όσον αφορά μέτρα ενθάρρυνσης και διευκόλυνσης της διακίνησης πεζών, ιδιαίτερα για διαδρομές μικρών και μέσων αποστάσεων, υιοθετούνται τα ακόλουθα:

- (α) Σχεδιασμός και υλοποίηση πλήρους δικτύου «δρόμων κυκλοφοριακής ύφεσης» ή κοινής χρήσης («shared space»), όπου αυτοκίνητα και πεζοί συνυπάρχουν, με τέτοιες όμως διευθετήσεις και διαμορφώσεις, ώστε οι πεζοί να έχουν προτεραιότητα, όπως δείχνεται στο Σχέδιο Βασικού Οδικού Δικτύου.
- (β) Δημιουργία ενός δικτύου χώρων απαλλαγμένων από αυτοκίνητα (πλατειών, δρόμων, γειτονιών) και σύνδεση των περιοχών κατοικίας με σχολεία, χώρους αναφοράς και κέντρα δραστηριότητας, τόσο με την εκτέλεση έργων σε υφιστάμενες γειτονιές, όσο και με την εξαρχής προώθηση της αναγκαίας υποδομής στον σχεδιασμό νέων περιοχών.
- (γ) Χρησιμοποίηση των κατάλληλων υλικών για τη διαμόρφωση και τον εξοπλισμό των χώρων που περιγράφονται πιο πάνω, ώστε αυτοί να

εντάσσονται αρμονικά στο παραδοσιακό περιβάλλον και να είναι ελκυστικοί προς τους χρήστες.

### **5.5.3 Ποδηλατική Υποδομή**

**5.5.3.1** Στρατηγικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η μακροπρόθεσμη και σταδιακή ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου, συνεκτικού και ασφαλούς δικτύου βασικής ποδηλατικής υποδομής για το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, με σκοπό:

- Τη σύνδεση περιοχών κατοικίας με βασικές δημόσιες και άλλες κοινοτικές χρήσεις, όπως σχολεία, πολιτιστικές λειτουργίες, αθλητικά κέντρα, περιοχές εμπορικών δραστηριοτήτων και χώρους πρασίνου/πάρκα.
- Την ποδηλατική σύνδεση των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου μεταξύ τους και με γειτνιάζοντες κοινότητες.
- Τη δημιουργία των βάσεων και προϋποθέσεων για ανάπτυξη «ποδηλατικής συνείδησης» μεταξύ του συνόλου των χρηστών της οδικής υποδομής της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, με απώτερο στόχο την καθιέρωση του ποδηλάτη ως ισότιμου χρήστη ανάμεσα στα υπόλοιπα συμβατικά μέσα μεταφοράς.

**5.5.3.2** Το κύριο δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται ενδεικτικά στο Σχέδιο 4 και μπορεί να αφορά ποδηλατόδρομο (εκτός οδοστρώματος), ποδηλατοδιάδρομο /ποδηλατική διαδρομή ή πορεία κοινής χρήσης από ποδηλάτες και οχήματα ή από ποδηλάτες και πεζούς, ανάλογα με την περίπτωση (τοπικές ανάγκες, επιτόπου κατάσταση, χαρακτήρας δρόμου/παρόδια χρήση, δεσμεύσεις που έχουν επιβληθεί από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή κ.ο.κ.). Η διαμόρφωση του κύριου δικτύου ποδηλατοδρόμων, το οποίο χωροθετείται κατά μήκος δρόμων περιφερειακής ή κύριας τοπικής σημασίας, βασίζεται:

- (α) Στην υφιστάμενη και προγραμματιζόμενη κατανομή των χρήσεων γης.
- (β) Σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

**5.5.3.3** Το Σχέδιο αυτό θα αποτελέσει την καθοδηγητική βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό (σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πρότυπα/προδιαγραφές).

**5.5.3.4** Η υλοποίηση του ποδηλατικού δικτύου που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο θα γίνεται στα πλαίσια:

- (α) υλοποίησης οδικών και άλλων πολεοδομικών έργων
- (β) κυκλοφοριακής διαχείρισης ή και αναπροσαρμογής της διατομής υφιστάμενων οδών, και
- (γ) άσκησης πολεοδομικού ελέγχου (όπου είναι εφικτό), ανάλογα με την περίπτωση.

**5.5.3.5** Γενικά, η ετοιμασία των σχετικών ρυθμιστικών και κατασκευαστικών σχεδίων των ποδηλατοδρόμων όπως και η διαδικασία κατασκευής της σχετικής ποδηλατικής υποδομής αποτελεί προϊόν συνεργασίας της Τοπικής Αρχής και των Τμημάτων Πολεοδομίας και Οικήσεως και Δημοσίων Έργων.

## **5.6 Στάθμευση**

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

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

**5.6.3** Με στόχο την αντιμετώπιση των πιο πάνω αρνητικών επιπτώσεων, στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται συγκεκριμένη πολιτική στάθμευσης που στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης παρά την οδό ή εκτός οδού.
- (β) Ορθολογική ρύθμιση και έλεγχος της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων του υπερτοπικού / περιφερειακού οδικού δικτύου (τμήματα που εμπίπτουν σε όρια οικισμών) με σκοπό την διασφάλιση της οδικής ασφάλειας και λειτουργικότητας τους.

- (γ) Εξασφάλιση κατάλληλων χώρων, με πρωτοβουλία της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, για την κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία, ειδικότερα στην περιφέρεια πυρήνων οικισμών. Η υλοποίηση των δημόσιων χώρων στάθμευσης θα γίνεται στα πλαίσια πολεοδομικών έργων ανάπλασης/ αναζωογόνησης χώρων ή πολεοδομικών οδικών έργων ή άλλων έργων που προκύπτουν από πρωτοβουλία της αρμόδιας Τοπικής Αρχής ή/και του ιδιωτικού τομέα. Στις περιπτώσεις οικισμών μικρής κλίμακας ή σε οικισμούς παραδοσιακού ή ιδιαίτερου χαρακτήρα, θα αποφεύγεται γενικά η δημιουργία δυσανάλογα μεγάλων δημόσιων χώρων στάθμευσης ή χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση που ενδεχομένως να προκαλούν προβλήματα οχληρίας ή να αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (δ) Αποθάρρυνση ή και απαγόρευση της παράδοιας στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων σε κεντρικές περιοχές οικισμών με ιδιαίτερο χαρακτήρα/ φυσιογνωμία, όπως σε ιστορικούς πυρήνες ή σε άλλες κατοικημένες περιοχές με ψηλή πυκνότητα δόμησης ή έντονη δραστηριότητα/ διακίνηση πεζών.
- (ε) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περιπτώσεις όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων και είναι εφικτό σε σχέση με το διαθέσιμο οδικό πλάτος.

**5.6.4** Ειδικότερα, στις περιπτώσεις πυρήνων χωριών ή άλλων κεντρικών περιοχών θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς διαχείρισης της ζήτησης για στάθμευση, το οποίο θα περιλαμβάνει μέτρα, κίνητρα και μηχανισμούς που θα καθορίζονται στα πλαίσια Ρυθμιστικών Σχεδίων Οικισμών ή άλλων εξειδικευμένων μελετών και σχεδίων. Στις πιο πάνω περιοχές οι δυνατότητες διασφάλισης απαιτούμενων χώρων στάθμευσης είναι συνήθως περιορισμένες και συνεπώς, τα μέτρα που θα υιοθετούνται θα πρέπει γενικά να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς/ περιφερειακούς χώρους.

**5.6.5** Μέχρι σήμερα, για αντιμετώπιση του προβλήματος της στάθμευσης, ιδιαίτερα στα Πάνω Λεύκαρα, έχουν δημιουργηθεί χώροι στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία στην περίμετρο της κεντρικής περιοχής, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται πολυεπίπεδος χώρος στάθμευσης στο βορειοδυτικό άκρο του οικισμού των Πάνω Λευκάρων, χώρος στάθμευσης λεωφορείων δίπλα από αυτόν και μεγάλος χώρος στάθμευσης στην είσοδο των Κάτω Λευκάρων. Επιπλέον, υιοθετείται σειρά σχετικών μέτρων, όπως:

- (α) Η εκπόνηση μελέτης για την εξεύρεση επιπρόσθετων μικρής έκτασης χώρων και την κατάλληλη διαμόρφωσή τους με στόχο την

ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των κατοίκων των δύο οικισμών.

- (β) Ο αυστηρός έλεγχος της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων της κεντρικής περιοχής και του περιφερειακού οδικού δικτύου, καθώς και αποθάρρυνση της στάθμευσης αυτοκινήτων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από μεγάλη πυκνότητα χρήσεων.

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

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

**5.6.6.2** 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).

**5.6.6.3** 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.

**5.6.6.4** 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 παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή

διακίνηση των οχημάτων ή/και σε άλλες κατάλληλες ή ειδικές περιπτώσεις. Όλες οι πιο πάνω περιπτώσεις περιλαμβάνονται στην προαναφερόμενη Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

**5.6.6.5** 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 πρέπει να κατοχυρώνεται και διασφαλίζεται νομικά με κατάλληλους όρους, ώστε να υλοποιείται σε καθορισμένο χρονικό διάστημα και πριν την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

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

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

**5.7.2** Οι πιο πάνω επιπτώσεις έχουν και περιβαλλοντικές παραμέτρους που σχετίζονται με την υποβάθμιση της ποιότητας του αέρα από την εκπομπή οχηματικών ρύπων, καθώς και τη δημιουργία συνθηκών ηχορύπανσης και γενικότερα όχλησης στην περιβάλλουσα περιοχή.

**5.7.3** Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και ασφάλειας του Οδικού Δικτύου (ιδιαίτερα των Κύριων και Δευτερευόντων Δρόμων Περιφερειακής Σημασίας), αλλά κατ' επέκταση και για τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ποιότητας ζωής των κατοίκων/εργαζομένων της περιοχής του Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή, στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 5.7.7 θα απαιτεί την υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (ΜΚΕ) από τον αιτητή, η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.

**5.7.4** Τα πορίσματα/εισηγήσεις της ΜΚΕ καθώς και οι σχετικές παρατηρήσεις/σχόλια του αρμόδιου Τμήματος Δημοσίων Έργων, τα οποία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εισηγήσεις για αναβάθμιση των κυκλοφοριακών δεδομένων της προτεινόμενης ανάπτυξης (σημεία και μορφή οχηματικών προσβάσεων, απαιτούμενος επιπρόσθετος αριθμός χώρων στάθμευσης, πρόνοιες για σήμανση/σηματοδότηση κ.λπ.), θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδεις παράγοντες κατά την εξέταση της αίτησης και λήψη απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή και, όπου

ενδείκνυται, θα περιλαμβάνονται οι απαιτούμενοι σχετικοί όροι κατά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.

**5.7.5** Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει, μέσω της συμπερίληψης σχετικών όρων ή και στα πλαίσια συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, αντισταθμιστικά μέτρα, όπως, συμπλήρωση ή αναβάθμιση του γύρω οδικού δικτύου, για την αντιμετώπιση τυχόν σοβαρών ή μη αναστρέψιμων προβλημάτων λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας που αναμένεται ότι θα προκληθούν στο οδικό δίκτυο της περιοχής από την προτεινόμενη ανάπτυξη.

**5.7.6** Τυχόν εξειδικευμένες απαιτήσεις καθώς και το ακριβές περιεχόμενο της εκάστοτε Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (ΜΚΕ) θα προσδιορίζονται από το Τμήμα Δημοσίων Έργων.

**5.7.7** Για μεγάλης κλίμακας ή/ και έντασης αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί, κατά την κρίση της, την υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

(β) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο.

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

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

**5.7.8** Ανεξάρτητα των προνοιών των παραγράφων 5.7.6 και 5.7.7, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την υποβολή ΜΚΕ (ή οποιασδήποτε άλλης πληροφορίας) για οποιαδήποτε ανάπτυξη, με βάση τον Κανονισμό 55 του 1990, σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

## **5.8 Ειδικές Πρόνοιες**

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

**5.8.2** Εξαιρετική σημασία θα αποδίδεται στη διασφάλιση και διαμόρφωση/κατασκευή επαρκών και κατάλληλων προσβάσεων του

κοινού, προς και κατά μήκος της κοίτης του ποταμού και των υδατορεμάτων του Τοπικού Σχεδίου.

- 5.8.3** Οι ανάγκες διακίνησης ατόμων με ειδικές ανάγκες θα λαμβάνονται υπόψη τόσο στον σχεδιασμό Περιοχών Ανάπτυξης, όσο και στον σχεδιασμό ιδιωτικών αναπτύξεων.
- 5.8.4** Κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και υλοποίηση βασικών δρόμων, σύμφωνα και με την Γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη η πράσινη υποδομή, όπως για παράδειγμα η κατάλληλη φύτευση, η ανάγκη διακίνησης της πανίδας της περιοχής αφήνοντας τα κατάλληλα περάσματα κ.ά.
- 5.8.5** Ειδικότερα σε σχέση με μελλοντικούς προτεινόμενους ποδηλατοδρόμους που τυχόν να χωροθετηθούν κατά μήκος δρόμων που συνδέουν τους επιμέρους οικισμούς του Τοπικού Σχεδίου μεταξύ τους (Τοπικός Παρακαμπτήριος Δρόμος Λευκάρων) χωρίς, ωστόσο, να διαθέτουν το απαιτούμενο ρυμοτομικό πλάτος, η Πολεοδομική Αρχή (ή αρμόδια αρχή λεπτομερούς σχεδιασμού και υλοποίησης του δρόμου), συνυπολογίζοντας την υφιστάμενη κατάσταση και τυχόν δεσμεύσεις/ περιορισμούς που προκύπτουν στα πλαίσια του έλεγχου της ανάπτυξης ή προγραμματιζόμενων οδικών έργων, καθώς και την διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστική κληρονομιάς, θα εφαρμόζει ειδική πολιτική για παράδειγμα:
- 5.8.6** Όπου η ρυμοτομία είναι πλάτους 11,00 μέτρα, θα προνοείται 7,00 μέτρα οδόστρωμα με 2,00 μέτρα παράπλευρα πεζοδρόμια και ενσωμάτωση ποδηλατικής υποδομής για τη θεσμοθέτηση *ποδηλατικής διαδρομής* στα πρότυπα των αντίστοιχων διαδρομών του Υφυπουργείου Τουρισμού. Εναλλακτικά, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις όπου σημαντικό μέρος του δρόμου εμπίπτει σε Περιοχή Προστασίας της Φύσης (Ζώνη Δα1), η πιο πάνω διατομή μπορεί να διαλαμβάνει 6 μέτρα ασφαλτικό οδόστρωμα, πεζοδρόμιο/πεζόδρομο πλάτους 2,00 μέτρα στη μια πλευρά και ποδηλατόδρομο πλάτους 2,50 μέτρα στην απέναντι πλευρά που να διαχωρίζεται από το οδόστρωμα με γραμμική λωρίδα πρασίνου.



## 6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 6.1 Γενικά

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

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

### 6.2 Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψος Οικοδομών

6.2.1 Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο ανώτερος αριθμός ορόφων και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Τοπικό Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στα Σχέδια 12 και 12α, και αναλύονται περαιτέρω, εμπλουτίζονται ή/και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής.

6.2.2 Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με κατά κανόνα τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του κάθε οικισμού, σε επιμέρους Εμπορικά Κέντρα και Άξονες, και άλλες περιοχές, και με σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές του κέντρου. 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.

6.2.3 Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η

χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, η τοπογραφία του εδάφους, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου και δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, καθώς και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο Κεφάλαιο 10 καθώς και τα ρυθμιστικά μέτρα που ίσχυαν πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου.

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

- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός 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 στα κέντρα των οικισμών, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.
- (γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου 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 σε Περιοχές ή Ζώνες Προστασίας με περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης.

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

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

(δ) Μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σε περίπτωση που η σχετική νομοθεσία εγκριθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Σχεδίου.

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



## 7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΟΠΙΟ

### 7.1 Γενικά

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

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

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

**7.1.3** Η περιοχή μελέτης μαζί με την ευρύτερη της περιφέρεια αποτελούν μία από τις ομορφότερες περιοχές της Κύπρου που χαρακτηρίζονται από:

- (α) Καλές/ευνοϊκές κλιματολογικές συνθήκες (ήπιος χειμώνας, δροσερό και ξηρό καλοκαίρι).
- (β) Πλούσιο και εναλλασσόμενο εδαφικό ανάγλυφο με αμφιθεατρική τοπογραφία και ποικιλία μορφολογικών στοιχείων.
- (γ) Παρθένο φυσικό περιβάλλον με αρκετό πράσινο και δάση.
- (δ) Αξιόλογη παραδοσιακή αρχιτεκτονική.
- (ε) Σημαντικό αρχαιολογικό πλούτο.
- (στ) Εύφορη γεωργική γη.

(ζ) Υδατοφράκτες, ποταμοί.

- 7.1.4** 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.
- 7.1.5** Η αλληλεπίδραση φυσικών διαδικασιών και ανθρώπινων δραστηριοτήτων δημιούργησαν στην περιοχή ένα μωσαϊκό τοπίων, που διαδοχικά διαμορφώθηκε, καταστράφηκε και αναπλάστηκε μέσα από τους αιώνες, με αποτέλεσμα το ανθρωποποίητο τοπίο να επιβάλλεται στο φυσικό. Αποτελώντας αξιόλογο τμήμα της κληρονομιάς των Λευκάρων, οι εκτάσεις με τις χαρουπιές και οι ελαιώνες, οι ξερολιθιές και τα εγκαταλειμμένα πια αμπέλια, οι φυτείες με αμυγδαλιές, συκιές ή ροδιές, συγκροτούν ένα τυπικά μεσογειακό τοπίο, που χαρακτηρίζεται από την ένταση της καλλιέργειας και ιδιαίτερα τις παραδοσιακές χρήσεις γης που επικρατούν σ' αυτό. Ακόμα όμως και απομονωμένες περιοχές, που διατηρούν σε σημαντικό βαθμό τον φυσικό τους χαρακτήρα, έχουν ουσιαστικά επηρεαστεί από ανθρώπινες δραστηριότητες. Ακαλλιέργητες εκτάσεις με φυσική βλάστηση, όπου με πολλή προσοχή και κόπο διαμορφώθηκαν περάσματα, τοίχοι αντιστήριξης και αυλάκια μεταφοράς νερού, χρησιμοποιήθηκαν επιπλέον για αιώνες ως βοσκότοποι, ή για το κυνήγι και τη συλλογή άγριων φυτών και καρπών. Έτσι, ο βαθμός φυσικότητας του τοπίου αντανακλά την ιστορία των χρήσεων γης και την ένταση των οικονομικών δραστηριοτήτων, οι διαφορές των οποίων επηρεάζουν καθοριστικά την ταυτότητα της περιοχής και συνεπώς καθίστανται χρήσιμοι δείκτες βιωσιμότητας σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο.
- 7.1.6** Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η εμπειρία σε άλλες περιοχές της Κύπρου, ιδιαίτερα εκεί όπου η τουριστική ανάπτυξη ή η αστικοποίηση προχώρησε χωρίς να προηγηθεί ο αναγκαίος προγραμματισμός, δείχνει εντούτοις, ότι η φυσιογνωμία του τοπίου μπορεί να αλλοιωθεί δραματικά. Τόσο η ποιότητα, όσο και η ποικιλότητα των τοπίων σε αρκετές περιοχές έχουν υποβαθμιστεί, με αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα της ζωής των κατοίκων τους και στην εικόνα που παρουσιάζουν προς όσους τις επισκέπτονται, δεδομένου ότι τόσο η προσλαμβανόμενη εικόνα μιας περιοχής, όσο και η ποιότητα της ζωής των πολιτών, καθορίζονται σε μεγάλο βαθμό από τις εντυπώσεις και τα συναισθήματα που τους προκαλεί το τοπίο όπου ζουν και διακινούνται. Επομένως, επιβάλλεται η έγκαιρη άσκηση προγνωστικού ελέγχου των επιπτώσεων των ανθρώπινων δραστηριοτήτων πάνω στο τοπίο, έτσι ώστε ιδιωτικές αναπτύξεις και

δημόσια έργα υποδομής να προωθούνται μόνο αφού ληφθεί προηγουμένως υπόψη η συνολική εικόνα των επιπτώσεών τους στο κοινό αυτό αγαθό. Κατά συνέπεια, στον καθορισμό πολιτικών και μέτρων που επηρεάζουν τη χωροταξία και την ανάπτυξη της περιοχής, είναι απαραίτητο να λαμβάνεται υπόψη η ευημερία του κοινωνικού συνόλου και η ποιότητα του περιβάλλοντος μέσα από την κατάλληλη προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό του τοπίου.

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

**7.1.8** 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.

**7.1.9** Το τοπίο αναγνωρίζεται ως βασικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, ως έκφραση της ποικιλότητας της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς και ως βάση της ταυτότητας των Λευκάρων. Με επιδίωξη τη διαμόρφωση και εφαρμογή πολιτικής που να αποσκοπεί στην προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό του τοπίου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, συγκεκριμένες πρόνοιες για το τοπίο ενσωματώνονται στον χωροταξικό σχεδιασμό και τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης, ενώ παράλληλα εισάγονται υποστηρικτικά νομικά, διοικητικά, και οικονομικά εργαλεία και μέτρα, και προωθείται ο εντοπισμός, καταγραφή και αξιολόγηση των διαφόρων τύπων τοπίου και ο καθορισμός των επιδιωκόμενων ποιοτικών στόχων.

**7.1.10** Κύριοι στόχοι της Πολιτικής για το Τοπίο είναι:

(α) Η διατήρηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς του τοπίου και η υλοποίηση των ιδεών και των αρχών που διέπουν τον σχεδιασμό και τη διαχείρισή του, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο.

(β) Η επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής, η οποία στηρίζεται στην ισορροπημένη και αρμονική σχέση μεταξύ κοινωνικών αναγκών, οικονομικών δραστηριοτήτων και περιβάλλοντος.

- (γ) Η ανάδειξη του τοπίου σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα, και η προαγωγή της συνεργασίας του κοινωνικού συνόλου για την προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό του.
- (δ) Η αναγνώριση της ποιότητας και της ποικιλότητας του τοπίου της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ως βασικών διαστάσεων της ταυτότητας και του τοπικού χαρακτήρα των Λευκάρων, αλλά και ως κοινών πόρων για ολόκληρη την Κύπρο.
- (ε) Η αντιμετώπιση του τοπίου ως πρωταρχικού συντελεστή της ποιότητας της ζωής των κατοίκων των Λευκάρων και, κατά συνέπεια, η προστασία και διαφύλαξή του από οποιεσδήποτε πιέσεις και αρνητικές αλλαγές δυνατό να προκαλέσουν σε αυτό αναπτύξεις στη γεωργία, τη βιοτεχνία, τον τουρισμό ή την αναψυχή, καθώς και η υλοποίηση έργων υποδομής και χωροταξικού σχεδιασμού.

**7.1.11** Η Πολιτική για το Τοπίο βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο (Φλωρεντία, 2000), που προωθήθηκε από το Συμβούλιο της Ευρώπης και αποτελεί εξέλιξη της προσπάθειας για προστασία και διατήρηση της παγκόσμιας κληρονομιάς, συμπληρώνοντας την ισχύουσα διεθνή νομοθεσία.

**7.1.12** Καθοριστικό βήμα για την επιτυχία της Πολιτικής για το Τοπίο, πέρα από τον υιοθέτησή της σε επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού, είναι η παράλληλη υλοποίηση συγκεκριμένων πολιτικών και μέτρων κατά τομέα (π.χ. δημοσίων έργων, γεωργίας, τοπικής αυτοδιοίκησης, τηλεπικοινωνιών) και η αναγνώριση των αξιών και της σημασίας του από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς και αρχές. Για τον λόγο αυτό επιβάλλεται η προώθηση ολοκληρωμένης στρατηγικής πληροφόρησης και ενημέρωσης του συνόλου των πολιτών, αλλά και κατάρτισης του προσωπικού στα κέντρα λήψης αποφάσεων.

## **7.2** **Προβλήματα**

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

- (α) Η καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος, η μη αποτελεσματική προστασία ορισμένων χαρακτηριστικών και περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών από πλευράς χλωρίδας και πανίδας, καθώς και η υποβάθμιση της πολιτιστικής κληρονομιάς και ορισμένων αξιόλογων τμημάτων του πολεοδομικού ιστού.



- (β) Η μη επαρκής προστασία του εδάφους και των υδάτων και η μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Οι τάσεις διασποράς της οικιστικής ανάπτυξης και εξάπλωσης σε αντίθεση με τα πρότυπα της αειφόρου και συμπαγούς οικισμού, οι οποίες, μεταξύ άλλων υποβαθμίζουν την ποιότητα του περιβάλλοντος.
- (δ) Η ρύπανση της ατμόσφαιρας που οξύνεται από τις εκπομπές αέριων ρύπων, κυρίως από οχήματα.
- (ε) Η υφιστάμενη, σε ορισμένες περιπτώσεις, γεινίαση ασύμβατων χρήσεων και λειτουργιών, με αποτέλεσμα την πιθανή όχληση γειτονικών περιοχών.
- (στ) Η έλλειψη ανοικτών διαμορφωμένων, τοπιοτεχνημένων και άλλων ιεραρχημένων ελεύθερων δημόσιων χώρων ή χώρων πρασίνου, ιδιαίτερα στους πυκνοκατοικημένους πυρήνες και σε αρκετές άλλες κεντρικές περιοχές, καθώς και προβλήματα συντήρησης και διαχείρισης των υφιστάμενων χώρων, που συντελούν στην υποβάθμιση των ανέσεων ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (ζ) Η έλλειψη προσπελασιμότητας, αξιοποίησης και καλής διαχείρισης αξιόλογων περιοχών, μεταξύ άλλων, από πλευράς περιβάλλοντος και τοπίου.

**7.2.2** Οι πιθανές και εν δυνάμει απειλές για το περιβάλλον της περιοχής αποτελούν οι πιο κάτω παράγοντες:

- (α) Πυρκαγιές.

Από τη στατιστική ανάλυση των αιτίων των δασικών πυρκαγιών της τελευταίας εξαετίας, εξάγεται το συμπέρασμα ότι αυτές οφείλονται κυρίως στις γεωργικές δραστηριότητες (20%) αλλά και σε άγνωστα αίτια (17%). Ακολουθούν οι πυρκαγιές από τους εκδρομείς / ταξιδιώτες (15%), από κακόβουλες ενέργειες (12%) και από κεραυνούς (8%).

- (β) Διαβρώσεις, κατολισθήσεις, χαραδρώσεις.

Στις ορεινές και ημιορεινές περιοχές, ο κίνδυνος της διάβρωσης είναι αυξημένος λόγω εγκατάλειψης, βροχοπτώσεων, μεγάλων κλίσεων του εδάφους, περιορισμένου βάθους και μικρού ποσοστού της

οργανικής ουσίας καθώς και περιορισμένης χρήσης μέτρων προστασίας του εδάφους (ξερολιθιές, αναβαθμίδες κλπ).

(γ) Χρήση χημικών στην γεωργία και εκτεταμένη δόμηση.

Απειλή για την πανίδα της περιοχής, ειδικά για τα στρουθιόμορφα, αποτελεί η μείωση των φυσικών ενδιαιτημάτων καθώς και η εντατικοποίηση των καλλιεργειών. Όλα τα είδη των νυχτερίδων απειλούνται από την όχληση και όλες οι πεταλούδες απειλούνται από την αλλαγή των χρήσεων γης, την χρήση χημικών στην γεωργία και την εκτεταμένη δόμηση.

(δ) Παράνομη υλοτομία και χαμηλός βαθμός αναδάσωσης.

**7.2.3** Σοβαρό κίνδυνο αποτελεί και η ενδεχόμενη μόλυνση των περιοχών Natura 2000, για τις οποίες η Περιβαλλοντική Αρχή ετοιμάζει Διαχειριστικά Σχέδια. Ένα από αυτά τα σχέδια είναι και το Διαχειριστικό Σχέδιο Περιοχής «Ποταμός Πεντάσχοινος», όπου προτείνεται όπως εντός της ΖΕΠ και σε απόσταση από αυτή ο περιορισμός της χρήσης εντομοκτόνων σε καλλιέργειες και ειδικά των επικίνδυνων και τοξικών για το περιβάλλον.

**7.2.4** Στην περιοχή επίσης υπάρχει Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας / Επικινδυνότητας, που ετοιμάστηκε παλαιότερα από το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης και αφορά ουσιαστικά τις τότε περιοχές κατοικίας των Πάνω και Κάτω Λευκάρων, οι οποίες χρήζουν αξιολόγησης ως ακολούθως:

(α) Ζώνη 01: απαιτείται γεωλογική/γεωτεχνική μελέτη.

(β) Ζώνη 02: απαιτείται επίσκεψη από λειτουργό του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης.

(γ) Ζώνη 03: θεωρείται κατάλληλη για ανάπτυξη.

**7.2.5** Ως εκ τούτου, το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης θα πρέπει να διεξάγει νέα ειδική γεωλογική έρευνα και μελέτη όσον αφορά τις υπόλοιπες περιοχές κατοικίας που δεν περιλαμβάνονται στον πιο πάνω Χάρτη. Μέχρι να ετοιμαστεί νέος Χάρτης η Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης σε περίπτωση αίτησης χορήγησης άδειας σε περιοχή που δεν περιλαμβάνεται στον πιο πάνω Χάρτη.

**7.2.6** Σχετικό με τις περιοχές Γεωλογικής Καταλληλότητας που περιγράφονται στην πιο πάνω παράγραφο είναι το Σχέδιο 10.

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

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

**7.3.2** Το Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων 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.

**7.3.3** Το φυσικό περιβάλλον της Περιοχής του Σχεδίου είναι ιδιαίτερα αξιόλογο, κυρίως λόγω της τοπογραφίας του εδάφους και του εναλλασσόμενου τοπίου, με τις ημιπεδινές εκτάσεις, τις πλατιές κοιλάδες και τις συνεχείς ή διακοπτόμενες τοπογραφικές εξάρσεις. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την ύπαρξη άλλων αξιόλογων στοιχείων, όπως τα κρατικά δάση, οι περιοχές αναδάσωσης, η κρατική γη, οι κοίτες των ποταμών και των τοπικών χειμάρρων που καταλήγουν σε τρία μεγάλα ποτάμια δίκτυα κ.ά., παρέχουν σημαντικές δυνατότητες για ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του τοπικού περιβάλλοντος, της εικόνας και της αισθητικής της περιοχής. Σημαντικά στοιχεία της περιοχής είναι η κοίτη του ποταμού Πεντάσχοινου, οι υδατοφράκτες, οι περιοχές Natura κ.ά., όπως φαίνεται στα Σχέδια 5, 5α και 9.

#### **7.3.4 Χλωρίδα**

**7.3.4.1** Η Περιοχή των Λευκάρων είναι γνωστή στους βοτανολόγους για την πλούσια χλωρίδα της. Ένας μεγάλος αριθμός ενδημικών και άλλων αυτοφυών φυτών τα οποία είναι σπάνια ή απειλούμενα σε εξαφάνιση είδη χλωρίδας, έχουν εντοπιστεί από το Τμήμα Δασών και έχουν προστατευτεί σύμφωνα με τη συνθήκη της «Βέρνης». Στην περιοχή των Λευκάρων και στη γύρω περιοχή, εντοπίζονται οκτώ είδη σπάνιων φυτών: *Astragalus macrocarpus* ssp, *Celtis tournefortii*, *Fritillaria persica*, *Phlomis brevibracteata*, *Calepina irregularis*, *Rumex versicarius*, *Moricantia spinosa*, *Orchis caspia*. Όλα τα προαναφερόμενα είδη, απαντώνται εντός των διοικητικών ορίων των Πάνω Λευκάρων. Μόνο δύο είδη, το *Fritillaria persica* και το *Moricantia spinosa*, απαντώνται και εντός των ορίων των Κάτω Λευκάρων, σε δύο σημεία μόνο, στα δυτικά, στα όρια με τα Πάνω Λεύκαρα. Παράλληλα στην περιοχή υπάρχουν κηρυγμένα αρκετά διατηρητέα αιωνόβια δέντρα (φραγκοελιές, αμυγδαλιές και περνάροι).

**7.3.4.2** Η μεγαλύτερη έκταση των Λευκάρων είναι ακαλλιέργητη και σε αυτήν φυτρώνει άγρια φυσική βλάστηση, κυρίως πεύκα, μαζιές, ξισταρκές,

θυμαριές, σπαλαθιές, αγριοτερασιές και αγριοελιές. Τα φυτά με την υψηλότερη συγκέντρωση στην περιοχή είναι η σπαλαντιά και το μελισσόχορτο.

### **7.3.5 Πανίδα**

**7.3.5.1** Για την πανίδα, σημειώνεται ότι είδη θηλαστικών που ζουν στην περιοχή της ορεινής Λάρνακας, είναι η αλεπού (*Vulpes vulpes*), ο λαγός (*Lepus europaicus*), ο σκαντζόχοιρος (*Erinaceus europaeus*), καθώς και αριθμός μικρών τρωκτικών και νυχτερίδων. Από τα ερπετά αξίζει να αναφερθεί η φίνα ή οχιά (*Macrovipera lebetina*). Επίσης, μερικά είδη πτηνοπανίδας που φιλοξενεί η περιοχή είναι ο κλόκκαρος (*Corvus corax*) και το περδικοσιάχινο (*Hieraetus fasciatus*), ο σταυρομύτης (*Loxia curvirostra*), ο δεντροβάτης (*Certhia brachydactyla dorotheae*), το αηδόνι (*Luscinia megarhynchos*), και η ενδημική σκαλιφούρτα (*Oenathe cyprica*).

**7.3.6** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων, καταγράφονται πολύ σημαντικοί φυσικοί πόροι οι οποίοι μέχρι σήμερα δεν έχουν αντιμετωπίσει σοβαρές απειλές από την ανθρώπινη δραστηριότητα. Το γεγονός αυτό αναδεικνύεται σε σημαντικό πλεονέκτημα για την περιοχή, με την προϋπόθεση ότι το φυσικό περιβάλλον παραμένει αναλλοίωτο σε μεγάλο βαθμό, διατηρώντας τα χαρακτηριστικά της τοπικής χλωρίδας/πανίδας και γενικότερα την βιοποικιλότητα της περιοχής.

### **7.3.7 Ορυκτοί Πόροι**

**7.3.7.1** Τα ιζηματογενή πετρώματα αποτελούν τις κύριες πηγές βιομηχανικών ορυκτών. Τα κυριότερα από αυτά είναι η γύψος (χρησιμοποιείται στην κατασκευή επιχρισμάτων και στη τσιμεντοβιομηχανία), οι άργιλοι στην τουβλοποιία, οι μάργες και οι κρητίδες στην τσιμεντοβιομηχανία, ο μπεντονίτης και ο σελεσίτης στη βιομηχανία, και η πέτρα δόμησης στις κατασκευές. Επομένως η περιοχή των Λευκάρων αποτελεί πλούσια πηγή βιομηχανικών ορυκτών.

**7.3.7.2** Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Λευκάρων (Πάνω Λεύκαρα), υπάρχουν αποθέματα φυτοχωμάτων, αργίλου και ερυθρογενής κατάλληλα για την τουβλοποιία και κεραμοποιία, που καθιστούν αναγκαία τη διαφύλαξη των περιοχών αυτών για μελλοντική εκμετάλλευση. Επιπλέον, υπάρχουν ενδείξεις για την ύπαρξη αποθεμάτων πετρώματος κατάλληλου για την παραγωγή αδρανών υλικών.

**7.3.7.3** Στα Λεύκαρα υπάρχουν επίσης ενδείξεις μεταλλοφορείας, που καθιστούν αναγκαία τη διαφύλαξη των περιοχών αυτών για εκμετάλλευση, καθώς επίσης και περιοχές με αρχαίες σκουριές που πρέπει να προστατευθούν.

### 7.3.8 Υδάτινοι Πόροι

**7.3.8.1** Τα Λεύκαρα αναπτύχθηκαν κοντά στη φυσική πηγή που σώζεται μέχρι σήμερα (την Πηγή) και αργότερα επεκτάθηκαν. Λόγω του υπόγειου συστήματος των υδάτων, δημιουργήθηκαν πηγάδια στην περίμετρο των οποίων ακολούθησε η οικιστική επέκταση της περιοχής. Οι κύριες πηγές της περιοχής είναι της Αγίας Μαρίνας Λειβαδιώτισσας και το Έξω νερό. Χαρακτηριστική ήταν η παρουσία πηγαδιών σχεδόν σε κάθε ιδιωτική κατοικία, τα οποία ωστόσο εγκαταλείφθηκαν σταδιακά λόγω της χρήσης λάκκων αποχέτευσης που συνέβαλαν στη μόλυνση των υπόγειων υδάτων. Επίσης, η περιοχή τροφοδοτείτο με νερό από τα πηγάδια δημόσιας χρήσης (τις «ττουλούμπες») που βρίσκονταν σε συγκεκριμένα σημεία του οικισμού, ορισμένα από τα οποία διατηρούνταν μέχρι πρόσφατα.

**7.3.8.2** Τα υπόγεια υδατικά σώματα που εντοπίζονται στην περιοχή του Σχεδίου, είναι τα ακόλουθα:

(α) Πάνω Λεύκαρα:

(i) Υδατικό Σώμα CY-19 Τρόδος (βόρεια περιοχή διοικητικών ορίων),

(ii) Υδατικό Σώμα CY-18 Λεύκαρα-Πάχνα (κεντρική και νότια περιοχή διοικητικών ορίων), και

(iii) Υδατικό Σώμα CY-6 Μαρί - Καλό Χωριό (νοτιότερο τμήμα περιοχής διοικητικών ορίων).

(β) Κάτω Λεύκαρα:

(i) Υδατικό Σώμα CY-19 Τρόδος (μεγαλύτερη περιοχή διοικητικών ορίων), και

(ii) Υδατικό Σώμα CY-18 Λεύκαρα-Πάχνα (δυτικό τμήμα περιοχής διοικητικών ορίων).

**7.3.9** Κύρια φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, που καταβάλλεται προσπάθεια να προστατευθούν μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, είναι τα ακόλουθα:

(α) Σημαντικοί γκρεμοί: ο γκρεμός του Κούρβελου και του Πεζουνόκρεμμου, καθώς και ο γκρεμός Φαρκονόπετρας και Κουλουρόπετρας.

(β) Φράγματα: το φράγμα των Λευκάρων και το φράγμα του Διποτάμου.

- (γ) Ποταμοί και υδατορέματα: Το δίκτυο του ποταμού Πεντάσχοινου και ιδιαίτερα των μεγάλων παραπόταμων (Συρκάτης και Αργάκι του Μύλου) και άλλων μικρότερων υδατορεμάτων. Συγκεκριμένα, η «Κοιλιάδα του Ποταμού Πεντάσχοινου», που καλύπτει έκταση εκατέρωθεν του ποταμού Πεντάσχοινου και των παραπόταμων του, που παρουσιάζει πολύ αξιόλογη πτηνοπανίδα και αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα περάσματα διέλευσης άγριων πτηνών. Για το λόγο αυτό αποτελεί Ζώνη Ειδικής Προστασίας (SPA – Ζ.Ε.Π.) Άγριων Πτηνών και είναι ενταγμένη στο δίκτυο Natura 2000.
- (δ) Δάση: Το δάσος Κακορατζιάς, που εμπίπτει στα διοικητικά όρια Κάτω Λευκάρων και μέρος του δάσους Αετόμουτη, που εμπίπτει στα διοικητικά όρια Πάνω Λευκάρων.
- (ε) Αιωνόβια/Διατηρητέα δέντρα: Οι φραγκοελιές, ορισμένες από τις οποίες έχουν κηρυχθεί διατηρητέες (μεγάλος αριθμός από αυτές δεν προστατεύεται), καθώς και άλλα αιωνόβια δέντρα όπως αμυγδαλιές κ.ά.
- (στ) Εύφορη γεωργική γη: ιδιαίτερα εκείνη κατά μήκος του ποταμού Πεντάσχοινου.
- (ζ) Σημαντικά γεωμορφώματα της περιοχής: ο Κούρβελος, ο οποίος είναι βράχος ύψους 40 μέτρων, καθώς και γεωμόρφωμα δυτικά του οικισμού Πάνω Λευκάρων, που παρουσιάζει ιδιαίτερο γεωλογικό (στρωματογραφικό και τεκτονικό) ενδιαφέρον και χρήζει προστασίας.
- (η) Δίκτυο Natura 2000: Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (SCI – Τ.Κ.Σ) δυτικά/νοτιοδυτικά των δύο πυρήνων των οικισμών.

**7.3.10** Βασικός σκοπός του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα του περιβάλλοντος είναι η αποτελεσματική προστασία, αναβάθμιση και διαχείριση των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

**7.3.11** Το τοπίο αναγνωρίζεται ως βασικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, ως έκφραση της ποικιλότητας της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, και ως βάση της ταυτότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

## **7.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές**

**7.4.1** Μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε 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 κοινός πόρος, αναδεικνύοντας την προοπτική τους σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα.

**7.4.2** Μέσω της εφαρμογής των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκονται οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Η αποφυγή ουσιώδους δυσμενούς επηρεασμού του 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 ημιορεινού 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, περιοχές του Δικτύου Natura 2000, δάση, υδατορέματα (κοίτες ποταμών, χειμάρρων, αργάκια, λεκάνες απορροής όμβριων υδάτων) 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. Τα κυριότερα από τα προαναφερόμενα στοιχεία παρουσιάζονται ενδεικτικά στα Σχέδια 5 και 5α (βλέπε ειδική πρόνοια παραγράφου 17.13).
- (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.

## **7.5 Περιβαλλοντικός Πλούτος**

**7.5.1** Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό πλούτο» της περιοχής (βλέπε Σχέδια 5 και 5α). Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία τα αρχαία μνημεία, οι κυριότερες εκκλησίες, καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο «φυσικό περιβάλλον» καταγράφονται περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, όπως οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000, η δασική γη, τα υδατορέματα κ.λ.π.

**7.5.2** Επίσης στα Σχέδια 5 και 5α δείχνονται δύο από τα ωραιότερα και σημαντικότερα μονοπάτια της Φύσης που βρίσκονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου :

- (α) Μονοπάτι Λεύκαρα – Κάτω Δρυς (γραμμικό).  
(β) Μονοπάτι Λεύκαρα – Εκκλησία Μεταμορφώσεως του Σωτήρος (κυκλικό).

**7.5.3** Παράλληλα δείχνονται και οι ακόλουθες κοντινές διαδρομές στο φυσικό περιβάλλον των Λευκάρων, που προτείνει ο Δήμος Λευκάρων σε συνεργασία με το Υφυπουργείο Τουρισμού:

- (α) Ανάβαση προς τη Σωτήρα και θέα από την κορυφή της.  
(β) Περίπατο στο Νέοδρομο.  
(γ) Υδατοφράκτης Λευκάρων.  
(δ) Διαδρομή Πηγή-Κάτω Λεύκαρα.  
(ε) Διαδρομή Λειβαδιώτισσα - Αγία Μαρίνα.  
(στ) Περίπατο στον «κάμπος» στο δρόμο προς τη Βαβατσινιά.

**7.5.4** Άλλα στοιχεία όπως η τοπογραφία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και ο ορυκτός πλούτος αποτυπώνονται στα Σχέδια 8 και 9, αντίστοιχα.

**7.5.5** Όλα αυτά τα χαρακτηριστικά, συνδυασμένα στο χώρο δημιουργούν ένα πολύμορφο και ελκυστικό τοπίο όπου σ' αυτό εντάσσονται και προβάλλονται κατάλληλα οι δύο οικισμοί στη μικροκλίμακα τους. Η



ιδιαιτερότητα και η μοναδικότητα των περιοχών αυτών εξαιρετικής φυσικής καλλονής και υψηλής αισθητικής, οικολογικής και πολιτιστικής αξίας και σημασίας θα πρέπει να προστατεύονται και να διατηρούνται ώστε να διασφαλίζονται οι φυσικές διεργασίες, η αποδοτικότητα των φυσικών πόρων και η ισορροπία και εξέλιξη των οικοσυστημάτων.

**7.5.6** 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.

**7.5.7** Σχετικά με τη χωροδιάταξη και ένταξη νέων οικοδομών σε χώρους που δυνατό να επηρεάσουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

(α) Για τη χωροδιάταξη νέου κτίσματος στο χώρο του τεμαχίου λαμβάνονται υπόψη:

(i) οι πορείες κίνησης και στάσης των περπατητών,

(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.

(β) Για την ορθή ένταξη ενός νέου κτίσματος σε μια ευαίσθητη περιοχή θα επιδιώκεται, με τον κατάλληλο χειρισμό των χαρακτηριστικών του, η διαμόρφωση μιας αρμονικής επικοινωνίας και συνύπαρξης του κτίσματος με την περιοχή, έτσι ώστε αυτό αφενός να μην προκαλεί ή προσβάλλει και αφετέρου να αφομοιώνει, να υιοθετεί ή να συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων.

**7.5.8** Στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται οι ακόλουθες καθορισμένες περιοχές, οι οποίες εμπίπτουν στα όρια του Δικτύου Προστασίας NATURA 2000:

- (α) Η «Περιοχή Λευκάρων (SCI – Τ.Κ.Σ.) – CY 6000005», η οποία εκτείνεται στη δυτική διοικητική έκταση των Πάνω Λευκάρων και εφάπτεται στον οικισμό, και
- (β) Ο «Ποταμός Πεντάσχοινος (SPA – Ζ.Ε.Π.) – CY 6000008», ο οποίος καλύπτει μεγάλη έκταση τόσο εντός των ορίων των Πάνω Λευκάρων όσο και των Κάτω Λευκάρων.

## **7.6 Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές**

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

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

- (α) Στις Ζώνες Προστασίας, που δείχνονται με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο 12 (τμήματα των κρατικών δασών Μαχαιρά, Αετόμουττης και Κακορατζιάς, περιοχές γύρω από αξιόλογες βουνοκορφές, γκρεμοί, φαράγγια, κοίτες ποταμών και γεωλογικά μορφώματα), υπάρχει εκ προοιμίου τεκμήριο εναντίον κάθε ανάπτυξης, η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το τοπίο και το περιβάλλον, και ως εκ τούτου θα 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 (δρόμοι, γέφυρες, έργα για παροχή δικτύων ηλεκτρισμού ή τηλεπικοινωνιών), 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. που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και διοίκηση του κρατικού δάσους.
- (vi) Εγκαταστάσεις ιχθυοτροφίας και ιχθυοκαλλιέργειας αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Έπαρχου Λάρνακας, του Διευθυντή Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, του Διευθυντή Τμήματος Αλιείας και Θαλάσσιων Ερευνών και του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, και νοουμένου ότι η ανάπτυξη είναι από πολεοδομικής και άλλης πλευράς αποδεκτή και εντάσσεται απόλυτα στο περιβάλλον και δεν επηρεάζει δυσμενώς την δημόσια υγεία και τις ανέσεις της περιοχής. Επίσης θα πρέπει να διασφαλιστεί ότι η ανάπτυξη δεν θα επηρεάσει τους υδάτινους πόρους, το έδαφος και το υπέδαφος και δεν θα προκαλεί οποιουδήποτε είδους ρύπανση στην περιοχή.
- (vii) Μικρής κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό και εξειδικευμένες αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με την εκπαίδευση για το περιβάλλον και το τοπίο.

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

- (β) Στην Περιοχή Προστασίας του Ευρωπαϊκού Δικτύου Natura 2000 [Ποταμός Πεντάσχοινος (SPA – Ζ.Ε.Π.) – CY 6000008], η οποία δείχνεται στο Σχέδιο 5, καθορίζεται με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο 12 και αφορά τις περιοχές γύρω από τους υδατοφράκτες Λευκάρων και Διποτάμου καθώς και την ενδιάμεση περιοχή που διασχίζεται από τον Πεντάσχοινο Ποταμό, θα επιδιώκεται γενικά η διατήρηση της βιοποικιλότητας μέσα από την κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιαιτημάτων. Στην Περιοχή αυτή θα επιτρέπονται οι αναπτύξεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α), πιο πάνω, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος και του Ταμείου Θήρας, στα πλαίσια των όσων προβλέπονται στις αντίστοιχες σχετικές νομοθεσίες. Όσον αφορά στους υδατοφράκτες Λευκάρων και Διποτάμου (ταμιευτήρες νερού), πέραν των επιτρεπόμενων αναπτύξεων που αναφέρονται στην

υποπαράγραφο (α) πιο πάνω, θα εφαρμόζεται και το περιεχόμενο της παραγράφου 16.9.2.

- (γ) Στην περιοχή του Ευρωπαϊκού Τόπου Κοινοτικής Σημασίας (SCI – Τ.Κ.Σ.), η οποία καθορίζεται με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο 12 δεν θα επιτρέπεται καμιά ανάπτυξη πλην των έργων προστασίας, ανάδειξης και προβολής της περιοχής, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος.

Νοείται ότι σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία, η οποία θα συμπεριλαμβάνεται σε ρυθμιστική ή άλλη ζώνη που θα καθορίζεται σε Διάταγμα Διαχείρισης για οποιονδήποτε από τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (SCI – Τ.Κ.Σ), του Ευρωπαϊκού Δικτύου Natura 2000, που υπάρχουν στην περιοχή του Σχεδίου [υποπαράγραφοι (β) και (γ), πιο πάνω], η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις σχετικές πρόνοιες του Διατάγματος Διαχείρισης, όταν αυτό τεθεί σε ισχύ.

- (δ) Στην περιοχή που εκτείνεται μεταξύ των ορίων των δύο οικισμών με την κοινότητα Κάτω Δρυ, η οποία εντάχθηκε στο Ευρωπαϊκό Δίκτυο Natura 2000, με γενική επιδίωξη τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, μέσα από την κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιαιτημάτων. Συγκεκριμένα, πρόκειται για περιοχή που αποτελεί σημαντικό βίοτοπο για την αυτοφυή χλωρίδα και την άγρια πανίδα, καλύπτεται με φρυγανώδη βλάστηση, όπου κυριαρχούν μεσογειακά αρωματικά φυτά, και θαμνότοπους, όπου κυριαρχεί ο κυπριακός ασπάλαθος (*Genista sphacelata*, κοινώς «ρασ'ίν»), και συνδέεται νοτιότερα με δασότοπους άγριας ελιάς και χαρουπιάς και, δυτικά του χωριού Κάτω Δρυς, με αξιόλογη συστάδα από βαλανιδιές. Περιλαμβάνει επίσης το σύνολο της περιοχής όπου βρίσκεται το προστατευόμενο από τη Συνθήκη της Βέρνης ενδημικό φυτό *Astragalus macrocarpus* var. *leukarensis* (Αστράγαλος ο μακρόκαρπος, ποικιλία Λευκαρίτης), καθώς και το σπάνιο και απειλούμενο είδος *Fritillaria persica* (Ρινοπέταλον ή Φριτιλλάρια η περσική), το οποίο στην Κύπρο έχει εντοπιστεί μόνο στον συγκεκριμένο χώρο των Λευκάρων, ενώ δεν απαντάται σε καμιά άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ανεξάρτητα με το τι επιτρέπεται στις Ζώνες Δα1 και Δα2, στα τμήματά τους που εμπίπτουν στην Περιοχή του Δικτύου Natura 2000 δεν θα επιτρέπεται καμιά ανάπτυξη πλην των έργων προστασίας, ανάδειξης και προβολής της περιοχής, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος.

- (ε) Στις Ζώνες Προστασίας που δείχνονται στο Σχέδιο 12 με τον κωδικό Δα2 και αφορούν δασωμένες εκτάσεις στα βόρεια των Πάνω Λευκάρων και στα ανατολικά των Κάτω Λευκάρων, καθώς και σε άλλες περιοχές με έντονα τοπογραφικά ή άλλα ειδικά χαρακτηριστικά,

θα επιτρέπονται οι ακόλουθες αναπτύξεις, νοουμένου ότι διαφυλάσσεται η αξία τους ως ενδιατημάτων της τοπικής χλωρίδας και πανίδας, η ποιότητα του τοπίου, οι τοπογραφικές τους ιδιομορφίες, η φυσική απορροή των όμβριων υδάτων κ.ο.κ.:

- (i) Εκτέλεση των εργασιών που περιγράφονται στις πιο πάνω υποπαραγράφους 7.6.1.1 (α) (i) έως (ν).
  - (ii) Δημιουργία μικρής κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό, νοουμένου ότι αυτές εντάσσονται στο περιβάλλον και προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν επηρεάζουν τις ανέσεις της.
  - (iii) Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης Μεγάλης Κλίμακας, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 16.6.
- (στ) Στις Ζώνες Προστασίας που δείχνονται στο Σχέδιο 12 με τον κωδικό Δα2 και αφορούν Ζώνη Προστασίας κατά μήκος του περιμετρικού οδικού δικτύου, κοιμητηρίων και πάρκων, καθώς και στις Ζώνες με τον κωδικό Δα3 στην περίμετρο Βιοτεχνικών ή Κτηνοτροφικών Ζωνών, θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής.

#### **7.6.1.2** Επιπρόσθετα από τα πιο πάνω, θα επιδιώκεται:

- (α) Η προστασία των απότομων υψομετρικών αλλαγών, κοιτών χειμάρρων ή αργακιών ή απορροής επιφανειακών νερών, κορυφογραμμών λόφων και άλλων παρόμοιων ιδιομορφιών που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, με την εξασφάλιση των ανάλογων λωρίδων πρασίνου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει κατάλληλους όρους κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος, (π.χ. 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 τοπογραφικών σχεδίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.
- (β) Η προστασία αξιόλογων δέντρων και συστάδων δέντρων σε ιδιωτική γη, 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.

**7.6.1.3** Νοείται ότι κάθε είδους επιτρεπόμενες εργασίες θα πρέπει να εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον χωρίς δυσμενείς επιπτώσεις στην οικολογία της περιοχής, με σεβασμό στο φυσικό ή/και πολιτιστικό τοπίο.

**7.6.1.4** Πέρα από τα πιο πάνω, 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.

**7.6.2** Για το σύνολο του περιεχομένου του Τοπικού Σχεδίου τόσο εντός όσο και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη:

(α) Την ανάγκη συντήρησης και αποκατάστασης χαρακτηριστικών στοιχείων του τοπίου, όπως οι πέτρινες δόμες ή οι ξηρολιθικοί τοίχοι αντιστήριξης κλπ.

(β) Την ανάγκη διασφάλισης των απορροών των όμβριων υδάτων σε όσες περιπτώσεις αυτό δικαιολογείται.

## **7.7 Σύστημα Ελεύθερων Χώρων**

**7.7.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προνοείται η σταδιακή συγκρότηση ενός συστήματος ελεύθερων χώρων, που αποτελούν βασικά συνδεδεμένα στοιχεία του χαρακτήρα και της δομής του ημιορεινού συγκροτήματος και ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον πληθυσμό για ενεργό και παθητική αναψυχή. Το σύστημα αυτό στοχεύει, εκτός των άλλων, στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες και τη βελτίωση του μικροκλίματος και της εικόνας επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Το σύστημα αυτό απευθύνεται σε όλο το φάσμα ηλικιών των πολιτών, τόσο στο σύνολο του ημιορεινού συγκροτήματος και των γειτονικών περιοχών του, όσο και σε μικρότερα σύνολα οργάνωσης της περιοχής του Σχεδίου, καθώς και του τουρισμού.

**7.7.2** Επίσης στα πλαίσια διαχείρισης και προβολής σημαντικών βιοτόπων στον άμεσο περίγυρο των δύο οικισμών, το τοπίο που μεσολαβεί ανάμεσά τους, καθώς και το βουνό του Σωτήρα, που δεσπόζει των Λευκάρων, προτείνεται η δημιουργία δύο αντίστοιχων Τοπικών Πάρκων με μονοπάτια μελέτης της φύσης και σημεία παρατήρησης του τοπίου, περιορίζοντας τις επεμβάσεις στις ελάχιστες απαραίτητες και καθορίζοντας τα σημεία όπου θα επιτρέπεται η διακίνηση επισκεπτών, μέσα από εκπόνηση ολοκληρωμένης

μελέτης με τη συμβολή μελετητών όλων των σχετικών επιστημονικών κλάδων. Παράλληλα, προνοείται η ολοκλήρωση του δικτύου πάρκων και χώρων πρασίνου στη δομημένη περιοχή, με τη δημιουργία παιδότοπων και παρόμοιας φύσης διαμορφώσεων και διευκολύνσεων για διάφορες ομάδες χρηστών σε επιλεγμένα σημεία των δύο οικισμών, καθώς και τη σύνδεσή τους με τις περιοχές κατοικίας, τα σχολεία και τους χώρους αθλοπαιδιών, μέσα από ένα τοπικό σύστημα πεζοδρόμων.

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

- (α) **Περιφερειακά Πάρκα:** Ως σύστημα εξυπηρετούν το σύνολο της ημιορεινής 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. Περιφερειακό Πάρκο αποτελεί η περιοχή κατά μήκος του ποταμού Πεντάσχοιου, ενώ άλλα περιφερειακά πάρκα θα μπορούσαν να προγραμματιστούν στο μέλλον, σε περιοχές κρατικών δασών, υψωμάτων και ποτάμιων σχηματισμών.

#### **Περιφερειακό Πάρκο Πεντάσχοιου:**

Η κοίτη του ποταμού Πεντάσχοιου αποτελεί ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όπου με βάση ένα λεπτομερέστερο σχεδιασμό, θα επιδιωχθεί η συνετή διαχείρισή της μαζί με την εκατέρωθεν Ζώνη Προστασίας, και η αξιοποίηση του ποτάμιου μετώπου σε ανοικτό χώρο αναψυχής και περιπάτου. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην αξιοποίηση των τμημάτων της κοίτης του ποταμού Πεντάσχοιου που προσφέρονται για τη δημιουργία ενός γραμμικού πνεύμονα πρασίνου ουσιαστικού μεγέθους, προσβάσιμου από το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου και προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού της περιοχής.

Για σκοπούς εξωραϊσμού και σωστού προγραμματισμού της ανάπτυξης του περιφερειακού πάρκου, πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι:

- (i) η ακριβής καταγραφή και κατάργηση όλων των αυθαίρετων επεμβάσεων στην κοίτη του ποταμού Πεντάσχοιου,

- (ii) η απαγόρευση χρήσης της κοίτης για δημιουργία διαφόρων μη συμβατών χρήσεων και εγκαταστάσεων, και
- (iii) η εξασφάλιση γης σε στρατηγικά σημεία για επίτευξη της λειτουργικής, οπτικής και φυσικής σχέσης του ποταμού με τις εκατέρωθεν ημιορεινές περιοχές.

Κύριος στόχος της διαμόρφωσης του Περιφερειακού Πάρκου είναι η διατήρηση και αναζωογόνηση των τοπικών οικοσυστημάτων και η διαφύλαξη της ανεμπόδιστης απορροής των ομβρίων υδάτων. Η διαμόρφωση θα περιλαμβάνει και διευκολύνσεις περιπάτου, ψυχαγωγίας, και ξεκούρασης, ενώ ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην ολοκλήρωση κατασκευής συνεχούς πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου για σύνδεση των περιοχών κατοικίας εκατέρωθεν της κοίτης με άλλες σημαντικές χρήσεις και περιοχές.

- (β) **Τοπικά Πάρκα και Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις επιμέρους γειτονιές, συνιστούν τους τοπικούς περιβαλλοντικούς πνεύμονες και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

Η γη για τοπικά πάρκα διασφαλίζεται συνήθως με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, όπου κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη για τη δημιουργία δημόσιων ανοικτών χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων των περιοχών κατοικίας, καθώς και άλλων επιμέρους περιοχών.

Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των 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 εξασφαλίζεται η προσπελασιμότητα και ο εξοπλισμός τους για άτομα με ειδικές ανάγκες.

Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον Πίνακα 7.1.



<b>Πίνακας 7.1: Τύποι Τοπικών Πάρκων</b>		
<b>ΤΥΠΟΣ</b>	<b>ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</b>	<b>ΕΚΤΑΣΗ</b>
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 τετραγωνικά μέτρα και μέγιστη κάλυψη με στεγασμένο χώρο μικρότερη των 16 τετραγωνικών μέτρων, η θέση του οποίου θα καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή), και άλλες συμπληρωματικές χρήσεις (χώροι υγιεινής)	4.000 τετραγωνικά μέτρα 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 τετραγωνικά μέτρα
Μικρό Πάρκο	Ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους οι χώροι αυτοί διαμορφώνονται σε μικρούς κήπους, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους παιχνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένου των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών	300-2.000 τετραγωνικά μέτρα

- (γ) **Κοίτες Υδατορεμάτων:** Πέραν της περιοχής κατά μήκος του ποταμού Πεντάσχοινου που προβλέπεται, οι κοίτες υδατορεμάτων 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.

- (δ) **Παρόδιοι Χώροι Πρασίνου:** Οι χώροι αυτοί καταλαμβάνουν μικρές λωρίδες γης κατά μήκος οδικών αξόνων, οι οποίες θα δενδροφυτεύονται και τοπιοτεχνούνται, ανάλογα με την περίπτωση.
- (ε) **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 οχημάτων χρήσεων καθώς και εμπλουτισμού του πρασίνου στην περιοχή του Σχεδίου. Αποτελεσματικό μέσο συντήρησης και προστασίας του πρασίνου αποτελεί η δυνατότητα έκδοσης Διατάγματος Προστασίας δένδρων, ομάδων δένδρων και δασών, σύμφωνα με το άρθρο 39 του Νόμου.

**7.7.4** 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 τετραγωνικών μέτρων.

**7.7.5** Κατά κανόνα, σε περιπτώσεις όπου κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας παραχωρείται προς το δημόσιο, γη για δημιουργία ελεύθερων χώρων έκτασης μικρότερης των 500 τετραγωνικών μέτρων, 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.

**7.7.6** 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 επίσπευσης και διεύρυνσης των προγραμμαμάτων εκτέλεσης έργων.

## **7.8 Κρατική Γη**

**7.8.1** Οι κρατικές ιδιοκτησίες, αποτελούν στρατηγικό απόθεμα γης εντός του ημιορεινού συμπλέγματος και διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

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

## **7.9 Ειδικές Πρόνοιες**

**7.9.1** Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται διάφορες Ζώνες Προστασίας, όπως αυτές του δικτύου NATURA 2000, των υψωμάτων και γκρεμμών, των κρατικών δασών ή/και δασοκαλυμμένων περιοχών, των υδατορεμάτων και άλλων περιβαλλοντικά ευαίσθητων στοιχείων, των κοιμητηρίων, των γεωτρήσεων και των χώρων γύρω από Κτηνοτροφικές Ζώνες, κατά μήκος του κύριου δρόμου περιφερειακής σημασίας Σκαρίνου - Βαβασινιάς, των Αρχαιολογικών Χώρων (ΔαΑΜ). Οι πιο πάνω χώροι καθορίζονται ως Ζώνες Δα1, Δα2, Δα3, ΔαΑΜ στα Σχέδια 12 και 12α και ως Ζώνες Προστασίας ή λωρίδες προστασίας στα Σχέδια 13 και 13α, οι οποίες θα προστατευτούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη.

### **7.9.2 Ζώνες Προστασίας εκατέρωθεν Περιφερειακού Οδικού Δικτύου**

**7.9.2.1** Στα Σχέδια 12 και 12α, κατά μήκος του Περιφερειακού Οδικού Δικτύου ορίζονται εκατέρωθεν Ζώνες Προστασίας με τον κωδικό Δα2, πλάτους 6,00 μέτρων, σε περιπτώσεις ένταξης των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών σε Οικιστική Ζώνη με την παρούσα δημοσίευση. Στις Ζώνες αυτές που αποτελούν λωρίδες προστασίας δρόμων περιφερειακής σημασίας δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, παρά μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία, την ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής και θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 5.3.2.

**7.9.2.2** Τα αναπτυξιακά δικαιώματα των τμημάτων των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στις εν λόγω Ζώνες Προστασίας θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτών ως ο συντελεστής δόμησης της παρακείμενης Οικιστικής Ζώνης.

### **7.9.3 Ζώνες Προστασίας Υδατορεμάτων**

- 7.9.3.1** Σε σημαντικά υδατορέματα (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών) καθορίζεται στα Σχέδια 12 και 12α, Ζώνη Προστασίας (κωδικός Δα1), στην οποία θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας, ενώ θα αποφεύγεται η επιχωμάτωση ή και η εκσκαφή που ενδέχεται να αλλοιώσει το διαμορφωμένο ανάγλυφο του εδάφους, εκτός και αν οι εργασίες αυτές, με ανάλογες κατασκευές, κριθούν αναγκαίες προς αποφυγή διάβρωσης του εδάφους, κατόπιν σχετικής έγκρισης του Τμήματος Αναπτύξεων Υδάτων.
- 7.9.3.2** Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό όμβριων υδάτων, ή κανάλι υδροδότησης, ή νερού από επιφανειακές καταβόθρες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει ειδικούς όρους για διασφάλιση της λειτουργίας του, ή και να εγκρίνει τη μετατόπιση του αργακιού ή οχετού όμβριων υδάτων, μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, εφόσον διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του αργακιού και η απορροή των όμβριων υδάτων, καθώς και η οικολογική ισορροπία της περιοχής.
- 7.9.3.3** Για τη διασφάλιση της πορείας των υδατορεμάτων σε ισχύουσες πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου αλλά και σε νέες Ζώνες Ανάπτυξης, προνοούνται τα ακόλουθα:
- (α) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης, και όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας θα διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του υδατορέματος, ενώ το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται κατά μήκος της κοίτης του.
  - (β) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που τμήμα τους εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας Δα1 υδατορέματος, το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται, ως επί το πλείστον, εντός της Ζώνης αυτής.
- 7.9.3.4** Η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος κοιτών υδατορεμάτων και να αποτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρσανούς της κοίτης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κύρια λειτουργία τέτοιων στοιχείων θα είναι η άνετη, απρόσκοπτη και ταχεία απορροή των όμβριων υδάτων και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωσή τους ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει τη φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.
- 7.9.3.5** Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική

Αρχή είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου από αυτό που προβλέπεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής).

#### **7.9.4 Ζώνες Προστασίας Γεωμορφωμάτων**

**7.9.4.1** Στα δύο σημαντικά γεωμορφώματα που καταγράφονται στην υποπαράγραφο 7.3.9(ζ), πιο πάνω καθορίζεται στα Σχέδια 12 και 12α, Ζώνη Προστασίας (κωδικός Δα1), στην οποία δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε εργασία εκτός κι αν η εργασία αυτή κριθεί αναγκαία για αποφυγή αλλοίωσης του γεωμορφώματος, κατόπιν σχετικής έγκρισης του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης.

#### **7.9.5 Ζώνες Προστασίας άλλων περιπτώσεων (Ζώνες Κοιμητηρίων, απομονωτικών λωρίδων Κτηνοτροφικών Ζωνών κ.ά.)**

**7.9.5.1** Στις Ζώνες αυτές θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της καθορισμένης Ζώνης Προστασίας.

#### **7.9.6 Ζώνες Προστασίας Γεωτρήσεων**

**7.9.6.1** Οι Ζώνες Προστασίας Γεωτρήσεων δείχνονται στα Σχέδια 12 και 13. Στις Ζώνες αυτές θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της καθορισμένης Ζώνης που εμπίπτει η Γεώτρηση, ενώ θα ζητούνται οι απόψεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων πριν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

#### **7.9.7 Ζώνες Προστασίας Αρχαίων Μνημείων**

**7.9.7.1** Τα Αρχαία Μνημεία Α' και Β' Πίνακα δείχνονται ως Ζώνη Προστασίας Αρχαίων Μνημείων με τον κωδικό ΔαΑΜ στα Σχέδια 12 και 12α.

#### **7.9.8 Διατηρητέα/Προστατεύομενα Αιωνόβια Δένδρα**

**7.9.8.1** Στην περιοχή υφίστανται φραγκοελιές, ορισμένες από τις οποίες έχουν κηρυχθεί διατηρητέες, ενώ μεγάλος αριθμός εξ' αυτών δεν έχει κηρυχθεί καθώς και άλλα αιωνόβια δέντρα, τα οποία θα πρέπει να διατηρηθούν και να ληφθούν υπόψη σε μελλοντικούς διαχωρισμούς οικοπέδων και άλλες μορφές ανάπτυξης, έτσι ώστε να συνεχίσουν ν' αποτελούν συνθετικό στοιχείο του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τόσο στην περιοχή αυτή όσο και αλλού, θα επιδιωχθεί να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Έκδοση Διατάγματος Προστασίας Δένδρων).

## **7.9.9 Άλλες Πρόνοιες**

**7.9.9.1** Σε περιπτώσεις αιτήσεων χορήγησης πολεοδομικής άδειας για διαχωρισμό γης, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει όρους με σκοπό την σύνδεση των οικισμών καθώς και χρήσεων κοινοτικής υποδομής (σχολείων, δημόσιων κτηρίων, αρχαιολογικών χώρων, κ.ά.), μέσω δικτύων πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και ανοικτών χώρων που αξιοποιούν τα περιβαλλοντικά στοιχεία (ποταμούς, αργάκια, κρατικές ιδιοκτησίες, υψώματα, κ.ο.κ.), με βάση το Σχέδιο 5.

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

## **8. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

### **8.1. Γενικά**

**8.1.1** Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου, ο όρος «Πολιτιστική Κληρονομιά» αφορά το σύνολο των υλικών ενδείξεων οι οποίες κληροδοτήθηκαν από το παρελθόν, αποτελούν το απόθεμα της ανθρώπινης εμπειρίας και δίδουν σε κάθε τόπο την ταυτότητα του.

**8.1.2** Η πολιτιστική κληρονομιά εντός των ορίων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου 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 αρχαιολογικοί χώροι, αρχαία μνημεία και Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).

**8.1.3** 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, κοινωνικής, τεχνικής κ.λπ. αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων.

### **8.2 Αρχαιολογική Κληρονομιά**

**8.2.1** 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 στην παράγραφο 8.8, καθώς και στο Παράρτημα Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

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

- 8.3.1** 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 ΠΕΧ. Ως ΠΕΧ καθορίζονται οι ιστορικοί πυρήνες Πάνω και Κάτω Λευκάρων, τα ακριβή όρια των οποίων δείχνονται στα Σχέδια 7α και 7β.
- 8.3.2** Στόχος του Τοπικού Σχεδίου για τις ΠΕΧ 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.
- 8.3.3** Οι παλιοί πυρήνες Πάνω και Κάτω Λευκάρων έχουν έντονο ιστορικό/ παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών αξιόλογης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής, τεχνολογικής και περιβαλλοντικής αξίας. Οι πλείστες από τις οικοδομές αυτές έχουν κηρυχτεί ως διατηρητέες, ενώ ορισμένες έχουν κριθεί ως αξιόλογες οικοδομές προς διατήρηση.
- 8.3.4** Στην περιφέρεια των ιστορικών πυρήνων, οι μεμονωμένες οικοδομές/ μνημεία που δείχνονται στα Σχέδια 7α και 7β, και το άμεσό τους περιβάλλον, αποτελούν πολύτιμο κομμάτι της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής, που πρέπει να προστατευτεί και να ενταχθεί οργανικά στον σύγχρονο πολεοδομικό ιστό των οικισμών.
- 8.3.5** Στο παρελθόν, τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονταν στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/ περιοχών προέκυπταν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό, τεχνικό και οικονομικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις. Παρόλο που τα τελευταία χρόνια, μετά τη συνεχόμενη ενίσχυση της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών, διαπιστώθηκε σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, εντούτοις κάποια από τα προβλήματα, όπως το κυκλοφοριακό, η χωροθέτηση χώρων στάθμευσης, η συνύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων αλλά και οι αλλαγές στις κοινωνικές δομές, απαιτούν προσοχή στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η συστηματική προσπάθεια που γίνεται για πληρέστερη ενημέρωση του κοινού έχει ήδη αποφέρει θετικά αποτελέσματα. Επιπλέον, με την επιλογή διατηρητέων οικοδομών για τη στέγαση δημοσίων, πολιτιστικών και εκπαιδευτικών ιδρυμάτων (π.χ. Κοινοτικό Συμβούλιο Κάτω Λευκάρων), έχει δημιουργηθεί σημαντική



δυναμική προς αποκατάσταση ή και επανάχρηση των διατηρητέων οικοδομών, αναβάθμιση του ιστορικού δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και την αναβίωση των ιστορικών πυρήνων της περιοχής.

#### **8.4 Γενική Πολιτική Διατήρησης**

**8.4.1** Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, με την ευρύτερη της έννοια, δεν περιορίζεται στην προστασία, επιδιόρθωση ή συντήρηση μεμονωμένων παραδοσιακών κτισμάτων, αλλά βασίζεται σε μια ολοκληρωμένη προσπάθεια αναβίωσης, που περιλαμβάνει την εφαρμογή ειδικής πολιτικής και τη θέσπιση συγκεκριμένων μέτρων, ώστε με την κατάλληλη συνολική επέμβαση από τον κρατικό ή και τον ιδιωτικό τομέα, την ορθή χρησιμοποίηση και προβολή των παραδοσιακών οικοδομών και άλλων κατασκευών, καθώς και την αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων πόρων, να αποδοθεί η κατάλληλη σημασία στους παραδοσιακούς οικισμούς, που, στην περίπτωση των Λευκάρων, αποτελούν το κυρίαρχο στοιχείο της ταυτότητάς τους. Για την ένταξη της προσπάθειας αυτής σε ένα πρακτικό και αποδοτικό πλαίσιο, στόχος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι η εφαρμογή μιας πολιτικής διατήρησης, η οποία να βασίζεται στις ακόλουθες κατευθύνσεις:

- (α) Την προαγωγή της φιλοσοφίας της Ολοκληρωμένης Διατήρησης (Integrated Conservation), όπου ενσωματώνονται όλες οι σχετικές παράμετροι, καθορίζονται οι επιδιωκόμενοι ποιοτικοί στόχοι και, για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν εντοπιστεί, περιλαμβάνονται συγκεκριμένα μέτρα που αφορούν, μεταξύ άλλων:
  - (i) Την εισαγωγή αποτελεσματικότερων εξειδικευμένων μέτρων και κινήτρων, με τα οποία να ενθαρρύνεται η ενεργοποίηση της διαδικασίας συντήρησης των διατηρητέων οικοδομών από τον ιδιωτικό τομέα, ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι μεγάλος αριθμός ιδιοκτητών απουσιάζει στο εξωτερικό.
  - (ii) Την πλήρη αξιοποίηση των παρεχόμενων κινήτρων για διατηρητέες οικοδομές, που αφορούν επιχορηγήσεις, φοροαπαλλαγές, μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης κλπ., και τη συνεχή επανεξέταση και αναθεώρησή τους επί συστηματικής βάσης ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου.
  - (iii) Την εισαγωγή των κατάλληλων εργαλείων ελέγχου και διαχείρισης της ανάπτυξης και τη θεσμοθέτηση διαδικασίας παρακολούθησής της, ιδιαίτερα μέσα στις καθορισμένες ΠΕΧ, με σκοπό την προστασία της παραδοσιακής μορφής των οικισμών και του τοπίου που τους περιβάλλει και τον περιορισμό των αυθαίρετων οικοδομικών εργασιών.

- (iv) Την εφαρμογή προγράμματος κατάρτισης και επιμόρφωσης τεχνιτών και μελετητών σε θέματα συντήρησης και παραδοσιακών τεχνικών κατασκευής.
  - (v) Την υιοθέτηση αποτελεσματικών μέτρων για την αντιμετώπιση του προβλήματος των ετοιμόρροπων εγκαταλειμμένων οικοδομών, συμπεριλαμβανομένων και των τουρκοκυπριακών.
- (β) Τον προγραμματισμό και την προώθηση ομαδικού Διατάγματος Διατήρησης σύμφωνα με το Άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, για όλες τις παραδοσιακές οικοδομές που δεν είναι ήδη κηρυγμένες ως Διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία, παράλληλα με την ολοκλήρωση της διαδικασίας εντοπισμού, καταγραφής και αξιολόγησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των Λευκάρων.
- (γ) Τον καθορισμό ΠΕΧ στις οποίες θα περιλαμβάνονται οι παραδοσιακοί πυρήνες Πάνω και Κάτω Λευκάρων, όπου θα ασκείται ειδικός έλεγχος, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές που αναφέρονται στην παράγραφο 8.4.1(δ).
- (δ) Την εισαγωγή εξειδικευμένων, σαφών και πρακτικών κατευθυντηρίων γραμμών για την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών και την ένταξη νέων κτισμάτων στο παραδοσιακό περιβάλλον, μέσα στις ΠΕΧ και εκτός αυτών, με στόχο τον περιορισμό των άστοχων επεμβάσεων, των λανθασμένων εργασιών συντήρησης, καθώς και την εναρμόνιση των νέων οικοδομών με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτήρα των οικισμών και του περιβάλλοντος τους. Οι εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων) του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) Την αναπροσαρμογή των Οικιστικών Ζωνών, ώστε να είναι δυνατή η ορθή προστασία των ιστορικών πυρήνων και του τοπίου που τους περιβάλλει.
- (στ) Τον προγραμματισμό και την εξεύρεση μηχανισμών για την προώθηση δημόσιων επενδύσεων υποδομής, που θα ενθαρρύνουν και θα υποβοηθήσουν την αναβίωση των παραδοσιακών πυρήνων.

**8.4.2** Πέρα από τα πιο πάνω μέτρα, και με στόχο την περαιτέρω ενθάρρυνση της διαδικασίας συντήρησης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, κρίνεται επιθυμητό, όπως οι Τεχνικές Υπηρεσίες της

Τοπικής Αρχής, ασκήσουν, σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και τους άλλους εμπλεκόμενους φορείς, ένα πιο ουσιαστικό ρόλο σε σχέση με τα θέματα της συντήρησης και αποκατάστασης παραδοσιακών οικοδομών. Ως παραδείγματα αναφέρονται τα ακόλουθα:

- (α) Ενημέρωση των κατοίκων για τις πρόνοιες του παρόντος Τοπικού Σχεδίου που αφορούν τη διατήρηση, τους παραδοσιακούς οικισμούς και την αρχιτεκτονική κληρονομιά, καθώς και παροχή πληροφοριών σε σχέση με τη διαδικασία εξασφάλισης αδειών για διάφορους τύπους ανάπτυξης και τα παρεχόμενα κίνητρα για τη συντήρηση παραδοσιακών οικοδομών.
- (β) Παροχή τεχνικών συμβουλών σε μελετητές και τεχνίτες για τις απαιτούμενες προδιαγραφές συντήρησης και αποκατάστασης παραδοσιακών οικοδομών, αλλά και για τις επεμβάσεις που θεωρούνται αποδεκτές σε περιπτώσεις προσαρμογής τέτοιων κτιρίων σε νέες χρήσεις ή ανάγκης λήψης άμεσων μέτρων για τη στήριξη ετοιμόρροπων κατασκευών.
- (γ) Προσπάθεια επίσπευσης των διαδικασιών εξασφάλισης οποιωνδήποτε αδειών ή εγκρίσεων απαιτούνται για οικοδομές στις ΠΕΧ.
- (δ) Παρακολούθηση και έλεγχος όλων των οικοδομικών εργασιών που διεξάγονται στις ΠΕΧ, με στόχο τόσο την ορθή εκτέλεση των προδιαγραφών συντήρησης και αναβίωσης, όσο και την αποτροπή διεξαγωγής παράνομων επεμβάσεων που επηρεάζουν αρνητικά τον παραδοσιακό χαρακτήρα των οικισμών.
- (ε) Διασφάλιση κονδυλίου για την εκτέλεση άμεσων εργασιών στήριξης σε ετοιμόρροπα κτίσματα ή την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών, με περαιτέρω δυνατότητα απευθείας προσέγγισης οργανισμών και επενδυτών για την ενίσχυση του ποσού αυτού ή, ακόμα, τη χρηματοδότηση συγκεκριμένων έργων.
- (στ) Διερεύνηση των δυνατοτήτων για ενεργό διατήρηση, μέσα από την ανάληψη ή ανάθεση της εκτέλεσης έργων υποδομής στις ΠΕΧ, στα πλαίσια σχεδίων τύπου «Επαναλαμβανόμενης Χρηματοδότησης» (Revolving Fund), που αποτελεί μέθοδο αγοράς, συντήρησης και πώλησης διατηρητέων οικοδομών, ή «Συμβολαίου Επικαρπίας», που αποτελεί διαδικασία ενοικίασης τέτοιων οικοδομών, αποκατάστασης και παράδοσής τους στους ιδιοκτήτες τους μετά από καθορισμένη περίοδο εκμετάλλευσης, καθώς και μέσα από τη συμμετοχή σε σχετικά προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

- (ζ) Η κατάρτιση συγκεκριμένου προγράμματος (βραχυπρόθεσμου, μεσοπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου), με στόχο τον συντονισμό, σχεδιασμό, εκτέλεση και διαχείριση, στους δύο πυρήνες, των απαραίτητων έργων υποδομής για την ποιοτική αναβάθμιση και προβολή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

**8.4.3** Η Πολιτική Διατήρησης βασίζεται στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Γρανάδα, 1985), που προωθήθηκε από το Συμβούλιο της Ευρώπης και αποτελεί εξέλιξη της προσπάθειας για προστασία και διατήρηση της παγκόσμιας κληρονομιάς, συμπληρώνοντας την ισχύουσα διεθνή νομοθεσία.

## **8.5 Προβλήματα διατήρησης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στα Λεύκαρα**

**8.5.1** Τα κύρια προβλήματα που εντοπίζονται σε σχέση με τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και την αναβίωση των παραδοσιακών πυρήνων στα Λεύκαρα είναι:

- (α) Η απουσία ενιαίας πολιτικής ολοκληρωμένης διατήρησης, στην οποία να ενσωματώνονται όλες οι σχετικές παράμετροι, καθώς και η αποσπασματική αντιμετώπιση της προστασίας των παραδοσιακών οικοδομών μέσα από μεμονωμένα Διατάγματα Διατήρησης ή την κήρυξη Αρχαίων Μνημείων. Επισημαίνεται ότι, και στους δύο οικισμούς, μεγάλος αριθμός παραδοσιακών οικοδομών, που αποτελούν εξαιρετικά δείγματα της τοπικής λαϊκής αρχιτεκτονικής, ή αναπόσπαστα τμήματα ενός μοναδικού αρχιτεκτονικού συνόλου και των οποίων, συνεπώς, η διατήρηση επιβάλλεται, δεν έχουν ακόμη περιληφθεί σε οποιοδήποτε σχετικό διάταγμα προστασίας.
- (β) Η συνεχιζόμενη εγκατάλειψη και η επακόλουθη ερήμωση των παραδοσιακών κτισμάτων, καθώς και οι κατεδαφίσεις μερικών από αυτά, με πρόσχημα την κακή κατάσταση στην οποία βρίσκονται ή την ανάγκη αντικατάστασής τους με νέες οικοδομές.
- (γ) Οι άστοχες επεμβάσεις και οι λανθασμένες εργασίες συντήρησης που εκτελούνται σε παραδοσιακές οικοδομές, καθώς και η ανέγερση νέων οικοδομών, μέσα στους ιστορικούς πυρήνες και γύρω από αυτούς, οι οποίες δεν εναρμονίζονται με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτήρα των οικισμών.
- (δ) Η έλλειψη αποτελεσματικών μέτρων και κινήτρων, προσαρμοσμένων στις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας, προς τους ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών, με τα οποία να ενθαρρύνεται η ενεργοποίηση της διαδικασίας συντήρησης από τον ιδιωτικό τομέα.

- (ε) Η απουσία οποιωνδήποτε κατευθυντηρίων γραμμών για την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών και την ένταξη νέων κτισμάτων στο παραδοσιακό περιβάλλον, καθώς και η ελλιπής επιμόρφωση τεχνητών και μελετητών σε θέματα συντήρησης και παραδοσιακών τεχνικών κατασκευής.
- (στ) Οι αδυναμίες στη διαδικασία παρακολούθησης και ελέγχου της ανάπτυξης, με αποτέλεσμα οι παραδοσιακοί οικισμοί να αλλοιώνονται σταδιακά και σε μεγάλο βαθμό από παράνομες οικοδομικές εργασίες.
- (ζ) Η μεγάλη έκταση των Οικιστικών Ζωνών, που καθορίστηκαν παλαιότερα γύρω από τους υφιστάμενους οικισμούς και η ανάπτυξη των οποίων σταδιακά καταργεί την ύπαρξη δύο αλληλένδετων αλλά σαφώς διαχωρισμένων πολεοδομικών οντοτήτων και αναιρεί την ισορροπία των χωροταξικών σχέσεων στην περιοχή.
- (η) Οι περιορισμένες δημόσιες επενδύσεις σε έργα υποδομής, που θα ενθάρρυναν και θα υποβοηθούσαν την αναβίωση των παραδοσιακών

## **8.6 Βασικοί Στόχοι για τη Διατήρηση της Πολιτιστικής Κληρονομιάς**

**8.6.1** 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/αρχαία μνημεία/προστασία μέσω πολεοδομικών ρυθμίσεων).
- (β) Η προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των αξιόλογων πολεοδομικών συνόλων και των αξιών που εμπεριέχουν, και οι οποίες συνοψίζονται στα πιο κάτω:
  - (i) πολεοδομικός ιστός όπως διαμορφώνεται από τα τεμάχια και τους δρόμους,
  - (ii) σχέσεις μεταξύ κτιρίων και ανοικτών χώρων, καθώς και χαρακτηριστικές οπτικές φυγές και θέες,
  - (iii) τυπολογία και μορφολογία, κλίμακα, κατασκευή, υλικά, χρώμα και διακόσμησης των κτιρίων,

- (iv) σχέση μεταξύ του ιστορικού πυρήνα και του περιβάλλοντα χώρου, τόσο φυσικού όσο και ανθρωποποίησης, 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 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα 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 που προϋπήρχαν ή συνυπάρχουν στην περιοχή.
- (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, κέντρων ενημέρωσης και σημάνσεων.

## **8.7 Μέτρα Πολιτικής για τη Διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομιάς**

**8.7.1** 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, (η νομική προστασία θα επεκταθεί και σε αξιόλογες οικοδομές του μοντέρνου κινήματος), ως εξής:

- (i) Η κήρυξη Αρχαίων Μνημείων γίνεται από τον Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων με βάση των περί Αρχαιοτήτων Νόμο.
  - (ii) Η κήρυξη Διατηρητέων Οικοδομών γίνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών 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 πολεοδομικό ιστό.
- (β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης επιτυγχάνεται 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. Για επίτευξη της ολοκληρωμένης διατήρησης απαιτείται τόσο η εμπλοκή των Τοπικών Αρχών όσο και η ενεργός εμπλοκή των πολιτών, ενώ μεγάλης σημασίας είναι και η προώθηση μεθόδων, τεχνικών και δεξιοτήτων για σωστή συντήρηση και αποκατάσταση.
- (γ) Ο έλεγχος στις μετατροπές ή/και προσθήκες σε Διατηρητέες Οικοδομές διασφαλίζει ώστε αυτές να 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, χωρίς να επιφέρουν αρνητικές επιπτώσεις στη συνολική εικόνα και αξία της οικοδομής, στη φυσιογνωμία της περιοχής ή στις ανέσεις των κατοίκων της περιοχής. Σημειώνεται ότι για οποιαδήποτε επέμβαση σε Αρχαίο Μνημείο απαιτείται η Έγκριση του Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων, ενώ σε Διατηρητέα Οικοδομή απαιτείται η παραχώρηση Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών, που εκδίδεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

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

- (δ) Η εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων οικοδομών και αρχαίων μνημείων. Αναμένεται ότι οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και αποκατάσταση των αρχαίων μνημείων/ διατηρητέων οικοδομών τους, ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν επενδύσεις διάφορων ιδιωτικών και δημόσιων επιχειρήσεων σε τέτοιες περιοχές για συγκεκριμένες χρήσεις (πολιτιστικές, αναψυχής, εμπορικές, διοικητικές, τουριστικές, παραδοσιακές βιοτεχνίες, κ.ά.). Τα κίνητρα που παρέχονται και περιγράφονται αναλυτικότερα στη συνέχεια, αφορούν επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης/ αποκατάστασης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη και τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων (στην περίπτωση των Διατηρητέων Οικοδομών):
- (i) Δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα παρέχεται από το Κράτος μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων και αφορούν χρηματοδοτικά και φορολογικά κίνητρα.
- (ii) Δέσμη οικονομικών κινήτρων για τις διατηρητέες οικοδομές παρέχεται από το Κράτος μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και χωρίζεται σε τρεις κατηγορίες:
- **Χρηματοδοτικά κίνητρα:** πρόκειται για την απευθείας χορηγία που δίνεται από το Κράτος στον ιδιοκτήτη για την ολοκληρωμένη συντήρηση της διατηρητέας του οικοδομής.
  - **Μεταφορά συντελεστή δόμησης:** πρόκειται για την αξιοποίηση αναπτυξιακών δικαιωμάτων που δεν χρησιμοποιούνται στο διατηρητέο τεμάχιο, με πώληση υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, και η εξασφάλιση πρόσθετης χορηγίας στο κόστος συντήρησης με πώληση χαρισμένου συντελεστή δόμησης.
  - **Φορολογικά κίνητρα:** πρόκειται για διάφορες φοροαπαλλαγές και απαλλαγές από τέλη, τα οποία μπορεί να πάρει ο ιδιοκτήτης μιας διατηρητέας οικοδομής που την έχει συντηρήσει σύμφωνα με τις αρχές διατήρησης.



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

- (ε) Ο περαιτέρω εμπλουτισμός και ψηφιοποίηση λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που αφορά στην αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την πολιτιστική κληρονομιά καθώς και την αξιολόγηση της κατάστασης στην οποία βρίσκονται.

## **8.8 Αρχαία Μνημεία και Ελεγχόμενη Περιοχή**

### **8.8.1 Γενικά**

**8.8.1.1** Τα Αρχαία Μνημεία καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο, οι πρόνοιες του οποίου διέπουν κάθε ανάπτυξη που αφορά συντήρηση, αποκατάσταση, αναστήλωση και οικοδομικές εργασίες σε Αρχαία Μνημεία ή γύρω από αυτά. Ορισμένα Αρχαία Μνημεία σηματοδοτούνται στα επίσημα χωρομετρικά σχέδια με την ένδειξη «Α.Μ.», ενώ ανάλογα με το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, καταγράφονται στον Πίνακα Α', όταν πρόκειται για κρατικές ιδιοκτησίες, ή στον Πίνακα Β', που περιλαμβάνει ιδιωτικές και εκκλησιαστικές περιουσίες. Προς άσκηση του ελέγχου της ανάπτυξης γύρω από Αρχαία Μνημεία, καθορίζονται και δημοσιεύονται «Ελεγχόμενες Περιοχές» με βάση τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου. Στην περιοχή του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, Αρχαία Μνημεία και Ελεγχόμενη Περιοχή επισημαίνονται στα Σχέδια 7α και 7β.

**8.8.1.2** Με τον όρο «Ελεγχόμενες Περιοχές» καθορίζονται οι περιοχές που περιέχουν αρχαία μνημεία, ώστε να εξασφαλίσει το Υπουργικό Συμβούλιο όσον αφορά το ύψος και το ρυθμό της αρχιτεκτονικής, ότι θα πρέπει να είναι σύμφωνα με το χαρακτήρα και τύπο τέτοιου μνημείου και ότι οι ομορφιές αυτού δύνανται να διατηρηθούν, απαγορεύοντας να ανεγερθεί οποιοδήποτε κτίριο ή να ανοικοδομηθεί, ή επιδιορθωθεί, ή κατεδαφιστεί και ότι κανένα δέντρο δε θα κοπεί, ούτε θα τοποθετείται οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα, παρά σύμφωνα με τους όρους γραπτής άδειας από τον Έπαρχο.

**8.8.1.3** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο ή στον άμεσό του περίγυρο, είτε σε Ελεγχόμενη Περιοχή, καθορισμένη σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και τον χαρακτήρα της περιοχής, με τις ελάχιστες απαραίτητες επεμβάσεις και σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων». Νοείται ότι η διατήρηση της φυσιογνωμίας του ευρύτερου περιβάλλοντος

Αρχαίου Μνημείου και η κατάλληλη προβολή και ανάδειξή του, αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την έγκριση οποιασδήποτε προτιθέμενης ανάπτυξης. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων.

**8.8.1.4** Όλα τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν καθορισθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, περιλαμβάνονται στον Πίνακα 8.1 του Τοπικού Σχεδίου και στα Σχέδιο 7α και 7β.

**8.8.1.5** Τα ιδιωτικά τεμάχια που βρίσκονται δυτικά της πλατείας/χώρου στάθμευσης Κάτω Λευκάρων και τα οποία, λόγω της ύπαρξης υπόγειου τμήματος υδραγωγείου (σήραγγες λαγουμιών), έχουν κηρυχθεί από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ως Αρχαία Μνημεία Πίνακα Β, είτε θα απαλλοτριωθούν ολόκληρα από το Τμήμα Αρχαιοτήτων είτε, κατά το στάδιο υποβολής αίτησης για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την ανάπτυξή τους, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Τμήμα Αρχαιοτήτων για τον καθορισμό λωρίδας προστασίας και διατήρησης των σηράγγων λαγουμιών και για τυχόν όρους που το Τμήμα Αρχαιοτήτων θα απαιτήσει να επιβληθούν σε περίπτωση χορήγησης της άδειας. Το εμβαδόν της λωρίδας προστασίας και διατήρησης των σηράγγων λαγουμιών θα συνυπολογίζεται στο εμβαδόν που απαιτείται να παραχωρηθεί στο δημόσιο για τη δημιουργία ανοικτού δημόσιου χώρου. Σε περίπτωση που το εμβαδόν της λωρίδας προστασίας και διατήρησης των σηράγγων λαγουμιών υπερβαίνει εκείνο που απαιτείται να παραχωρηθεί για τη δημιουργία του ανοικτού δημόσιου χώρου, το εμβαδόν συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στη διαφορά θα μεταφέρεται στο τμήμα του τεμαχίου που παραμένει για ανάπτυξη. Παράλληλα, θα πληρούνται οι πρόνοιες του Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Χαρακτήρα των Λευκάρων».]

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

**8.8.2.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διατήρηση, ανασύλωση και προβολή των Αρχαίων Μνημείων στον ευρύτερο χώρο, καθώς και η διαφύλαξη του περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ώστε να προβληθούν και ενταχθούν με τον πρέποντα τρόπο.

**8.8.2.2** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή υπάρχει σχετική ειδοποίηση προς την Πολεοδομική Αρχή για πρόθεση καθορισμού του ως τέτοιο από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το αναφερόμενο Τμήμα και θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του ως ουσιώδη παράγοντα.

- 8.8.2.3** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που δεν εμπίπτει σε Ελεγχόμενη Περιοχή και γειτνιάζει με Αρχαίο Μνημείο, και είτε το Τμήμα Αρχαιοτήτων έχει ειδοποιήσει σχετικά την Πολεοδομική Αρχή είτε η ίδια η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι θα επηρεασθεί σχετικά το Αρχαίο Μνημείο, κατά την εξέταση της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι το Αρχαίο Μνημείο προβάλλεται και αναδεικνύεται, ότι ο ευρύτερος χώρος προστατεύεται, και ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, και αφού διαβουλευθεί με το Τμήμα Αρχαιοτήτων θα λάβει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.
- 8.8.2.4** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο ή στον άμεσό του περίγυρο, είτε σε Ελεγχόμενη Περιοχή, καθορισμένη σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και τον χαρακτήρα της περιοχής, με τις ελάχιστες απαραίτητες επεμβάσεις και σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων». Νοείται ότι η διατήρηση της φυσιογνωμίας του ευρύτερου περιβάλλοντος Αρχαίου Μνημείου και η κατάλληλη προβολή και ανάδειξή του, αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την έγκριση οποιασδήποτε προτιθέμενης ανάπτυξης.

**Πίνακας 8.1: Κηρυγμένα Αρχαία Μνημεία εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου  
Λευκάρων**

	<b>ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΝΑΚΑ ΚΥΡΗΓΜΕΝΟΥ ΜΝΗΜΕΙΟΥ</b>
	<b>ΔΗΜΟΣ ΠΑΝΩ ΛΕΥΚΑΡΩΝ</b>	
1.	Υπόγειο Οικίας Λαϊκής Αρχιτεκτονικής	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
2.	Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής	Α΄ ΠΙΝΑΚΑ
3.	Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
4.	Εκκλησία Αγίου Γεωργίου Κοντού	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
5.	Εκκλησία Αγίου Μάμαντος	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
6.	Εκκλησία Τιμίου Σταυρού	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
7.	Εκκλησία Αγίου Θωμά και Παρακείμενο Μεσαιωνικό Κτίσμα	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
8.	Ελιόμυλος	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
	<b>ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΤΩ ΛΕΥΚΑΡΩΝ</b>	
9.	Εκκλησία Παναγίας Ελεούσας	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
10.	Εκκλησία Αρχαγγέλου Μιχαήλ	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
11.	Εκκλησία Αγίου Τιμοθέου	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ
12.	Παλιό σχολείο και οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής	Α΄ ΠΙΝΑΚΑ
13.	Υπόγεια τμήματα υδραγωγείου (λαγούμια)	Β΄ ΠΙΝΑΚΑ

## 8.9 Πολιτιστική Υποδομή

**8.9.1** Σε γενικές γραμμές, η πολιτιστική υποδομή (τοπικά μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα, κλπ.) αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας των οικισμών και βασικό στοιχείο εμπλουτισμού της ανάπτυξής τους. Η πολιτική σε σχέση με τη χωροθέτηση πολιτιστικών διευκολύνσεων αποτελείται από τις πιο κάτω πρόνοιες:

- (α) Οι πολιτιστικές διευκολύνσεις πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους των παραδοσιακών πυρήνων που να είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που καλύπτουν, να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστο οδικό δίκτυο και να παρέχουν τις αναγκαίες διευκολύνσεις σε χώρους στάθμευσης.
- (β) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις που αυτές συνδέονται άμεσα με την περιοχή και τα συνθετικά τους στοιχεία το δικαιολογούν (π.χ. ανέγερση υπαίθριου αμφιθέατρου), και εφόσον δεν δημιουργούνται οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στον περιβάλλοντα χώρο.
- (γ) Κατά την εξέταση αιτήσεων για αναπτύξεις πολιτιστικής υποδομής η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων της ανάπτυξης με στόχο την κατάλληλη ένταξη της στον χώρο και εναρμόνισή της με το δομημένο και φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Εννοείται ότι η ανάπτυξη θα ακολουθεί αυστηρά τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων».



## 9. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

### 9.1 Γενικά

9.1.1 Στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προνοείται η ρύθμιση της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή, με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, σε συνάρτηση με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

9.1.2 Νοείται ότι για την υποβοήθηση του αισθητικού ελέγχου σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή σε ορισμένες περιπτώσεις θα συμβουλεύεται Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου. Η σύνθεση και λειτουργία της Επιτροπής καθορίζονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

### 9.2 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)

9.2.1 Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος, ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Ως ΠΕΧ καθορίζονται οι ιστορικοί πυρήνες των δύο οικισμών, όπως φαίνεται στα Σχέδια 7α και 7β.

9.2.2 Οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα περιλαμβάνουν τις εξής πρόνοιες και μέτρα:

(α) Συντήρηση και αποκατάσταση όσο το δυνατό μεγαλύτερου αριθμού παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών, μέσα από την παροχή εξειδικευμένων κινήτρων στους ιδιοκτήτες τους.

(β) Αναβάθμιση των δύο παραδοσιακών οικισμών, μέσα από την προώθηση επενδύσεων υποδομής και πολεοδομικών έργων, με στόχο την ενθάρρυνση και υποβοήθηση της αναβίωσής τους.

(γ) Άσκηση πολεοδομικού ελέγχου με στόχο την επιτυχή ένταξη στο παραδοσιακό περιβάλλον τόσο των νέων οικοδομών, όσο και οποιωνδήποτε μετατροπών ή προσθηκών γίνονται σε υφιστάμενα

κτίσματα, με τρόπο που να μην επηρεάζεται αρνητικά ο τοπικός παραδοσιακός χαρακτήρας. Νοείται ότι δεν θα εγκρίνονται αιτήσεις για προτιθέμενες αναπτύξεις, οι οποίες εκτιμάται ότι επηρεάζουν αρνητικά την προβολή διατηρητέων οικοδομών ή Αρχαίων Μνημείων σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και στο άμεσό τους περιβάλλον.

**9.2.3** Συγκεκριμένα, κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου για αναπτύξεις στις ΠΕΧ, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις ακόλουθες βασικές αρχές:

- (α) Την ορθή συντήρηση και αποκατάσταση των παραδοσιακών οικοδομών, ώστε να προβάλλεται ο αυθεντικός τους χαρακτήρας και να διατηρούνται όλα τα χαρακτηριστικά τους που προσδιορίζουν την ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική τους αξία.
- (β) Την αποδοχή προσθηκών, μετατροπών και αναγκαίων επεμβάσεων για τον λειτουργικό εκσυγχρονισμό των παραδοσιακών οικοδομών, στα πλαίσια της συντήρησης και αποκατάστασής τους, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο αυθεντικός τους χαρακτήρας και ή βελτιώνεται η κατάστασή τους και η εικόνα της περιοχής στην οποία βρίσκονται.
- (γ) Τον σχεδιασμό νέων οικοδομών και προσθηκών ως μέρος του αρχιτεκτονικού συνόλου των ιστορικών οικισμών και όχι ως ξεχωριστών μονάδων, ιδιαίτερα σε σχέση με τη μορφολογία, την κλίμακα και τους όγκους, καθώς και τα υλικά κατασκευής, τους χρωματισμούς, τις αναλογίες των ανοιγμάτων στις εξωτερικές όψεις και τη σχέση πλήρους-κενού που δημιουργείται μεταξύ τους και της συμπαγούς τοιχοποιίας, τον τύπο και τη μορφή της οροφής. Χωρίς να αποτελούν αντιγραφή ή απομίμηση των ιστορικών αρχιτεκτονικών λεπτομερειών, τα στοιχεία αυτά επιβάλλεται να σέβονται τη φυσιογνωμία και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα και την κλίμακα των οικισμών.
- (δ) Την αρμονική ένταξη των νέων οικοδομών στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό, ιδιαίτερα σε ό, τι αφορά τη συσχέτιση καλυμμένου, υπαίθριου και ενδιάμεσου χώρου, καθώς και την κλίμακα του όγκου και του ύψους τους, σύμφωνα με τα πρότυπα που επικρατούν στη γειτονιά και όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, καθώς και τη διατήρηση του πολεοδομικού συστήματος και της γραμμής δόμησης. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τα ανώτατα όρια ύψους, ποσοστού κάλυψης ή και συντελεστή δόμησης που προνοούνται στα Σχέδια 7α και 7β για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.



- (ε) Τη διατήρηση της ιστορικής δομής των οικισμών, περιλαμβανομένης της πολεοδομικής τους οργάνωσης και της χάραξης των δρόμων, απορρίπτοντας την εφαρμογή οποιουδήποτε σχεδίου ρυμοτομίας, ως ιδέας ασυμβίβαστης με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των Λευκάρων.

#### 9.2.4

Σε σχέση, εξάλλου, με την εκτέλεση έργων υποδομής στις ΠΕΧ και στο άμεσό τους περιβάλλον, καθώς και για οποιαδήποτε ανάπλαση ή επιμέρους βοηθητική κατασκευή, πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Η χρησιμοποίηση λιτών μορφών, αρχιτεκτονικά καθαρών και ολοκληρωμένων, οι οποίες να σέβονται τον χαρακτήρα και να εναρμονίζονται με την κλίμακα των οικισμών, περιορίζοντας τις νέες κατασκευές στις ελάχιστες απαραίτητες, διασφαλίζοντας τη συνοχή του πολεοδομικού ιστού και καταβάλλοντας κάθε δυνατή προσπάθεια για αποκατάσταση τυχόν άστοχων προηγούμενων επεμβάσεων.
- (β) Η κατάλληλη διαμόρφωση και τοπιοτέχνηση των ελεύθερων χώρων κάθε προτιθέμενου έργου, διατηρώντας ισόρροπη τη σχέση πρασίνου – σκληρών επιφανειών, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, και προνοώντας τη φύτευση είτε ειδών της τοπικής φυσικής χλωρίδας, είτε παραδοσιακών γεωργικών δέντρων που ευδοκιμούν στα Λεύκαρα, ώστε να προβάλλεται ο χαρακτήρας των οικισμών και να αναβαθμίζονται ποιοτικά οι γειτονιές τους.
- (γ) Η προσεκτική επιλογή των υλικών επικάλυψης δαπέδου και αποφυγή της αποκλειστικής χρήσης σκληρών επιφανειών, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην ορθή τοποθέτηση και αρμολόγηση νέων πλακόστρωτων ή λιθόστρωτων και την κατασκευή πέτρινων σκαλοπατιών, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, καθώς και στη διαμόρφωση των κατάλληλων λεπτομερειών σε σημεία επαφής δαπέδων από διαφορετικά υλικά ή νέων δαπέδων με υφιστάμενες οικοδομές και σε παραδοσιακά κατώφλια στις προσβάσεις κατοικιών.
- (δ) Η διατήρηση, ανάδειξη και προβολή, μετά από κατάλληλη αξιολόγησή τους, ιστορικών καταλοίπων, όπως αυθεντικών λιθόστρωτων, θεμελίων, αναβαθμίδων, ξερολιθιών ή άλλων στοιχείων και κατασκευών, που υπάρχουν διάσπαρτα στους οικισμούς ή τυχόν να αποκαλυφθούν κατά τη διάρκεια οικοδομικών εργασιών, και διακριτική ένταξή τους στην τελική αρχιτεκτονική σύνθεση. Σε τέτοιες περιπτώσεις, επιβάλλεται η συντήρηση και αποκατάσταση των ιστορικών στοιχείων με τη χρήση των κατάλληλων παραδοσιακών υλικών και με τις ανάλογες τεχνικές και μεθόδους επιδιόρθωσης, καθώς και η αποκατάσταση των επί

μέρους μορφολογικών χαρακτηριστικών τους με βάση τα αυθεντικά τεκμήρια και τα παραδοσιακά πρότυπα που επικρατούν στους δύο οικισμούς.

- (ε) Η επιλογή του κατάλληλου σύγχρονου εξοπλισμού για τη σηματοδότηση, τον φωτισμό και γενικά τη διαμόρφωση εξωτερικών χώρων, με τέτοια υλικά, μεγέθη, μορφές, σχήματα και χρώματα, ώστε να εντάσσεται αρμονικά στο παραδοσιακό περιβάλλον και την κλίμακα των οικισμών, συμβάλλοντας στην ποιοτική αναβάθμιση των παραδοσιακών πυρήνων. Νοείται ότι, οι απαραίτητες διαρρυθμίσεις και μετατροπές που απαιτούνται για τη θεμελίωση δαπέδων, την υπογειοποίηση δικτύων υπηρεσιών, την τοποθέτηση φωτιστικών, τη σηματοδότηση, τη δημιουργία προσβάσεων κλπ., σε καμιά περίπτωση δεν θα υποβαθμίζουν τη διάρθρωση, συνοχή ή σχέσεις των επιμέρους τμημάτων του πολεοδομικού ιστού, ούτε τις αυθεντικές μορφές, αναλογίες, ή λεπτομέρειες των κατασκευών που τον καθορίζουν.
- (στ) Η καταβολή κάθε δυνατής προσπάθειας για την υπογειοποίηση των δικτύων υποδομής και την απόκρυψη ή διακριτική ένταξη, όπου είναι εφικτό, προγενέστερων ετερόκλητων και αντιαισθητικών στοιχείων, περιλαμβανομένων πινακίδων, ηλεκτρικών στύλων, καλωδίων κλπ.

**9.2.5** Με στόχους την προστασία της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα των ιστορικών πυρήνων, καθώς και τη σωστή προβολή και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των Λευκάρων, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα εφαρμόζονται με ιδιαίτερη αυστηρότητα, πέρα από τις πιο πάνω γενικές αρχές, οι Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων, που αναφέρονται στο Παράρτημα Ε.

## **9.2.6 Βασικοί Στόχοι και Μέτρα**

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

- (α) Η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ο καθορισμός του ρόλου των ΠΕΧ, για ενίσχυση και αναβίωση ευρύτερων περιοχών μέσα στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.
- (β) Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων). Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου που να διασφαλίζει ότι στις Περιοχές Ειδικού

Χαρακτήρα που εμπίπτουν σε Οικιστική, Εμπορική ή άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, καθώς και στις Ελεγχόμενες Περιοχές, θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες του Παραρτήματος Ε. Επίσης, θα διασφαλίζει ώστε η ένταξη νέων οικοδομών και οι μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας (εφόσον αυτός είναι αξιόλογος) ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσον αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.

- (γ) Η λήψη μέτρων για αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτιστικών χρήσεων μέσω της προώθησης, όπου είναι επιθυμητό των ακόλουθων:
- (i) Σχεδίων Περιοχής, που θα περιλαμβάνουν συγκεκριμένη στρατηγική ανάπτυξης, πολιτικές, προτεινόμενα μέτρα και έργα, κ.λπ.
  - (ii) Σχεδίων πεζοδρόμησης και κυκλοφοριακής διαχείρισης, μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Ρυθμιστικών Σχεδίων.
  - (iii) Σχεδίων αποκατάστασης όψεων των δρόμων.
  - (iv) Έργων σε δημόσιους χώρους (πλατείες, χώροι συνάθροισης και κοινωνικών δραστηριοτήτων, πολιτιστικοί χώροι).

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

**9.3.1** Η πολιτική αυτή εφαρμόζεται σε περιοχές που γειτνιάζουν με τις ΠΕΧ ή είναι ανεξάρτητες και περιλαμβάνουν αξιόλογα κτίσματα ή χαρακτηρίζονται από αξιόλογο πολεοδομικό ιστό και σύστημα δόμησης, στις οποίες ωστόσο έχει αλλοιωθεί ο αυθεντικός χαρακτήρας. Στις περιοχές αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την αποκατάσταση (όπου είναι δυνατόν) του αρχικού αυθεντικού χαρακτήρα ή και την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας ή και βελτίωση του περιβάλλοντος. Στις Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ) όπως ονομάζονται, θα ισχύουν πιο απλουστευμένες πρόνοιες ελέγχου από ότι στις ΠΕΧ. Σε αυτές τις περιοχές εμπίπτουν και τα τεμάχια που έχουν εξαιρεθεί από τις ΠΕΧ που ίσχυαν προηγουμένως (με το καθεστώς της Δήλωσης Πολιτικής), αλλά περιλαμβάνονται στα χωρομετρικά σχέδια κλίμακας 1:1250 του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Οι ΠΑΙΑΝ αποτελούν βασικά μεταβατικές περιοχές γύρω από τους ιστορικούς πυρήνες (κλίμακα κτηματικού σχεδίου 1:1.250) που δεν καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως ΠΕΧ, όπου θα προωθείται η παραδοσιακή δόμηση με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου που ακολουθεί.

### 9.3.2 Οι εν λόγω πρόνοιες ελέγχου αφορούν κυρίως τα πιο κάτω:

- (α) Την ορθή χωροδιάταξη των νέων οικοδομών για την οποία θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να ληφθούν υπόψη οι επικρατούσες αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές αξίες της περιοχής, η συνολική ή τμηματική εικόνα των σχετικών αστικών μετώπων, η ογκοπλαστική του οικοδομήματος, οι πορείες κίνησης και στάσης, οι οπτικές φυγές προς χαρακτηριστικά κτίσματα της περιοχής, η κατανομή των «σκληρών» και «μαλακών» επιφανειών, των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου και οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.
- (β) Την ένταξη των νέων οικοδομών, που σχετίζεται με τον κατάλληλο χειρισμό των διαφόρων μεταβλητών της προτεινόμενης ανάπτυξης (μορφολογία, αισθητική, λειτουργία, κλπ) με στόχο την αρμονική επικοινωνία και συνύπαρξη του νέου με την περιοχή προστασίας, έτσι ώστε η νέα οικοδομή από τη μια να μην προκαλεί και προσβάλλει και από την άλλη να αφομοιώνει, υιοθετεί και συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων ή ακόμα και να αποτελεί κάποιου είδους φυσική προέκταση. Στα πλαίσια αυτά θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να προσεχθούν ιδιαίτερα η ένταξη μηχανολογικών και άλλων εγκαταστάσεων στις οροφές των οικοδομών, οι αναλογίες πλήρων/κενών και οι χαράξεις, η απλότητα στη χρήση υλικών και χρωμάτων, η διαμόρφωση εκσκαφών/ επιχώσεων/ τοίχων αντιστήριξης κλπ.

## 9.4 Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων

- 9.4.1 Πρόσθετα με τις πιο πάνω περιοχές ΠΕΧ και ΠΑΙΑΝ, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί κατά την κρίση της να επιβάλει την άσκηση αισθητικού και ποιοτικού ελέγχου στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε τεμάχια με μεμονωμένα Αρχαία Μνημεία και Διατηρητέες Οικοδομές ή άλλες κατασκευές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, επιβάλλοντας όρους που σχετίζονται με επιμέρους πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων). Οι περιοχές αυτές δεν υποδεικνύονται σε σχέδια, λόγω της φύσης τους.

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

- 9.5.1** Για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος στις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επικαλείται κατά την κρίση της, τις πρόνοιες της παραγράφου 3 του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων). Ο βασικός στόχος για τις περιοχές αυτές είναι η αποτροπή των αισθητικών ακροτήτων, η ορθολογική ένταξη των νέων οικοδομών στο χώρο, ο ποιοτικός σχεδιασμός και η διασφάλιση ελευθερίας στην αρχιτεκτονική έκφραση.



## 10. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

### 10.1 Γενικά

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

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

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

### 10.2 Προβλήματα

**10.2.1** Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης, είναι οι ψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, η σχετική έλλειψη έργων υποδομής (δικτύων και υπηρεσιών) στις καθορισμένες οικιστικές περιοχές, η απροθυμία των ιδιοκτητών γης για ανάπτυξη και οι περιορισμοί για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων.

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

περιοχών και η δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

**10.2.3** Η πολιτική που υιοθετείται αναφορικά με την έκταση των καθορισμένων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την εφαρμοζόμενη κυκλοφοριακή πολιτική, όπου επιδιώκεται η μείωση της εξάρτησης του πληθυσμού από τα ιδιωτικά αυτοκίνητα, η επέκταση των οικιστικών περιοχών περιμετρικά των οικισμών και η οριοθέτηση πλείστων Περιοχών Ανάπτυξης με τους κύριους δρόμους που τους περιβάλλουν.

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

**10.3.1** 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, τη συγκράτηση και διατήρηση του πληθυσμού στις υποβαθμισμένες παραδοσιακές περιοχές κατοικίας, και τη διασφάλιση των δυνατοτήτων επιλογής και στέγασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

### **10.4 Βασικοί Στόχοι**

**10.4.1** Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης, είναι οι ακόλουθοι:

(α) Η συγκέντρωση του κύριου όγκου 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 υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, που να καθοδηγούν και ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης, πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα και την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημοσίου στη διαδικασία της παραγωγής στέγης,



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

- (δ) 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.

## **10.5 Χωροθετική Στεναστική Πολιτική**

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες και στους Παραδοσιακούς Πυρήνες που βρίσκονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα και Πα, και όπως περιγράφεται στην παράγραφο 10.7.
- (β) Στις καθορισμένες Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας που βρίσκονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Εβ, νοουμένου ότι δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου, όταν αυτή είναι πολεοδομικά επιθυμητή.
- (γ) Σε οποιαδήποτε περίπτωση γίνεται αναφορά για ανέγερση κατοικίας στα άλλα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.
- (δ) Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης υπό προϋποθέσεις.

**10.5.2** Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα, και σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Περιοχή ή Ζώνη, εκτός και αν πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 10.8.4 για ανέγερση κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη.

**10.5.3** Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, η οικιστική ανάπτυξη δεν επιτρέπεται, πλην των περιπτώσεων που αφορούν ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.8.

**10.5.4** Σε μεγάλες εκτάσεις Οικιστικών Ζωνών στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ιδιαίτερα στα νοτιοανατολικά των Πάνω Λευκάρων, στα βορειοανατολικά των Κάτω Λευκάρων και στην περιοχή μεταξύ των δύο οικισμών, το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης έχει εντοπίσει ενδείξεις αστάθειας του εδάφους. Στις πιο πάνω περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με το εν λόγω Τμήμα και όπου κρίνεται αναγκαίο θα τίθεται όρος για εκπόνηση ειδικής στατικής μελέτης, κατά το στάδιο υποβολής αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

## **10.6 Πολιτική για τους Παραδοσιακούς Πυρήνες**

**10.6.1** Για επίτευξη του στόχου της ποιοτικής αναβάθμισης και αναβίωσης των δύο παραδοσιακών πυρήνων, μέσα από τη διατήρηση και προβολή του αξιόλογου αρχιτεκτονικού τους χαρακτήρα, στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η εφαρμογή των ακόλουθων πολιτικών:

- (α) Η ποιοτική αναβάθμιση των δύο παραδοσιακών πυρήνων, μέσα από την προώθηση δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων υποδομής και πολεοδομικών έργων.
- (β) Η βελτίωση και ανανέωση του οικιστικού αποθέματος στους εν λόγω πυρήνες με την κατάλληλη ενημέρωση και ενθάρρυνση των ιδιοκτητών διατηρητέων οικοδομών για την αξιοποίηση των παρεχόμενων οικονομικών κινήτρων (επιχορηγήσεις, φοροαπαλλαγές, χαρισμένος συντελεστής δόμησης κλπ.).
- (γ) Η συντήρηση και αποκατάσταση των παραδοσιακών οικοδομών με την εφαρμογή διαφόρων μέτρων και προγραμμάτων, όπως:
  - (i) Η οργανωμένη ανάπτυξη προσώπων σε επιλεγμένους δρόμους και γειτονιές από δημόσιους φορείς.
  - (ii) Η προσφορά κατοικίας μέσω προγραμμάτων του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης, με αξιοποίηση, συντήρηση και ανακαίνιση παραδοσιακών οικοδομών, ιδιαίτερα εγκαταλειμμένων.
  - (iii) Η εφαρμογή του θεσμού του σχεδίου επαναλαμβανόμενης χρηματοδότησης από δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα, με την αγορά παραδοσιακών οικοδομών, τη συντήρηση, ανακαίνιση και πώλησή τους, χρησιμοποιώντας τα έσοδα για την αέναη επανάληψη της όλης διαδικασίας.
  - (iv) Η εφαρμογή του θεσμού του συμβολαίου επικαρπίας, με τη μακροχρόνια ενοικίαση παραδοσιακής οικοδομής από

δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα, που συντηρεί, ανακαινίζει και ενοικιάζει την οικοδομή, η οποία επανέρχεται τελικά επιδιορθωμένη στον ιδιοκτήτη της μετά τη λήξη του σχετικού συμβολαίου.

- (vi) Η χρησιμοποίηση των πιο πάνω μέτρων ως εργαλείων για την αντιμετώπιση του προβλήματος των ετοιμόρροπων οικοδομών.
- (δ) Η κατάρτιση συγκεκριμένων προγραμμάτων (βραχυπρόθεσμου, μεσοπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου), με στόχο τον σχεδιασμό, εκτέλεση, διαχείριση και συντονισμό, στους δύο πυρήνες, των απαραίτητων έργων υποδομής για την ποιοτική αναβάθμιση και προβολή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- (ε) Η εισαγωγή εξειδικευμένων κατευθυντήριων γραμμών για την αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών και η κατάλληλη ένταξη νέων κτισμάτων στο παραδοσιακό περιβάλλον, μέσα στους πυρήνες και γύρω από αυτούς, με στόχους τον περιορισμό των αταίριαστων επεμβάσεων και λανθασμένων εργασιών συντήρησης, και την εναρμόνιση των νέων οικοδομών με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό χαρακτήρα των οικισμών. Λεπτομερείς κατευθυντήριες γραμμές για την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα των οικισμών καθορίζονται στο Παράρτημα Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).
- (στ) Η αναπροσαρμογή των Οικιστικών Ζωνών γύρω από τους παραδοσιακούς πυρήνες και η εφαρμογή ειδικής πολιτικής σε επιλεγμένες περιοχές, ώστε να είναι δυνατή η προστασία των δύο πολεοδομικών οντοτήτων και του τοπίου που τις περιβάλλει.

## **10.7 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής**

**10.7.1** Λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν ουσιαστικά μεταξύ τους τις περιοχές γύρω από τους δύο οικισμούς, και με στόχους τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, την ενθάρρυνση της συμπαγούς ανάπτυξης, καθώς και την προώθηση χρήσεων γης που εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα και τον χαρακτήρα του τοπίου που περιβάλλει τους παραδοσιακούς πυρήνες, καθορίζονται τρεις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ) γύρω από τους οικισμούς. Οι περιοχές αυτές περιγράφονται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 31.

**10.7.2** **Περιοχή Γιάλλουρος Πάνω Λευκάρων– Ειδική Πρόνοια (ΤΥ1):** Σε τμήμα της περιοχής Γιάλλουρος, που εμπίπτει σε Ζώνη Καθ, ορίζεται λωρίδα πρασίνου κατά μήκος της κοίτης υφιστάμενου αργακιού, όπως

δείχνεται στο Σχέδιο 11. Κατά το στάδιο ανάπτυξης των τεμαχίων που βρίσκονται εκατέρωθεν της λωρίδας πρασίνου, το απαιτούμενο ποσοστό δημόσιου πρασίνου που θα παραχωρείται θα συγκεντρώνεται κατά μήκος της κοίτης του αργακιού.

**10.7.3 Ειδική Πρόνοια για την Περιοχή Ειδικού Σχεδιασμού και Χρήσεων (ΠΕΣ) Κάτω Λευκάρων:** Στη συγκεκριμένη περιοχή θα ετοιμαστεί master plan, πιθανώς από το Πανεπιστήμιο Κύπρου, που να διατηρεί τη συνεχή δόμηση του πυρήνα και να ενδυναμώνει την εμπορικότητα γύρω από την πλατεία/χώρο στάθμευσης σε συνδυασμό με την οικιστική χρήση. Ο συντελεστής δόμησης θα είναι εκείνος των υφιστάμενων Οικιστικών Ζωνών. Στην εμπορική χρήση θα περιλαμβάνονται και οι δημόσιες χρήσεις όσον αφορά κρατικές/ημικρατικές υπηρεσίες (τύπου Κέντρου Εξυπηρέτησης του Πολίτη, γραφεία εξυπηρέτησης ΑΗΚ και CYTA κλπ).

**10.7.4 Ειδική πρόνοια για τις Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται ενδιάμεσα των υδατορεμάτων Κάτω Λευκάρων (TY3):** Κατά την αδειοδότηση ανάπτυξης στις εν λόγω Οικιστικές Ζώνες και για σκοπούς διαφύλαξης των υδατορεμάτων θα προνοείται η δημιουργία λωρίδας προστασίας πλάτους 12,5 μέτρων εκατέρωθεν αυτών, κατόπιν υπόδειξης του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.

**10.7.5 Ειδική πρόνοια για την Οικιστική Ζώνη Κα8\* βορειοανατολικά των Κάτω Λευκάρων (TY2):** Κατά την αδειοδότηση ανάπτυξης στην εν λόγω Οικιστική Ζώνη και για σκοπούς διαφύλαξης του υδατορέματος, θα ζητούνται οι απόψεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για οποιοδήποτε βελτιωτικό έργο σε σχέση με το υδατόρεμα και θα ισχύει η πολιτική προστασίας υδατορέματος [παράγραφος 7.9.3.3(α)]. Στη συγκεκριμένη Οικιστική Ζώνη θα τηρούνται επίσης οι κατευθυντήριες γραμμές για την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα των οικισμών που καθορίζονται στο Παράρτημα Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

## **10.8 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης – Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη**

**10.8.1** Σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα, σε άλλη περιοχή εκτός του Περιοχών 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 τετραγωνικά μέτρα), όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την

ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, 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 ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, και το οποίο παραχωρήθηκε για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας.

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

- (β) **Απόσταση από τον οικισμό:** Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν θα απέχει απόσταση μεγαλύτερη των 300 μέτρων από το εξωτερικό όριο καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης ή Όριο Ανάπτυξης.

Νοείται επίσης ότι σε περίπτωση φυσικών εμποδίων εντός της απόστασης αυτής (π.χ. περιοχές Natura), και τεχνητών εμποδίων (π.χ. πρωτεύον οδικό δίκτυο) η απόσταση της μεμονωμένης κατοικίας δυνατό να μειωθεί ανάλογα.

- (γ) **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 (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

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 ανοικτός δημόσιος χώρος, ώστε να διασφαλίζεται ότι το δικαίωμα διόδου και η χωροθέτηση της κατοικίας και του ανοικτού δημόσιου χώρου θα λειτουργούν ορθολογικά σε συνάρτηση με το μελλοντικό οδικό δίκτυο της περιοχής.

- (δ) **Συντελεστές ανάπτυξης:** Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου 12, υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου (στ), πιο κάτω.
- (ε) **Επηρεασμός από οδικό δίκτυο:** Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (στ) **Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου και κοινοτικού εξοπλισμού:** Θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου και κοινοτικού εξοπλισμού σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής).
- (ζ) **Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας:** Στην περίπτωση ανέγερσης μιας κατοικίας, το μέγιστο συνολικό εμβαδόν είναι τα 280 τετραγωνικά μέτρα. Σε περίπτωση ανέγερσης δυο κατοικιών υπό τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 10.8.1(α), το μέγιστο συνολικό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει τα 500 τετραγωνικά μέτρα. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/χρήσεις.
- (η) **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 (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής).
- (θ) **Ποιότητα ανάπτυξης:** Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η θέση της, ο όγκος της, καθώς και η διαμόρφωση του γηπέδου στο οποίο αυτή θα ανεγερθεί, θα εντάσσονται με ικανοποιητικό τρόπο στο τοπίο που περιβάλλει την ανάπτυξη, σύμφωνα με τις Πρόνοιες του Παραρτήματος Ε

(Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

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

**10.8.2** 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 τετραγωνικά μέτρα. Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν το τεμάχιο έχει εγγραφεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.

Νοείται ότι και η δεύτερη κατοικία δεν θα μεταβιβαστεί για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 10 ετών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, εξαιρουμένης της περίπτωσης μεταβίβασης μεταξύ συγγενών μέχρι δευτέρου βαθμού, και ότι θα τηρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων 10.8.1(β) μέχρι (θ).

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

**10.8.3** Σε περιοχές των Γεωργικών Ζωνών με κωδικό Γα4 που αποτελούν υψώματα ή έχουν έντονο ανάγλυφο εδάφους (λόφοι, εξάρσεις, μεγάλες κλίσεις του εδάφους), θα ισχύουν και οι ακόλουθες προϋποθέσεις, πέραν εκείνων που αναφέρονται στην παράγραφο 10.6.1 πιο πάνω:

- (α) **Λεπτομερής υψομετρική αποτύπωση:** Κατά την υποβολή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί επίσημη υψομετρική αποτύπωση από χωρομέτρη - τοπογράφο μηχανικό, όπου θα αποτυπώνονται οι υψομετρικές καμπύλες του τεμαχίου και τα αντίστοιχα υψόμετρα, με στόχο τη διαπίστωση ότι η οικοδομή έτυχε της καλύτερης περιβαλλοντικής χωροθέτησης στην τοπογραφία του χώρου.
- (β) **Μη ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε κορυφογραμμές/πλατώματα υψωμάτων καθώς και σε καλή γεωργική γη:** Για σκοπούς ένταξης της ανάπτυξης στο περιβάλλον η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την αυστηρή τήρηση των προνοιών

της παραγράφου 3.2.2.4 του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

- (γ) **Προσαρμογή στο έδαφος:** Κάθε οικοδομή θα εντάσσεται στη φυσική κλίση του εδάφους, με στόχο να περιορίζεται ουσιαστικά η οποιαδήποτε διαφοροποίηση της φυσικής τοπογραφίας με εκσκαφή, επιχωμάτωση ή ισοπέδωση του εδάφους. Επίσης, για σκοπούς προσαρμογής στο έδαφος η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την αυστηρή τήρηση των προνοιών της παραγράφου 3.2.2 του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).
- (δ) **Ανώτατος αριθμός ορόφων ένας:** Η οικοδομή θα είναι ισόγεια.
- (ε) **Φύτευση/Τοπιοτέχνηση:** Κατά την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την κατάθεση σχεδίου τοπιοτέχνησης όπου θα μπορεί να επιβάλει όρους για την υποχρεωτική φύτευση/τοπιοτέχνηση με σκοπό την απόκρυψη οικοδομών ή και τη συνέχιση του πρασίνου. Θα απαιτείται η φύτευση των κατάλληλων τοπικών ειδών, ενώ οι σκληρές επιφάνειες σε κάθε ανάπτυξη θα περιορίζονται στο ελάχιστο αναγκαίο εμβαδόν.
- (στ) **Κατασκευή δρόμου προσπέλασης:** Ο δρόμος προσπέλασης προς την ιδιοκτησία ή εντός του τεμαχίου θα κατασκευάζεται με το ελάχιστο δυνατό πλάτος και τα κατάλληλα τοπικά υλικά, φιλικά προς το άμεσο περιβάλλον.
- (ζ) **Δικαιούχοι:** Η κατοικία θα εξυπηρετεί τις πραγματικές ανάγκες στέγασης του ιδιοκτήτη/αιτητή, οι οποίες δεν αφορούν παραθεριστική κατοικία αλλά τη μόνιμη διαμονή του, νοουμένου ότι ο αιτητής και τα μέλη της οργανικής οικογένειας του δεν έχουν εγγεγραμμένο στο όνομα τους ακίνητο εντός καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης της κοινότητας στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη, ή σε συνορεύουσα κοινότητα ή Δήμο, το οποίο λόγω έκτασης, προσπέλασης και καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης, μπορεί να αξιοποιηθεί για ανέγερση κατοικίας επαρκούς εμβαδού σε σύγκριση με τη σύνθεση της οικογένειας του ιδιοκτήτη.

**10.8.4** Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση 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 τετραγωνικά μέτρα [οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 10.8.1(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 τετραγωνικών μέτρων, και να πληρούνται οι πρόνοιες της πρώτης παραγράφου της προϋπόθεσης 10.8.1(β) και η προϋπόθεση 10.8.1(γ). Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

**10.8.3** Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εντός Αγροτικής Ζώνης και σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων από Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή ή Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α ουδόλως συνίσταται.

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

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

**10.9.2** 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 του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%, σε περίπτωση που ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.9.3.

(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 του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, σε ποσοστό της τάξης του 25%. Όσον αφορά αναπτύξεις του

Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης, το ποσοστό αυτό θα αυξάνεται επίσης σε 25%, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.9.5.

- (γ) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ανάπτυξη που περιλαμβάνει συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, το οποίο καθορίστηκε με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%.

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

Νοείται επίσης ότι τα πιο πάνω κίνητρα δεν εφαρμόζονται σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).

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

- (α) Όσον αφορά τα κίνητρα που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 10.9.2(α) και (β), το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε τέσσερα (4) οικόπεδα κανονικού μεγέθους, στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (β) Στην περίπτωση εφαρμογής κινήτρων για την υλοποίηση ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος με ή χωρίς την παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα απαιτείται όπως η ανάπτυξη αποδίδει ένα ελάχιστο αριθμό οικιστικών μονάδων. Ο αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

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

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

Για παράδειγμα, σε περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη σε οικόπεδο με εμβαδόν 2.100 τετραγωνικά μέτρα που εμπίπτει στη Ζώνη Κα8 και η οποία προτείνει ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα πρέπει η αίτηση να αφορά την ανέγερση τουλάχιστον:

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

- (γ) Σε περίπτωση αίτησης που αφορά το κίνητρο που περιγράφεται στην υποπαράγραφο 10.9.2(α), η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως το βασικό οδικό δίκτυο εξυπηρέτησης της ανάπτυξης εγγράφεται ως δημόσιο, με τα ανάλογα για την κάθε περίπτωση γεωμετρικά χαρακτηριστικά, καθώς και τις αναγκαίες διευθετήσεις για υποδομή, όπως αποχετεύσεις, ηλεκτροδότηση, χώρο σκυβάλων κλπ.
- (δ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αναπροσαρμόζει τον ανώτατο αριθμό ορόφων της Ζώνης σε ακόμη ένα, νοούμενου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και ότι θα μειώνεται ανάλογα, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- (ε) Στην περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα το οποίο περιλαμβάνει πέραν των δέκα (10) οικιστικών μονάδων, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (pilots), με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής.

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

**10.9.4** Τα πιο πάνω κίνητρα, όπως αναφέρονται στις υποπαραγράφους 10.9.2(α), (β) και (γ), θα έχουν εφαρμογή στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται στα Σχέδια 12 και 12α με τους κωδικούς Κα και Πα.

**10.9.5** Σε περίπτωση αίτησης που αφορά τα πιο πάνω κίνητρα σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη Κα/Πα και περιλαμβάνει πέραν της οικιστικής χρήσης και άλλες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.11, τότε τα κίνητρα θα εφαρμόζονται μόνο για το οικιστικό μέρος της ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 10.9.2 και 10.9.3.

## **10.10 Κοινωνική Στέγη**

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

**10.10.2** 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 όπως ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης, με την υπογραφή συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και μέσω της εφαρμογής ανάλογων πολεοδομικών κινήτρων και υπό προϋποθέσεις.

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

- (α) Η αίτηση αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα 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) Θα διασφαλίζεται ο απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης, ο οποίος προβλέπεται στα σχετικά πρότυπα.
- (γ) Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες θα διατίθενται εντός της συγκεκριμένης ανάπτυξης ώστε να επιτυγχάνεται ανάμειξη του τύπου των οικιστικών μονάδων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες θα πρέπει να τεκμηριωθούν, είναι δυνατή η διάθεση των οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων εκτός της συγκεκριμένης ανάπτυξης, σε άλλο τεμάχιο που θα υποδειχθεί εντός της ίδιας ή γειτονικής περιοχής.
- (δ) Θα συναφθεί αμοιβαία αποδεκτή συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Το περιεχόμενο και οι όροι της συμφωνίας θα είναι διαπραγματεύσιμοι ώστε να υπάρχει αμοιβαίο όφελος, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η βιωσιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης, οι πραγματικές ανάγκες στέγασης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και της ευρύτερης περιοχής, κ.λπ.

Νοείται ότι η ανωτέρω πολιτική θα ισχύει όταν αποδίδεται ένας ελάχιστος αριθμός μονάδων, ο οποίος θα υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 10.9.3.

- 10.10.4** Επιπρόσθετα, θα επιδιώκεται όπως οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες ενσωματώνονται στην ανάπτυξη οργανικά και αρμονικά και να μην διαφέρουν, εξωτερικά τουλάχιστον, από τις υπόλοιπες οικιστικές μονάδες από πλευράς σχεδιασμού, ποιότητας κατασκευής και υλικών.
- 10.10.5** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ενιαίο οικιστικό συγκρότημα από τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου από την Πολεοδομική Ζώνη συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25%.
- 10.10.6** Ο Υπουργός Εσωτερικών, αφού λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων, δυνατόν να εκδίδει καθοδηγητικές Εντολές για τη λειτουργία του θεσμού της κοινωνικής στέγης.

#### **10.11 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης**

- 10.11.1** 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) Εμπλουτίζουν και εξυπηρετούν την ευρύτερη οικιστική περιοχή χωρίς αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις της, και γενικά 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) Διαθέτουν προσπέλαση από το δευτερεύον οδικό δίκτυο.
  - (ε) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης που καθορίζονται για τις ανάλογες χρήσεις στο Παράρτημα Β (Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης), ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μεγαλύτερο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτό που προνοείται, για αποφυγή περαιτέρω επιβάρυνσης της περιοχής.

- 10.11.2** Ως τύποι χρήσεων που είναι δυνατό να επιτραπούν, υπό τις πιο πάνω προϋποθέσεις, σε Οικιστικές Ζώνες, αναφέρονται μικρά καταστήματα τροφίμων και καταστήματα ειδών πρώτης ανάγκης, με εμβαδόν της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων, καθώς και γραφεία ή ιατρεία που προορίζονται για την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, όπως καθορίζεται αντίστοιχα στο Κεφάλαιο 11.
- 10.11.3** Εξάλλου, αναγνωρίζοντας τη σπουδαιότητα των παραδοσιακών τεχνών για την κληρονομιά των Λευκάρων και τη σημασία τους στην τοπική οικονομία, επιτρέπεται η χωροθέτηση εργαστηρίων παραδοσιακών τεχνών, όπως αυτά καθορίζονται στο Κεφάλαιο 13, στους πυρήνες των οικισμών που φέρουν τον κωδικό Πα στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.
- 10.11.4** Παράλληλα, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, είναι δυνατό να επιτραπούν κοινοτικές χρήσεις, όπως βρεφοκομικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία, μικρής κλίμακας γυμναστήρια, φροντιστήρια και σχολεία, μικρές κλινικές, στέγες ηλικιωμένων κ.ο.κ., σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα σχετικά Κεφάλαια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

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

- 10.12.1** Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας κατοίκησης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον Πίνακα 10.1, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης. Τα πιο κάτω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, ή οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές, ή σε περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης. Επίσης τα πιο κάτω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας.
- 10.12.2** Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατόν να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις (4) οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας, όπως και στις περιπτώσεις μονάδων που θα διατεθούν ως κοινωνική στέγη, με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 10.9 και 10.10.
- 10.12.3** Στο ωφέλιμο εμβαδόν οικιστικών μονάδων δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακωστών, 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.

- 10.12.4** 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 10.1.

<b>Πίνακας 10.1: Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων</b>		
<b>Τύπος Οικιστικής Μονάδας</b>	<b>Ιστορικός Πυρήνας</b>	<b>Άλλες Περιοχές</b>
	<b>Εμβαδόν (τετραγωνικά μέτρα)</b>	
<b>Στούντιο</b>	30	35
<b>Ενός δωματίου</b>	45	50
<b>Δύο δωματίων</b>	65	75
<b>Τριών δωματίων</b>	85	95

- 10.12.5** 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%.

### **10.13 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων**

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

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

**10.14.1** 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 Περιοχών Ανάπτυξης. Το Κεφάλαιο 2 είναι σχετικό.

**10.14.2** Ειδικά για την περιοχή Λευκάρων, όπου υπάρχει μεγάλη έκταση αδρανούςας γης, εφαρμόζεται νέα ειδική πρόνοια όπου σε περικλειστή οικιστική περιοχή συμπαγούς έκτασης τουλάχιστον 40 δεκαρίων, εφόσον οι ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών γης συγκαταθέσουν για παραχώρηση γης (χωρίς οικονομική αποζημίωση στις περιπτώσεις που ο επηρεασμός είναι πέραν του 40%) για σκοπούς κατασκευής του βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου, ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται κατά 5% για όλους τους επιτρεπόμενους τύπους ανάπτυξης (εφόσον εγγραφούν οι δρόμοι ως σημείωση στους τίτλους ιδιοκτησίας και στα χωρομετρικά σχέδια) και επίσης όπως ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται επιπλέον κατά 5% για όλους τους επιτρεπόμενους τύπους ανάπτυξης, εφόσον κατασκευαστούν οι δρόμοι αυτοί. Σε περίπτωση που εκδοθεί σχετική Εντολή από τον Υπουργό Εσωτερικών, το περιεχόμενο της θα υπερισχύσει του περιεχομένου της παρούσας παραγράφου.

## **10.15 Διαχωρισμός Γης**

**10.15.1** Ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα απαγορεύεται σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Στις περιοχές όπου επιτρέπεται, για τη διασφάλιση ενός ελάχιστου αποδεκτού επιπέδου ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, θα πρέπει να περιλαμβάνει ικανοποιητικούς χώρους για κοινόχρηστες λειτουργίες και υπηρεσίες, καθώς και δημόσιους χώρους πρασίνου, ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, και να προσφέρει άνετη προσπέλαση σε περιοχές απασχόλησης μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας, τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς. Κυρίως όμως, πρέπει να ανταποκρίνεται στην κλίμακα και τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του οικισμού και του τοπίου των Λευκάρων, ώστε οι νέες αναπτύξεις να εντάσσονται αρμονικά στο παραδοσιακό περιβάλλον. Κατά συνέπεια, τα πρότυπα για τον διαχωρισμό γης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου διαφέρουν από τις αστικές περιοχές της Κύπρου, και θα ακολουθούν τις κατευθυντήριες γραμμές που αναφέρονται στο Παράρτημα Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).



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

### **11.1 Γενικά**

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

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

### **11.2 Η Εμπορική Ανάπτυξη των Λευκάρων**

**11.2.1** Το εμπόριο είναι η πιο βασική οικονομική δραστηριότητα των Λευκάρων. Τα περισσότερα καταστήματα και κέντρα αναψυχής είναι συγκεντρωμένα κατά μήκος κύριων δρόμων και έχουν δημιουργήσει μικρά γραμμικά εμπορικά κέντρα κυρίως στο κέντρο του Δήμου Λευκάρων, περιμετρικά της πλατείας. Κατά μήκος κύριων δρόμων βρίσκονται και τα δύο τραπεζικά ιδρύματα που λειτουργούν στο Δήμο Λευκάρων και αποτελούν τις μοναδικές γραφειακές χρήσεις στην περιοχή.

**11.2.2** Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία του 2011, απασχολούνταν στους τομείς του εμπορίου, των εστιατορίων και των υπηρεσιών γύρω στα 253 άτομα με το μεγάλο ποσοστό αυτών να εργάζονταν σε μικρές επιχειρήσεις στα Πάνω Λεύκαρα. Οι πλείστες τέτοιες επιχειρήσεις είναι εμπορικές, και οι περισσότερες από αυτές είναι μικρές, οικογενειακού τύπου. Συνολικά, στο Δήμο Πάνω Λευκάρων καταγράφονται οι πιο κάτω επιχειρήσεις: πωλητήρια τοπικών προϊόντων, κοσμηματοπωλεία, υπεραγορά, μπακάλικά, περίπτερα. Η υπεραγορά, το πρατήριο καυσίμων

και τα τραπεζικά ιδρύματα λειτουργούν στο Δήμο και εξυπηρετούν και γειτονικές κοινότητες. Στην κοινότητα Κάτω Λευκάρων λειτουργούν μόνο τέσσερα καταστήματα σουβενίρ και μία καφετέρια, ενώ δεν υπάρχουν γραφεία. Σημειώνεται ότι, οι κάτοικοι της κοινότητας εξυπηρετούνται από τα καταστήματα (υπεραγορά, μπακάλικα, πρατήριο καυσίμων και τραπεζικά ιδρύματα) που λειτουργούν στα Πάνω Λεύκαρα καθώς και από πλανοδιοπώλες για την κάλυψη καθημερινών αναγκών.

**11.2.3** Ιστορικά, οι εμπορικές διευκολύνσεις στα Πάνω Λεύκαρα είχαν αναπτυχθεί κατά μήκος των δύο κύριων οδικών αξόνων του παραδοσιακού πυρήνα, όπου η χρήση του ισογείου ως καταστήματος αποτυπώνεται στην τυπολογία των περισσότερων οικοδομών. Στα Κάτω Λεύκαρα, αρκετά καταστήματα πώλησης κεντημάτων και προϊόντων αργυροχοΐας συγκεντρώνονται στο νότιο άκρο του οικισμού.

### **11.3 Προβλήματα**

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

(α) Η υποβάθμιση του ρόλου των ιστορικών πυρήνων των οικισμών ως κατ' εξοχήν κέντρων 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.

(β) Η μη ισόρροπη κατανομή της εμπορικής ανάπτυξης στο σύνολο των περιοχών του Σχεδίου, και η απουσία χώρων για γραφειακές αναπτύξεις.

### **11.4 Γενική Πολιτική Εμπορικής Ανάπτυξης Λευκάρων**

**11.4.1** Η εμπορική πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής στηρίζεται σε δύο κύριες κατευθύνσεις:

(α) Την ενίσχυση του εμπορικού κέντρου με τη συγκέντρωση σε αυτό των διάφορων διοικητικών και πολιτιστικών χρήσεων, ώστε να δημιουργηθεί ένα ολοκληρωμένο και δυναμικό σύνολο αλληλοσυμπληρούμενων αστικών λειτουργιών, και την οργάνωση των περιοχών εμπορίου, έτσι ώστε αυτές να λειτουργούν ως πόλοι και καταλύτες που διευκολύνουν τη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, ενώ ταυτόχρονα να αποτελούν χώρους αναφοράς όπου θα παρέχονται οι αναγκαίες διευκολύνσεις στους επισκέπτες και τους κατοίκους της περιοχής.

- (β) Την ισόρροπη και λειτουργική κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης και την παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων στέγασης διαφόρων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, όπως αυτές προκύπτουν από τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.

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

**11.5.1** Η Στρατηγική στον τομέα αυτό αφορά τη χωροθέτηση της εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης κατά κανόνα σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, καθώς και την αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς της εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Κριτήριο είναι η βέλτιστη εξυπηρέτηση του πληθυσμού της περιοχής και της ευρύτερης περιφέρειας της, για επίτευξη της ενοποιημένης και συμπαγούς ανάπτυξης που αποτελεί και τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξη του Τοπικού Σχεδίου.

**11.5.2** Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στα κέντρα των οικισμών, καθώς και την ενθάρρυνση τέτοιων αναπτύξεων σε επιλεγμένους δρόμους πρόσβασης σε αυτά και σε άλλα στρατηγικά σημεία, ώστε να αποτελέσουν αφενός το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας και συγκέντρωσης των σημαντικότερων εμπορικών και γραφειακών χρήσεων (περιλαμβανομένης και της δημόσιας διοίκησης), και αφετέρου να καταστούν ιεραρχημένοι δυναμικοί πόλοι και επίκεντρα κοινωνικοοικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος για όλες τις επιμέρους περιοχές του Σχεδίου.

## **11.6 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις**

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

- (α) Η διασφάλιση όλων των αναγκαίων χώρων για χωροθέτηση της γραφειακής δραστηριότητας τόσο των κεντρικών λειτουργιών της δημόσιας διοίκησης όσο και άλλων βασικών γραφειακών επιχειρήσεων.
- (β) Η εντατικοποίηση της εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας στις κεντρικές περιοχές των οικισμών, με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών χώρων υψηλής ποιότητας, και η ισορροπημένη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών με την κατοικία στο χώρο.

- (γ) Η ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης στο σύνολο του Τοπικού Σχεδίου και η παροχή επαρκών 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 πληθυσμού, και εξειδικευμένων αναπτύξεων στις κατάλληλες περιοχές, καθώς και η ενθάρρυνση αναπτύξεων που σχετίζονται με την έρευνα και την καινοτομία.

## **11.7 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων**

- 11.7.1** Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακα τους, και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των πιο πάνω στόχων.
- 11.7.2** Όσον αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη, στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αναγνωρίζονται ως οι χώροι στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.
- 11.7.3** 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.
  - 11.7.3.1** Κατάστημα: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο).
  - 11.7.3.2** 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).

**11.7.3.3** 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 αντιπροσωπείες ποδηλάτων και μοτοσικλετών, εκθέσεις επίπλων, ειδών υγιεινής και κεραμικών, κουρτινών και χαλιών, φωτιστικών, ειδών οικιακού εξοπλισμού, κ.ά., σύμφωνα με τον Πίνακα 11.1. Σημειώνεται ότι ο πίνακας είναι ενδεικτικός, και δεν δεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

**Πίνακας 11.1: Ενδεικτικός Κατάλογος Εκθεσιακών Χώρων**

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

**11.7.3.4** Υπεραγορά: σημαίνει τη λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, με δυνατότητα συνδυασμού με περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής και με αριθμό βοηθητικών καταστημάτων της κύριας χρήσης.

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

**11.7.3.6** 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.

## **11.8** Εμπορική Χωροθετική Πολιτική Λευκάρων

**11.8.1** Η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο και κατηγορία επιτρεπόμενης εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφεται στη συνέχεια, και αφορά τόσο τις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών όσο και τις Οικιστικές Ζώνες. Στον Πίνακα 11.2 στο τέλος του παρόντος κεφαλαίου καθορίζεται ενδεικτικά η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση του κάθε τύπου και κατηγορίας επιτρεπόμενης εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, ενώ οι βασικές προϋποθέσεις και απαιτήσεις, πέραν των σχετικών στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) και στα σχετικά Πρότυπα για Χώρους Στάθμευσης.

**11.8.2** Η χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων επιτρέπεται στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών που καθορίζονται με τον κωδικό Εβ στα Σχέδια 12 και 12α. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ήδη από μια ποικιλία συμβατών χρήσεων και λειτουργιών, στόχος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι η διατήρηση, η αναβάθμιση και ο εμπλουτισμός τους, ώστε να διαμορφωθεί ένας ζωντανός και σύνθετος χώρος, μέσα από τις ακόλουθες επιδιώξεις:

- (α) Ενθάρρυνση της εγκατάστασης συμπληρωματικών χρήσεων, ιδιαίτερα δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τις υπηρεσίες και τον πολιτισμό.
- (β) Αποθάρρυνση της εγκατάστασης ή επέκτασης οχληρών χρήσεων που είναι δυνατό να επηρεάσουν αρνητικά τις ανέσεις και τη συνοχή της περιοχής.
- (γ) Αποθάρρυνση της διασποράς των εμπορικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη οικιστική περιοχή.
- (δ) Αυστηρή εφαρμογή των προνοιών του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων), που αφορούν στη διαμόρφωση καταστημάτων στους ιστορικούς πυρήνες, ιδιαίτερα σε σχέση με τη διαφοροποίηση των ανοιγμάτων και την τοποθέτηση πρόσθετων στοιχείων, όπως διαφημιστικών πινακίδων, σημάτων, στεγάστρων, φωτιστικών, προβολέων κλπ. στις εξωτερικές όψεις.

- 11.8.3** Στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών η πρωτεύουσα λειτουργία είναι η εμπορική, χωρίς, ωστόσο, να υποβαθμίζεται η σημασία της κατοικίας. Στις περιοχές αυτές θα επιτρέπεται η χωροθέτηση ποικιλίας τύπων καταστημάτων λιανικού εμπορίου, μικρών Εκθεσιακών Χώρων, διαφόρων συμβατών υπηρεσιών, ήπιων διευκολύνσεων αναψυχής (εστιατόρια, καφενεία, κέντρα νέων κλπ.), μικρής κλίμακας εργαστηρίων τοπικών τεχνών, γραφείων, καθώς και κατοικιών.
- 11.8.4** Χωρίς επηρεασμό της παραγράφου 11.8.2(γ), λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία των παραδοσιακών τεχνών για την τοπική οικονομία και αναγνωρίζοντας τη συμβολή τους στην πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής, θα επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη πώλησης τοπικών παραδοσιακών προϊόντων, όπως κεντητικής και αργυροχοΐας, σε όλη την έκταση των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών που καθορίζονται με τον κωδικό Πα στα Σχέδια 12 και 12α, νοουμένου ότι τα προϊόντα αυτά παράγονται στον ίδιο χώρο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 13.
- 11.8.5** Λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής, του περιορισμένου μεγέθους της τοπικής αγοράς και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της εμπορικής δραστηριότητας, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέψει τη χωροθέτηση των ακόλουθων τύπων εμπορικής ανάπτυξης:
- (α) Πολυκαταστήματα, με την έννοια του κτιριολογικά ενιαίου συγκροτήματος, στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου, υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται, κατά κανόνα, προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε είδος.
  - (β) Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα, με την έννοια του κτιριακού συγκροτήματος στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό και το μέγεθός τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος.
  - (γ) Υπεραγορές, με την έννοια της λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης, η οποία στεγάζει επιχείρηση λιανικού εμπορίου με κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων, όπως τρόφιμα, είδη κατοικίας και κήπου κλπ., με εμβαδόν μεγαλύτερο των 300 τετραγωνικών μέτρων.
- 11.8.6** Όσον αφορά στη χρήση των γραφείων, αυτή επιτρέπεται στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών. Αιτήσεις για τη χωροθέτηση γραφείων σε Οικιστικές Ζώνες θα εξετάζονται ευνοϊκά, εφόσον πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:



- (α) Το γραφείο έχει εμβαδόν μικρότερο από 100 τετραγωνικά μέτρα περίπου και αποτελεί την επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο αυτό βρίσκεται.
- (β) Η λειτουργία του γραφείου δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων.

**11.8.7.1** Καταστήματα Καθημερινής εξυπηρέτησης και μικροί Εκθεσιακοί Χώροι θα επιτρέπονται στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ, με μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 100.τ.μ.

**11.8.7.2** Η πολιτική για τη χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων παρέχει επαρκείς δυνατότητες για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Για τον λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί με εξαιρετική φειδώ τη διακριτική της ευχέρεια σε σχέση με τη χωροθέτηση μικρής κλίμακας καταστημάτων καθημερινής εξυπηρέτησης (π.χ. μικρά καταστήματα τροφίμων, περίπτερα κλπ.) με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων και στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες και κυρίως σε νεώτερες περιοχές ανάπτυξης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου λόγω απόστασης δεν θεωρείται ικανοποιητική η εξυπηρέτηση από τις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η χορήγηση πολεοδομικής άδειας πρέπει απαραίτητα να δικαιολογείται από το μέγεθος του υφιστάμενου πληθυσμού της περιοχής την οποία η προτιθέμενη χρήση θα εξυπηρετεί, χωρίς, ωστόσο, να επιτρέπεται με οποιοδήποτε τρόπο, η υποβάθμιση των ανέσεων των περιοίκων ή η ελκυστικότητα της περιοχής λόγω του τύπου, του αριθμού ή της κλίμακας τέτοιων καταστημάτων.

**11.8.8** Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται από την πολιτική για τη χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων με εξαίρεση τις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

- (α) Όταν η προτιθέμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά τεμάχιο στην πυκνοδομημένη περιοχή, το οποίο ήδη πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.
- (β) Όταν η προτιθέμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά προσωρινές κατασκευές που σχετίζονται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων, τα οποία παράγονται επιτόπου.

## **11.8.9 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα σε Οικιστικές Ζώνες**

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

**11.8.9.1.1** Η χωροθέτηση Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατή εφόσον έχει μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων.

**11.8.9.1.2** Στις πιο πάνω περιπτώσεις, η ανάπτυξη πρέπει να βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη Εμπορική Ζώνη στον πυρήνα του οικισμού, ή σε μικρότερη απόσταση, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή εκτιμήσει ότι η κατανομή των προαναφερόμενων Εμπορικών Ζωνών, ή/και η κατανομή των επιμέρους αναπτύξεων στις περιοχές αυτές, δημιουργεί ελλείψεις στην επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

### **11.8.9.2 Μικρά Περίπτερα σε Οικιστικές Ζώνες**

**11.8.9.2.1** 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 Εμπορική Ζώνη στον πυρήνα του οικισμού, 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 τετραγωνικών μέτρων (συμπεριλαμβανομένων και των υγειονομικών διευκολύνσεων), και νοουμένου ότι αφορά στην πώληση ειδών πρώτης ανάγκης μόνον.

## **11.8.10 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία**

### **11.8.10.1 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία στους Καθορισμένους Εμπορικούς Άξονες**

**11.8.10.1.1** Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, εφόσον αφορούν γραφεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, 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 περιλαμβάνεται οικιστική χρήση, το συνολικό εμβαδόν των οποίων θα πρέπει να ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον 30% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.

## **11.8.10.2 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες**

**11.8.10.2.1** 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, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικών, λογιστικών ή αρχιτεκτονικών γραφείων, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

## **11.8.10.3 Γραφεία στην Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (ΕΧ) Κάτω Λευκάρων**

**11.8.10.3.1** Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στην Περιοχή Ειδικών Χρήσεων Κάτω Λευκάρων υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 31.

## **11.8.11 Χωροθετική Πολιτική για Άλλες Υπηρεσίες/Λειτουργίες**

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

**11.8.11.1.1** Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να χωροθετείται στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών. Νοείται ότι κατάλληλο τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας θα διαμορφωθεί σε χώρο στάθμευσης οχημάτων, είτε για ολιγόχρονη στάθμευση, είτε για στάθμευση των οχημάτων προς ενοικίαση, των οχημάτων μεταφοράς δεμάτων, κ.ο.κ.

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

**11.8.12.1** Οι λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας και δημοτικής εμβέλειας που παρέχονται από το Κράτος και τις Τοπικές Αρχές πρέπει να χωροθετούνται, κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών.

**11.8.12.2** Για σκοπούς ενθάρρυνσης αναπτύξεων με τέτοιες λειτουργίες, αυτές μπορούν να επιτραπούν και σε άλλους κατάλληλους χώρους εντός Περιοχών Ανάπτυξης πέραν των καθορισμένων Εμπορικών Ζωνών στους πυρήνες των οικισμών. Σε περιπτώσεις όπου συγκεκριμένες λειτουργίες χρειάζονται μεγάλη έκταση γης (στάδια/γήπεδα, νοσοκομεία,

αστυνομικοί σταθμοί, κ.ά.), αυτές μπορούν να επιτραπούν κατ'εξαίρεση και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε εύκολα προσπελάσιμη περιοχή. Και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 11.8.12.3.

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

**11.8.12.4** Λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας που παρέχονται από το Κράτος και δημοτικής/κοινοτικής εμβέλειας που παρέχονται από την Τοπική Αρχή είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στη Ζώνη Ειδικών Χρήσεων Κάτω Λευκάρων υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 31.

**11.8.12.5** Σε περίπτωση που λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης που παρέχονται από το Κράτος και δημοτικής/κοινοτικής εμβέλειας που παρέχονται από την Τοπική Αρχή, χωροθετούνται σε Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Κοινοτικών Χρήσεων (Αα), καθώς και στην Οικιστική Ζώνη Κάτω Λευκάρων που ενώνει τους δύο οικισμούς, θα καταβάλλεται προσπάθεια ώστε το ποσοστό κάλυψης περιορίζεται στο 0,40:1, για σκοπούς δημιουργίας άνετων ανοικτών χώρων και κατάλληλη τοπιοτέχνηση τους.

**11.8.12.6** Σε περίπτωση που τοπιοτεχνηθεί ανοικτός πλατειακός χώρος εμβαδού 25% της υπό ανάπτυξη δημόσιας χρήσης ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης δύναται να αυξηθεί κατά 0,10:1 του συντελεστή της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης.

## **11.9 Άλλες Πρόνοιες**

### **11.9.1 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων**

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

- 11.9.1.2** Η πολιτική αυτή είναι δυνατόν να εφαρμοστεί στην περίπτωση που τεμάχια πρόκειται να ενοποιηθούν, και ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σε αυτές.
- 11.9.1.3** Για εφαρμογή της πολιτικής θα πρέπει να πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατόν να επεκταθεί σε τμήμα ιδιοκτησίας κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος της ιδιοκτησίας που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη στον πυρήνα του οικισμού. Νοείται ότι η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης της ιδιοκτησίας που βρίσκεται στην Εμπορική Ζώνη.
  - (β) Η μέγιστη δομημένη επιφάνεια για το σύνολο της ανάπτυξης θα υπολογίζεται με βάση τον μέσο συντελεστή δόμησης, υπό την προϋπόθεση ότι για τη μη Εμπορική Ζώνη στον πυρήνα του οικισμού ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης θα είναι μέχρι 70% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για κατοικία ή για την πρωτεύουσα χρήση, οποιοσδήποτε από τους δυο είναι μικρότερος.
  - (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείσδυση της εμπορικής ανάπτυξης θα ισούται με το 30% περίπου του βάθους της ιδιοκτησίας όπου εφαρμόζεται η πολιτική της διείσδυσης. Σε αυτό το τμήμα της ιδιοκτησίας θα προβλέπεται τοπιοτέχνηση, σύμφωνα με όρους που θα θέτει η Πολεοδομική Αρχή, με στόχο την προστασία των ανέσεων της συνορεύουσας μη εμπορικής χρήσης και τη δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σε κατάλληλες περιπτώσεις, ρύθμιση όσον αφορά αύξηση των επιτρεπόμενων αποστάσεων και τοπιοτέχνησης είναι δυνατό να επιβληθεί και στα πλάγια όρια της ιδιοκτησίας όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.
  - (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της εμπορικής χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει τη δημιουργία αριθμού χώρων στάθμευσης κατά 30% μεγαλύτερου από τον απαιτούμενο με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, όσον αφορά το μέρος όπου γίνεται η διείσδυση της εμπορικής ή γραφειακής ανάπτυξης.
  - (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών ιδιοκτησιών, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν

επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

**11.9.1.4** Για διευκόλυνση αρχιτεκτονικά/κτιριολογικά ενιαίας γραφειακής αξιοποίησης τεμαχίων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη στον πυρήνα του οικισμού και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ο μη δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των περιοίκων από τη διείσδυση της γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη στον πυρήνα του οικισμού, και χωρίς να εφαρμόζεται η προϋπόθεση της υποπαραγράφου 11.9.1.3(β).

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

## **11.9.2 Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή**

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

## **11.9.3 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Παρασκευής σε συνδυασμό με Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών**

**11.9.3.1** Η Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφού λάβει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής. Τα εργαστήρια παρασκευής έτοιμου φαγητού είναι δυνατόν να έχουν μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30 τετραγωνικά μέτρα.

## **11.10 Αξιολόγηση Αιτήσεων – Γενικά Κριτήρια**

**11.10.1** 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 τον απαιτούμενο 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 η 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 Πολεοδομική Αρχή κρίνει απαραίτητη για αξιολόγηση των επιπτώσεων της ανάπτυξης και επίλυση ενδεχόμενων κυκλοφοριακών προβλημάτων.
- (θ) Τα πορίσματα Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, με βάση τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.
- (ι) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Υπεραγορά, 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 απάμβλυση προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση της πρόσβασης προς την ιδιοκτησία και την κατασκευή έργων για

διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της ανάπτυξης.

**11.10.2** Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται από την πολιτική για τη χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων με εξαίρεση τις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

(α) Όταν η προτιθέμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά τεμάχιο στην πυκνοδομημένη περιοχή, το οποίο ήδη πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.

(β) Όταν η προτιθέμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά προσωρινές κατασκευές που σχετίζονται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων, τα οποία παράγονται επιτόπου.

#### **11.11 Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλοεπικαλύψεων**

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

#### **11.12 Περιοχές Χωροθέτησης Εμπορικής και Γραφειακής Ανάπτυξης**

Οι περιοχές χωροθέτησης εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης σημειώνονται στον Πίνακα 11.2, που ακολουθεί.



<b>Πίνακας 11.2: Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο Λευκάρων</b>		
<b>ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ</b>	<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ</b>
Κατάστημα	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων.
	Οικιστικές Ζώνες	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 50 τετραγωνικά μέτρα, υπό προϋποθέσεις.
	Οικιστικοί Πυρήνες οικισμών με τον κωδικό Πα	Κατάστημα πώλησης παραδοσιακών προϊόντων, νοουμένου ότι τα προϊόντα πώλησης παράγονται στον ίδιο χώρο μέγιστου εμβαδού της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων ( <u>Κεφάλαιο 13</u> ).
Μικρά περίπτερα	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων.
	Οικιστικές Ζώνες	Μέγιστο εμβαδό 25 τετραγωνικά μέτρα.
Εκθεσιακός Χώρος	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ	Μέγιστο εμβαδό 100 τετραγωνικά μέτρα.
Υπεραγορά	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ	Μέγιστο εμβαδό 300 τετραγωνικά μέτρα.
	Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 300 τετραγωνικών μέτρων δεν επιτρέπεται - πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου	

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

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου		Ανάλογα με τα συνθετικά της στοιχεία και την οικεία πολιτική  Προϋποθέσεις στην παράγραφο 11.9
Γραφείο	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν 100 τετραγωνικά μέτρα.
	Οικιστικές Ζώνες	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου
	Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (ΕΧ) Κάτω Λευκάρων	Προϋποθέσεις στο <u>Κεφάλαιο 31</u>
Επιχείρηση (Γραφείο) Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ	Νοούμενου ότι κατάλληλο τμήμα σημαντικού εμβαδού διαμορφώνεται για στάθμευση οχημάτων
Εργαστήριο παρασκευής έτοιμων φαγητών μαζί με κατάστημα πώλησης τέτοιων ειδών	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ	Μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30 τετραγωνικά μέτρα.

## **12. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ**

### **12.1 Γενικά**

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

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

### **12.2 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών**

**12.2.1** 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.

**12.2.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εγκατάσταση και λειτουργία πρατηρίου πετρελαιοειδών, σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης και εφάπτονται στο περιφερειακό οδικό δίκτυο.

Νοείται ότι στις πιο πάνω περιπτώσεις, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, δεν δύνανται να τοποθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 2.000 μέτρων μεταξύ τους.

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

**12.3.1** 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 τετραγωνικών μέτρων,

δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

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

## **12.4 Βασικές Προϋποθέσεις**

**12.4.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών, μαζί με τις βοηθητικές για τη λειτουργία του χρήσεις, νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής.
- (β) Δεν δημιουργούνται κίνδυνοι στην οδική ασφάλεια ή ουσιώδεις δυσλειτουργίες στην οδική κυκλοφορία.
- (γ) Δεν δημιουργείται όχληση και επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων.
- (δ) 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 αναπτύξεων, άλλων ευαίσθητων αναπτύξεων, ή και ιδιοκτησιών.
- (ε) Η ανάπτυξη δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.
- (στ) Η απόσταση μεταξύ του πλησιέστερου σημείου του κρίσιμου χώρου της οικοδομής (του κέντρου της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καυσίμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως) και υφιστάμενων αναπτύξεων οι οποίες 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

μέτρων (υπολογιζόμενη ως αναφέρεται πιο πάνω) από υφιστάμενο πρατήριο πετρελαιοειδών.

**12.4.2** Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και των παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, μεγαλύτερες από τις απαιτούμενες αποστάσεις από τα σύνορα, κ.ο.κ.

**12.4.3** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε ιδιοκτησία που γεινιάζει με Οικιστική Ζώνη, οποιαδήποτε δραστηριότητα σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και σε απόσταση τουλάχιστον 8,00 μέτρα 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.

## **12.5 Άλλες Πρόνοιες**

**12.5.1** 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.

**12.5.2** Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις η ανάπτυξη ικανοποιεί τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, και εντάσσεται αρμονικά στο τοπίο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).



## 13. ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

### 13.1 Γενικά

**13.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει μεταξύ άλλων στρατηγικούς στόχους οι οποίοι σχετίζονται με τον τομέα της μεταποίησης και της αποθήκευσης προϊόντων. Οι στόχοι αυτοί αφορούν 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.

**13.1.2** 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.

**13.1.3** Παρά τα γενικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται τα τελευταία χρόνια, στην εξαγωγική βιομηχανία και τη συνεχή μείωση της συγκριτικής συνεισφοράς του τομέα της μεταποίησης στην οικονομία της Κύπρου, ο τομέας αυτός παραμένει σημαντικός τόσο σε τοπικό όσο και σε εθνικό επίπεδο. Στην περιοχή του Σχεδίου ο παραγωγικός τομέας της βιοτεχνίας βρίσκεται σε ανοδική πορεία και με βάση τα σχετικά στατιστικά στοιχεία αποτελεί σημαντική οικονομική δραστηριότητα.

**13.1.4** Με βάση τα πιο πάνω, η παραπέρα ανάπτυξη του ευρύτερου Βιοτεχνικού τομέα, αποτελεί βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου. Ουσιώδης του στόχος είναι η διασφάλιση των χωροταξικών και λειτουργικών προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν την απρόσκοπτη συνέχιση και τη διασφάλιση της ισορροπημένης μελλοντικής συμβολής του τομέα στην τοπική και εθνική οικονομία.

### 13.2 Προβλήματα

Τα προβλήματα στον τομέα της Βιοτεχνίας και αποθηκών είναι τα ακόλουθα:

- (α) Υφιστάμενες βιοτεχνίες, αλλά κατά κύριο αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να είναι διασκορπισμένες σε πολλές περιοχές των οικισμών, επιβαρύνοντας τις γειτονικές χρήσεις.

- (β) Η υφιστάμενη διασπορά τέτοιων αναπτύξεων έχει σοβαρές συνέπειες, κυρίως στο περιβάλλον και σε περιοχές κατοικίας.
- (γ) Η σχετικά μειωμένη προσφορά γης για βιοτεχνικούς σκοπούς εξαιτίας της μη έγκαιρης παροχής δικτύων υποδομής, του τρόπου διακατοχής, καθώς και των τιμών της γης.
- (δ) Η απουσία σύγχρονου τεχνολογικού εξοπλισμού από αρκετές τέτοιες επιχειρήσεις, σε επίπεδο αποτελεσματικότητας της παραγωγής και προστασίας του περιβάλλοντος.

### **13.3 Μονάδες Παραγωγής και Σημεία Εξυπηρέτησης**

**13.3.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν αναπτυχθεί βιοτεχνίες σχετικά μικρής δυναμικότητας, που εμπίπτουν σε δύο κατηγορίες: τις βιοτεχνίες παραγωγής προϊόντων για την ευρύτερη αγορά (κυρίως εργαστήρια αργυροχρυσοχοΐας), καθώς και τα εργαστήρια εξυπηρέτησης των τοπικών αναγκών, όπως ξυλουργεία και σιδηρουργεία.

**13.3.2** Η διασπορά των λίγων βιοτεχνιών και αποθηκών σε ολόκληρη την κατοικημένη περιοχή, αδιάκριτα από τον βαθμό περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ή όχλησης, άμεσης ή έμμεσης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που προσελκύουν ή άλλης ηχητικής ή ακόμα και αισθητικής ρύπανσης), που ορισμένες από αυτές προκαλούν, αλλά και η μη συμβατότητά τους με τις επικρατούσες χρήσεις κατοικίας, μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις και την ποιότητα της ζωής των κατοίκων. Οι βιοτεχνίες περιορισμένου βαθμού όχλησης, όπως για παράδειγμα οι βιοτεχνίες αργυροχρυσοχοΐας, δεν επηρεάζουν αρνητικά τις γειτονικές τους χρήσεις, αλλά αντίθετα, η χωροθέτησή τους σε περιοχές κατοικίας στους παραδοσιακούς πυρήνες είναι, κατά κανόνα, επιθυμητή.

### **13.4 Ειδική Στρατηγική**

**13.4.1** Η Ειδική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου για τον τομέα της μεταποίησης είναι η κατά το δυνατό συγκέντρωση των μονάδων, οι οποίες προκαλούν οχληρία, δεν σχετίζονται με συχνότητα ανάγκης εξυπηρέτησης των πολιτών και προκαλούν τις μεγαλύτερες αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και τις ανέσεις της περιοχής, σε καθορισμένες ειδικά για τον σκοπό αυτό Πολεοδομικές Ζώνες. Παράλληλα, εκτός των καθορισμένων 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 στα πλαίσια ενός πολυλειτουργικού συστήματος ανάπτυξης.



### **13.5 Βασικοί Στόχοι**

**13.5.1** Για την επίλυση των προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο συγκεκριμένος τομέας, στόχος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι η στήριξη και ενδυνάμωση της παραδοσιακής βιοτεχνίας με ταυτόχρονη διαφύλαξη του αναγκαίου επιπέδου ποιότητας ζωής της περιοχής. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε δύο βασικούς άξονες:

- (α) Προώθηση των παραδοσιακών τεχνών με τη δημιουργία του κατάλληλου πλαισίου και υποδομής στήριξής τους.
  - (i) Δημιουργία χώρων ενημέρωσης και έρευνας για παραδοσιακές τέχνες, όπου θα διοργανώνονται σχετικές δραστηριότητες με στόχο, μεταξύ άλλων, την αναγνώριση των αυθεντικών χαρακτηριστικών και ιδιαιτεροτήτων τους.
  - (ii) Δημιουργία κατάλληλης υποδομής για την προώθηση της μελέτης των παραδοσιακών δεξιοτεχνιών και τη μεταφορά της τεχνογνωσίας στις νεώτερες γενιές, μέσω εκπαιδευτικών και άλλων προγραμμάτων.
- (β) Συγκέντρωση οχληρών βιοτεχνιών στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη και μετεγκατάσταση σ' αυτή οχληρών μονάδων που βρίσκονται σε οικιστικές περιοχές.

### **13.6 Κατηγορίες Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών**

**13.6.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, διακρίνονται οι ακόλουθες Κατηγορίες αποθηκευτικών και βιοτεχνικών αναπτύξεων:

- (α) Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Κατηγορίας Γ.
- (β) Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β.

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

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

**13.6.3** Ορισμένοι τύποι βιοτεχνικών 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) Συνήθης βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος, που προκύπτει κατά κανόνα από βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β.

(β) Περιορισμένος βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος που προκύπτει κατά κανόνα από βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ.

**13.6.4** Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ότι συγκεκριμένη 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 Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, τα Τμήματα Περιβάλλοντος και Επιθεώρησης Εργασίας, καθώς και (όταν κρίνεται αναγκαίο) με τον Διευθυντή της Ηλεκτρομηχανολογικής Υπηρεσίας, σε περιπτώσεις όπου αυτό απαιτείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

### **13.7 Γενική Χωροθετική Πολιτική Τοπικού Σχεδίου/Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ**

**13.7.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου επιτρέπεται η χωροθέτηση μόνο βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β και Γ, που αφορούν εργαστήρια περιορισμένου βαθμού όχλησης. Οι διάφοροι τύποι βιοτεχνικών χρήσεων περιγράφονται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), ενώ η Βιοτεχνική Ζώνη, που καθορίζεται για τη χωροθέτησή τους, βρίσκεται στις ανατολικές παρυφές των Πάνω Λευκάρων, με εύκολη πρόσβαση και από τους δύο οικισμούς.

**13.7.2** Η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας «Β» και «Γ» θα επιτρέπεται στη Βιοτεχνική Ζώνη, που καθορίζεται στο Σχέδιο 12 με τον κωδικό Βδ, η οποία προβλέπεται να καλύψει τόσο τις μελλοντικές ανάγκες

της περιοχής, όσο και τις ανάγκες μετεγκατάστασης οχληρών εργαστηρίων που λειτουργούν στους οικισμούς. Στη Ζώνη αυτή επιτρέπεται η χωροθέτηση εργαστηρίων με καλυμμένο εμβαδόν μέχρι 200 τετραγωνικά μέτρα, ενώ με τον λεπτομερή σχεδιασμό της και τη δημιουργία Βιοτεχνικής Περιοχής, όταν οι συνθήκες ωριμάσουν, προνοείται η διαμόρφωση του οδικού δικτύου, η παροχή της βασικής υποδομής, καθώς και η διαμόρφωση περιμετρικής λωρίδας πρασίνου/απομόνωσης.

**13.7.3** Με στόχο τη διατήρηση της παραδοσιακής λειτουργικής ποικιλότητας μέσα στους παραδοσιακούς πυρήνες των οικισμών, στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, οι οποίες καθορίζονται με τον κωδικό Εβ στα Σχέδια 12 και 12α, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας εργαστηρίων με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, νοουμένου ότι, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, η προτιθέμενη ανάπτυξη δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις στην περιοχή, και εφόσον το εργαστήριο θα χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:

- (α) Ζαχαροπλαστική, επεξεργασία ξηρών καρπών, γαλακτοκομία και αρτοποιία.
- (β) Συναρμολόγηση / επισκευή ηλεκτρονικών συσκευών.
- (γ) Παραγωγή ειδών ένδυσης και υπόδησης.
- (δ) Παραγωγή ειδών κοσμηματοποιίας.
- (ε) Κατασκευή νημάτων, υφαντών και κεντημάτων.
- (στ) Τυπογραφία.
- (ζ) Χημικά, μικροβιολογικά, οδοντοτεχνικά εργαστήρια.
- (η) Αγγειοπλαστική, καλαθοπλεκτική, χειροτεχνία και συναφείς εργασίες.
- (θ) Κατασκευή, επισκευή ή επεξεργασία φωτογραφικού και οπτικού υλικού.

**13.7.4** Στους παραδοσιακούς πυρήνες των οικισμών που καθορίζονται με τον κωδικό Πα στα Σχέδια 12 και 12α, επιτρέπεται η χωροθέτηση εργαστηρίων παραγωγής τοπικών παραδοσιακών προϊόντων, με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων. Σε τέτοιες περιπτώσεις, θα επιτρέπεται η λιανική πώληση των προϊόντων που παράγονται στα εργαστήρια αυτά, με την προϋπόθεση ότι για τη

διαμόρφωση της πρόσοψής τους θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

**13.7.5** 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., καθώς και ιδιωτικών κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Μ.Ο.Τ.), είναι δυνατή μόνο εντός της καθορισμένης Βιοτεχνικής Ζώνης και Περιοχής.

**13.7.6** Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί πέραν της Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής και σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 12.

### **13.8 Αποθηκευτική Ανάπτυξη**

**13.8.1** Η διαμόρφωση μικρών αυτοτελών αποθηκών με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων είναι δυνατό να επιτραπεί στη Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή και στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, νοουμένου ότι τα υλικά που θα αποθηκεύονται σε αυτές δεν θα προκαλούν όχληση (λ.χ. θόρυβο, σκόνη, οσμές κλπ.), ούτε θα είναι εύφλεκτα, ενώ η χρήση της αποθήκης δεν θα δημιουργεί προβλήματα προσπέλασης, στάθμευσης, φορτοεκφόρτωσης και αισθητικής υποβάθμισης στη γύρω περιοχή.

**13.8.2** Μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται επίσης σε γεωργικές περιοχές για την υποστήριξη της γεωργικής ανάπτυξης η οποία διεξάγεται στην ίδια ακίνητη ιδιοκτησία.

### **13.9 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια**

**13.9.1** Γενικά, κατά την εξέταση αιτήσεων για τη χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων και αποθηκών, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια:

(α) Τις συνθήκες προσπέλασης και τις διευκολύνσεις για φορτοεκφόρτωση και στάθμευση, ανάλογα με τον τύπο δόμησης που επικρατεί στην περιοχή.

(β) Τη διαφύλαξη των ανέσεων στις γειτονικές περιοχές/ιδιοκτησίες από οποιασδήποτε μορφής περιβαλλοντική επιβάρυνση, ρύπανση ή όχληση, άμεση ή έμμεση, καθώς και την εφαρμογή των προνοιών

του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

(γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση υποστατικών μεταποίησης σε επιμέρους περιοχές.

### **13.10 Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων**

**13.10.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της όχλησης που ενδέχεται να προκαλεί η Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας.

**13.10.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία στη Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, όπου 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 για διαφύλαξη των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Περαιτέρω, ανάλογη ρύθμιση θα εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις τεμαχίων, που εμπίπτουν σε άλλη ζώνη και εφάπτονται της εξωτερικής περιμέτρου της Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής.

**13.10.3** Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε 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.

**13.10.4** Το οδικό δίκτυο της 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 Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή διαμέσου περιοχών κατοικίας.

**13.10.5** Γενικά, όλοι οι αρμόδιοι φορείς πρέπει να επιδιώκουν τη βέλτιστη εμφάνιση και οργάνωση της Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής και την επιτάχυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των υπηρεσιών, ώστε αυτή να γίνει πραγματικά λειτουργική και ελκυστική για μελλοντικές επενδύσεις.

### **13.11 Άλλη Πρόνοια**

**13.11.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει θετικά αιτήσεις για ανέγερση αποθηκών σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, 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.

**13.11.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας και μέρος σε Βιομηχανική ή 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 την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Το εμβαδόν αυτό θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν διαφορά στις αξίες της γης εντός των δυο Ζωνών.

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

### **13.12 Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων**

Στον Πίνακα 13.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης.

**Πίνακας 13.1: Επιτρεπόμενες Περιοχές Χωροθέτησης Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων**

<b>Τύπος / Κατηγορία Ανάπτυξης</b>	<b>Επιτρεπόμενη Περιοχή</b>	<b>Παρατηρήσεις</b>
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατ. Β και Κατ. Γ	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατ. Β & Γ	Μέχρι 200 τετραγωνικά μέτρα
	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, με τον κωδικό Εβ	Μέχρι 100 τετραγωνικά μέτρα, ορισμένες χρήσεις
	Ιστορικοί Πυρήνες με τον κωδικό Πα9	Εργαστήρια παραδοσιακών τοπικών προϊόντων μέχρι 100 τετραγωνικά μέτρα με εφαρμογή Κατευθυντήριων Γραμμών Παραρτήματος Ε.
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατ. Β	Βιοτεχνική Ζώνη /Περιοχή Κατ. Β & Γ	Μέχρι 100 τετραγωνικά μέτρα υπό προϋποθέσεις
	Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, με τον κωδικό Εβ	Μέχρι 100 τετραγωνικά μέτρα υπό προϋποθέσεις
	Γεωργική Ζώνη	Για υποστήριξη της γεωργικής ανάπτυξης
	Κτηνοτροφική Ζώνη	Για υποστήριξη της κτηνοτροφικής ανάπτυξης

<b>Πίνακας 13.2 : Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων</b>		
<b>Α/Α</b>	<b>ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΖΩΝΗ</b>	<b>ΕΚΤΑΣΗ (Ha)</b>
<b>1</b>	<b>ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β &amp; Γ ΚΑΤΩ ΛΕΥΚΑΡΩΝ</b>	<b>1,53</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΒΑΔΟΥ</b>		<b>1,53 Ha</b>



## 14. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

### 14.1 Γενικά

**14.1.1** Βασικός στρατηγικός στόχος του Κράτους στον τομέα της εκπαίδευσης είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων της εκπαίδευσης, και η παροχή ίσων ευκαιριών σε όλο τον πληθυσμό. Όσον αφορά την 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.

**14.1.2** Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας, αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά τον βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης επιμέρους περιοχών και του συνόλου των οικισμών της περιοχής του Σχεδίου.

**14.1.3** Τα Πάνω Λεύκαρα λειτουργούν ως περιφερειακό εκπαιδευτικό κέντρο, εξυπηρετώντας τις ανάγκες τόσο των δύο οικισμών, όσο και των κοινοτήτων της ευρύτερης περιφέρειας, με Νηπιαγωγείο, Δημοτικό Σχολείο, Γυμνάσιο και Λύκειο. Με την υποδομή αυτή εξυπηρετείται ικανοποιητικά η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, επομένως, με τον υφιστάμενο ρυθμό αύξησης του πληθυσμού, δεν φαίνεται, μεσοπρόθεσμα, να προκύπτουν ανάγκες για την ανέγερση άλλου δημόσιου εκπαιδευτηρίου.

**14.1.4** Ως επακόλουθο, ο πολεοδομικός σχεδιασμός επικεντρώνεται στη συντήρηση και αναβάθμιση των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και χώρων αθλοπαιδιών, ώστε να είναι δυνατή η παράλληλη λειτουργία τους και ως χώρων κοινοτικών εκδηλώσεων. Από την άλλη, για να είναι δυνατή η έγκαιρη εξασφάλιση της απαραίτητης γης για την ικανοποίηση των μελλοντικών εκπαιδευτικών αναγκών, επιβάλλεται οι δημογραφικές εξελίξεις στην περιοχή να παρακολουθούνται στενά από τους αρμόδιους φορείς δημόσιας εκπαίδευσης.

### 14.2 Προβλήματα

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

- (α) Η μη ισόρροπη κατανομή σχολείων στοιχειώδους εκπαίδευσης στην περιοχή του Σχεδίου, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι υποχρεωτικές καθημερινές μετακινήσεις οχημάτων.
- (β) Οι χώροι που διατίθενται για άθληση και αναψυχή των μαθητών, ιδίως στα παλαιότερα σχολεία των ιστορικών πυρήνων, είναι ανεπαρκείς.
- (γ) Η σταδιακή εξέλιξη των τοπικών σχολείων σε περιφερειακά και οι συχνές τροποποιήσεις των εκπαιδευτικών περιφερειών, που μεταξύ άλλων δημιουργούν την ανάγκη καλύτερης προσιτότητας των σχολείων αυτών από άλλες περιοχές.
- (δ) Η έλλειψη Τεχνικής Σχολής στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και η καθημερινή διακίνηση μαθητών από την περιοχή του Σχεδίου και των γύρω κοινοτήτων προς την Τεχνική Σχολή Λάρνακας.

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

- 14.3.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης, αποτελεί έναν από τους στρατηγικούς στόχους της Κυβέρνησης. Βασικός στόχος είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων της εκπαίδευσης και η δημιουργία ενός σύγχρονου, ανθρώπινου και δημοκρατικού σχολείου, όπου τα παιδιά θα έχουν ίσες ευκαιρίες και θα αναπτύσσουν όλες τις δυνατότητές τους χωρίς διάκριση.
- 14.3.2** 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.
- 14.3.3** Επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου είναι η αναβάθμιση της περιοχής του ώστε να καταστεί πλέον βιώσιμη, και μεταξύ άλλων να παρέχει τη δυνατότητα πρόσβασης στους χώρους εργασίας, εκπαίδευσης και εξυπηρέτησης 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.

#### **14.4 Βασικοί Στόχοι**

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

- (α) Η χωροθέτηση όλων των τύπων και βαθμίδων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις για κάθε βαθμίδα εκπαιδευτηρίου που αναφέρονται πιο κάτω και κατά κανόνα εφόσον οι σχετικές εγκαταστάσεις διαθέτουν προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με ικανοποιητικό πλάτος, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκονται.
- (β) Η εφαρμογή των καθορισμένων σύγχρονων και ενιαίων προτύπων έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.
- (δ) Η ενθάρρυνση, όπου είναι εφικτό, της πολλαπλής χρήσης των δημόσιων σχολικών εγκαταστάσεων, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιοριστούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω διευκολύνσεων θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

#### **14.5 Χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων**

**14.5.1** Η χωροθετική πολιτική για εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων, συμπεριλαμβανομένης της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, περιγράφεται στη συνέχεια.

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

**14.5.3** Στην παράγραφο 14.10 του παρόντος Κεφαλαίου, περιλαμβάνονται οι βασικές προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για τη χωροθέτηση εκπαιδευτηρίων όλων των βαθμίδων.

#### **14.5.4 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων**

**14.5.4.1** 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 τοπικές οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους/συνδετήριους δρόμους του δευτερεύοντος τοπικού οδικού δικτύου.

**14.5.4.2** 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.

**14.5.4.3** Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/Άξονες Δραστηριότητας.

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

**14.5.4.5** Σημειώνεται ότι για Βρεφονηπιακούς και Παιδοκομικούς Σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 15.9 (Κεφάλαιο 15). Σε περίπτωση ανάπτυξης με νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με τα αντίστοιχα Υπουργεία.

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

**14.5.5.1** Η ανέγερση σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται 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).

**14.5.5.2** Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, και κάθε δημόσιο Δημοτικό Σχολείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί πληθυσμό της τάξης των 3.000 ατόμων. Όπου είναι εφικτό, τα δημόσια Δημοτικά

Σχολεία είναι σκόπιμο να συνδυάζονται, χωροδομικά με ανοικτούς δημόσιους χώρους και να εξυπηρετούνται από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία θα χωροθετούνται κατά μήκος δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Τα Δημοτικά Σχολεία θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, όπου είναι εφικτό.

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

(α) Σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος του δευτερεύοντος τοπικού οδικού δικτύου.

(β) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.

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

## **14.5.6 Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης**

**14.5.6.1** 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).

**14.5.6.2** Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν, και κάθε δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται να εξυπηρετεί πληθυσμό της τάξης των 5.000 μέχρι 10.000 ατόμων. Οι χώροι που επιλέγονται πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, τοπικό οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων, όπου είναι εφικτό. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με ανοικτούς δημόσιους χώρους. Χώροι που δεν

είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.

**14.5.6.3** Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού ή συμπλέγματος οικισμών, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους νοουμένου ότι τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου:

(α) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος του Πρωτεύοντος Τοπικού Οδικού Δικτύου και κατά μήκος του Δευτερεύοντος Τοπικού Οδικού Δικτύου.

(β) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.

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

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

**14.5.7.1** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από το κύριο οδικό δίκτυο, νοουμένου ότι η λειτουργική τους σχέση με το κύριο οδικό δίκτυο εγγυάται τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων στη φιλοξενούσα περιοχή, ιδιαίτερα την περιοχή κατοικίας.

**14.5.7.2** Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το κύριο οδικό δίκτυο, διασφαλίζει το μη ουσιώδη επηρεασμό των ανέσεων των περιοχών κατοικίας.

**14.5.7.3** Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στους Άξονες Δραστηριότητας και σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος κύριου οδικού δικτύου, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.

- 14.5.7.4** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.
- 14.5.7.5** Ο καθορισμός συγκεκριμένων προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους, ανάλογα και με το εκπαιδευτικό τους πρόγραμμα. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ αποτελούν το γενικό πλαίσιο απαιτήσεων για τέτοιες σχολές.
- 14.5.7.6** Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές δυνατόν να μειωθούν για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης σε σχέση με τις δημόσιες, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3 (Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μειώσει περαιτέρω τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.
- 14.5.7.7** Στην περίπτωση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, για σκοπούς ορθολογιστικότερης αξιοποίησης πόρων, δίνεται η δυνατότητα μείωσης των απαιτούμενων χώρων για αθλοπαιδιές, νοουμένου ότι οι ανάγκες του εκπαιδευτηρίου εξυπηρετούνται από κοινοτικούς χώρους αθλοπαιδιών της ευρύτερης περιοχής. Νοείται ότι οι κοινοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις μπορούν να παραχωρηθούν με συμφωνία χρήσης, βρίσκονται σε κοντινή απόσταση και δεν ανήκουν σε άλλο εκπαιδευτήριο.
- 14.5.7.8** Επιπλέον, για τη χωροθέτηση σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης στους ιστορικούς πυρήνες, μέσα σε παραδοσιακή οικοδομή ή ομάδα οικοδομών που έχουν συντηρηθεί, οι απαιτήσεις για ακάλυπτους και διαμορφωμένους χώρους, κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές, είναι δυνατό να ικανοποιηθούν με κτιριακές εγκαταστάσεις που θα αποτελούν παράρτημα της προτιθέμενης σχολής, σε άλλο σημείο των οικισμών.
- 14.5.7.9** Ανάπτυξη φοιτητικών εστιών σε σχέση με σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, βάσει των προνοιών της παραγράφου 22.2.

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

**14.6.1** Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, με τον κωδικό Εβ.

**14.6.2** Μικρής κλίμακας φροντιστήρια και παρόμοιες χρήσεις, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, είναι δυνατό να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι αποτελούν την επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο πραγματοποιείται η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων στην περιοχή.

**14.6.3** Η χωροθέτηση φροντιστηρίων και αναπτύξεων παρόμοιου τύπου είναι επίσης δυνατή σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τετραγωνικών μέτρων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.

(β) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις στην παρακείμενη οικιστική περιοχή.

(γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.

## **14.7 Ειδικές Σχολές**

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

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



## **14.8 Συντελεστής Δόμησης**

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

(α) Για σχολικά κτίρια, πλην εκείνων της Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε Περιοχές Ανάπτυξης ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,50:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,30:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων σε δύο (2).

(β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και την εμφάνιση της περιοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από κύριους δρόμους Περιφερειακής Σημασίας και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν ασυμβίβαστες χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

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

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

## **14.9 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων**

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

## **14.10 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 κυκλοφορικά 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.
- (ζ) Να εντάσσει τις απαιτούμενες εγκαταστάσεις στον παραδοσιακό ιστό και στο ευρύτερο περιβάλλον των οικισμών, με τη δέουσα ευαισθησία και εναρμόνιση της μορφής τους με τον χαρακτήρα του δομημένου και φυσικού τοπίου της περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων».



## 15. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

### 15.1 Γενικά

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

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

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

**15.1.4** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου λειτουργεί Αγροτικό Υγειονομικό Κέντρο, το οποίο θεωρείται επαρκές για την κάλυψη των αναγκών των δύο οικισμών, αφού με τις υπηρεσίες που προσφέρονται σε αυτό καλύπτονται απλά περιστατικά και παρέχεται πρωτοβάθμια περίθαλψη. Εντούτοις, η περιοχή Λευκάρων συνεχίζει να εξαρτάται από το Γενικό Νοσοκομείο Λάρνακας για τα άλλα επίπεδα περίθαλψης και παροχής υπηρεσιών υγείας. Ωστόσο, στην περιοχή του Σχεδίου προσφέρονται αναπτυξιακές προοπτικές, μέσω της πολιτικής αποκέντρωσης, για ενδυνάμωση των υπηρεσιών υγείας πρωτοβάθμιας φροντίδας, καθώς και δυνατότητες δημιουργίας εξειδικευμένων ιατρικών και ερευνητικών κέντρων, ανεξάρτητων ή συνδεδεμένων με το αστικό συγκρότημα.

### 15.2 Προβλήματα

**15.2.1** Το κύριο πρόβλημα το οποίο αντιμετωπίζει ο τομέας της υγείας και της κοινωνικής μέριμνας στο επίπεδο του Τοπικού Σχεδίου συνοψίζεται στην σημαντική εξάρτηση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της υγείας και κοινωνικής μέριμνας από το αστικό συγκρότημα Λάρνακας,

που ανάμεσα σε άλλα δεν υποβοηθά στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης σε τοπικό επίπεδο.

### **15.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

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

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

### **15.4 Βασικοί Στόχοι**

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

- (α) Η ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στην περιοχή του Σχεδίου υπηρεσιών πρωτοβάθμιας φροντίδας και αριθμού νέων Τοπικών Κέντρων Υγείας, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές, κατά το δυνατό σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- (β) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, τόσο για εξυπηρέτηση του πληθυσμού, όσο και για προσέλκυση ξένων, στα πλαίσια ενθάρρυνσης του τουρισμού υγείας, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 20.
- (γ) 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 όπως οι ηλικιωμένοι, τα άτομα με αναπηρίες, οι μονογονικές οικογένειες, οι οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα προβλήματα, οι μετανάστες, τα άτομα με σοβαρές ασθένειες ή εξαρτήσεις, τα οποία χρειάζονται βοήθεια, και οι νέοι που εγκαταλείπουν πρόωρα το σχολείο ή έχουν χαμηλό μορφωτικό επίπεδο.

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

**15.5.1** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα θα επιτρέπονται σε περιοχές μέσα στους πυρήνες των δύο οικισμών, οι οποίοι καθορίζονται με τους κωδικούς Πα και Εβ στα Σχέδια 12 και 12α. Εντούτοις, παρέχεται η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή να εξετάζει κατ' αξία αιτήσεις για ιδιωτικές κλινικές και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, εφόσον πρόκειται για κλινικές μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, και αφού ληφθούν σοβαρά υπόψη οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές όπου προτείνεται η ανάπτυξη. Νοείται ότι, σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην παροχή ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για επισκέπτες, όπως καθορίζεται στα σχετικά πρότυπα, ώστε να μην επιβαρύνονται οι γειτνιάζουσες χρήσεις, ιδιαίτερα η οικιστική.

**15.5.2** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, και ιατρικά κέντρα είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου, νοούμενου ότι το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδό της τάξης των 1.000 τετραγωνικών μέτρων.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά Πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30% ενώ το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.

- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (ζ) Στις περιπτώσεις ειδικών τύπων κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για επιβολή κατάλληλων όρων για σχετική λειτουργική απομόνωση της ανάπτυξης από την υπόλοιπη οικιστική περιοχή.

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

**15.5.3** Η χωροθέτηση κλινικών ειδικού τύπου (π.χ. κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι δυνατή και σε Αγροτική Ζώνη, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για τη μελλοντική κατανομή των χρήσεων γης ή σε περίπτωση χωροθέτησης τους σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του Πρωτεύοντος Τοπικού Οδικού Δικτύου, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για επιβολή κατάλληλων όρων για σχετική λειτουργική απομόνωση της ανάπτυξης από την υπόλοιπη οικιστική περιοχή.

**15.5.4** Εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατό να χωροθετούνται και σε Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.

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

**15.6.1** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Για τον λόγο αυτό, η χωροθέτηση ιδιωτικών ιατρείων επιτρέπεται κατά κανόνα, μέσα στους πυρήνες των δύο οικισμών, οι οποίοι καθορίζονται με τους κωδικούς Πα και Εβ στο Σχέδια 12 και 12α, νοουμένου ότι το μέγιστο εμβαδόν τους δεν ξεπερνά την τάξη των 100 τετραγωνικών μέτρων. Ιδιωτικά ιατρεία επιτρέπονται επίσης και στις υπόλοιπες Οικιστικές Ζώνες του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην παροχή ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για επισκέπτες, με βάση τα σχετικά Πρότυπα, ώστε να μην επιβαρύνεται η γειτνιάζουσα οικιστική χρήση.



- 15.6.2** Μεμονωμένα ιδιωτικά ιατρεία μεγαλύτερου μεγέθους είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του Πρωτεύοντος Τοπικού Οδικού Δικτύου, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
  - (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
  - (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα για χώρους στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
  - (δ) Ειδικά σε περίπτωση που το ιατρείο εμπίπτει σε περιοχή κατοικίας κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου/συνδετήριου δρόμου του δευτερεύοντος τοπικού οδικού δικτύου, αυτό μπορεί να έχει μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 200 τετραγωνικών μέτρων, και με ανώτατο συντελεστή δόμησης αυτόν της Οικιστικής Ζώνης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 6.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης).
- 15.6.3** Η χωροθέτηση μικρού μεμονωμένου ιατρείου θα επιτρέπεται και σε μισό οικόπεδο, δεδομένου ότι προσφέρονται οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης από άποψη αριθμού και λειτουργίας, το κλιμακοστάσιο δεν είναι κοινόχρηστο, το ιατρείο είναι μεικτού εμβαδού της τάξης των 65 τετραγωνικών μέτρων και ανήκει στον ιδιοκτήτη/κάτοικο του οικοπέδου.
- 15.6.4** Σε περίπτωση δημιουργίας ιδιωτικού ιατρείου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 15.6.1, 15.6.2, και 15.6.3, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.
- 15.6.5** Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο) του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες, χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν. Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ, με μέγιστο μεικτό εμβαδό της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων.

## **15.7 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών**

**15.7.1** 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.

## **15.8 Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας**

**15.8.1** Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται, κατά κανόνα, μέσα στους πυρήνες των δύο οικισμών, οι οποίοι καθορίζονται με τον κωδικό Πα και Εβ στα Σχέδια 12 και 12α.

**15.8.2** Είναι δυνατή επίσης η χωροθέτηση τέτοιων υπηρεσιών κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου σε Οικιστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο όπου προτείνεται η ανάπτυξη έχει εμβαδόν τουλάχιστο 1.000 τετραγωνικά μέτρα.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (γ) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις στην παρακείμενη οικιστική περιοχή.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα, αυξάνεται κατά 30%.

## **15.9 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί**

**15.9.1** Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στο Κεφάλαιο 14. 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.

## **15.10 Πρόσθετα Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων**

**15.10.1** Αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων υγείας και κοινωνικής μέριμνας, που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο, θα εξετάζονται λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα πρόσθετα κριτήρια:

- (α) Ικανοποίηση των τοπικών αναγκών και εξισορρόπηση προσφοράς και ζήτησης για τέτοιου είδους υπηρεσίες.
- (β) Περιορισμός της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης και του επηρεασμού των ανέσεων σε παρακείμενες περιοχές κατοικίας, και δυνατότητα παροχής ασφαλούς πρόσβασης και επαρκούς αριθμού χώρων στάθμευσης μέσα στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
- (γ) Ένταξη των εγκαταστάσεων στον παραδοσιακό ιστό με τη δέουσα ευαισθησία και εναρμόνιση της μορφής τους με τον χαρακτήρα του δομημένου και φυσικού τοπίου της περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).
- (δ) Τήρηση των χωροταξικών και λοιπών προνοιών του περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμου.



## 16. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

### 16.1 Γενικά

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

**16.1.2** Σχετικά με τις αθλητικές διευκολύνσεις στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, αναφέρεται ότι η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού στα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης έχουν δημιουργήσει έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές.

**16.1.3** 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 είναι χωροθετικά κατάλληλοι και στους οποίους υφίστανται τέτοιου τύπου διευκολύνσεις, ενώ υπάρχει επάρκεια χώρων για την επέκταση αυτών.

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

### 16.2 Προβλήματα

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

- 16.2.2** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την έλλειψη και την ανεπαρκή παροχή ανοικτών δημόσιων οργανωμένων διευκολύνσεων άθλησης, ιδιαίτερα στην περιοχή των Κάτω Λευκάρων. Υπάρχει επίσης δυσκολία εξεύρεσης γης επαρκούς και ικανοποιητικού μεγέθους για αθλητικές διευκολύνσεις του ιδιωτικού τομέα.
- 16.2.3** Στα Πάνω Λεύκαρα, λειτουργεί σήμερα το Κοινοτικό Γήπεδο Λευκάρων, η διαμόρφωση του οποίου έχει πρόσφατα αποπερατωθεί και αναμένεται ότι θα εξυπηρετεί την περιφέρεια της περιοχής Λευκάρων. Συγκεκριμένα το Κοινοτικό Γήπεδο περιλαμβάνει γήπεδο ποδοσφαίρου με στίβο κλασικού αθλητισμού υψηλών προδιαγραφών που ανταποκρίνεται στις ανάγκες της περιοχής. Επιπρόσθετα, στο χώρο του Γυμνασίου υπάρχουν αθλητικές υποδομές μικρότερου μεγέθους (γήπεδο καλαθόσφαιρας και ποδοσφαίρου). Στα Κάτω Λεύκαρα υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου, το οποίο ωστόσο παρουσιάζει σημαντικές ελλείψεις σε διαμορφώσεις και διευκολύνσεις.
- 16.2.4** Οι αθλητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στην περιοχή των εκπαιδευτηρίων κρίνονται ικανοποιητικές κυρίως για την εκπαίδευση, παρόλο που χρειάζονται ορισμένες βελτιώσεις και μερικές επεκτάσεις.

### **16.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

- 16.3.1** Η Ειδική Στρατηγική για τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων αποσκοπεί στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής τόσο των πολιτών όσον και των τουριστών σε όλες τις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου μέσω της παροχής πολλαπλού και διαφορετικού τύπου αθλητικής υποδομής και εγκαταστάσεων. Οι αθλητικές διευκολύνσεις αποτελούν βασικό στοιχείο οργάνωσης όλων των βαθμίδων συγκρότησης του ημιορεινού αυτού περιαστικού χώρου (γειτονιά, οικισμός, σύμπλεγμα).
- 16.3.2** Βασική επιδίωξη είναι η αναβάθμιση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ώστε να καταστεί κατά το εφικτό βιώσιμη στον τομέα του αθλητισμού με δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, υποδομές και εγκαταστάσεις ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών για όλες τις κοινωνικές ομάδες, περιλαμβανομένου και του μαζικού αθλητισμού.

### **16.4 Βασικοί Στόχοι**

- 16.4.1** Σε ότι αφορά τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:
- (α) Η εξασφάλιση κατάλληλων διευκολύνσεων άθλησης σε όλες τις βαθμίδες οργάνωσης των οικισμών.

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

**16.4.2** Οι ελλείψεις στον τομέα των κοινοτικών αθλητικών διευκολύνσεων αναμένεται να αντιμετωπίζονται από την Τοπική Αρχή σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού. Υπάρχουν επίσης σημαντικές προοπτικές βελτίωσης των παρεχόμενων διευκολύνσεων, με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα, σε ώρες και περιόδους που τα σχολεία δεν λειτουργούν. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων μέσης κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.

## **16.5 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις**

**16.5.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους μπορούν να χωροθετούνται κατά κανόνα, ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησης τους στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών.

**16.5.2** Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός Ορίου Ανάπτυξης που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τον σκοπό αυτό. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή οι κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να συνυπάρχουν με ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις (σχετική είναι η παράγραφος 16.6.2).

**16.5.3** Αιτήσεις για γυμναστήρια μικρής κλίμακας σε Οικιστικές Ζώνες, μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά όταν η περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε δημόσιους χώρους πρασίνου. Στις πιο πάνω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης της περιοχής, την κυκλοφοριακή επιβάρυνση του οδικού συστήματος και την επάρκεια των χώρων στάθμευσης που προβλέπονται

στην ανάπτυξη, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της οικοδομής στο γήπεδο και την κατάλληλη τοπιοτέχνησή του.

**16.5.4** Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται και σε περιοχές εκτός των πιο πάνω, ως παρεμπόμπουσες εγκαταστάσεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.7.

**16.5.5** Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται και σε Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.

**16.5.6** Σε περίπτωση δημιουργίας κλειστών αθλητικών διευκολύνσεων σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.5.3, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδό της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

## **16.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις**

### **16.6.1 Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης Μεγάλης Κλίμακας**

**16.6.1.1** 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 Κεφαλαίου 20.

**16.6.1.2** 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 τετραγωνικών μέτρων, 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, μόνο όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης της ανάπτυξης στη συγκεκριμένη περιοχή που αυτή προτείνεται.

### **16.6.1.3 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 το 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 πρωτεύοντα τοπικού οδικού δικτύου εκτός της Ειδικής Περιοχής (ΔΕΧ) Κάτω Λευκάρων (παράγραφος 31.4), 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.

## **16.6.2 Ανοικτές Διευκολύνσεις Άθλησης Μικρής Κλίμακας**

**16.6.2.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πολεοδομικής άδειας, διάρκειας ισχύος πέντε ετών (με δικαίωμα ανανέωσης εφόσον δεν προκύψουν συνθήκες επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής), σε περιοχή εντός Περιοχών 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 και εφόσον:

- (α) Η ιδιοκτησία θα βρίσκεται κατά μήκος του πρωτεύοντα τοπικού οδικού δικτύου, εκτός της Ειδικής Περιοχής (ΔΕΧ) Κάτω Λευκάρων (παράγραφος 31.4),.
- (β) Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης.
- (γ) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρουμένων όλων των δεσμεύσεων, τουλάχιστον 3.000 τετραγωνικά μέτρα.
- (δ) Η απόσταση των επιμέρους αθλητικών διευκολύνσεων θα είναι τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (ε) 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 τετραγωνικών μέτρων, και θα απέχουν τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα σύνορα, εκτός το μικρό περίπτερο/αναψυκτήριο, που πρέπει να είναι τουλάχιστον 10,00 μέτρα

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος τύπος αθλητικής διευκόλυνσης χωροθετείται σε περιοχές όπου δεν αναμένεται να επηρεαστούν οι ανέσεις περιοίκων, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώνει ανάλογα το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν του τεμαχίου και την ελάχιστη απόσταση των διευκολύνσεων και των υποστηρικτικών τους εγκαταστάσεων από τα σύνορα του τεμαχίου.

**16.6.2.2** Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου δυνατό να χωροθετηθούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τετραγωνικών μέτρων τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις, η ανάπτυξη απέχει τουλάχιστον 10,00 μέτρα 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 100 τετραγωνικά μέτρα.

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

**16.7.1** 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 100 τετραγωνικά μέτρα, 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 μέτρα από τα σύνορα.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζονται:

- (α) Σε περιπτώσεις χώρων που καθορίζονται ειδικά στο Τοπικό Σχέδιο για τη δημιουργία αθλητικών διευκολύνσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- (β) Στις περιπτώσεις των ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που περιγράφονται στις παραγράφους 16.6.2.1 και 16.6.2.4, όπου ισχύει ειδική πολιτική.

## **16.8 Βασικές Προϋποθέσεις**

**16.8.1** 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 μέτρα 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 μέτρα, 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, 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 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.

## **16.9 Άλλες Πρόνοιες**

- 16.9.1** Διευκολύνσεις οι οποίες σχετίζονται με τον αθλητισμό είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις των Κεφαλαίων 16 και 20, όπως επίσης και σε δημόσιους χώρους πρασίνου με βάση το Κεφάλαιο 7.
- 16.9.2** Εντός των υδατοφρακτών Λευκάρων και Διποτάμου (ταμιευτήρες νερού) είναι δυνατό να επιτραπούν διευκολύνσεις για σκοπούς ναυταθλητισμού με πλωτά μέσα, σύμφωνα με τους περί της Ενιαίας Διαχείρισης Υδάτων (Χρήση Ταμιευτήρων Νερού για Ναυταθλητισμό) Κανονισμούς του 2020, οι οποίοι εκδόθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο, με βάση τους περί της Ενιαίας Διαχείρισης Υδάτων Νόμους του 2010 έως (Αρ.2) του 2016 [σχετικό είναι το περιεχόμενο της υποπαραγράφου 7.6.1.1(β)].

## 17. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

### 17.1 Γενικά

**17.1.1** Το φάσμα των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι ευρύ, από της μικρής κλίμακας και απλούστερου τύπου, όπως είναι το καφεενείο και το εστιατόριο, μέχρι της μεγαλύτερης κλίμακας σύνθετες αναπτύξεις, όπως είναι το Θεματικό Πάρκο και το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων και άλλων εξειδικευμένων τέτοιων διευκολύνσεων, όπως είναι τα γήπεδα γκολφ και τα υδροπάρκα, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό.

**17.1.2** Στην Περιοχή του Σχεδίου, οι διευκολύνσεις αυτές συγκεντρώνονται κυρίως στα κέντρα των οικισμών, υπό μορφή κέντρων αναψυχής, καθώς και κατά μήκος καθορισμένων εμπορικών αξόνων. Μεγάλης κλίμακας ή σύνθετες τέτοιες αναπτύξεις απουσιάζουν από την περιοχή, όπου θα μπορούσαν να ενθαρρυνθούν και να συνδράμουν στην ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου.

**17.1.3** Θέματα που αφορούν τη χωροθέτηση, ένταση και κατηγορία αναπτύξεων αναψυχής - ψυχαγωγίας είναι κεφαλιώδους σημασίας για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, εφόσον η τοπική οικονομία στηρίζεται ουσιαστικά στις υπηρεσίες που προσφέρονται στον τουρισμό. Στόχοι του Σχεδίου είναι η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή, η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων γι' αυτό το σκοπό που να είναι ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας, καθώς και ο περιορισμός οχληρών τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές.

### 17.2 Προβλήματα

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

**17.2.2** Παράλληλα, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την ανεπαρκή παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική αναψυχή. Διαπιστώνονται επίσης προβλήματα από την απρογραμματιστή χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων στο παρελθόν, με αρνητικές συνέπειες στις ανέσεις και στη σωστή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

### **17.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**17.3.1** Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης στον τομέα αυτό αποβλέπει στη συμπλήρωση των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε όλες τις βαθμίδες συγκρότησης του χώρου (γειτονιά, οικισμός, σύμπλεγμα και περιφέρεια), για σκοπούς βελτίωσης της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού και της βιωσιμότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

**17.3.2** Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση διακριτού ρόλου στους καθορισμένους εμπορικούς άξονες, ενθαρρύνοντας τον πολυλειτουργικό τους χαρακτήρα και την πολυδιάστατη χρήση των υποδομών και των δυνατοτήτων της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Πρόσθετα, η Ειδική Στρατηγική στοχεύει στην ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων διαφόρων περιοχών από αναπτύξεις οχληρής μορφής.

### **17.4 Βασικοί Στόχοι**

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε 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 ώστε αυτή να αποκτήσει υπερτοπικό ρόλο στον τομέα αυτό.
- (β) Η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων, ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας.
- (γ) Η ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων των φιλοξενουσών περιοχών από αναπτύξεις τέτοιου τύπου.
- (δ) Ο περιορισμός οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές για ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ευαίσθητων περιοχών.

**17.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής**

**17.5.1** Η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής - ψυχαγωγίας συνήθους τύπου και ήπιας μορφής, όπως για παράδειγμα καφεενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, χώροι όπου προσφέρονται υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο κλπ., είναι δυνατό να επιτρέπεται από την Πολεοδομική Αρχή, σε Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας, καθώς και στους ιστορικούς πυρήνες των οικισμών, που καθορίζονται στα Σχέδιο 12 και 12α με τους κωδικούς Εβ και Πα, αντίστοιχα. Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.13.

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

**17.6.1** Η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής - ψυχαγωγίας συνήθους τύπου, αλλά μορφής που προκαλεί όχληση, όπως για παράδειγμα μπιραρίες, μπαρ, εστιατόρια με μουσική και κινηματογράφοι, που κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις ηχητικής ρύπανσης και τροχαίας κυκλοφορίας στην περιοχή όπου βρίσκονται, είναι δυνατό να επιτρέπεται από την Πολεοδομική Αρχή, σε Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας, που καθορίζονται στα Σχέδια 12 και 12α με τον κωδικό Εβ. Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.13.

**17.7 Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων**

**17.7.1** 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 ισχύουσας σχετικής Νομοθεσίας του Υφυπουργείου Τουρισμού. Νοείται ότι καμιά τέτοιου τύπου ανάπτυξη δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς την εξασφάλιση της αναγκαίας Πολεοδομικής Άδειας.

**17.7.2** Η ανέγερση αυτοτελούς Αίθουσας Δεξιώσεων είναι δυνατόν να επιτρέπεται:

- (α) Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν η αίθουσα προορίζεται

να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει εμβαδόν ελεύθερο από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τετραγωνικών μέτρων, και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τετραγωνικά μέτρα. Θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1, ή ο συντελεστής που καθορίζεται για κατοικία, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερος.

- (β) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τετραγωνικών μέτρων, και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 500 τετραγωνικά μέτρα. Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1.

**17.7.3** Στις περιπτώσεις αυτές, πρέπει να ικανοποιούνται, πέραν των βασικών προϋποθέσεων της παραγράφου 17.13, οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα συσχετίζεται ικανοποιητικά με περιφερειακούς ή κύριους δρόμους, και θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας της περιοχής.
- (β) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση τα πρότυπα θα είναι ενιαίοι, με ανεξάρτητες εισόδους/εξόδους που θα 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 ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους.
- (δ) Στις περιπτώσεις χωροθέτησης της ανάπτυξης στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, η οικοδομή πρέπει να απέχει τουλάχιστον 25,00 μέτρα από πρωτεύον οδικό δίκτυο, και τουλάχιστον 15,00 μέτρα από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.

## **17.8 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

**17.8.1** 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.



**17.8.2** 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 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).

**17.8.3** 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).

**17.8.4** 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.

**17.8.5** 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.

## **17.9 Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

### **17.9.1 Θεματικά Πάρκα**

**17.9.1.1** 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.

**17.9.1.2** 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-take away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία».

- 17.9.1.3** 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.
- 17.9.1.4** Θεματικά πάρκα είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 20, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής, και τηρεί τις βασικές προϋποθέσεις του παρόντος κεφαλαίου. 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.
- 17.9.1.5** Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής.
- 17.9.1.6** Επειδή οι αναπτύξεις του τύπου αυτού αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.
- 17.9.1.7** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα πρέπει να τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.13.

## **17.9.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα**

- 17.9.2.1** 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.

- 17.9.2.2** Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου της ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
  - (β) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- 17.9.2.3** 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, ταχυφαγεία-take-away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με "παραδοσιακά στοιχεία".
- 17.9.2.4** Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζοπούς 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.
- 17.9.2.5** Θεματικά πάρκα είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 20, και υπό τις βασικές προϋποθέσεις, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής.
- 17.9.2.6** Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 17.9.1.3, 17.9.1.5 και 17.9.1.6 και 17.13.
- 17.10** **Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**
- 17.10.1** 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 κατάσταση 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.

- 17.10.2** Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν μόνο στις περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 20, και σύμφωνα με τις βασικές προϋποθέσεις του παρόντος κεφαλαίου, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής.
- 17.10.3** 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 στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει 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.
- 17.10.4** 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 – bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1,

θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι δυο και το ύψος 10 μέτρα.

**17.10.5** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα τηρούνται οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.13 και θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 17.9.1.6.

#### **17.11 Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού**

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

#### **17.12 Ειδικές Πρόνοιες**

**17.12.1** Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αίτησης άδειας για διαχωρισμό γης θα μπορεί να εφαρμόσει *Ειδική Πολιτική Σύνδεσης* των οικισμών καθορίζοντας διαδρομές/δίκτυα πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και ανοικτών δημόσιων χώρων που να αξιοποιούν τα περιβαλλοντικά στοιχεία και άλλα σημεία αναφοράς της περιοχής (ποταμοί, αργάκια, υψώματα, κρατικές ιδιοκτησίες, αρχαιολογικοί χώροι, κ.ο.κ.), καθώς και τις χρήσεις κοινοτικής υποδομής (σχολεία, δημόσια κτήρια, εκκλησίες, κ.ά.), με βάση το Σχέδιο 6. Κατά τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται η λειτουργική σύνδεση των δύο οικισμών.

#### **17.13 Βασικές Προϋποθέσεις**

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

(α) Όταν η προτεινόμενη ανάπτυξη γεινιάζει 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 γεινιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γεινίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε

εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Είναι δυνατόν να απαιτούνται ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.

- (γ) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την επάρκεια των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή ή η ανάπτυξη εφάπτεται σε κύριους δρόμους. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται ότι το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης είναι τέτοιο που αναμένεται ότι θα προσελκύει μεγάλο αριθμό χρηστών/επισκεπτών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αιθουσών δεξιώσεων, μουσικοχορευτικών κέντρων και μεγάλου μεγέθους εστιατορίων. Σε περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο λόγω της κλίμακας και την έντασης της ανάπτυξης, θα απαιτείται η διεξαγωγή μελέτης κυκλοφοριακών επιπτώσεων.
- (δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την τήρηση ικανοποιητικής απόστασης μεταξύ των χώρων άσκησης των κύριων ή/και των βοηθητικών δραστηριοτήτων της ανάπτυξης (π.χ. οικοδομή, υπαίθριοι χώροι εστίασης ή συγκέντρωσης, χώροι στάθμευσης και διάδρομοι διακίνησης οχημάτων, κ.ο.κ.) και των ορίων του τεμαχίου.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση Άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- (στ) Στις περιπτώσεις που χωροθετείται κοντά στα Αρχαία Μνημεία και κτίρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.
- (ζ) Σε όλες τις περιπτώσεις όπου, ανάπτυξη που εμπίπτει στις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δυνατό να επιτραπεί, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της περιοχής, εκτός των περιπτώσεων οι οποίες αναφέρονται στο Κεφάλαιο 20, 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 γόνιμη/αποδοτική γεωργική γη).

- (η) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε δυσμενών επιπτώσεων, αναπτύξεις του παρόντος Κεφαλαίου (διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας) που δύναται να επιτραπούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης.



## 18. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

### 18.1 Γενικά

- 18.1.1** Τα τελευταία χρόνια, η σχέση του πολιτισμού με την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη των οικισμών έχει διαφοροποιηθεί. Έχει γίνει κοινώς αποδεκτή η θετική επίδραση του πολιτισμού στην εικόνα των οικισμών και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, καθώς και η συνεισφορά του στον τομέα της απασχόλησης. Επιπρόσθετα, ο πολιτισμός συνδέεται με την ανάπτυξη και προβολή της Κύπρου ως τουριστικού προορισμού. Η υλοποίηση δημιουργίας μικρών 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.
- 18.1.2** Σύμφωνα με τον Στρατηγικό Σχεδιασμό για τον Πολιτισμό του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας, η έννοια του Πολιτισμού στη σύγχρονη πραγματικότητα δεν περιλαμβάνει μόνο τις Καλές Τέχνες, αλλά αφορά επίσης στον τρόπο ζωής, την 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 ουσιαστικά θέματα όπως είναι η κοινωνική ενσωμάτωση και συνοχή, η πολιτιστική ποικιλομορφία, η αστική αναζωογόνηση, η εθνική οικονομία και η παιδεία.
- 18.1.3** 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.
- 18.1.4** Σημειώνεται ότι η χωροθετική πολιτική για αναπτύξεις οι οποίες δυνατόν να συμπεριληφθούν εντός του ευρύτερου ορισμού του «πολιτισμού» αλλά εμπíπτουν περισσότερο στην έννοια της ψυχαγωγίας και αναψυχής και γενικότερα των εμπορικών χώρων συνάθροισης του κοινού συμπεριλαμβάνονται στο Κεφάλαιο 17.

## **18.2 Προβλήματα**

**18.2.1** Ανάμεσα στα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στο ημιορεινό αυτό 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.

## **18.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

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

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

## **18.4 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 καθοδήγηση και ενθάρρυνση τέτοιων αναπτύξεων, τόσο από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα αλλά και από τον ιδιωτικό τομέα, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής τους στις μεταβαλλόμενες ανάγκες και τάσεις.

## **18.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή**

**18.5.1** Σε γενικές γραμμές, η πολιτιστική υποδομή (τοπικά μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα, κλπ.) αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας των οικισμών και βασικό στοιχείο εμπλουτισμού της ανάπτυξής τους. Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατό να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα και τον τύπο της δραστηριότητας:

(α) Σε χώρους των παραδοσιακών πυρήνων με τον κωδικό Εβ, που είναι κεντρικοί από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που καλύπτουν, εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστο οδικό δίκτυο και παρέχουν τις αναγκαίες διευκολύνσεις σε χώρους στάθμευσης.

(β) Στις Ζώνες Δημόσιων και άλλων Αστικών Χρήσεων.

(γ) Κατά μήκος του δρόμου της οδού Αγίου Τιμοθέου που ενώνει τους δύο οικισμούς, εντός της Οικιστικής Ζώνης των Κάτω Λευκάρων.

**18.5.2** Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας των οικισμών. Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, θα πρέπει να χωροθετούνται κατά κανόνα σε χώρους που είναι κεντρικοί από λειτουργική άποψη και να συνδέονται με άλλες κύριες λειτουργίες, για να συμβάλλουν στην ενίσχυση της ελκυστικότητας και της ενιαίας ταυτότητας του συνόλου των οικισμών. Οι χώροι αυτοί πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστον οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων.

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

**18.5.4** Κατά την εξέταση αιτήσεων για αναπτύξεις πολιτιστικής υποδομής η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων της ανάπτυξης με στόχο την κατάλληλη ένταξή της στον χώρο και εναρμόνισή της με το δομημένο και φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Εννοείται ότι η ανάπτυξη θα ακολουθεί αυστηρά τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων».

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

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

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

(α) Τον βαθμό προβολής του μνημείου.

(β) Τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες.

(γ) Την ένταξη στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

**18.6.3** Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε δημόσιους ανοικτούς χώρους (πάρκα, πλατείες, κόμβους, κ.ά.), ώστε να προβάλλεται ο σύγχρονος πολιτισμός και να αναβαθμίζεται ο αστικός χώρος. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται τόσο η αισθητική αναβάθμιση των δημόσιων χώρων όσο και η στήριξη και ενίσχυση των ντόπιων δημιουργών, των οποίων τα έργα θα εκτίθενται στις τοπικές αρχές, στα πάρκα και σε άλλους δημόσιους χώρους (π.χ. δημόσια κτίρια, κ.ο.κ.).

**18.7 Ειδική πρόνοια**

**18.7.1** Η Πολεοδομική Αρχή, στο πλαίσιο αδειοδότησης δημόσιου πολιτιστικού κτιρίου, δύναται να αυξήσει το συντελεστή δόμησης κατά 0,10:1, σε περίπτωση τοπιοτέχνησης πλατειακού χώρου της τάξης του 25% της ιδιοκτησίας.

## 19. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

### 19.1 Γενικά

**19.1.1** Ο Τουρισμός αποτελεί σημαντικό τομέα της κυπριακής οικονομίας, ο οποίος συναρτάται με πολλές άλλες χρήσεις και δραστηριότητες. Στα πλαίσια ενός ανταγωνιστικού ευρύτερου περιβάλλοντος, η Κύπρος αντιμετωπίζει εγγενή προβλήματα που έχουν συσσωρευτεί από τη μονοδιάστατη ανάπτυξη και τυποποίηση του τουριστικού προϊόντος, από την καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και από την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών. Κατά συνέπεια, υπάρχει ανάγκη επαναξιολόγησης των πολεοδομικών πολιτικών που αφορούν την τουριστική ανάπτυξη και εισαγωγής τέτοιων πολιτικών και κινήτρων που θα βοηθήσουν στην ανάκαμψη και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος.

### 19.2 Το Προσφερόμενο Τουριστικό Προϊόν

**19.2.1** Τα Λεύκαρα αποτελούν χαρακτηριστικό παράδειγμα οικισμών που προσελκύουν επισκέπτες από την Κύπρο και το εξωτερικό λόγω της φήμης των τοπικών παραδοσιακών τεχνών και της μοναδικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς τους. Η αναγνώριση της πραγματικότητας αυτής επιβάλλει την ανάγκη προστασίας και ανάδειξης των δύο οικισμών και της παραδοσιακής τους χειροτεχνίας. Επιπρόσθετα, με την ταυτόχρονη προβολή του εξαιρετικού κλίματος, της προνομιακής θέσης και του πλούσιου εναλλασσόμενου τοπίου, η περιοχή θα μπορούσε να συγκαταλέγεται ανάμεσα στους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς στην Κύπρο.

**19.2.2** Εντούτοις, η συντριπτική πλειοψηφία των τουριστών γνωρίζουν τα Λεύκαρα μέσα από μια ολιγόωρη οργανωμένη εκδρομή, αφήνοντας περιορισμένα οφέλη χωρίς να αξιοποιούνται τα σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα που διαθέτει η περιοχή, και να προβάλλεται η καλύτερη δυνατή εικόνα της προς τα έξω. Δεδομένων των χαρακτηριστικών και των δυνατοτήτων των Λευκάρων, θα πρέπει να επιδιωχθεί η υιοθέτηση μιας πρότυπης ολοκληρωμένης τουριστικής στρατηγικής με ήπιες και φιλικές προς το περιβάλλον μορφές ανάπτυξης, στην κατάλληλη κλίμακα. Αυτή η προσέγγιση θα αποφέρει αξιόλογα οφέλη στην οικονομία της περιοχής, λόγω της ευρείας διασποράς εισοδημάτων σε σημαντικό αριθμό μικρών τοπικών επιχειρήσεων.

**19.2.3** Η περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού που στηρίζεται στον πολιτισμό θα επέλθει μέσα από μια γενική πολιτική προς τη διατήρηση της κληρονομιάς

και την προώθησης δημιουργίας πολιτιστικής υποδομής και δραστηριοτήτων. Η προβολή των ιστορικών μνημείων, η αναβίωση των οικισμών, η διατήρηση του τοπίου, η προστασία της φύσης, η ανάπτυξη των ανθρώπινων πόρων, αποτελούν αλληλοσυμπληρούμενες προσπάθειες, αναγκαίες για την επίτευξη της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής. Ωστόσο, ιδιαίτερη προσοχή επιβάλλεται να δοθεί σε επιλογές που αφορούν την ανάπτυξη μαζικού τουρισμού με έγκαιρη παρακολούθηση, λεπτομερή αξιολόγηση και ευχέρεια τροποποίησης οποιασδήποτε σχετικής πολιτικής.

### **19.3 Η Ανάγκη Ανάπτυξης των Ανθρώπινων Πόρων**

**19.3.1** Οι συλλογικές γνώσεις, δεξιότητες και μνήμες των κατοίκων κάθε περιοχής, καθώς και το δίκτυο κοινωνικών σχέσεων που διαμορφώνεται μεταξύ τους, αποτελούν τους ανθρώπινους πόρους ενός τόπου, αλλά και το πλαίσιο που καθορίζει την επιβίωση της τοπικής κοινωνίας. Έτσι, ο οικονομικός μαρασμός ή η αναζωογόνηση της ευημερίας σε μια κοινότητα, εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την ικανότητα των κατοίκων να δράσουν ομαδικά, ενόψει αλλαγών στις οικονομικές συνθήκες ή άλλες περιστάσεις.

**19.3.2** Η προσαρμογή των παραδοσιακών δεξιοτήτων αγροτών που υποαπασχολούνται ή άδικα υποτιμούνται, όπως η ικανότητα δόμησης με φυσικά υλικά, η δεξιότητα στην υφαντουργία, τη μεταλλοτεχνία, ακόμα και οι ειδικές γνώσεις στην καλλιέργεια της γης, ή των ιδιοτήτων που έχουν φυσικά υλικά και άγρια φυτά, μπορεί να αποτελέσει τη βάση για νέες οικονομικές δραστηριότητες σε μια ραγδαία εξελισσόμενη παγκόσμια αγορά. Χωρίς αμφιβολία, ο συγκερασμός παράδοσης και τεχνολογίας αποτελεί προϋπόθεση για την επίτευξη της βιωσιμότητας, ιδιαίτερα μέσα από την ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού.

### **19.4 Προβλήματα**

**19.4.1** Τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της τουριστικής ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- Η χαμηλή προβολή της περιοχής.
- Η μικρή δυνατότητα ουσιαστικής προβολής της περιοχής και τα περιορισμένα της οφέλη (οικονομικά και άλλα) από την προσέλευση επισκεπτών.
- Η έλλειψη επαρκών τουριστικών κλινών που δεν ανταποκρίνεται στη ζήτηση.

- Η απουσία χώρων στάθμευσης για λεωφορεία για εξυπηρέτηση των τουριστικών περιοχών των οικισμών.

**19.4.2** Πέραν των πιο πάνω, στα Κάτω Λεύκαρα, βασικά προβλήματα για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής αποτελούν και τα ακόλουθα:

- Απουσία υποδομών/διευκολύνσεων που θα εξυπηρετούν τους επισκέπτες, όπως επαρκή εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια και καφενεία.
- Παντελής έλλειψη οργανωμένων χώρων διαμονής επισκεπτών, στοιχείο που περιορίζει το εύρος του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος και την οικονομική δραστηριότητα της κοινότητας.
- Απουσία ιεράρχησης περιοχών εμπορικής ανάπτυξης που θα διέυρνε τις δυνατότητες χωροθέτησης νέων εμπορικών και συναφών δραστηριοτήτων.

## **19.5 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης**

**19.5.1** Για τη θεματική ενότητα της τουριστικής ανάπτυξης επιδιώκεται η διαμόρφωση ενός μοντέλου αιεφόρου τουριστικής ανάπτυξης που να διαλαμβάνει την αναβάθμιση, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος. Η διαφοροποίηση αναμένεται να προέλθει από τη δημιουργία ειδικών προϊόντων και έργων εμπλουτισμού, ενώ η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αφορά βασικά τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές της Κύπρου, και αναμένεται να επιτευχθεί με την εισαγωγή κατάλληλων κινήτρων. Στρατηγικοί στόχοι είναι η επανατοποθέτηση της Κύπρου με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και με άξονες το περιβάλλον και τον πολιτισμό, καθώς και η στόχευση διαφόρων ομάδων πελατείας καθόλη τη διάρκεια του χρόνου.

**19.5.2** Στρατηγικής σημασίας για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου είναι η αξιοποίηση των αρχαιολογικών της χώρων και μνημείων, η σωστή διαχείριση και προβολή του περιβαλλοντικού της πλούτου και η ενίσχυση των προοπτικών επαγγελματικού τουρισμού, σε συνδυασμό με τον ήδη αναπτυγμένο βιοτεχνικό της τομέα, ιδίως στα τοπικά παραδοσιακά προϊόντα.

## **19.6 Βασικοί Στόχοι/Άξονες**

**19.6.1** Ο τουρισμός αποτελεί τον βασικότερο τομέα της τοπικής οικονομίας και είναι προφανές ότι το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν πρέπει να εκφράζει και να προβάλλει τις ιδιαιτερότητες του συγκεκριμένου χώρου

για να διατηρηθεί ανταγωνιστικός και βιώσιμος. Αυτό προϋποθέτει εμπλουτιστικά έργα, προσέλκυση νέων μορφών τουρισμού και συγκεντρωμένη ανάπτυξη. Με βάση τις παραμέτρους αυτές, η τουριστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε τέσσερις βασικούς άξονες:

- (α) Επιδίωξη της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης μέσα από τη λελογισμένη διαχείριση των διαθέσιμων οικονομικών και κοινωνικών πόρων, διατηρώντας και αναβαθμίζοντας την πολιτιστική κληρονομιά, το αγροτικό τοπίο και τον οικολογικό πλούτο των Λευκάρων, για την ικανοποίηση των αναγκών τόσο των επισκεπτών, όσο και των κατοίκων της περιοχής, καθώς και τη διασφάλιση των δυνατοτήτων για ορθολογική μελλοντική ανάπτυξη.
- (β) Έγκαιρος προγραμματισμός και χωροταξικός σχεδιασμός για τη χωροθέτηση της τουριστικής ανάπτυξης με στόχο την αποτροπή των αρνητικών επιπτώσεων της τουριστικής ανάπτυξης και την αποφυγή της αύξησης κοινωνικών και περιβαλλοντικών πιέσεων, όπως ο επηρεασμός των τοπικών προτύπων συμπεριφοράς και η διατάραξη του τρόπου ζωής των κατοίκων, η καταστροφή τοπίων, μνημείων και αρχαιολογικών χώρων από την εντατική τους χρήση, ο ανταγωνισμός τουριστών και κατοίκων για τους ίδιους περιορισμένους φυσικούς πόρους (π.χ. υδροδότηση) και υπηρεσίες.
- (γ) Υιοθέτηση της ολιστικής προσέγγισης στον προγραμματισμό της τουριστικής ανάπτυξης, ακολουθώντας το Πρότυπο Ολοκληρωμένου Τουρισμού (Integrated Tourism Model), μέσα από τις ακόλουθες πολιτικές:
  - (i) Κατανομή των χρήσεων γης σύμφωνα με τις αρχές της βιωσιμότητας και φιλική προς το περιβάλλον ανάπτυξη του οδικού δικτύου.
  - (ii) Προώθηση ήπιων μορφών τουρισμού και αρμονική ένταξη τουριστικών εγκαταστάσεων και διευκολύνσεων στο τοπίο και τους οικισμούς.
  - (iii) Συνεχής συντήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και εναρμόνιση όλων των νέων κατασκευών με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των οικισμών.
  - (iv) Διατήρηση του τοπίου μέσα από την ικανοποιητική προστασία των βιοτόπων και τις κατάλληλες γεωργικές πρακτικές.
  - (v) Διάσωση, προβολή και αξιοποίηση των τοπικών παραδόσεων και χειροτεχνιών.



- (vi) Εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και φιλική προς το περιβάλλον υποδομή για την παροχή ενέργειας, τη διάθεση αποβλήτων, την υδροδότηση κλπ.
- (δ) Μελέτη και υλοποίηση διαφόρων προγραμμάτων στήριξης της ανάπτυξης του τοπικού τουρισμού (τα οποία θα μπορούσαν να προωθηθούν και μέσα από τοπικούς συνεταιρισμούς), όπως:
- (i) Εμπλουτισμός και διαφοροποίηση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής και προωθώντας ήπιες μορφές τουρισμού, με την προσέλκυση επισκεπτών εξειδικευμένου ενδιαφέροντος (π.χ. πολιτιστικός και φυσιολατρικός τουρισμός), μέσα από τη δημιουργία της αναγκαίας υποδομής (όπως μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, διαδρομές της φύσης, χώροι παραστάσεων κλπ.) και τον προγραμματισμό εκδηλώσεων και γεγονότων. Σημαντικό ρόλο στην επιτυχία τέτοιας προσπάθειας, θα έχει η κατάλληλη προβολή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, του πολεοδομικού χαρακτήρα και του αγροτικού τοπίου, των παραδοσιακών χειροτεχνημάτων και αγροτικών παρασκευασμάτων της περιοχής, καθώς και της μοναδικής ατμόσφαιρας που ο συνδυασμός τους δημιουργεί στα Λεύκαρα.
  - (ii) Καθοδήγηση και παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στους κατοίκους της περιοχής σε σχέση με την αξιοποίηση των διάφορων διαθέσιμων κινήτρων για την ανακαίνιση και κατάλληλη διαμόρφωση παραδοσιακών κατοικιών, με στόχο τη δημιουργία μικρών οικογενειακών τουριστικών μονάδων στους παραδοσιακούς οικισμούς, καθώς και την προώθηση και στήριξη εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων που βασίζονται στις τοπικές παραδόσεις.
  - (iii) Προβολή και εμπορία του τουριστικού προϊόντος στην Κύπρο και το εξωτερικό, τονίζοντας την περιφερειακή του διάσταση. Με τον τρόπο αυτό θα μπορούσε, για παράδειγμα, να προβληθεί η δυνατότητα συνδυασμού της διαμονής στα Λεύκαρα με επισκέψεις σε γειτονικούς χώρους, ακολουθώντας προκαθορισμένες θεματικές διαδρομές, όπως λαϊκής αρχιτεκτονικής (Λεύκαρα - Κάτω Δρυς ή Λεύκαρα - Τόχνη - Ψεματισμένος), φυσικής ομορφιάς (Λεύκαρα - Δελίκηπος - Κόρνος ή Λεύκαρα - Λυθροδόντας), βυζαντινών εκκλησιών, προϊστορικής αρχαιολογίας, γεωλογικού ή βοτανικού ενδιαφέροντος, ποδηλασίας, εστιατορίων παραδοσιακής κουζίνας κλπ.

## **19.7 Χωροθέτηση Τουριστικών Αναπτύξεων**

- 19.7.1** Κατά τη μελέτη αιτήσεων για τουριστικές αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσής τους και τον κίνδυνο εκτοπισμού της χρήσης της κατοικίας.
- 19.7.2** Τηρουμένων των πιο πάνω βασικών αρχών, τουριστικές αναπτύξεις στα πρότυπα του αγροτουρισμού επιτρέπονται, κατά κανόνα, σε παραδοσιακές οικοδομές στους πυρήνες των οικισμών, που καθορίζονται με τον κωδικό Πα στα Σχέδια 12 και 12α. Παράλληλα, αναπτύξεις που αφορούν παραθεριστική κατοικία επιτρέπονται τόσο στα κέντρα των οικισμών, όσο και σε όλες τις Οικιστικές Ζώνες, εφόσον τηρούνται οι πρόνοιες και συντελεστές ανάπτυξης που ισχύουν για κατοικίες, ανάλογα με την περίπτωση, στους ιστορικούς πυρήνες και τις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής.
- 19.7.3** Στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, τουριστικά καταλύματα είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν και στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, όπου μπορούν να χωροθετηθούν Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα (παράγραφος 19.10).
  - (β) **Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών:** (παράγραφος 19.9).
- 19.7.4** Τουριστικές αναπτύξεις που αφορούν μικρές ξενοδοχειακές μονάδες επιτρέπονται εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης. Νοείται ότι τέτοιες αναπτύξεις θα είναι του τύπου και της δυναμικότητας που προβλέπει η κυβερνητική τουριστική πολιτική, ενώ οι οικοδομές στις οποίες στεγάζονται θα εντάσσονται αρμονικά στη γύρω περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων). Για όλες τις τουριστικές αναπτύξεις επιτρέπονται μέχρι και δύο όροφοι, με ύψος 8,30 μέτρα. Επιπρόσθετα, για ξενοδοχεία ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 με ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,35:1, ενώ για οργανωμένα διαμερίσματα και άλλες τουριστικές αναπτύξεις 0,30:1 και 0,20:1, αντίστοιχα, εκτός σε περιπτώσεις όπου ο επιτρεπόμενος από τα Σχέδια 12 και 12α συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης είναι χαμηλότερα από τα αναφερόμενα, οπότε ισχύουν τα χαμηλότερα. Νοείται, τέλος, ότι οι πιο πάνω πρόνοιες δεν επηρεάζουν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, που ανεγέρθηκαν έχοντας εξασφαλίσει όλες τις αναγκαίες άδειες και λειτουργούν με άδεια από το Υφυπουργείο Τουρισμού.

- 19.7.5** Διευκρινίζεται ότι τουριστικά καταλύματα επιτρέπονται σε παραδοσιακές και διατηρητέες οικοδομές μέσα στους ιστορικούς οικισμούς, νοουμένου ότι οποιοσδήποτε μετατροπές για τη δημιουργία των αναγκαίων διευκολύνσεων και την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος δεν αλλοιώνουν τον χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική της οικοδομής. Σε τέτοιες περιπτώσεις, όπου καταλύματα θα πρέπει να προσαρμοστούν σε υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει, ανάλογα με την περίπτωση, αύξηση των ποσοστών που αναφέρονται στην παράγραφο 19.7.4, πιο πάνω. Επιπλέον, για σκοπούς διασφάλισης των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες της σχετικής Εντολής.
- 19.7.6** Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή καλείται να ασκήσει διακριτική εξουσία, αλλά και για τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με τον τουρισμό, όπως θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα κλπ., η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 17, αφού εξασφαλίσει και τις απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού.
- 19.7.7** Κατά την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για τουριστική ανάπτυξη και πριν τη λήψη απόφασης, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Υφυπουργείο Τουρισμού για θέματα που αφορούν στην αναγκαιότητα ή μη της εξασφάλισης Πιστοποιητικού Καταλληλότητας Γηπέδου.
- 19.7.8** Αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα, όπως ολοκληρωμένα συγκροτήματα που προσφέρουν εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, (θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, ενυδρεία και πολιτιστική υποδομή π.χ. μουσεία κλπ), κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του προτιθέμενου έργου. Παράλληλα, οι αναπτύξεις αυτές, διέπονται από τις σχετικές πρόνοιες των Κεφαλαίων 17 και 18, νοουμένου ότι πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Εμπίπτουν στα πλαίσια της κυβερνητικής τουριστικής πολιτικής,
  - (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση επισκεπτών με ειδικά ενδιαφέροντα, στην άμβλυση της εποχικότητας και στην προβολή της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας των Λευκάρων.
  - (γ) Στεγάζονται σε ψηλής ποιότητας κατασκευές με κατάλληλα διαμορφωμένους εξωτερικούς χώρους και εντάσσονται αρμονικά στη γύρω περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε

(Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

## **19.8 Συντελεστές Ανάπτυξης – Μικρές Τουριστικές Μονάδες**

- 19.8.1** Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για την ανέγερση τουριστικού καταλύματος θα είναι της τάξης των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την καθορισμένη Πολεοδομική Ζώνη ή τη σχετική πολιτική, χωρίς όμως ο συντελεστής δόμησης να υπερβαίνει το 70% του καθορισμένου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση χωροθέτησης σε Οικιστική Ζώνη.
- 19.8.2** 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.
- 19.8.3** Οι μικρές τουριστικές μονάδες που προβλέπονται στις παραγράφους 19.7.4 και 19.7.5, θα επιτρέπονται κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η ανάπτυξη θα αφορά ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οποιασδήποτε κατηγορίας και τάξης, με μέγιστη δυναμικότητα 120 κλινών.
  - (β) Όλες οι τουριστικές αναπτύξεις θα προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον των οικισμών και ειδικότερα στην κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα τους. Η χωροθέτηση των αναπτύξεων, οι αναλογίες των όγκων και η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο θα αποτελούν επιπρόσθετα στοιχεία για την αξιολόγηση της προτιθέμενης ανάπτυξης.
  - (γ) Θα διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
  - (δ) Κατά τη μελέτη αιτήσεων για τις αναφερόμενες αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσής τους και τον κίνδυνο εκτοπισμού της κύριας χρήσης, που είναι η κατοικία.

## **19.9 Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών**

**19.9.1** Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει ιδιαίτερα τη δημιουργία 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 της σχετικής Εντολής.

**19.9.2** 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 τη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού.

## **19.10 Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα**

**19.10.1** Σε περιοχές που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 20, είναι δυνατόν να επιτρέπονται ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα που θα έχουν αυτοτέλεια, θα προσφέρουν ειδικές εμπειρίες στους επισκέπτες με ποικιλία διευκολύνσεων για ψυχαγωγία, αναψυχή και δραστηριότητες και θα συμβάλλουν σημαντικά και ουσιαστικά στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος σε περιφερειακό αλλά και παγκύπριο επίπεδο. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιαστικά υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

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

καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

- (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.
- (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστον 100.000 τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτό υπολογίζεται μετά την παραχώρηση γης για δημόσια έργα υποδομής και δημόσιους ανοικτούς χώρους (ελεύθερος χώρος πλατείας, πράσινο, κ.ο.κ.).
- (στ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι 0,20:1 για το τουριστικό κατάλυμα και 0,05:1 επιπρόσθετα για το εμπλουτιστικό τουριστικό έργο. Στο συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού για τη συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.  
  
Το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1. Ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα ξεπερνούν τους δύο (2) και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, εκτός στην περίπτωση ξενοδοχείου όπου τμήμα αυτού μπορεί να είναι τριώροφο.
- (ζ) Η γη που θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων θα είναι ποσοστού 20% της έκτασης του γηπέδου, μετά από την αφαίρεση του εμβαδού για τα δημόσια έργα υποδομής. Σε κάθε περίπτωση, η πιο πάνω γη που θα παραχωρείται στο δημόσιο, θα πρέπει να τοπιοτεχνείται ή να διαμορφώνεται ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.
- (η) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
- (θ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο θα αξιοποιεί κατάλληλα. Θα επιδιώκεται η διατήρηση και η σωστή προβολή των στοιχείων που καταγράφουν την ιστορία της περιοχής, τα οποία θα μπορούν να εντάσσονται στην ανάπτυξη και να αποτελούν βασικά συνθετικά της στοιχεία.
- (ι) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα εμπλουτιστικά τουριστικά έργα πρέπει να τύχουν ενιαίου σχεδιασμού, να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας αίτησης για χορήγηση

Πολεοδομικής Άδειας και να κατασκευαστούν και να μπορούν να λειτουργήσουν ταυτόχρονα.

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

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

- (α) σε περίπτωση που απαιτείται από τη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού, έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως έγκριση όσον αφορά την καταλληλότητα γηπέδου για τέτοια ανάπτυξη,
- (β) έχει προηγηθεί Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας, και
- (γ) έχει υποβληθεί Κυκλοφοριακή Μελέτη, αν αυτό απαιτείται από τα δεδομένα της περιοχής.

#### **19.11 Προσθήκες - Μετατροπές σε Τουριστικές Αναπτύξεις**

**19.11.1** Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτει τη σχετική κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού), ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι 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 τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων και ύψος οικοδομών).
- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά 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 παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

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

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

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

## **19.12 Τουρισμός Υγείας**

- 19.12.1** 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 προνοούνται τα ακόλουθα:

- (α) Αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα ξενοδοχεία/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, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.

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.

### **19.13 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες**

**19.13.1** Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία/τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την ισχύουσα σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Εμπίπτουν στα πλαίσια της κυβερνητικής τουριστικής πολιτικής.
- (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας των Λευκάρων.
- (γ) 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, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).
- (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 Υφυπουργείου Τουρισμού.

**19.13.2** 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, κέντρα πληροφόρησης/ερμηνείας (interpretation centres) και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.
- (ε) Εξειδικευμένα/θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος, ή και εστιατόριο όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση την ισχύουσα σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου Τουρισμού.

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

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

**19.14.1** Δικαιούχοι των κινήτρων είναι ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που υπαλλακτικά πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτουν τη σχετική κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού).
- (β) Αποτελούν τουριστικές μονάδες μερικώς αδειούχες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, τις πρόνοιες της σχετικής Εντολής 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 που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

**19.14.2** Τα κίνητρα προβλέπουν όπως σε περίπτωση εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 19.13.2, 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, σουίτων και δωματίων για φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

**19.14.3** Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 19.13.2 και 19.14.2, όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 19.14.1 και εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατό να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.
- (β) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατό να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για το συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.
- (γ) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε Πολεοδομική Ζώνη όπου η τουριστική χρήση δεν επιτρέπεται, στην ανάπτυξη είναι δυνατό να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για την κύρια χρήση ή εκείνης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας με βάση την οποία ανεγέρθηκε το κατάλυμα, οποιεσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος.

- 19.14.4** Νοείται ότι η αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι ποσοστού 5% επί του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, θα είναι επιπρόσθετη οποιασδήποτε άλλης που προνοείται σε άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου. Η πιο πάνω αύξηση θα ισχύει και σε περίπτωση προσθήκης νέου τεμαχίου στην ανάπτυξη.
- 19.14.5** Νοείται, επίσης, ότι σε περίπτωση δημιουργίας τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες δεν θα απαιτούνται επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τα εμπλουτιστικά έργα που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους ενοίκους της τουριστικής μονάδας. Για τα υπόλοιπα εμπλουτιστικά έργα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εξαγορά μέχρι και 30% των πρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, όταν υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες για την εξασφάλισή τους στο τεμάχιο της ανάπτυξης, ανεξάρτητα από τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- 19.15** **Σχέδιο παροχής κινήτρων για Απόσυρση Τουριστικών Κλινών:** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων θα ισχύουν οι πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών χαμηλών κατηγοριών.
- 19.16** **Άλλες Πρόνοιες**
- 19.16.1** **Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού:** Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί την διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού, με το οποίο θα διαβουλεύεται, πριν τη λήψη απόφασης.
- 19.16.2** **Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου:** Πριν τη λήψη της απόφασης της, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Υφυπουργείο Τουρισμού για θέματα που αφορούν στην αναγκαιότητα ή μη της εξασφάλισης Πιστοποιητικού Καταλληλότητας Γηπέδου.

## **20. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

### **20.1 Γενικά**

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

**20.1.2** Οι στόχοι αυτοί αφορούν, μεταξύ άλλων:

(α) Τη μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της οικονομίας και τη βελτίωση της παραγωγικότητας, με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.

(β) Την ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.

(γ) Την προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.

**20.1.3** 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.

**20.1.4** Το παρόν κεφάλαιο εισάγει επίσης εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, όπως Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, Θεματικών Πάρκων, κ.λπ., αναπτύξεις για τις οποίες κατά κανόνα απαιτείται μεγάλη έκταση γης.

### **20.2 Προβλήματα**

**20.2.1** Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου θα αντιμετωπίσουν προβλήματα που περιλαμβάνουν:

(α) Το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Περιοχών Ανάπτυξης.

- (β) Τον κατακερματισμό του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- (γ) Τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Περιοχών Ανάπτυξης, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

### **20.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι**

**20.3.1** Η Ειδική Στρατηγική των προνοιών που αναφέρονται πιο κάτω αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του ημιορεινού αυτού συγκροτήματος και είναι αποφασιστικής σημασίας για την επίτευξη των στόχων αυτών στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

**20.3.2** Βασικός στόχος της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση ικανοποιητικών εκτάσεων γης στις καταλληλότερες περιοχές για την προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, καθώς και η ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη των περιοχών αυτών με κριτήρια και προϋποθέσεις. Σημαντική θεωρείται η απόδοση βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης των αναφερόμενων αναπτύξεων. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση της περιοχής 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.

### **20.4 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων**

**20.4.1** Οι περιοχές που έχουν καθορισθεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών βρίσκονται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης Πάνω Λευκάρων και συγκεκριμένα στα βόρεια του οικισμού, και εντός του Ορίου Ανάπτυξης Κάτω Λευκάρων, και συγκεκριμένα στις Οικιστικές Ζώνες Κα8 και Κα9 στα νοτιοανατολικά του οικισμού, και πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία του Σχεδίου, σε ευρείες ζώνες γύρω από τους οικισμούς, ώστε να προσφέρεται ευελιξία στη χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων χωρίς να διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.
- (β) Εξυπηρετούνται από κύριους δρόμους.
- (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.

(δ) Γεινιάζουν με μεγάλους χώρους πρασίνου ή περιοχές Natura.

**20.4.2** Οι Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων δείχνονται στα Σχέδια 12 και 13.

Νοείται ότι οι Εξειδικευμένες Αναπτύξεις δεν επιτρέπονται σε περιοχές με περιβαλλοντικές ιδιομορφίες, που καθορίζονται ως Ζώνες Προστασίας εντός της ευρύτερης περιοχής Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, με εξαίρεση τις ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις.

## **20.5** Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

Οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων στην περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων 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, εξαιρουμένων 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) Αίθουσες δεξιώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.7
- (η) Συνεδριακά Κέντρα.
- (θ) Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 19.10
- (ι) Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.6.2.2

## **20.6 Βασικές Παράμετροι**

**20.6.1** 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 τοποθέτηση ανοικτού δημόσιου χώρου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής)].

### **20.6.2 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 45.000 τετραγωνικών μέτρων. Νοείται ότι θα μπορεί να γίνει αποδεκτό και μικρότερο μέγεθος νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας ικανοποιηθεί ότι το ίδρυμα θα μπορεί να είναι βιώσιμο και επιθυμητό και ότι τηρούνται τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στα Τοπικά Σχέδια.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,40:1 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 τετραγωνικά μέτρα, 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 1000 τετραγωνικά μέτρα, 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).
- (ζ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

### **20.6.3 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, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο των 20.000 τετραγωνικών μέτρων.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τη σχετική Εντολή.
- (δ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

### **20.6.4 Εξειδικευμένα Ιατρικά/Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικό Τύπο Κλινικών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τετραγωνικών μέτρων.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως φαρμακείο, περίπτερο, ανθοπωλείο, καφενείο, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι 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 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση καταλυμάτων, ανάλογα με την περίπτωση και κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τη διαμονή των συγγενών των ασθενών με αριθμό κλινών όχι μεγαλύτερο από το 20% των κλινών της αντίστοιχης πρωτεύουσας χρήσης σε περιπτώσεις που δεν παρέχονται τέτοιου τύπου διευκολύνσεις σε λειτουργικές αποστάσεις από την ανάπτυξη.

#### **20.6.5 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 15.000 τετραγωνικών μέτρων.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,15:1 και το 0,20:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 120 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τετραγωνικά μέτρα πέραν των 15.000 τετραγωνικών μέτρων γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

#### **20.6.6 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 20.000 τετραγωνικά μέτρα.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,25:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 400 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τετραγωνικά μέτρα πέραν των 40.000 τετραγωνικών μέτρων γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάσταση αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάσταση ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μέχρι 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 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

#### **20.6.7 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 12.000 τετραγωνικών μέτρων.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.

- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων και ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τετραγωνικά μέτρα βοηθητικών χώρων.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως καφεσιατόριο, 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 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

#### **20.6.8 Συνεδριακά Κέντρα**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τετραγωνικών μέτρων.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.
- (γ) Η οικοδομή ή και οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τετραγωνικά μέτρα του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεσιατορίου, περιπτέρου, βιβλιοπωλείου, μικρού ιατρείου, κ.ο.κ. καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 20% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

### **20.7 Βασικές Προϋποθέσεις**

#### **20.7.1** Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους 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, ειδικά όταν συνορεύουν με τις Ζώνες Προστασίας.

- (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 τους 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 τόσοσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση κατά τον χρόνο μελέτης της αίτησης αλλά και της πιθανότητας επεκτάσεων στο μέλλον του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης, για τις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης.
- (στ) Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος. Θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.
- (ζ) Ο αριθμός ορόφων σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζεται στους τρεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων χωροθέτησης αναπτύξεων που αφορούν κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, οργανωμένα αθλητικά κέντρα μεγάλης κλίμακας και θεματικά πάρκα, που ο αριθμός ορόφων καθορίζεται στους δύο.
- (η) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.

## **20.8**      **Άλλες Πρόνοιες**

- 20.8.1**      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.
- 20.8.2**      Στις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική δεν αποκλείονται και άλλες αναπτύξεις, εφόσον αυτές επιτρέπονται από τις αντίστοιχες πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.
- 20.8.3**      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.
- 20.8.4**      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.
- 20.8.5**      Προς αποφυγή οποιωνδήποτε δυσμενών επιπτώσεων, Εξειδικευμένες Αναπτύξεις που δύναται να επιτραπούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης.

## 21. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

### 21.1 Γενικά

**21.1.1** 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.

**21.1.2** Η παρούσα πολιτική στοχεύει στη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που θα διευκολύνουν την υλοποίηση στρατηγικών στόχων του Κράτους, που 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.

**21.1.3** 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.

**21.1.4** 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.

**21.1.5** Σε αυτό το έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον βρίσκονται και τα ημιορεινά συμπλέγματα 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.

## **21.2** Προβλήματα

**21.2.1** Οι παρούσες πρόνοιες καλούνται να αντιμετωπίσουν προβλήματα τα κύρια εκ των οποίων είναι:

- (α) το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Ορίου Ανάπτυξης,
- (β) ο κατακερματισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που δυσχεραίνει την επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής συνέργιας,



- (γ) το μειωμένο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για υλοποίηση αναπτύξεων που εξυπηρετούν τους στρατηγικούς στόχους, κάτι που μπορεί να αντιμετωπιστεί με την εισαγωγή κινήτρων σε συνάρτηση με το κόστος υλοποίησης και το αναμενόμενο όφελος, και
- (δ) η φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Ορίου Ανάπτυξης των αστικών/περιαστικών/ημιορεινών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

### **21.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι**

**21.3.1** Η στρατηγική επιδίωξη 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 συνέργιας των πιο πάνω χρήσεων τόσο μεταξύ τους όσο και με την ευρύτερη περιοχή χωροθέτησης τους.

**21.3.2** Η πιο πάνω στρατηγική επιδίωξη αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του ημιορεινού συμπλέγματος και την ικανοποίηση των ακόλουθων βασικών στόχων μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας:

- (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 ψηλή 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 περιοχής 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.

**21.3.3** 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.

**21.3.4** 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.

**21.3.5** 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.

#### **21.4 Χωροθετική Πολιτική και άλλες προϋποθέσεις**

**21.4.1** Για τους πιο πάνω λόγους εισάγεται η παρούσα χωροθετική πολιτική, η οποία αφορά στη δημιουργία ενοποιημένων αναπτύξεων μεγάλων και σύνθετων χρήσεων σε περιοχή πλάτους της τάξης των 200 μέτρων, βόρεια των Οικιστικών Ζωνών του Δήμου Πάνω Λευκάρων, που συμπίπτει με την περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων. Η πολιτική θα είναι δυνατό να εφαρμόζεται εφόσον ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια και οι όροι που καθορίζονται πιο κάτω.

**21.4.2** Οι ενοποιημένες αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων δεν θα επιτρέπονται εντός των Ζωνών Ανάπτυξης καθώς και σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος που χαρακτηρίζονται με τον κωδικό Δα, οι οποίες παρουσιάζουν κάποια περιβαλλοντική ευαισθησία, και θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.

### 21.4.3 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 περίρι 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 80.000 τετραγωνικά μέτρα, 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 τετραγωνικά μέτρα.

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, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας. Σημειώνεται ότι για το Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.

(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 τετραγωνικά μέτρα, τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,60:1 και 0,35:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Νοσοκομείου. Σημειώνεται ότι για το Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Υγείας. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία μικρού ξενοδοχείου όχι μεγαλύτερου των 200 κλινών και το οποίο θα βρίσκεται σε άμεση και λειτουργική σχέση με το ιδιωτικό νοσοκομείο, για τη διευκόλυνση της διαμονής των συγγενών των ασθενών. Το ξενοδοχείο θα ικανοποιεί τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και Κανονισμούς. Η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται νοουμένου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.

**21.4.4 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικρο-ηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των

ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιο-ιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογίας ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τον σκοπό αυτό θα είναι 20.000 τετραγωνικά μέτρα, 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 Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας.

#### **21.4.5 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.

#### **21.4.6 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 50.000 τετραγωνικά μέτρα. 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.

#### **21.5 Συμπληρωματικές Χρήσεις**

**21.5.1** 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.

**21.5.2** 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 21.3.3, 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. 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 10.1 για τους Ιστορικούς Πυρήνες (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 κατανεμημένες 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 νοούμενου ότι αυτό θα κριθεί ως καταλληλότερο αφού γίνει και σχετική διαβούλευση με το Υφυπουργείο Τουρισμού και τα οποία θα ικανοποιούν τη σχετική Νομοθεσία του Υφυπουργείου. 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 τετραγωνικά μέτρα ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 300 τετραγωνικών μέτρων. Επιμέρους χρήσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 21.4.4 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 21.4.4 και 21.6.
- (iii) Εκθεσιακούς χώρους. Ποσοστό 50% των μονάδων των εκθεσιακών χώρων μπορεί να έχει εμβαδόν από 200-350 τετραγωνικά μέτρα, ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 350 τετραγωνικών μέτρων.
- (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 21.3.3, αλλά δεν θα ξεπερνά το ποσοστό του 20% του εμβαδού του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ποσοστό κατά προσέγγιση 10% των οικιστικών μονάδων, θα μπορεί να έχει ωφέλιμα εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 10.1 για τους

Ιστορικούς Πυρήνες (η τελική ποσόστωση θα προκύψει μέσα από τη μελέτη βιωσιμότητας). Οι μονάδες αυτές μπορούν να συνυπολογίζονται στο ποσοστό που καθορίζεται στην παράγραφο 21.5.2(α) για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής όσον αφορά το κόστος.

**21.5.3.** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό οικιστικών διαμερισμάτων 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.

## **21.6 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 (H&O)/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 21.4.4.
- (γ) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εξυπηρετείται από άρτιο οδικό δίκτυο και παρέχει τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.).
- (δ) Το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται για το σκοπό αυτό είναι 200.000 τετραγωνικά μέτρα,

τουλάχιστο. Σημειώνεται ότι το καθαρό εμβαδόν της ανάπτυξης θα καθοριστεί και από τις σχετικές μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 21.3.3.

## **21.7 Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης**

- 21.7.1** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη περιλαμβάνει απαραίτητως Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της πλησιέστερης προς αυτή Οικιστικής Ζώνης. Νοείται ότι, σε καμιά περίπτωση ο γενικός συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,60:1, επί ολοκλήρου του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Λαμβανομένης επίσης υπόψη της δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε διάφορα επιμέρους τμήματα της υπό ανάπτυξη ενιαίας ιδιοκτησίας, όπως και της δυνατότητας διαφύλαξης ιδιωτικών ανοικτών χώρων σημαντικής έκτασης, τίθεται επιπρόσθετα περιορισμός ότι σε κανένα αυτοτελές τμήμα ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 1,20:1.
- 21.7.2** Χωρίς επηρεασμό του περιεχομένου της παραγράφου 21.7.1, 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 21.4.1(β) και 21.5.2(β)(i) θα είναι 0,50:1 και 0,30:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για τις χρήσεις αυτές.
- 21.7.3** 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.
- 21.7.4** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά οποιοδήποτε άλλο συνδυασμό Στρατηγικών Χρήσεων, διαφορετικό από τον αναφερόμενο στην παράγραφο 21.7.1, ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 50% του γενικού συντελεστή δόμησης, όπως αυτός υπολογίζεται στην πιο πάνω παράγραφο 21.7.1.
- 21.7.5** 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.

**21.7.6** 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 τρεις, 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.

**21.7.7** 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.

**21.7.8** 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.

**21.7.9** 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, ποδηλατοδρόμους 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.

**21.7.10** Τα δίκτυα παροχής ηλεκτρισμού και τηλεπικοινωνιών θα υπογειοποιούνται.

**21.7.11** Νοείται ότι δεν παρεμποδίζεται η χρησιμοποίηση των δημόσιων οδών, ανοικτών δημόσιων χώρων και δημόσιων πεζόδρομων για σκοπούς παροχής της απαραίτητης υποδομής δημόσιων ή ιδιωτικών δικτύων, νοουμένου 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.

## **21.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης**

**21.8.1** 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, πεζοδρόμων, 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.

#### **21.8.2**

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 τους Εμπορικούς Άξονες. 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 21.3.3. 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, Γενική Διεύθυνση Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης 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.

**21.8.3** Μετά από την διαδικασία που αναφέρεται πιο πάνω θα γίνεται δημοσιοποίηση της ανάπτυξης σε δυο τουλάχιστον εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας από τον αιτητή.

**21.8.4** 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, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.
- (β) Του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας.
- (γ) Του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.
- (δ) Του Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων.
- (ε) Του Υπουργείου Υγείας.

**21.8.5** 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 οποιοσδήποτε παραστάσεις έχουν υποβληθεί από το κοινό ή φορείς.

**21.8.6** 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.

## **21.9 Άλλες Πρόνοιες**

**21.9.1** Η παρούσα Πολιτική αποτελεί ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.

**21.9.2** 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).

**21.9.3** 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

## **21.10 Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης**

**21.10.1** 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.

**21.10.2** 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.

- 21.10.3** Το 70% του δημόσιου χώρου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 21.7.9, 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.
- 21.10.4** 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.
- 21.10.5** 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.
- 21.10.6** 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.
- 21.10.7** 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.



## 22. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

### 22.1 Γενικά

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

### 22.2 Χωροθετική Πολιτική

22.2.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί αιτήσεις για τύπους ανάπτυξης που δεν περιγράφονται σε συγκεκριμένο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου κατ' αξία, με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει, εκτός όπου απαιτείται η χωροθέτηση της εκτός Περιοχής Ανάπτυξης κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, λόγω των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών της και της περιοχής όπου προτείνεται να εκτελεστεί.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, 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, δεν επηρεάζει ουσιαδώς το περιβάλλον και το τοπίο, τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.

- (ε) 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.

#### **22.2.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:

- (α) Να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/ και όρους θεωρεί αναγκαίους για την ορθή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στο χώρο.
- (β) Να επιβάλει ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποθέτηση 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.

## 23. ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΟΙ Ή/ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ

### 23.1 Χωροθετική Πολιτική

- 23.1.1 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί δεν θα επιτρέπονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 23.1.2 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τετραγωνικών μέτρων περίπου), είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.



## 24. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

### 24.1 Γενικά

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

### 24.2 Προβλήματα

24.2.1 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.

### 24.3 Βασικοί Στόχοι

24.3.1 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.

### 24.4 Χωροθετική Πολιτική

24.4.1 Χώροι λατρείας θα επιτρέπονται στις Εμπορικές Ζώνες στους πυρήνες των οικισμών με τον κωδικό Εβ, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων (παράγραφος 11.12.1).

24.4.2.1 Επιπρόσθετα, χώροι λατρείας είναι δυνατό να επιτραπούν σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος πρωτεύοντα τοπικού οδικού δικτύου και δευτερεύοντα τοπικού οδικού δικτύου, αφού ληφθούν σοβαρά υπόψη οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στις ανέσεις της περιοχής από την κυκλοφορία και στάθμευση οχημάτων.

24.4.2.2 Στις περιπτώσεις αυτές το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,30:1 για ιδιοκτησίες εμβαδού της τάξης των 1.000 τετραγωνικών μέτρων, 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.

**24.4.3** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι, οι οποίοι σχετίζονται με τη συγκεκριμένη τοποθεσία, η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση χώρων λατρείας περιορισμένου εμβαδού μέχρι και της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων (εξωκκλήσι) και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, νοουμένου ότι η ιδιοκτησία διαθέτει ικανοποιητική δημόσια προσπέλαση, Η οικοδομή θα εντάσσεται ορθά στο περιβάλλον και θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου, Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης και θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

## **24.5 Άλλες Πρόνοιες**

**24.5.1** Κατά τη μελέτη αίτησης για προσθήκες ή/και μετατροπές σε υφιστάμενο χώρο λατρείας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποφασίζει σχετικά αφού αξιολογήσει την κλίμακα των προσθηκών/μετατροπών και τη φιλοξενούσα περιοχή, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής).

**24.5.2** Κατά τη μελέτη αίτησης ανέγερσης χώρου λατρείας θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

**24.5.3** Η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων σε συνδυασμό με χώρο λατρείας διέπεται από τις πρόνοιες της παραγράφου 17.7.2(α) του Κεφαλαίου 17.

**24.5.4** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εισάγει ειδικούς όρους για διασφάλιση του περιβάλλοντος των εκκλησιών καθώς και όρους σύνδεσης τους με δίκτυα πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων και ανοικτών δημόσιων χώρων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.13.



## 25. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

### 25.1 Γεωργία

**25.1.1** Η γεωργία αναμένεται ότι θα παραμείνει ένας από τους δευτερεύοντες τομείς οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και η ανάπτυξη της προβλέπεται ότι θα συμβάλει στη διατήρηση της ταυτότητας της περιοχής, στην αναβάθμιση και διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος και στην ισόρροπη κατανομή της απασχόλησης και των πηγών εισοδήματος, εξασφαλίζοντας υψηλότερο βιοτικό επίπεδο και ποιότητα ζωής για τον τοπικό πληθυσμό. Η δυναμική ανάπτυξης του τομέα συνδέεται με τις προοπτικές εκσυγχρονισμού των μεθόδων παραγωγής και των καλλιεργειών που υιοθετούνται.

**25.1.2** Στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η προώθηση μιας γεωργικής πολιτικής, με τις ακόλουθες επιδιώξεις:

- (α) Διαφύλαξη της καλής γεωργικής γης και προστασία του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων, του εδάφους, της γενετικής ποικιλομορφίας και του τοπίου της περιοχής, παράλληλα με την αποθάρρυνση οποιασδήποτε οικιστικής, εμπορικής, βιοτεχνικής ή άλλης μορφής ανάπτυξης στις γεωργικές ζώνες, εκτός εκείνων που καθορίζονται συγκεκριμένα με άλλες πρόνοιες του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Στήριξη της αγροτικής ανάπτυξης και εφαρμογή Σχεδίου του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος για την αναδιάρθρωση των κύριων δενδροκαλλιεργειών της περιοχής (ελιές, χαρουπιές, αμυγδαλιές, συκιές), μέσα από σχετική δέσμη μέτρων, που, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει:
  - (i) Βελτίωση της δομής και διάρθρωσης των γεωργικών εκμεταλλεύσεων, της μεταποίησης και εμπορίας γεωργικών προϊόντων, καθώς και της ποιότητάς τους, και εισαγωγή νέων τεχνολογιών.
  - (ii) Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, διατήρηση και ενίσχυση ενός βιώσιμου κοινωνικού ιστού, και βελτίωση των όρων εργασίας και διαβίωσης των αγροτών.

- (iii) Διαφύλαξη καλλιεργητικών συστημάτων χαμηλών εισροών και προώθηση της συμβατής με περιβαλλοντικές απαιτήσεις βιώσιμης γεωργίας.
  - (iv) Διαφοροποίηση της απασχόλησης με εισαγωγή συμπληρωματικών ή εναλλακτικών δραστηριοτήτων, όπως ο αγροτουρισμός, και στήριξη σχεδίων που προωθούνται και υλοποιούνται από αγρότισσες.
  - (v) Συμβουλευτική στήριξη μικρών γεωργικών μονάδων και συνεχής κατάρτιση των γεωργών σε θέματα επιστημονικής έρευνας και τεχνογνωσίας, οικονομικής διαχείρισης, αγοράς και εμπορίας.
- (γ) Ενημέρωση και ενθάρρυνση της ενασχόλησης με τη γεωργία με την αξιοποίηση των διαφόρων γεωργοπεριβαλλοντικών ενισχύσεων που δίνονται από τα αρμόδια Υπουργεία, με στόχο την υιοθέτηση, διατήρηση ή αναβίωση μεθόδων παραγωγής που συμμορφώνονται προς την αυξανόμενη ανάγκη προστασίας και βελτίωσης του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων, του εδάφους και της γενετικής ποικιλομορφίας, καθώς και την ανάγκη διατήρησης του τοπίου και του φυσικού χώρου. Στα συγκεκριμένα μέτρα που θα εξυπηρετήσουν τον στόχο αυτό, περιλαμβάνονται:
- (i) Η προώθηση συνδυασμού βιώσιμων γεωργικών πρακτικών και παραδοσιακών καλλιεργειών, ώστε να είναι δυνατή η προστασία και λελογισμένη διαχείριση του αγροτικού τοπίου, δίνοντας προτεραιότητα στη διατήρηση του παραδοσιακού του χαρακτήρα και τη συνεχή συντήρηση των στοιχείων που το συνθέτουν.
  - (ii) Η ενθάρρυνση βιολογικών καλλιεργειών και συναφών γεωργικών δραστηριοτήτων, με επιδίωξη την παραγωγή και επεξεργασία βελτιωμένης ποιότητας τοπικών προϊόντων, που έχουν ζήτηση στη διεθνή αγορά και συμβάλλουν στη συνολική αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος.

**25.1.2** Η Γεωργική Πολιτική, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες των Λευκάρων, βασίζεται στον Κανονισμό για τη Στήριξη της Αγροτικής Ανάπτυξης (1698/2005), που υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και αποτελεί εξέλιξη της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής.

## **25.2 Κτηνοτροφία**

**25.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές, οι οποίες βρίσκονται στα διοικητικά όρια των Πάνω Λεύκαρα.

**25.2.2** Παρόλο που η κτηνοτροφία δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένη στα Λεύκαρα, στην περιοχή του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είχε παλαιότερα καθοριστεί εκτεταμένη Κτηνοτροφική Ζώνη, η οποία, ωστόσο, δεν έχει προσελκύσει οποιαδήποτε κτηνοτροφική ανάπτυξη. Από την άλλη, μικρός αριθμός κτηνοτροφικών μονάδων περιορισμένης κλίμακας βρίσκεται διάσπαρτος στην περιοχή, σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις προκαλώντας όχληση σε παρακείμενες οικιστικές περιοχές. Παράλληλα, ανατολικά των Πάνω και βόρεια των Κάτω Λευκάρων, σε μικρή απόσταση από τους οικισμούς, αλλά χωρίς να είναι ορατή από τον περιφερειακό άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς λειτουργεί Κτηνοτροφική Περιοχή με 5-6 μονάδες εκτροφής αιγοπροβάτων, οι οποίες, εντούτοις, δεν τηρούν όλες τις σχετικές προδιαγραφές.

**25.2.3** Λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση και τις τάσεις που επεκράτησαν στον τομέα της κτηνοτροφίας τα τελευταία χρόνια, καθορίζεται η ακόλουθη κτηνοτροφική πολιτική:

- (α) Στην περιοχή του παρόντος Τοπικού Σχεδίου δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση κτηνοτροφικών μονάδων αυξημένου βαθμού όχλησης (χοιροστάσια και ορνιθοτροφεία).
- (β) Κτηνοτροφική Ανάπτυξη θα επιτρέπεται μόνο στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Περιοχές/ Ζώνες που καθορίζονται με τους κωδικούς Γβ2 και Γγ2 στα Σχέδια 12 και 12α. Νοείται ότι θα απορρίπτονται αιτήσεις για κτηνοτροφικές αναπτύξεις έξω από τις περιοχές αυτές.
- (γ) Αναβάθμιση της υποδομής στην Κτηνοτροφική Περιοχή με τον κωδικό Γβ2, βάσει των σχετικών προδιαγραφών, καθώς και βελτίωση της προσπέλασής της από τους δύο οικισμούς.
- (δ) Σταδιακή μετεγκατάσταση εντός της Κτηνοτροφικής Περιοχής, όπου θα παρέχεται η απαραίτητη υποδομή, όσων κτηνοτροφικών μονάδων λειτουργούν έξω από αυτή.

**25.2.4** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η χωροθέτηση κτηνοτροφικών υποστατικών και η μεταστέγαση υφιστάμενων κτηνοτροφικών υποστατικών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές, για ενθάρρυνση της βέλτιστης δυνατής οργάνωσης της κτηνοτροφίας, καθώς και για περιορισμό της όχλησης που προκαλούν αναπτύξεις αυτού του

τύπου στις ανέσεις των φιλοξενούσων περιοχών και του ημιορεινού συγκροτήματος γενικότερα. Κατά συνέπεια, αιτήσεις για κτηνοτροφικές αναπτύξεις εκτός των καθορισμένων Ζωνών/Περιοχών θα απορρίπτονται.

**25.2.5** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση εκκολαπτηρίων και ειδικών μονάδων αναπαραγωγής πουλερικών εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/Περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί ειδικά με τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, με ειδική αναφορά για τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, προκειμένου να επιτρέψει τη χωροθέτησή τους.

**25.2.6** Κατά κανόνα, καμιά άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/Περιοχής. Εξαίρεση είναι δυνατόν να αποτελούν οι ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Βοηθητική ανάπτυξη που κρίνεται αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή των κτηνοτροφικών εργασιών περιλαμβανομένων και δεξαμενών συλλογής νερού, αντλιοστασίων, υποστατικών μύλων ζωοτροφών, σιλό αποθήκευσης ζωοτροφών, δεξαμενές λουσίματος ζώων, κ.ο.κ.

(β) Βιοτεχνικό εργαστήριο – Θάλαμος Ανάπτυξης που δικαιολογείται από την αντίστοιχη κτηνοτροφική ανάπτυξη που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία.

(γ) Οποιαδήποτε άλλη κατασκευή συμβάλλει στην κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοουμένου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.

(δ) Έργα Υποδομής, όπως περιγράφονται στο Κεφάλαιο 27.

(ε) Κατοικία για τις ανάγκες του ιδιοκτήτη της κτηνοτροφικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.8.4 του Κεφαλαίου 10.

### **25.3 Ειδικές πρόνοιες**

**25.3.1** Σε κρατικά ή ιδιωτικά τεμάχια που εμπίπτουν σε Αγροτική Ζώνη και στα οποία έχει εκδοθεί προσωρινή πολεοδομική άδεια για κτηνοτροφικό υποστατικό, θα επιτρέπεται η χωροθέτηση των υποστατικών αυτών στη Αγροτική Ζώνη μέχρι τη λήξη της ισχύος της Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας.

- 25.3.1.1** Νοείται ότι οι ιδιοκτήτες των κτηνοτροφικών υποστατικών σε ιδιωτικά τεμάχια μπορούν να επωφεληθούν των κινήτρων για μεταστέγαση των υποστατικών τους στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες που αναφέρονται στην παράγραφο 25.3.2 πιο κάτω.
- 25.3.2** Σε περίπτωση που αδειούχα κτηνοτροφικά υποστατικά, που βρίσκονται εκτός Κτηνοτροφικών Ζωνών και πλησίον Οικιστικών Ζωνών μεταστεγαστούν εντός τριών ετών από τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου σε καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/Περιοχές οι οποίες δεν προωθούνται για κατάργηση στο σύντομο μέλλον, τότε θα είναι δυνατή η ανάπτυξη της νέας κτηνοτροφικής μονάδας με αυξημένο συντελεστή δόμησης κατά 0,10:1 του ισχύοντος στη Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή.
- 25.3.3** Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εντός Αγροτικής Ζώνης και σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων από Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή ουδόλως συνίσταται.



## 26. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 26.1 Γενικά

**26.1.1** Για την επιτυχή υλοποίηση των Βασικών Στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως αυτές περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων, 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.

**26.1.2** Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται η προαγωγή της αστικής ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του ευρύτερου ημιορεινού 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.

**26.1.3** Για σκοπούς του παρόντος Τοπικού, ως Περιοχή Ανάπτυξης θεωρείται η εξωτερική περίμετρος των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών (κωδικός Κα/Πα), των Εμπορικών Ζωνών (κωδικός Εβ), της Βιοτεχνικής Ζώνης (κωδικός Βδ), των Κτηνοτροφικών Ζωνών/Περιοχών (κωδικός Γγ/Γβ) και των Ζωνών Δημόσιων και άλλων Κοινοτικών Χρήσεων (κωδικός Αα).

### 26.2 Προβλήματα

Τα κυριότερα προβλήματα, σχετικά με την διάχυση της ανάπτυξης εκτός καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Κατακράτηση και αδρανοποίηση γης κατάλληλης προς ανάπτυξη εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, και η συνεπακόλουθη δημιουργία πιέσεων πρόωρων επεκτάσεων τους ή επιπρόσθετης 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 ημιορεινού συγκροτήματος που προκύπτουν από το φυσικό περιβάλλον, το αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο και την πολιτιστική κληρονομιά.

### **26.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι**

**26.3.1** Με βάση τα πιο πάνω, οι διάφορες επιμέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν στα ακόλουθα:

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

### **26.4 Χωροθετική Πολιτική**

**26.4.1** Ο περιορισμός της διάσπαρτης εξάπλωσης της ανάπτυξης έξω από τις καθορισμένες για τον σκοπό αυτό περιοχές αποτελεί θεμελιώδους σημασίας πολιτική του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Συνεπώς, εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, θα επιτρέπονται κατά κανόνα μόνο χρήσεις που είναι κατάλληλες για την ύπαιθρο (π.χ. γεωργία, μελισσοκομία, δασοπονία κλπ., συμπεριλαμβανομένων των αποθηκών φύλαξης προϊόντων και εργαλείων), καθώς και χρήσεις και λειτουργίες που περιγράφονται υπό προϋποθέσεις στα επιμέρους Κεφάλαια του Σχεδίου, και νοουμένου ότι λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 7.

**26.4.2** Για σκοπούς διασφάλισης του φυσικού περιβάλλοντος και της μελλοντικής ορθολογιστικής ανάπτυξης των γεωργικών περιοχών, η οικιστική ανάπτυξη εκτός Ορίου Ανάπτυξης απαγορεύεται, εκτός στις περιπτώσεις που περιγράφονται στη σχετική πολιτική για την ανέγερση της μεμονωμένης κατοικίας (παράγραφος 10.8).

**26.4.3** Στις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτρέπεται η χωροθέτηση ορισμένου τύπου εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, κλινικών ειδικού τύπου ή εξειδικευμένων αναπτύξεων και λειτουργιών μεγάλης κλίμακας όπως περιγράφονται στα Κεφάλαια 14, 15, 16 και 17.



- 26.4.4** Επιπλέον, σε Ζώνες Προστασίας του παρόντος Τοπικού Σχεδίου όπου δεν συντρέχουν περιβαλλοντικοί λόγοι, επιτρέπεται η ανέγερση ανοικτών αθλητικών εγκαταστάσεων, όπως μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, γηπέδων γκολφ, αντισφαίρισης κλπ. Ουσιαστικά κριτήρια για την αξιολόγηση τέτοιων αναπτύξεων αποτελούν ο τρόπος ένταξης των προτεινόμενων κατασκευών στο τοπίο, ο βαθμός επηρεασμού του φυσικού περιβάλλοντος από την προτιθέμενη χρήση, καθώς και η ανάγκη αποτροπής της σταδιακής συσσώρευσης τέτοιων αναπτύξεων.
- 26.4.5** Για συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης, οι προϋποθέσεις που πρέπει να ικανοποιούνται για την έγκριση αναπτύξεων εκτός των καθορισμένων περιοχών προδιαγράφονται στις ανάλογες για την κάθε χρήση πολιτικές του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Νοείται ότι ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα δεν επιτρέπεται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης.



## 27. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

### 27.1 Γενικά

**27.1.1** 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 ημιορεινού αυτού συγκροτήματος, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

**27.1.2** Ως έργα υποδομής θεωρούνται ουσιαστικά έργα δημοσίου ενδιαφέροντος, τα οποία αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων σε ευρεία κλίμακα και χρησιμοποιούνται τόσο για την προώθηση της κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης, όσο και για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής του πληθυσμού αλλά και για την αποφυγή υποβάθμισης καθώς και την προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος γενικότερα.

### 27.2 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 ενέργειας 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, αγκυροβόλια, 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).

### **27.3 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.

### **27.4 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος**

- 27.4.1** Με βάση τα πιο πάνω, η χωροθετική πολιτική όσον αφορά έργα υποδομής σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει στην εισαγωγή ευέλικτων προνοιών, οι οποίες θα αντιμετωπίζουν τις κατά καιρούς ανάγκες για εκτέλεση έργων υποδομής στα πλαίσια των αρχών της βιωσιμότητας/αιεφορίας και της διαχείρισης του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των φυσικών πόρων, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου.

**27.4.2** Επιδίωξη είναι η επαναξιολόγηση των αναγκών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου για υποδομές, ώστε να διασφαλιστεί στο μέτρο του δυνατού, και εκεί όπου απαιτείται, καλύτερη εξυπηρέτηση και εξάλειψη των σοβαρών κινδύνων για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια. Περαιτέρω, οι υποδομές θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στον πολεοδομικό σχεδιασμό, να εντάσσονται ορθά στο χώρο και, όπου είναι δυνατό, να μην επηρεάζουν αισθητικά ή άλλως το περιβάλλον.

## **27.5** **Χωροθετική Πολιτική**

Ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί τις γενικές και ειδικές πρόνοιες πολιτικής, όπως αυτές περιγράφονται πιο κάτω.

### **27.5.1** **Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής**

**27.5.1.1** 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 ουσιαστικά το περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους, το τοπίο, την οικολογία της περιοχής, τη δημόσια υγεία, τις ανέσεις καθορισμένων Ζωνών και Περιοχών 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 7, ή σε περιοχές ιστορικών πυρήνων ή 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.

Νοείται ότι κατά τη μελέτη αιτήσεων για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη, εκτός των άλλων, και τα τεchnοοικονομικά κριτήρια των αρμόδιων φορέων/υπηρεσιών.

Νοείται επίσης ότι για ανάπτυξη του τύπου αυτού, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ανώτατου συντελεστή της επικρατούσας χρήσης.

## **27.5.2 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής**

**27.5.2.1** 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.

**27.5.2.2** Σε ό,τι αφορά τα έργα υποδομής στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι αθέατα ή ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (β) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κλπ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.
- (γ) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες,

λεκάνες δένδροστοιχιών, κλπ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στον επιθυμητό βαθμό, στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν μοτίβα και να έχουν υφή που να συνάδουν με τη φυσιογνωμία της περιοχής.

**27.5.2.3** Σε ό,τι αφορά τα έργα υποδομής σε περιοχές εκτός των πυρήνων, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι αθέατα ή ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (β) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κλπ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (γ) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτών χώρων (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δένδροστοιχιών, κλπ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν μοτίβα και να έχουν υφή που να συνάδουν με τη φυσιογνωμία της περιοχής.

## **27.6 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών**

**27.6.1** 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 Βιοτεχνική Ζώνη ή Εμπορική Ζώνη στους πυρήνες των οικισμών.

- 27.6.2** 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 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου (εξαιρουμένων των μικρών υποσταθμών παροχής ηλεκτρισμού που μπορούν να χωροθετούνται σε μικρότερη απόσταση).
  - (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
  - (δ) Η οικοδομή θα είναι ψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.
- 27.6.3** 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 ανεγίρεται 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 εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, οι οποίες γειτνιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.
- 27.6.4** Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».
- 27.6.5** Πριν την υποβολή αίτησης θα δημοσιεύεται γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, ούτως ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση του κοινού και των περιοίκων.
- 27.6.6** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη Παροχέων θα επιβάλλονται ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), 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.



**27.6.7** Αίτηση για προσθήκες/μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό Παροχέων, ανεξάρτητα από ενδεχόμενες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της φιλοξενούσας περιοχής, θα εξετάζεται χωρίς να είναι αναγκαία η διαβούλευση με άλλες αρχές ή υπηρεσίες, όταν πληρούνται τα ακόλουθα:

- (α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιωδώς.
- (β) Ο εξοπλισμός του υποσταθμού έχει τα ίδια ή πιο σύγχρονα ή ποιοτικά αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά, σε σύγκριση με τον νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό και δεν ενισχύονται τα φορτία του.
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκομετατροπών δεν υπερβαίνει το 20% της εγκεκριμένης κυβικής χωρητικότητας του υποσταθμού.



## 28. ΜΕΛΕΤΕΣ – ΜΕΤΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ – ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

### 28.1 Γενικά

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

### 28.2 Σχέδια Περιοχής ή Γενικά Χωροταξικά Σχέδια (master plans)

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

28.2.2 Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι σκόπιμο να προωθηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής ή ανάλογα Γενικών Χωροταξικών Σχεδίων (master plans) για τις ακόλουθες περιοχές:

(α) 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.

(β) Καθορισμένες Περιοχές Ειδικής Πολιτικής: Αποτελούν τρεις περιοχές γύρω από τους δύο οικισμούς, με στόχους τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, την ενθάρρυνση της συμπαγούς ανάπτυξης, καθώς και την προώθηση χρήσεων γης που εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα και τον χαρακτήρα του τοπίου που περιβάλλει τους παραδοσιακούς πυρήνες.

- (γ) Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (ΕΧ) Κάτω Λευκάρων: Στη συγκεκριμένη περιοχή θα ετοιμαστεί master plan πιθανώς από το Πανεπιστήμιο Κύπρου, που να διατηρεί τη συνεχή δόμηση του πυρήνα και ενδυναμώνει την εμπορικότητα γύρω από την πλατεία/χώρο στάθμευσης σε συνδυασμό με την οικιστική χρήση. Ο συντελεστής δόμησης θα είναι εκείνος των υφιστάμενων Οικιστικών Ζωνών. Στην εμπορική χρήση θα περιλαμβάνονται και οι δημόσιες χρήσεις όσον αφορά κρατικές/ημικρατικές υπηρεσίες (τύπου Κέντρου Εξυπηρέτησης του Πολίτη, γραφεία εξυπηρέτησης ΑΗΚ και CYTA κλπ).

### **28.3 Ρυθμιστικά Σχέδια**

- 28.3.1** Ρυθμιστικά σχέδια για σημαντικές περιοχές και χώρους της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όπως οι ιστορικοί πυρήνες, δίκτυα πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., είναι δυνατόν να εκπονηθούν με στόχο τον έγκαιρο προγραμματισμό και οργάνωση της ανάπτυξης.
- 28.3.2** Σημαντική είναι η ετοιμασία Σχεδίων Γενικής Χωροδιάταξης για άλλες περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, όπως είναι π.χ. η Βιοτεχνική Ζώνη, 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.
- 28.3.3** Προτεραιότητα στους πιο πάνω σχεδιασμούς πρέπει να δοθεί στην Βιοτεχνική Ζώνη στα Πάνω Λεύκαρα, η οποία αποτελεί περιοχή που χρήζει ενιαίου/ οργανωμένου σχεδιασμού όσον αφορά τις υποδομές και τα μέτρα προστασίας, ιδιαίτερα για τις κοντινές Οικιστικές Ζώνες και περιοχές Natura. Ένας τέτοιος σχεδιασμός πρέπει να περιλαμβάνει όλα τα έργα υποδομής, ιδίως τους οχετούς όμβριων υδάτων, για σκοπούς προστασίας του ποταμού Πεντάσχοινου και των οικοτόπων του.

### **28.4 Άλλες Θεματικές Ενότητες**

- 28.4.1** Πέραν των πιο πάνω Σχεδίων ή των Σχεδίων άλλου τύπου, για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου θεωρείται απαραίτητη η μελέτη και εισαγωγή μέτρων πολιτικής σε σχέση με τις ακόλουθες ευρείες θεματικές ενότητες:
- (α) Πολιτική διαχείρισης της γης σε Περιοχές Ανάπτυξης: Το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται ιδιαίτερα στην εισαγωγή των κατάλληλων και αναγκαίων μέτρων για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση της γης αυτής στην αγορά. 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, ενώ κρίσιμης σημασίας είναι η διεξαγωγή ειδικής μελέτης για αξιοποίηση της αδρανούς γης.

- (β) Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης: Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα, δεδομένου ότι θα δημιουργήσει δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια κτίρια/δημόσια εκπαιδευτήρια: Για την έγκαιρη απόκτηση τεμαχίων με σκοπό την ανέγερση αναγκαίων δημόσιων κτιρίων, 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.
- (δ) Διατάγματα Προστασίας Δένδρων: Εντοπισμός, αξιολόγηση και κήρυξη (με βάση το Άρθρο 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς) των αξιολογότερων δένδρων, ομάδων δένδρων και δασών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ως προστατευόμενων, με στόχο τη διατήρηση, προστασία, προβολή και αξιοποίησή τους.

## **28.5 Η Υλοποίηση των Προνοιών του Τοπικού Σχεδίου**

- 28.5.1** Όπως έχει επισημανθεί, η μελλοντική βιώσιμη ανάπτυξη των Λευκάρων στηρίζεται στην αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής σε σχέση με τη μοναδική αρχιτεκτονική κληρονομιά των δύο οικισμών, τις κληροδοτημένες από γενιά σε γενιά τοπικές παραδοσιακές τέχνες και δεξιότητες, καθώς και την ιδιαιτερότητα του τοπίου, που διαμορφώθηκε μέσα από τους αιώνες από την αλληλεπίδραση φυσικών διαδικασιών και ανθρώπινων δραστηριοτήτων.
- 28.5.2** Η επιδίωξη αυτή, ωστόσο, δεν είναι δυνατό να επιτευχθεί ολοκληρωμένα μόνο με την εκάστοτε εφαρμογή του παρόντος Τοπικού Σχεδίου στις περιπτώσεις υποβολής και εξασφάλισης των απαιτούμενων αδειών για την υλοποίηση μεμονωμένων αναπτύξεων. Εκείνο που παράλληλα απαιτείται είναι ο καθορισμός δράσεων ενεργού πολεοδομίας, δηλαδή ο προγραμματισμός και στη συνέχεια η προώθηση σειράς έργων και μέτρων εφαρμογής σε άμεση σχέση με τη Γενική Στρατηγική και τους επιμέρους, κατά τομέα, στόχους.
- 28.5.3** Οι δράσεις αυτές οργανώνονται σε τρεις δέσμες, που αφορούν, αντίστοιχα, την αρχιτεκτονική κληρονομιά και την εικόνα των οικισμών, τις

παραδοσιακές τέχνες και την οικονομική ανάπτυξη των κοινοτήτων, καθώς και το περιβάλλον και τοπία της περιοχής.

## **28.6 Το Οργανωτικό Πλαίσιο**

**28.6.1** Με σκοπό τον προγραμματισμό των διάφορων προτεινόμενων δράσεων, θεωρείται επιθυμητή η ενίσχυση του ρόλου των Τεχνικών Υπηρεσιών της Τοπικής Αρχής, οι οποίες, σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και τους άλλους εμπλεκόμενους φορείς, θα συντονίσουν και προωθήσουν τα προτεινόμενα έργα και μέτρα, μέσα στα πλαίσια των προτεραιοτήτων που θα καθοριστούν, καθώς και των δημοσιονομικών δυνατοτήτων του κράτους ή και των οικονομικών πόρων που η Τοπική Αρχή ενδέχεται να εξασφαλίσει από άλλες πηγές.

**28.6.2** Οι επιμέρους στόχοι του παρόντος Τοπικού Σχεδίου στο θέμα του προγραμματισμού των δράσεων είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Δυναμική και συλλογική εμπλοκή κατοίκων, Αρχής και Κράτους στο έργο της αναβίωσης των παραδοσιακών πυρήνων, της αναβάθμισης των οικισμών και του ευρύτερου τους χώρου, που πρέπει να αποτελεί κοινή προσπάθεια.
- (β) Εξασφάλιση άμεσων, κατά το δυνατόν, αποτελεσμάτων, ώστε να αναβαθμιστεί το ενδιαφέρον στην περιοχή.
- (γ) Συνδυασμός μέτρων και έργων, ώστε σε συνέργια να επιφέρουν τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα.
- (δ) Διασφάλιση της συνέχειας και της συστηματικής εποπτείας, παρακολούθησης και επαναξιολόγησης των στόχων και των μέτρων υλοποίησης των στόχων.

## **28.7 ΔΡΑΣΗ 1: Οικισμοί και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά**

**28.7.1** Προώθηση ομαδικού Διατάγματος Διατήρησης, σύμφωνα με το Άρθρο 38 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, για όλες τις παραδοσιακές οικοδομές που δεν είναι ήδη κηρυγμένες ως Διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία.

**28.7.2** Ενημέρωση και καθοδήγηση του ιδιωτικού τομέα για την πληρέστερη αξιοποίηση των ήδη παρεχόμενων κινήτρων (επιχορηγήσεις, φοροαπαλλαγές, μεταφορά συντελεστή δόμησης κλπ.) για τη συντήρηση και αποκατάσταση διατηρητέων οικοδομών και αρχαίων μνημείων.

**28.7.3** Διερεύνηση εφαρμογής προγραμμάτων όπως αυτά της επαναλαμβανόμενης χρηματοδότησης, συμβολαίων επικαρπίας, αγροτουρισμού κ.α., σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης, το Υφυπουργείο Τουρισμού και άλλους φορείς για την περαιτέρω ενθάρρυνση της συντήρησης παραδοσιακών οικοδομών από τον ιδιωτικό τομέα, αντιμετωπίζοντας πρώτιστα τα προβλήματα των ετοιμόρροπων οικοδομών και της απουσίας στο εξωτερικό μεγάλου αριθμού ιδιοκτητών.

**28.7.4** Μελέτη, σχεδιασμός και υλοποίηση έργων υποδομής με στόχο την αναζωογόνηση, ποιοτική αναβάθμιση και προβολή των δύο παραδοσιακών οικισμών. Τέτοια έργα είναι δυνατό να περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- (α) Αναβάθμιση και λιθόστρωση δρόμων και πλατειών, τοπιοτέχνηση δημόσιων χώρων, ανάπλαση προσόψεων εξωτερικών όψεων κατά μήκος επιλεγμένων δρόμων, υπογειοποίηση δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας, δημιουργία αποχετευτικού δικτύου, κλπ.
- (β) Ανάπτυξη δικτύου πάρκων και χώρων πρασίνου στη δομημένη περιοχή, με τη δημιουργία παιδότοπων, χώρων πρασίνου και παρόμοιας φύσης διαμορφώσεων και διευκολύνσεων σε επιλεγμένα σημεία των δύο οικισμών και σύνδεσή τους με τις περιοχές κατοικίας, τα σχολεία και τους χώρους αθλοπαιδιών.
- (γ) Δημιουργία υποδομής για τη στήριξη της πολιτικής του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης που αφορά νέες περιοχές ανάπτυξης με μέτρα όπως τα ακόλουθα:
  - (i) Διαμόρφωση του δευτερεύοντος οδικού δικτύου και των βασικών δικτύων υποδομής στην Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 2, με στόχο την ενθάρρυνση της έγκαιρης και εύρυθμης της ανάπτυξης.
  - (ii) Δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου και διαδρομών της φύσης και του πολιτισμού στην Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 3, με στόχο τη διατήρηση και προβολή του ενδιαμέσου τοπίου μεταξύ των δύο οικισμών.
- (δ) Εφαρμογή μέτρων και έργων στα πλαίσια της κυκλοφοριακής πολιτικής του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, όπως:
  - (i) Κατασκευή του Παρακαμπτηρίου Πάνω Λευκάρων, ως μέρος του περιφερειακού οδικού δικτύου, καθώς και του τοπικής σημασίας Παρακαμπτηρίου Κάτω Λευκάρων.

- (ii) Συμπλήρωση της περιμετρικής κυκλοφορίας γύρω από τους ιστορικούς πυρήνες με την αναβάθμιση τοπικών αξόνων στο εσωτερικό των δύο οικισμών, ιδιαίτερα στα Πάνω Λεύκαρα, και εξασφάλιση των βασικών συνδέσεων μεταξύ των κεντρικών γειτονιών.
- (iii) Διαμόρφωση των κατάλληλων συμβολών μεταξύ των πιο πάνω παρακαμπτηρίων ή τοπικών αξόνων και του περιφερειακού άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς. Ειδικά, βελτίωση του Οδικού Κόμβου (εισόδου στα Κάτω Λεύκαρα) που δημιουργείται στη Συμβολή του Υπερτοπικού Δρόμου Σκαρίνου – Λευκάρων και του Κύριου Δρόμου που οδηγεί στον Οικισμό των Κάτω Λευκάρων (οδός Αγίου Γεωργίου).
- (iv) Μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης μέσα στους παραδοσιακούς οικισμούς, με στόχο την αυξημένη οδική ασφάλεια και την ισόρροπη εξυπηρέτηση όλων των μορφών διακίνησης. Στα μέτρα αυτά περιλαμβάνονται μονοδρομήσεις, ανάπτυξη δικτύου με πορείες πεζών για τη σύνδεση σημείων αναφοράς και δημόσιων χώρων, έλεγχος και αστυνόμευση της στάθμευσης, καθώς και κατασκευή δρόμων κυκλοφοριακής ύφεσης, όπου προτεραιότητα δίδεται στους πεζούς.
- (v) Εξασφάλιση και κατάλληλη διαμόρφωση μικρής έκτασης χώρων στις κεντρικές περιοχές των δύο οικισμών, για την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των κατοίκων τους.
- (vi) Η βελτίωση του κύριου δρόμου που συνδέει τον οικισμό Πάνω Λευκάρων με τον οικισμό των Κάτω Λευκάρων στο τμήμα του επί της Οδού Χριστάκη Στεφάνου που δεν εμπίπτει στον περιμετρικό δρόμο (Οδός Αγίου Τιμοθέου).
- (vii) Η κατασκευή πεζοδρομίων κατά μήκος των υπεραστικών δρόμων που εμπίπτουν εντός του Ορίου Ανάπτυξης και ειδικότερα των Λεωφόρων Ισαάκ και Σολωμού, Ηράκλη Στρούθου και Γεωργίου Χατζηχαλαράμπους. Το έργο αυτό θεωρείται σημαντικό για αύξηση της αποδοτικότητας του οδικού δικτύου της περιοχής και βελτίωση των παρεχόμενων υποδομών/ διευκολύνσεων.
- (viii) Η υλοποίηση του προγραμματιζόμενου χώρου στάθμευσης για λεωφορεία, ώστε να καλυφθούν οι σχετικές ανάγκες στάθμευσης οι οποίες λόγω της υψηλής προσέλευσης τουριστών είναι ιδιαίτερα αυξημένες και για να βελτιωθούν οι κυκλοφοριακές συνθήκες στο οδικό δίκτυο της περιοχής.



## **28.8 ΔΡΑΣΗ 2: Παραδοσιακές Τέχνες και Οικονομική Ανάπτυξη**

**28.8.1** Προώθηση των παραδοσιακών τεχνών με τη δημιουργία του κατάλληλου πλαισίου και υποδομής στήριξής τους. Ορισμένα από τα μέτρα που θα μπορούσαν να ληφθούν προς την κατεύθυνση αυτή είναι τα ακόλουθα:

- (α) Χρήση παραδοσιακών οικοδομών για έκθεση και προβολή των παραδοσιακών τεχνών.
- (β) Δημιουργία μουσείων της παραδοσιακής βιοτεχνίας που θα συνοδεύονται με ανάλογες δραστηριότητες, με στόχο μεταξύ άλλων, και την αναγνώριση της αυθεντικότητάς τους.
- (γ) Δημιουργία κατάλληλης υποδομής για τη μεταφορά της τεχνογνωσίας στις νεότερες γενιές, μέσω εκπαιδευτικών και άλλων προγραμμάτων.

**28.8.2** Δημιουργία κατάλληλης υποδομής για τη διάσωση, πρακτική προσαρμογή και παραγωγική αναβίωση των τοπικών παραδοσιακών τεχνών, καθώς και τη διαφύλαξη της αυθεντικότητάς τους, μέσω των πιο κάτω δράσεων:

- (α) Τη συλλογή στοιχείων και την καταγραφή πληροφοριών που αφορούν τις παραδοσιακές τέχνες, με σκοπό τη δυνατότητα μεταφοράς τεχνογνωσίας και την αναβίωση αυθεντικών πρακτικών.
- (β) Την εκπαίδευση τεχνιτών από ολόκληρη την Κύπρο σε παραδοσιακές τέχνες, σε πρώτο στάδιο για ειδικότητες όπως αυτές του μάστορα της πέτρας, του αργυροχόου, της κεντήτριας κλπ.

**28.8.3** Προώθηση του Αγροτουρισμού, με τη δημιουργία της κατάλληλης υποδομής, που θα στηρίζεται στα ακόλουθα:

- (α) Εμπλουτισμό και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, προωθώντας ήπιες μορφές τουρισμού, με τη δημιουργία μουσείων, εκθεσιακών χώρων, διαδρομών της φύσης, χώρων παραστάσεων κλπ., καθώς και τον προγραμματισμό εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων.
- (β) Καθοδήγηση και παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στους κατοίκους της περιοχής σε σχέση με την αξιοποίηση των διάφορων διαθέσιμων κινήτρων για ανακαίνιση και κατάλληλη διαμόρφωση παραδοσιακών κατοικιών, με στόχο τη δημιουργία μικρών βιώσιμων οικογενειακών τουριστικών μονάδων στους παραδοσιακούς οικισμούς.

(γ) Ανάπτυξη και διαμόρφωση προκαθορισμένων θεματικών διαδρομών, όπως λαϊκής αρχιτεκτονικής, φυσικής ομορφιάς, βυζαντινών εκκλησιών, προϊστορικής αρχαιολογίας, γεωλογικού ή βοτανικού ενδιαφέροντος, εστιατορίων παραδοσιακής κουζίνας κλπ., με στόχο την προβολή και εμπορία του τουριστικού προϊόντος στην Κύπρο και το εξωτερικό.

**28.8.4** Εφαρμογή της πολιτικής του παρόντος Τοπικού Σχεδίου για τον διαχωρισμό των βιοτεχνιών που προκαλούν όχληση από τις περιοχές κατοικίας, με την προώθηση του σχεδιασμού και της δημιουργίας Βιοτεχνικής Περιοχής, όταν οι συνθήκες ωριμάσουν, στη Βιοτεχνική Ζώνη ανατολικά των οικισμών, με την εκτέλεση βασικών έργων μέσα σε αυτή, όπως η διαμόρφωση οδικού δικτύου, η παροχή υποδομής και η τοπιοτέχνηση της περιμετρικής λωρίδας πρασίνου.

**28.8.5** Εφαρμογή της πολιτικής του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, που αφορά τον διαχωρισμό της κτηνοτροφίας από άλλες περιοχές, με στόχο τη βελτίωση της προσπέλασης της Κτηνοτροφικής Περιοχής ανατολικά των οικισμών, καθώς και την προώθηση του σχεδιασμού και της υλοποίησής της, ως οργανωμένου χώρου κτηνοτροφίας, με την εκτέλεση βασικών έργων μέσα σε αυτή, όπως η διαμόρφωση οδικού δικτύου, η παροχή υποδομής και η τοπιοτέχνηση περιμετρικής λωρίδας πρασίνου.

### **28.9** **ΔΡΑΣΗ 3: Περιβάλλον και Τοπίο**

**28.9.1** Προώθηση μελέτης για λεπτομερή εντοπισμό, καταγραφή και αξιολόγηση των διαφόρων τύπων τοπίου και καθορισμό των επιδιωκόμενων ποιοτικών στόχων στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου διαχειριστικού σχεδίου.

**28.9.2** Συνεχής προστασία και συντήρηση των βασικών στοιχείων του πολιτιστικού τοπίου της περιοχής με την αξιοποίηση και ενίσχυση υφιστάμενων Σχεδίων Κινήτρων, όπως αυτό της επιδιόρθωσης παραδοσιακών δόμων και άλλων πέτρινων κατασκευών ή της προώθησης συνδυασμού βιώσιμων γεωργικών πρακτικών και παραδοσιακών καλλιεργειών, ώστε να είναι δυνατή η προστασία και λελογισμένη διαχείριση του αγροτικού τοπίου, δίνοντας προτεραιότητα στη διατήρηση του παραδοσιακού του χαρακτήρα και τη συνεχή συντήρηση των στοιχείων που το συνθέτουν.

**28.9.3** Πληροφόρηση και ενημέρωση των κατοίκων για θέματα που αφορούν το τοπίο.

**28.9.4** Στα πλαίσια διαχείρισης και προβολής σημαντικών βιοτόπων στον άμεσο περίγυρο των δύο οικισμών, προτείνονται τα ακόλουθα μέτρα:

- (α) Δημιουργία Τοπικού Πάρκου, με μονοπάτια μελέτης της φύσης και σημεία παρατήρησης του τοπίου στο βουνό του Σωτήρα, που δεσπόζει των Λευκάρων, περιορίζοντας όμως τις επεμβάσεις στις ελάχιστες απαραίτητες και καθορίζοντας τα σημεία όπου θα επιτρέπεται η διακίνηση επισκεπτών.
- (β) Διαμόρφωση συγκεκριμένου χώρου για τη διαχείριση του ενδαιτήματος της *Fritillaria persica* και δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου συνδεδεμένων με διαδρομές της φύσης και του πολιτισμού στην Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 3, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, τον αναφερόμενο βιότοπο και το αξιόλογο βυζαντινό ξωκλήσι του Αγίου Τιμοθέου.

**28.9.5** Οικοδομές στην περιοχή του παρόντος Τοπικού Σχεδίου οι οποίες έχουν ανεγερθεί χωρίς να τηρήσουν τους όρους της άδειας που τους χορηγήθηκε και έχουν τραυματίσει το τοπίο, να υποχρεωθούν σε επαναφορά τουλάχιστον του ακάλυπτου χώρου του τεμαχίου σε κατάσταση όμοια με την αρχική του, μέσα από νενομισμένες διαδικασίες.

## **28.10 Καταρτισμός Προγράμματος Υλοποίησης Έργων και Μέτρων Εφαρμογής**

**28.10.1** Η αποτελεσματική εφαρμογή ενός σχεδίου συναρτάται άμεσα με την ιεράρχηση των προτεινόμενων μέτρων και έργων, καθώς και τις καθορισμένες χρονικές φάσεις υλοποίησής τους. Η εν λόγω ιεράρχηση προϋποθέτει, εκτός από τη μελέτη και τον σχεδιασμό, σειρά προεργασιών, όπως οι απαλλοτριώσεις (π.χ. σε περίπτωση διάνοιξης δρόμων), η εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης των κατοίκων (σε περίπτωση ανάπλασης προσόψεων), η διαβούλευση με τους διάφορους εμπλεκόμενους φορείς κλπ. Διευκρινίζεται ότι, στόχος του παρόντος Κεφαλαίου δεν είναι να ετοιμάσει λεπτομερείς προτάσεις των αναφερόμενων έργων αλλά να προσδιορίσει τη διαδικασία καθορισμού προτεραιοτήτων, χωρίς χρονικές δεσμεύσεις στην παρούσα φάση, οι οποίες θα πρέπει να τεθούν στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου προγραμματισμού σε κατοπινό στάδιο.

**28.10.2** Για το λόγο αυτό γίνεται εισήγηση για ανάληψη πρωτοβουλίας από μέρος της Τοπικής Αρχής σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και άλλους εμπλεκόμενους φορείς, η οποία με βάση τις πρόνοιες και τα μέτρα πολιτικής του παρόντος Τοπικού Σχεδίου θα καταρτίσει συγκεκριμένο πρόγραμμα (βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο), με στόχο τον συντονισμό, σχεδιασμό, εκτέλεση και διαχείριση των απαραίτητων έργων στην περιοχή του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, έχοντας πάντα υπόψη τη δημοσιονομική πολιτική του Κράτους και της οικονομικές δυνατότητες της Τοπικής Αρχής.



## 29. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

### 29.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις

- 29.1.1** Η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για αναπτύξεις που διενεργούνται από την Κυπριακή Δημοκρατία δεν απαιτείται, ωστόσο η εναρμόνιση των κυβερνητικών αναπτύξεων προς τους σκοπούς και στόχους του Σχεδίου Ανάπτυξης, και η συμμόρφωση του Κράτους με τις πρόνοιες της πολεοδομικής νομοθεσίας και των βασικών προϋποθέσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι απαραίτητη για ορθολογικό προγραμματισμό, ρύθμιση και αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης.
- 29.1.2** Όλα τα Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες έχουν υποχρέωση και ευθύνη για συμμόρφωση των αναπτύξεων που διενεργούν με τις πρόνοιες και επιδιώξεις των Σχεδίων Ανάπτυξης και της πολεοδομικής νομοθεσίας. Για το σκοπό αυτό πριν από τη διενέργεια οποιασδήποτε ανάπτυξης, το αρμόδιο Υπουργείο/Τμήμα/Υπηρεσία θα πρέπει να εξασφαλίσει τις 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.
- 29.1.3** 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.
- 29.1.4** Για δημοκρατικό έλεγχο της εξουσίας των αποφάσεων, η δημοτική και κοινοτική αρχή θα πρέπει να ενημερώνονται έγκαιρα από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπíπτουν στα διοικητικά τους όρια, και να τους δίνεται η δυνατότητα να εκφέρουν τις απόψεις τους.

## **29.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή**

**29.2.1** Το Τμήμα/Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομικής Αρχής για απόψεις.

**29.2.2** 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.

**29.2.3** 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.

## **30. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ**

### **30.1 Γενικά**

**30.1.1** 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.

### **30.2 Βασική Πολιτική**

**30.2.1** Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η χωροθέτηση τους σε Περιοχές Ανάπτυξης, και κατά κανόνα σε περιοχές εμπορικής δραστηριότητας. Η χωροθέτηση διαφημίσεων απαγορεύεται κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητόδρομων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζονται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης ανάπτυξης.

**30.2.2** 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.

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

(α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος.

(β) Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημιστικών πινακίδων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που υπερβαίνει το πάχος

της πλάκας της οροφής του ισογείου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, η ανάρτηση, η έκθεση ή ο φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του γείσου του ισογείου.

- (γ) Σε κάθε νόμιμη επιχείρηση επιτρέπεται η τοποθέτηση μίας επιγραφής παράλληλης ή και κάθετης με το κτίριο.
- (δ) 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.
- (ε) 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.
- (στ) Δεν επιτρέπονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.
- (ζ) Οι επιγραφές σε διαφημιστική πινακίδα θα αναφέρουν χωρίς υπερβολές τα απαραίτητα αναγκαία και θα γράφονται στην ελληνική (εκτός λέξεις πατέντας) και δευτερευόντως σε άλλη γλώσσα.
- (η) Οι επιγραφές θα είναι λιτές, σε χρωματισμούς που εναρμονίζονται με τα χρώματα του κτιρίου.
- (θ) Τυχόν υφιστάμενες παραδοσιακές επιγραφές/διαφημίσεις θα πρέπει να διατηρούνται και να επανατοποθετούνται.
- (ι) Δεν επιτρέπεται η επικόλληση πλαστικών διακοσμήσεων πάνω στους υαλοπίνακες των ανοιγμάτων των όψεων και στους εξωτερικούς τοίχους των κτιρίων.

**30.2.4** Νοείται ότι σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια ισχύος του Τοπικού Σχεδίου τεθούν σε ισχύ κανονισμοί που αναφέρονται σε διαφημιστικές πινακίδες, τότε αυτοί υπερισχύουν των προνοιών του παρόντος Κεφαλαίου.



## 31. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ

### 31.1 Γενικά

31.1.1 Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται τρεις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, που αφορούν Οικιστικές Ζώνες γύρω από τους δύο οικισμούς, μία Περιοχή Ειδικού Σχεδιασμού και Χρήσεων γύρω από την πλατεία των Κάτω Λευκάρων καθώς και άλλες περιοχές που περιλαμβάνουν ειδικές πρόνοιες, που είτε λόγω θέσης, είτε λόγω σημασίας, είτε άλλου ειδικού λόγου (π.χ. ύπαρξη ποταμού/υδατορέματος) έχουν πιο εξειδικευμένο προορισμό ή σημασία.

31.1.2 Οι περιοχές αυτές είναι οι ακόλουθες:

- (α) Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 1 Πάνω Λευκάρων (ΠΕΠ-1): Περιοχή κατά μήκος του περιφερειακού άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς, στα νότια Πάνω Λευκάρων.
- (β) Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 2 Πάνω Λευκάρων (ΠΕΠ-2): Περιοχή στα βόρεια του οικισμού, μεταξύ των περιοχών *Γιάλλουρος* και *Αρκολαθκιά*.
- (γ) Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 3 Πάνω και Κάτω Λευκάρων (ΠΕΠ-3): Περιοχή μεταξύ των δύο οικισμών.
- (δ) Περιοχή Ειδικού Σχεδιασμού και Χρήσεων Κάτω Λευκάρων (ΠΕΣ): Περιοχή γύρω από την πλατεία.
- (ε) Δρόμος Ειδικών Χρήσεων Κάτω Λευκάρων (ΔΕΧ): Τμήμα του δρόμου που ενώνει τους δύο οικισμούς, στην Οικιστική Ζώνη Κάτω Λευκάρων.
- (στ) Λωρίδα Πρασίνου (ΛΠ): Λωρίδα Πρασίνου κατά μήκος της Οικιστικής Ζώνης Καθ που εφάπτεται της περιοχής Natura, στα νότια των Πάνω Λευκάρων.
- (ζ) Τμήμα Υδατορέματος στα Πάνω Λεύκαρα (ΤΥ1): Τεμάχια κατά μήκος τμήματος υδατορέματος στις περιοχές Γιάλλουρου έως Πάνω Έξω Νερό.

- (η) Τμήμα Υδατορέματος στα Κάτω Λεύκαρα (ΤΥ2): Τεμάχια κατά μήκος τμήματος υδατορέματος στις περιοχές Χωλετρούθια έως Μακρό και Στίκκα.
- (θ) Τμήμα Υδατορέματος στα Κάτω Λεύκαρα (ΤΥ3): Τεμάχια κατά μήκος τμήματος υδατορέματος στις περιοχές Αμπέλικα έως Κάρκα.

## **31.2 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής**

**31.2.1** Λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν ουσιαστικά μεταξύ τους τις περιοχές γύρω από τους δύο οικισμούς, και με στόχους τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, την ενθάρρυνση της συμπαγούς ανάπτυξης, καθώς και την προώθηση χρήσεων γης που εντάσσονται αρμονικά στην κλίμακα και τον χαρακτήρα του τοπίου που περιβάλλει τους παραδοσιακούς πυρήνες, καθορίζονται τρεις Περιοχές Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ) γύρω από τους οικισμούς.

**31.2.1.1** **Περιοχή Ειδικής Πολιτικής 1 Πάνω Λευκάρων (ΠΕΠ-1)**, κατά μήκος του περιφερειακού άξονα Σκαρίνου - Βαβασινιάς, στα νοτιοδυτικά των Πάνω Λευκάρων. Η περιοχή αυτή, που δείχνεται στο Σχέδιο 11, και φέρει τον κωδικό ΠΕΠ-1, εκτείνεται γραμμικά στις ανατολικές υπώρειες του λόφου του Σωτήρα και χαρακτηρίζεται από μεγάλες κλίσεις του εδάφους. Στα τεμάχια που εφάπτονται του οδικού άξονα, ο οποίος αποτελεί την κύρια πρόσβαση των Πάνω Λευκάρων, έχουν ανεγερθεί οικοδομές με οικιστικές και εμπορικές χρήσεις οι οποίες δεν έχουν σεβαστεί την εξαιρετική και ευαίσθητη τοπογραφία της περιοχής, με αποτέλεσμα να κυριαρχούν δυσανάλογοι, σε σύγκριση με τον φιλοξενούντα χώρο, οικοδομικοί όγκοι, άτακτα σκορπισμένοι σε ένα τοπίο τραυματισμένο με εκτεταμένες εκσκαφές και επιχωματώσεις. Κατά συνέπεια, με το παρόν Τοπικό Σχέδιο εισάγονται τα ακόλουθα μέτρα πολιτικής, που στόχο έχουν την ανάπτυξη της περιοχής, διαφυλάσσοντας ταυτόχρονα τον χαρακτήρα της:

- (α) Ρύθμιση και προσαρμογή των συντελεστών ανάπτυξης ανάλογα με τις κλίσεις του εδάφους, όπως καθορίζεται στα Σχέδια 12 και 12α.
- (β) Ένταξη κάθε οικοδομής στη φυσική κλίση του εδάφους, με αυστηρό περιορισμό εκσκαφών, επιχωματώσεων και ισοπεδώσεων στον χώρο που καλύπτει η οικοδομή, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων». Για οικοδομές που ανεγέρθηκαν στην περιοχή αυτή χωρίς να τηρήσουν τους όρους της άδειας που χορηγήθηκε και έχουν τραυματίσει το τοπίο, θα πρέπει να ληφθούν τα κατάλληλα νομικά μέτρα επαναφοράς τουλάχιστο του ακάλυπτου χώρου του τεμαχίου, σε κατάσταση όμοια με την αρχική του.

- (γ) Απαγόρευση της ανέγερσης οικοδομών σε περιοχές με ιδιαίτερα απότομη κλίση ή σε σημεία των οποίων κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή αναγκαία η διαφύλαξη, με στόχο την προβολή του οικισμού Πάνω Λευκάρων.
- (δ) Απαγόρευση του διαχωρισμού οικοπέδων.
- (ε) Περιορισμός της θέσης και του ύψους των οικοδομών, ώστε οποιαδήποτε οικοδομή να μην ξεπερνά σε ύψος αξιόλογη γειτονική κορυφογραμμή, που αποτελεί σημείο αναφοράς στην περιοχή.
- (στ) Περιορισμός της θέσης και του ύψους των οικοδομών, ώστε στη λωρίδα η οποία παρεμβάλλεται μεταξύ του παραδοσιακού πυρήνα Πάνω Λευκάρων και του οδικού άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς, το ύψος των οικοδομών να μη ξεπερνά το ένα μέτρο από το ύψος του οδοστρώματος.
- (ζ) Αυστηρή εφαρμογή των προνοιών του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

**31.2.1.2 Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Πάνω Λευκάρων 2 (ΠΕΠ-2)**, στα βόρεια του οικισμού, μεταξύ των περιοχών Γιάλλουρος και Αρκολαθικά. Η περιοχή αυτή, που δείχνεται στο Σχέδιο 11 και φέρει τον κωδικό ΠΕΠ-2, εκτείνεται, κατά προσέγγιση, μεταξύ του περιφερειακού οδικού άξονα Σκαρίνου - Βαβατσινιάς και του Δημοτικού Σταδίου Λευκάρων, και χαρακτηρίζεται από σχετικά ομαλή τοπογραφία, κατάλληλη για ανάπτυξη. Κατά τα τελευταία χρόνια, στα τεμάχια που διαθέτουν πρόσβαση από το υφιστάμενο οδικό δίκτυο, έχουν ανεγερθεί κατοικίες με μορφολογία και υλικά κατασκευής τα οποία καταδεικνύουν την προσπάθεια ένταξής τους στο τοπικό και το παραδοσιακό πλαίσιο του οικισμού. Στην εν λόγω περιοχή θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες και μέτρα πολιτικής:

- (α) Προώθηση του σχεδιασμού και της υλοποίησης του δευτερεύοντος οδικού δικτύου και των βασικών δικτύων υποδομής στην περιοχή, με στόχο την ενθάρρυνση της έγκαιρης και οργανωμένης ρύθμισης της ανάπτυξης, η οποία θα συνδέεται λειτουργικά και αρμονικά με τον οικισμό των Πάνω Λευκάρων.
- (β) Απόρριψη από την Πολεοδομική Αρχή αιτήσεων για ανέγερση οικοδομών με συμπαγείς εκτός κλίμακας όγκους και επιβολή των κατάλληλων όρων για την προσαρμογή τους στην κλίμακα του τοπίου της περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων), που αφορούν στις νέες οικοδομές εκτός ΠΕΧ.

**31.2.1.3 Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Πάνω και Κάτω Λευκάρων 3 (ΠΕΠ-3),** μεταξύ των δύο οικισμών. Η περιοχή αυτή, που δείχνεται στο Σχέδιο 11 και φέρει τον κωδικό ΠΕΠ- 3, παρουσιάζει πλούσια φυσική βλάστηση, κυρίως λόγω των άφθονων νερών που διοχετεύονται σ' αυτή από τις πηγές που βρίσκονται στο νότιο άκρο των Πάνω Λευκάρων, και χαρακτηρίζεται από τοπογραφικές ανωμαλίες και εδαφική αστάθεια. Στην περιοχή δεν παρατηρήθηκε ιδιαίτερη τάση για οικοδομική ανάπτυξη, παρόλο που αυτή εντάχθηκε στο παρελθόν σε Οικιστική Ζώνη. Το γεγονός αυτό διαφύλαξε και προστάτευσε τη χωρική αυτονομία των δύο ανεξάρτητων οικισμών, που ίσχυε παραδοσιακά και αποτελεί σημαντικό στοιχείο της ταυτότητας των Λευκάρων. Ενδεχόμενη σε μεγάλη κλίμακα οικοδομική ανάπτυξη θα αλλοίωνε ανεπανόρθωτα την εικόνα και τις συνθήκες προβολής της δομής και του χαρακτήρα των οικισμών. Μεγάλο τμήμα της εν λόγω περιοχής αποτελεί σημαντικό βιότοπο για την τοπική χλωρίδα και πανίδα. Στην περιοχή περιλαμβάνεται και το σπάνιο και απειλούμενο είδος *Fritillaria pérsica* (Ρινοπέταλον ή Φριπιλλάρια η περσική), το οποίο στην Κύπρο έχει εντοπιστεί μόνο στον συγκεκριμένο αυτό χώρο, και δεν απαντάται σε καμιά άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Επομένως, η πολιτική για την περιοχή αυτή βασίζεται στις πιο κάτω πρόνοιες και μέτρα:

- (α) Καθορισμός Ζώνης Προστασίας σε τμήμα της περιοχής, με τον κωδικό Δα1, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 12 και 12α, με στόχο την προστασία του βιοτόπου και αξιόλογου τμήματος του τοπίου που περιλαμβάνεται μεταξύ των δύο οικισμών.
- (β) Καθορισμός Οικιστικής Ζώνης στο υπόλοιπο τμήμα της περιοχής, με τον κωδικό Κα10α, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 12 και 12α, όπου επιτρέπεται η οικοδομική ανάπτυξη με τις ακόλουθες προϋποθέσεις, που στόχο έχουν να διαφυλάξουν το μοναδικό αυτό τοπίο:
  - (i) Σε κάθε ιδιοκτησία, όπως αυτή είναι εγγεγραμμένη στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, θα επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι δύο κατοικιών, με μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν της τάξης των 150 τετραγωνικών μέτρων η κάθε μια.
  - (ii) Οι κατοικίες θα είναι ισόγειες.
  - (iii) Κάθε οικοδομή θα εντάσσεται στη φυσική κλίση του εδάφους, με στόχο να περιορίζεται ουσιαστικά η οποιαδήποτε διαφοροποίηση της φυσικής τοπογραφίας με εκσκαφή, επιχωμάτωση ή ισοπέδωση του εδάφους.
  - (iv) Δεν θα επιτρέπεται ο διαχωρισμός οικοπέδων.

- (v) Οι σκληρές επιφάνειες σε κάθε ανάπτυξη θα περιορίζονται στο ελάχιστο αναγκαίο εμβαδόν και θα απαιτείται η φύτευση των κατάλληλων τοπικών ειδών.
- (vi) Ο δρόμος προσπέλασης προς την ιδιοκτησία ή εντός του τεμαχίου θα κατασκευάζεται με το ελάχιστο δυνατό πλάτος και τα κατάλληλα τοπικά υλικά.
- (vii) Οι πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων), θα εφαρμόζονται με ιδιαίτερη αυστηρότητα.

### **31.3 Περιοχή Ειδικού Σχεδιασμού και Χρήσεων Κάτω Λευκάρων (ΠΕΣ)**

**31.3.1** Σε περιοχή ανατολικά της πλατείας Κάτω Λευκάρων καθορίζεται Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΠΕΣ, με συντελεστές ανάπτυξης εκείνους των Οικιστικών Ζωνών που εμπίπτουν τα τεμάχια.

**31.3.2** Η ΠΕΣ χωρίζεται σε α και β τμήμα, όπως αυτά φαίνονται στο Σχέδιο 11. Στο Τμήμα α της ΠΕΣ, το οποίο εφάπτεται της πλατείας, είναι δυνατή, πέραν της οικιστικής χρήσης, η χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων που θα περιλαμβάνουν και δημόσιες χρήσεις όσον αφορά κρατικές/ημικρατικές υπηρεσίες (τύπου Κέντρου Εξυπηρέτησης του Πολίτη, γραφεία εξυπηρέτησης ΑΗΚ και CΥΤΑ κλπ). Στο τμήμα β θα επιτρέπεται μόνο η οικιστική χρήση.

**31.3.3** Ο σχεδιασμός των αναπτύξεων θα γίνει σύμφωνα με master plan που θα σχεδιαστεί, πιθανώς από το Πανεπιστήμιο Κύπρου, και θα διατηρεί τη συνεχή δόμηση του πυρήνα και ενδυναμώνει την εμπορικότητα γύρω από την πλατεία/χώρο στάθμευσης σε συνδυασμό με την οικιστική χρήση. Στο σχεδιασμό θα ισχύουν οι πρόνοιες του Παραρτήματος Ε (Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων).

### **31.4 Δρόμος Ειδικών Χρήσεων στα Κάτω Λεύκαρα (ΔΕΧ)**

**31.4.1** Εκατέρωθεν του δρόμου που ενώνει τους δύο οικισμούς και διασχίζει την Οικιστική Ζώνη Κάτω Λευκάρων (οδός Αγίου Τιμοθέου) καθορίζεται περιοχή για Ειδικές Χρήσεις (ΔΕΧ), με συντελεστές ανάπτυξης εκείνους της Οικιστικής Ζώνης Κα8 (συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,45:1 και 0,80:1, αντίστοιχα, αριθμός ορόφων δύο και ύψος 10,00 μέτρα).

**31.4.2** Στην Ειδική αυτή περιοχή είναι δυνατή, πέραν της οικιστικής χρήσης, η χωροθέτηση δημόσιων χρήσεων για πολιτιστική υποδομή, όπως π.χ. μουσεία, αμφιθέατρα κ.ο.κ.

**31.4.3** Στην Περιοχή αυτή επιτρέπεται ο διαχωρισμός σε οικιστικά οικόπεδα με συντελεστές ανάπτυξης εκείνους της Οικιστικής Ζώνης Κα8.

**31.4.4** Στις περιπτώσεις των αναπτύξεων που δύναται να επιτραπούν με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 31.3.2, οι οικοδομές θα απέχουν τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα σύνορα της ιδιοκτησίας, ενώ σε περιπτώσεις οικιστικής ανάπτυξης οι οικοδομές θα απέχουν τουλάχιστον 3,00 μέτρα.

### **31.5** **Λωρίδα Πρασίνου (ΛΠ)**

**31.5.1** Στις περιπτώσεις των τεμαχίων όπου η Οικιστική Ζώνη Κα9 εφάπτεται στην περιοχή του δικτύου Natura 2000 (Ζώνη Προστασίας Δα1), θα χωροθετείται μεταξύ της Οικιστικής Ζώνης και της Ζώνης Προστασίας, απομονωτική λωρίδα πρασίνου πλάτους 10 μέτρων εντός της Οικιστικής Ζώνης Κα9, στην οποία δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη και στην οποία θα χωροθετείται το ποσοστό που παραχωρείται από τα τεμάχια για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου. Τα αναπτυξιακά δικαιώματα θα μεταφέρονται στο τμήμα των τεμαχίων που εμπίπτει στην Οικιστική Ζώνη εκτός της λωρίδας πρασίνου.

### **31.6** **Ειδικές Πρόνοιες για Ποταμούς/Υδατορέματα**

**31.6.1** Λαμβάνοντας υπόψη ότι στις καθορισθέντες Οικιστικές Ζώνες της Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων δεν είχαν καθοριστεί Ζώνες Προστασίας ποταμών/υδατορεμάτων και έχοντας υπόψη τις καταστροφές που θα μπορούσαν να προκαλέσουν πιθανές πλημμύρες, ορίζονται λωρίδες, όπου κατά την αδειοδότηση αναπτύξεων θα χωροθετείται ο δημόσιος ανοικτός χώρος/πράσινο κατά μήκος της κοίτης υφιστάμενων ποταμών/υδατορεμάτων. Οι λωρίδες αυτές δείχνονται στο Σχέδιο 11.

**31.6.1.1** **Τμήμα Υδατορέματος 1 στις περιοχές Γιάλλουρου έως Πάνω Έξω Νερό (ΤΥ1) στα Πάνω Λεύκα:** Σε τμήμα των αναφερόμενων περιοχών, που εμπίπτει σε Ζώνη Κα9, ορίζεται λωρίδα πρασίνου κατά μήκος της κοίτης υφιστάμενου υδατορέματος. Κατά το στάδιο ανάπτυξης των τεμαχίων που βρίσκονται εκατέρωθεν της λωρίδας πρασίνου, το απαιτούμενο ποσοστό δημόσιου πρασίνου που θα παραχωρείται θα συγκεντρώνεται κατά μήκος της κοίτης του υδατορέματος.

**31.6.1.2** **Τμήμα Υδατορέματος 2 στις περιοχές Χωλετρούθια έως Μακρό και Στίκκα (ΤΥ2) στα Κάτω Λεύκα:** Σε τμήμα των αναφερόμενων περιοχών, που εμπίπτει σε Ζώνη Κα8 και Κα9, ορίζεται λωρίδα πρασίνου

κατά μήκος της κοίτης υφιστάμενου υδατορέματος. Κατά το στάδιο ανάπτυξης των τεμαχίων που βρίσκονται εκατέρωθεν της λωρίδας πρασίνου, το απαιτούμενο ποσοστό δημόσιου πρασίνου που θα παραχωρείται θα συγκεντρώνεται κατά μήκος της κοίτης του υδατορέματος.

- 31.6.1.3 Τμήμα Υδατορέματος 3 στις περιοχές Αμπέλικα έως Κάρκα (ΤΥ3) στα Κάτω Λεύκα:** Σε τμήμα των αναφερόμενων περιοχών, που εμπίπτει σε Ζώνη Κα8 και Κα9, ορίζεται λωρίδα πρασίνου κατά μήκος της κοίτης υφιστάμενου υδατορέματος. Κατά το στάδιο ανάπτυξης των τεμαχίων που βρίσκονται εκατέρωθεν της λωρίδας πρασίνου, το απαιτούμενο ποσοστό δημόσιου πρασίνου που θα παραχωρείται θα συγκεντρώνεται κατά μήκος της κοίτης του υδατορέματος.
- 31.6.2** Στις τρεις πιο πάνω περιπτώσεις η Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων για έργα ή κατασκευές που πιθανόν να απαιτηθούν κατά το στάδιο αδειοδότησης νέας ανάπτυξης, κατά μήκος του υφιστάμενου ποταμού/υδατορέματος.





## **32. ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ**

### **32.1 Γενικά**

**32.1.1** Για την εναρμόνιση της Κυπριακής Νομοθεσίας με την Οδηγία 2012/18/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4<sup>ης</sup> Ιουλίου 2012, οι οποίες έχουν ως θέμα την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζομένων με επικίνδυνες ουσίες το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εκδώσει Κανονισμούς οι οποίοι αναφέρονται ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί του 2017 (Κ.Δ.Π 76/2017).

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

**32.1.3** 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 Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2017.

### **32.2 Προβλήματα**

**32.2.1** Σημαντικό πρόβλημα είναι η ύπαρξη υφιστάμενων μονάδων που εμπίπτουν στις πρόνοιες των Κανονισμών που αναφέρονται στην πιο πάνω παράγραφο μέσα στον πολεοδομικό ιστό, οι οποίες δημιουργούν κινδύνους και επηρεάζουν τις ανέσεις των χρηστών της ευρύτερης περιοχής.

**32.2.2** Επιπλέον, πρόβλημα είναι η πιθανότητα της δημιουργίας νέων μονάδων, και η αντίστοιχη ανάγκη που δημιουργείται για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας.

### **32.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι**

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

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

### **32.4 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής**

#### **32.4.1 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.

#### **32.4.2 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.

### **32.4.3 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 32.1 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.

## **32.5 Γενικές Πρόνοιες**

**32.5.1** Για όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ανάλογα με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όπως και με άλλες αρμόδιες αρχές και υπηρεσίες, που έχουν εξουσία λήψης αποφάσεων για τις εν λόγω περιπτώσεις, και οι σχετικές απόψεις θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδης παράγοντας.

**Πίνακας 32.1: Ενδεικτικές Αποστάσεις που Καθορίζουν την Περιοχή Διαβούλευσης της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας**

<b>A/A</b>	<b>ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ</b>	<b>ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ (μέτρα)</b>
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

### 33. ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

**33.1.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα επιτρέπεται η λατομική και η μεταλλευτική ανάπτυξη, με εξαίρεση τις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 33.1.2, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο περιβάλλον, στα οικοσυστήματα και στο τοπίο της περιοχής ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες. Ειδικά για τις περιοχές Natura θα απαγορεύεται οποιαδήποτε λατομική δραστηριότητα.

**33.1.2** Λατομική ανάπτυξη δυνατό να επιτραπεί σε περιοχές κοντά στο βορειοανατολικό όριο της περιοχής του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, για λατόμηση ερυθράς αργύλου καθώς και σε άλλες Περιοχές Ορυκτών Πόρων που είναι σκόρπιες στην περιοχή και δείχνονται στο Σχέδιο 8, ειδικότερα εκείνες οι οποίες βρίσκονται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης (με εξαίρεση τις Κτηνοτροφικές Ζώνες), σε περίπτωση σπάνιου ορυκτού πόρου ή υψίστης σημασίας ορυκτού πόρου, ως ακολούθως:

(α) Περιοχές κοντά στο βορειοανατολικό όριο της περιοχής του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, για λατόμηση ερυθράς αργύλου

(β) Περιοχές σπάνιου Ορυκτού Πλούτου εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

Η Λατομική ανάπτυξη στις πιο πάνω περιοχές, που έχουν υποδειχθεί από το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης, θα επιτρέπεται μόνο για την εξόρυξη ερυθράς αργύλου ή και άλλου σπάνιου και πολύτιμου ορυκτού, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 33.1.3.

**33.1.3** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παράταση της λειτουργίας υφιστάμενου λατομείου ή και στην περίπτωση νέου λατομείου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου νοουμένου ότι πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η ανάπτυξη μην είναι εμφανώς ορατή από αυτοκινητόδρομο.

(β) Δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των κατοίκων της περιοχής και η δημόσια υγεία, η ασφαλής διακίνηση οχημάτων και πεζών και οι γεωργικές και άλλες δραστηριότητες.

- (γ) Δεν επηρεάζονται η ατμόσφαιρα, το περιβάλλον και το τοπίο, και η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι επιτυγχάνεται η αποκατάσταση του τοπίου μετά τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη αφορά τη λατόμηση υλικού, το οποίο είναι σπάνιο και δυνατό να τύχει εκμετάλλευσης μόνο κατά προτεραιότητα σε περιοχή που εμπίπτει στα όρια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) Η άδεια θα παραχωρείται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Άμυνας και τυχόν όρους που ήθελε θέσει.

Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα διαβουλεύεται με την Υπηρεσία Μεταλλείων και το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης. Νέα αιτήματα για προνόμια λατομείων θα εξετάζονται με ιδιαίτερη φειδώ.

Νοείται επίσης ότι με τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης θα αποκαθίσταται πλήρως το τοπίο, σύμφωνα με τους όρους της άδειας και του προνομίου του λατομείου.

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

**(Τα παραρτήματα Α, Β και Δ περιλαμβάνονται στα Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2011-2012. Το Παράρτημα Γ των Τοπικών Σχεδίων αντικαθίσταται με το Παράρτημα Ε που ακολουθεί.)**





## Παράρτημα Ε

### Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου και φυσικού χαρακτήρα των Λευκάρων

Οι κατευθυντήριες γραμμές του Παραρτήματος Ε, αφορούν τις ακόλουθες περιπτώσεις αναπτύξεων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων:

1. **Παραδοσιακές οικοδομές μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα**

Αναφέρονται σε οικοδομικές εργασίες συντήρησης-αποκατάστασης των παραδοσιακών οικοδομών (συμπεριλαμβανομένων οικοδομών κηρυγμένων ως Διατηρητέες ή Αρχαία Μνημεία) μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, καθώς και σε τυχόν μετατροπές και προσθήκες σε αυτές.

2. **Νέες οικοδομές μέσα σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα**

Αναφέρονται σε ανέγερση νέων οικοδομών σε κενά τεμάχια μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

3. **Νέες οικοδομές εκτός των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα**

Αναφέρονται σε ανέγερση νέων οικοδομών σε τεμάχια έξω από τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

## 1. ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

### 1.1 Γενική Θεώρηση

1.1.1 Για τη συντήρηση - αποκατάσταση παραδοσιακών οικοδομών, υιοθετούνται συγκεκριμένες αρχές οι οποίες αποτελούν το υπόβαθρο για τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Παραρτήματος. Σημειώνεται ότι, στην έννοια παραδοσιακές οικοδομές συμπεριλαμβάνονται και οικοδομές οι οποίες έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες ή αρχαία μνημεία.

### 1.2 Συντήρηση-Αποκατάσταση - Ορισμός και Αρχές

1.2.1 Συντήρηση - αποκατάσταση είναι η διαδικασία με την οποία καθίσταται δυνατή η επανάχρηση μιας παραδοσιακής οικοδομής, διατηρώντας όλα τα χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν την ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική ή αρχιτεκτονική της αξία. Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει οικοδομικές εργασίες και μετατροπές που αφορούν επιδιορθώσεις, τροποποιήσεις, αφαιρέσεις και προσθήκες που βασίζονται στις ακόλουθες αρχές:

- (α) Ο αυθεντικός παραδοσιακός χαρακτήρας της οικοδομής θα διατηρείται και θα στεγάζει την αρχική χρήση ή νέα χρήση, η οποία θα συνάδει και δεν θα επιβαρύνει την οικοδομή. Δηλαδή, η νέα χρήση θα είναι αποδεκτή νοουμένου ότι δεν θα απαιτεί αλλαγή των χαρακτηριστικών μορφολογικών, τυπολογικών και άλλων ιδιαίτερων γνωρισμάτων της οικοδομής.
- (β) Κάθε οικοδομή θα αποτελεί αναφορά της εποχής που ανεγέρθηκε, του τόπου και της αρχικής χρήσης της. Μετατροπές που δίνουν λανθασμένες πληροφορίες για την ιστορική εξέλιξη της οικοδομής, όπως η ατεκμηρίωτη προσθήκη στοιχείων που προέρχονται από άλλες παραδοσιακές οικοδομές, ή/και ξενόφερτων μορφολογικών στοιχείων δεν θα επιτρέπονται.
- (γ) Μετατροπές που έγιναν παλαιότερα στην οικοδομή και που αποτελούν μέρος της ιστορικής εξέλιξης της οικοδομής είναι δυνατό να διατηρούνται νοουμένου ότι δεν αλλοιώνουν τη μορφολογία και τυπολογία της οικοδομής.
- (δ) Τα αρχικά παραδοσιακά υλικά και χρωματισμοί, οι κατασκευαστικές λεπτομέρειες, τα "τελειώματα", οι κατασκευαστικές μέθοδοι ή δείγματα κατασκευαστικής δεξιοτεχνίας που χαρακτηρίζουν την οικοδομή θα διατηρούνται.

- (ε) Τα αυθεντικά στοιχεία που έχουν φθαρεί, θα συντηρούνται/επιδιορθώνονται ενώ θα αντικαθίστανται με νέα πανομοιότυπα των αυθεντικών μόνο αν έχουν υποστεί ανεπανόρθωτη φθορά.
- (στ) Η χημική, μηχανική ή άλλη επεξεργασία υλικών και μορφολογικών στοιχείων, όπου χρειάζεται, θα γίνεται με όσο το δυνατό ηπιότερα μέσα. Επεξεργασία που μπορεί να προκαλέσει φθορά σε παραδοσιακά υλικά/μορφές πρέπει να αποφεύγεται.
- (ζ) Οι νέες προσθήκες θα ξεχωρίζουν μεν από την παραδοσιακή οικοδομή αλλά θα συνάδουν με το χαρακτήρα της σε ογκοπλασία, μέγεθος, κλίμακα και αναλογίες, ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητα της οικοδομής και του μικροπεριβάλλοντός της.

**1.2.2** Σημειώνεται ότι όσον αφορά τις παραδοσιακές οικοδομές οι οποίες είναι κηρυγμένες διατηρητέες ή αρχαία μνημεία, ισχύουν πέρα από τις πιο πάνω αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Παραρτήματος, οι όροι που συνοδεύουν τη συναίνεση του Υπουργού Εσωτερικών ή την άδεια του Διευθυντή Τμήματος Αρχαιοτήτων, αντίστοιχα, για εργασίες συντήρησης αποκατάστασης, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

### **1.3 Ανάλυση Παραδοσιακών Οικοδομών**

#### **1.3.1 Βασικοί Παράμετροι - Υποπεριοχές**

1.3.1.1 Για την ορθότερη προσέγγιση κάθε επέμβασης σε παραδοσιακή οικοδομή, πέρα από τις πιο πάνω γενικές αρχές συντήρησης/ αποκατάστασης, απαραίτητη είναι επίσης η γνώση των παραμέτρων που συνθέτουν το ίδιο το κτίσμα καθώς και τα γενικότερα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντα χώρου της περιοχής όπου βρίσκεται. Για το σκοπό αυτό ακολουθεί μια σύντομη αναφορά στις δύο βασικές παραμέτρους της μορφολογίας (χαρακτήρα) και της τυπολογίας (διάθρωσης του χώρου) σε σχέση με τα παραδοσιακά κτίσματα, καθώς επίσης μία σύντομη περιγραφή των βασικών υποπεριοχών που έχουν εντοπιστεί στα Πάνω Λεύκαρα, η οποία δεν είναι εξαντλητική αλλά σκοπό έχει να δώσει ένα βασικό πλαίσιο ανάγνωσης των στοιχείων αυτών.

#### **1.3.2 Μορφολογία**

1.3.2.1 Παρόλο που οι οικισμοί των Λευκάρων αποτελούν οργανικά σύνολα, όπου το κάθε τμήμα είναι αναπόσπαστο κομμάτι του όλου, εντούτοις διακρίνονται, ιδιαίτερα στα Πάνω Λεύκαρα, σημαντικές διαφοροποιήσεις στο χαρακτήρα των παραδοσιακών οικοδομών. Για σκοπούς ανάλυσης οι διαφοροποιήσεις

αυτές εντάσσονται σε δύο γενικές κατηγορίες, οι οποίες περιγράφονται πιο κάτω:

(α) Οικοδομές λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής

Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των οικοδομών λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής είναι όμοια με αυτά που συναντώνται σε πολλά άλλα χωριά της Κύπρου και είναι, κατά κανόνα, ταυτισμένα με την τυπολογική οργάνωση της αγροτικής κατοικίας. Στις όψεις προς το δρόμο εμφανίζονται ψηλές πέτρινες τοιχοποιίες με λιγοστά ανοίγματα σε λιτή μορφή και κάθετες στενόμακρες αναλογίες, ενώ στην εσωτερική αυλή, που παίζει κυρίαρχο ρόλο, τα κτίσματα χωροθετούνται στο βάθος. Χαρακτηριστικά μορφολογικά στοιχεία είναι οι ηλιακοί με τις καμάρες, η εμφανής, ασπρογιασμένη ή γυψωμένη πέτρινη τοιχοποιία και τα απλά σανιδωτά κουφώματα. Οι οικοδομές αυτές αποτελούν το βασικό τύπο κατοικίας των οικισμών και προϋπήρχαν χρονικά του τύπου που περιγράφεται πιο κάτω.

(β) Οικοδομές με αστικές ή νεοκλασικές επιρροές

Η δεύτερη αυτή κατηγορία αποτελεί μετεξέλιξη χρονικά των οικοδομών λαϊκής αρχιτεκτονικής με την εισαγωγή νέων μορφολογικών στοιχείων που σχετίζονται με τις μεταβαλλόμενες κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες. Πρόκειται δηλαδή για μετατροπές ή προσθήκες ορόφων ή νέων πτερύγων σε υφιστάμενες οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής, ή για εξολοκλήρου νεώτερες οικοδομές, κτισμένες με βάση αστικά πρότυπα. Γενικά, οι χώροι της κατοικίας μεταφέρονται προς το δρόμο, τα ανοίγματα μεγαλώνουν και πληθαίνουν και αρκετές οικοδομές οργανώνονται γύρω από κεντρικό εσωτερικό ηλιακό (τριμερής διάταξη), ενώ η αυλή αποκτά, σ' αυτές τις περιπτώσεις, δευτερεύουσα σημασία. Στις όψεις, τα νέα μορφολογικά στοιχεία που εισάγονται με μεγαλύτερη συχνότητα, είναι τα πέτρινα σκαλιστά πλαίσια γύρω από τα ανοίγματα, τα ταμπλαδωτά κουφώματα, οι περίτεχνες ξυλοκατασκευές στις εξώθυρες με τις σφυρήλατες σιδεριές στους φεγγίτες, οι επιμήκεις εξώστες προς το δρόμο κ.ά.

### 1.3.3 Τυπολογία

1.3.3.1 Μέσα από την αναγνώριση της τυπολογίας διάφορων παραδοσιακών οικοδομών διαπιστώνονται οι βασικές χωρικές σχέσεις που τις χαρακτηρίζουν. Η διατήρηση των σχέσεων αυτών αποτελεί ουσιαστική παράμετρο για τη σωστή συντήρηση-αποκατάσταση των παραδοσιακών οικοδομών. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν εντοπιστεί τέσσερις βασικοί τύποι παραδοσιακών οικοδομών, οι οποίοι συναντώνται σε διάφορες παραλλαγές. Στη συνέχεια περιγράφονται οι βασικές σχέσεις που χρησιμεύουν για την οργάνωση του χώρου στον κάθε τύπο, οι οποίες σε κάθε επέμβαση θα πρέπει να διατηρούνται και να αποτελούν τη βάση για τη

συντήρηση-αποκατάσταση της οικοδομής. Η ανάλυση αυτή δεν είναι εξαντλητική αλλά υποβοηθά μια πρώτη αναγνώριση της τυπολογίας.

- 1.3.3.2 Όπως φαίνεται στην ανάλυση που ακολουθεί, οι βασικές χωρικές σχέσεις που χαρακτηρίζουν την τυπική οικοδομή στον παραδοσιακό οικισμό είναι η ύπαρξη συνεχούς δόμησης, η οπτική και λειτουργική συνέχεια μεταξύ των κεντρικών οργανωτικών χώρων (δρόμος-ηλιακός-αυλή, ηλιακός-σκάλα-ηλιακός ορόφου, κ.ο.κ.), η αντίληψη του υπαίθριου χώρου ως αναπόσπαστου λειτουργικού μέρους της οικοδομής και ο κεντρικός ρόλος του στη διαμόρφωση του συνόλου της οικοδομής, καθώς και η ύπαρξη ημιυπαίθριων χώρων. Στα πιο πάνω προστίθενται και άλλοι παράγοντες, όπως η διαμόρφωση των χώρων με βάση τις κλιματολογικές και τοπογραφικές συνθήκες (νότιοι προσανατολισμοί εσωτερικών αυλών, φυλλοβόλα δέντρα στις αυλές, σκαλωτή προσαρμογή στο έδαφος κλπ.). Ακολουθεί μια πρώτη ανάγνωση της τυπολογίας των χαρακτηριστικών οικοδομών των Λευκάρων με εμφανείς τις πιο πάνω σχέσεις.

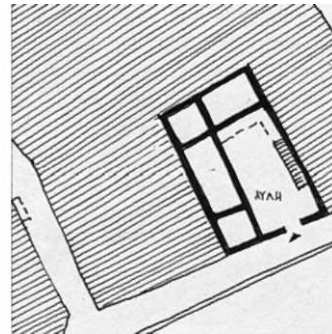
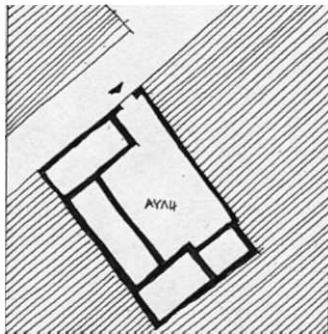
#### **ΤΥΠΟΣ 1: Οικοδομή σε συνεχή δόμηση με οργάνωση γύρω από εσωτερική αυλή**

Ο τύπος αυτός είναι ο πιο διαδεδομένος και συναντάται σε όλη την έκταση των παραδοσιακών πυρήνων. Κύρια χαρακτηριστικά του είναι η συνεχής δόμηση και η οργάνωση του χώρου της οικοδομής γύρω από την εσωτερική αυλή. Οι παραλλαγές του τύπου αυτού αφορούν στον τρόπο εισόδου από το δρόμο στην οικοδομή και συνοψίζονται στις ακόλουθες τρεις περιπτώσεις:

- (α) είσοδος μέσω αυλής
- (β) είσοδος μέσω ημιυπαίθριου ηλιακού (πόρτιο)
- (γ) είσοδος απευθείας στην οικοδομή

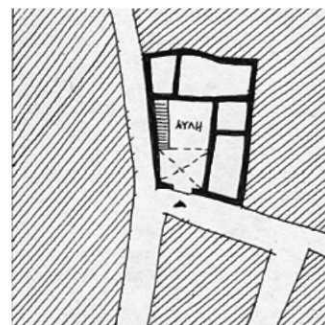
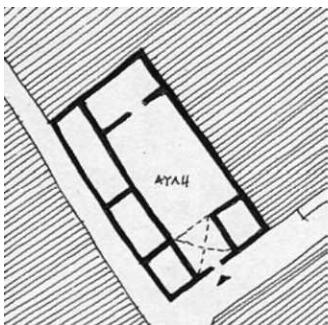
### Τύπος 1(α): Είσοδος μέσω αυλής

Η είσοδος από το δρόμο γίνεται στην εσωτερική αυλή και από εκεί στα διάφορα δωμάτια της οικοδομής. Στην πρόσοψη, ψηλός μαντρότοιχος περικλείει την αυλή και καθορίζει το όριο του δρόμου. Η οικοδομή αποτελείται από μακρινάρια πολλές φορές σε συνδυασμό με δίχωρο/α και χωροθετείται στο βάθος του τεμαχίου ή/και κατά μήκος πλαγιότοιχων. Στην περίπτωση όπου η οικοδομή είναι διώροφη, στον όροφο οδηγεί εξωτερική υπαίθρια σκάλα η οποία ξεκινά από την αυλή. Η σκάλα αυτή είναι συνήθως ευθεία και χωροθετείται κατά μήκος πλαγιότοιχου. Ο όροφος κατά κανόνα επαναλαμβάνει τη διάταξη του ισογείου και χωροθετείται κυρίως στο βάθος ή πλαϊνό τμήμα του τεμαχίου, ενώ σπανιότερα, μικρό τμήμα του χωροθετείται πάνω στο δρόμο.



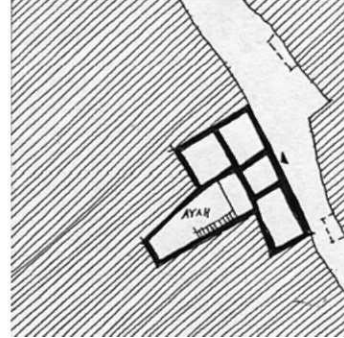
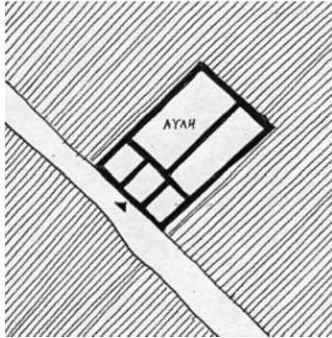
### Τύπος 1(β): Είσοδος μέσω ημιυπαίθριου ηλιακού (πόρτιου)

Η είσοδος από το δρόμο γίνεται μέσα από ημιυπαίθριο ηλιακό (πόρτιο), ο οποίος οδηγεί στην εσωτερική αυλή, από όπου επιτυγχάνεται η πρόσβαση στα διάφορα δωμάτια της οικοδομής. Ο ηλιακός αυτός είναι συνήθως κεντρικός με δωμάτια εκατέρωθεν, είτε με ένα μόνο πλαϊνό δωμάτιο. Οι διάφοροι χώροι της οικοδομής χωροθετούνται περιμετρικά του τεμαχίου, συνήθως σε σχήμα "Γ" ή "Π", σε διάφορες παραλλαγές. Στην περίπτωση όπου η οικοδομή είναι διώροφη, στον όροφο οδηγεί εξωτερική υπαίθρια σκάλα, η οποία διατάσσεται σε άμεση σχέση με τον ηλιακό. Ο όροφος χωροθετείται συνήθως σε τμήμα της οικοδομής που είναι πάνω στο δρόμο.



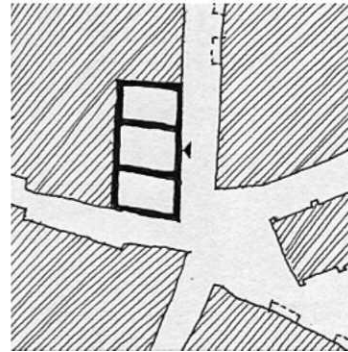
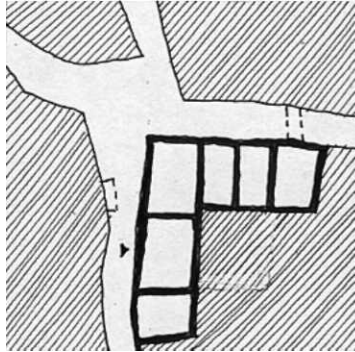
Τύπος 1(γ): Είσοδος απευθείας στην οικοδομή

Η είσοδος από το δρόμο γίνεται απευθείας στην οικοδομή, η οποία καλύπτει όλο το μήκος της πρόσοψης. Η εσωτερική αυλή χωροθετείται στο πίσω τμήμα του τεμαχίου αλλά εξακολουθεί να λειτουργεί ως σημαντικό στοιχείο στην οργάνωση και λειτουργία της κατοικίας.



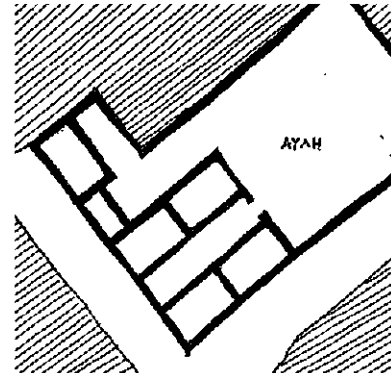
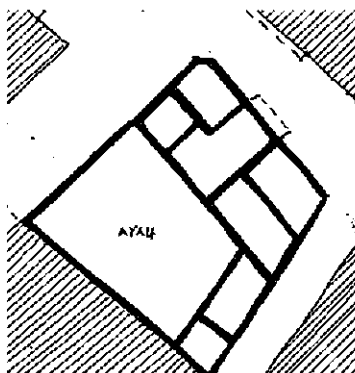
**ΤΥΠΟΣ 2:** Οικοδομή σε συνεχή δόμηση με οργάνωση κατά μήκος του δρόμου, χωρίς αυλή

Ο τύπος αυτός συναντάται κυρίως στο κέντρο του πυρήνα των Π. Λευκάρων. Η χρήση του είναι ως επί το πλείστον εμπορική ή βιοτεχνική (καταστήματα ή μικρά εργαστήρια). Αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια διατεταγμένα στη σειρά κατά μήκος της πρόσοψης. Κάθε μονάδα έχει τη δική της είσοδο από το δρόμο με χαρακτηριστική εξώθυρα (μαγαζόθυρα).



**ΤΥΠΟΣ 3:** Οικοδομή σε συνεχή δόμηση με οργάνωση γύρω από εσωτερικό ηλιακό

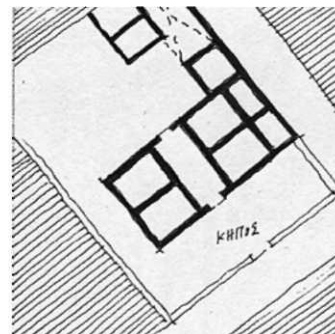
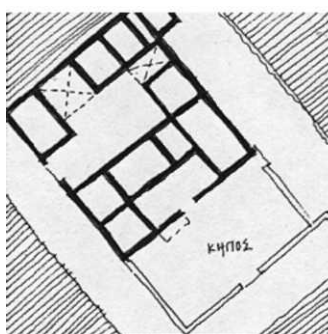
Ο τύπος αυτός συναντάται προς τα ανατολικά άκρα του οικισμού των Π. Λευκάρων και προς τα βόρεια, στην περιοχή που γειτνιάζει με το Γυμνάσιο. Η χρήση του είναι κατοικία ή συνδυασμός κατοικίας στον όροφο με καταστήματα στο ισόγειο. Η είσοδος από το δρόμο γίνεται απευθείας στην οικοδομή σε κεντρικό διαμπερή ηλιακό που διανέμει τη κίνηση στους υπόλοιπους χώρους της οικοδομής. Η αυλή, παρόλο που υπάρχει, δεν λειτουργεί πια ως κεντρικό οργανωτικό στοιχείο, ενώ ταυτόχρονα με την αλλαγή στην οργάνωση της κατοικίας παρατηρείται και αλλαγή στην κλίμακά της, που παραπέμπει σε αστική τυπολογία.





#### **ΤΥΠΟΣ 4: Οικοδομή σε ελεύθερο σύστημα δόμησης με οργάνωση γύρω από εσωτερικό ηλιακό**

Ο τύπος αυτός χαρακτηρίζει μικρό αριθμό οικοδομών των δύο οικισμών, αφού το βασικό γνώρισμα των παραδοσιακών πυρήνων είναι το συνεχές σύστημα δόμησης. Συναντάται κυρίως στα βορειοανατολικά και βορειοδυτικά άκρα του οικισμού των Π. Λευκάρων. Με πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης είναι κτισμένα σημαντικά δημόσια κτίρια των οικισμών (Δημοτικό Σχολείο Π. και Κ. Λευκάρων, Γυμνάσιο και Λύκειο Π. Λευκάρων, Αστυνομία Π. Λευκάρων), καθώς και ορισμένες οικοδομές με χρήση κατοικίας. Επίσης, ορισμένες οικοδομές με χρήση, κυρίως, κατοικίας είναι κτισμένες με επί μέρους ελεύθερο σύστημα δόμησης, όπου στην πρόσοψη δημιουργείται κήπος με χαμηλό περιτείχισμα και σιδερένιο κιγκλίδωμα προς το δρόμο. Στο πίσω μέρος του τεμαχίου μπορεί να υπάρχει αυλή χωρίς αυτό να είναι συχνό. Η εσωτερική οργάνωση της οικοδομής γίνεται γύρω από κεντρικό εσωτερικό ηλιακό.



### **1.3.4 Εντοπισμός υποπεριοχών**

- 1.3.4.1 Γενικά: Στους οικισμούς των Λευκάρων, και παρά την ομοιογένεια και οργανικότητα του συνόλου, διακρίνονται διαφοροποιήσεις μεταξύ ορισμένων τμημάτων τους, όσο αφορά στα αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά τους. Οι υποπεριοχές αυτές δεν έχουν αυστηρά καθορισμένα όρια, ούτε είναι "αμιγείς" στο χαρακτήρα. Συχνά αναμιγνύονται σ' αυτές διάφορα χαρακτηριστικά, με αποτέλεσμα η εξαγωγή απόλυτων κανόνων να μην αντικατοπτρίζει την πραγματικότητα. Ο εντοπισμός τους όμως είναι χρήσιμος για τον κάθε μελετητή ως ένα γενικότερο πλαίσιο αναφοράς που μπορεί να δώσει πληροφορίες για τον κυρίαρχο χαρακτήρα της κάθε υποπεριοχής, καθώς και για τη θέση της μέσα στο σύνολο του οικισμού.
- 1.3.4.2 Περιοχή γύρω από την εκκλησία Αγ. Ανδρονίκου: Σύμφωνα με διάφορους μελετητές, η θέση όπου σήμερα βρίσκεται η μικρή εκκλησία του Αγ. Ανδρονίκου στα Πάνω Λεύκαρα συμπίπτει με το κέντρο των μεσαιωνικών Λευκάρων, ενώ ο τρόπος με τον οποίο σταδιακά αναπτύχθηκε ο οικισμός μέχρι το τέλος της τουρκοκρατίας φανερώνεται από την ύπαρξη δύο

διαδοχικών δακτυλίων με αρτηρίες που καταλήγουν στο σημείο αυτό. Η περιοχή αυτή, σε σύγκριση με άλλες περιοχές του οικισμού, χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό στενών δρόμων, διαμορφωμένων με βάση τις έντονες κλίσεις του εδάφους, χωρίς δυνατότητα διάβασης από οχήματα, και από ιδιαίτερα πυκνή δόμηση. Η διάταξη των δρόμων και των τεμαχίων γενικά προσαρμόζεται στις ιδιομορφίες του εδάφους και του τοπίου, μεταφέροντας στη συνέχεια την οργάνωση αυτή και στην κάθε μονάδα ξεχωριστά. Έτσι, οι κτιριακοί όγκοι είναι πυκνά διατεταγμένοι και "σφηνωμένοι" μεταξύ τους, το σχήμα των εσωτερικών αυλών και των τεμαχίων είναι συνήθως ακανόνιστο, ενώ το μέγεθος των αυλών και των τεμαχίων γενικά είναι σημαντικά μικρότερο απ' αυτό που συναντάται σε άλλες περιοχές του οικισμού. Στην περιοχή επικρατούν οι οικοδομές λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής με έντονη εσωστρέφεια, ενώ κατά μήκος του κύριου δρόμου δυτικά της εκκλησίας, παρουσιάζονται μεμονωμένες οικοδομές με αστικές επιρροές.

1.3.4.3 Νεότερες συνοικίες στο βόρειο τμήμα του οικισμού των Πάνω Λευκάρων: Περί τις πρώτες δεκαετίες του 20ου αιώνα, αναπτύσσονται οι νεότερες συνοικίες στα βόρεια του οικισμού. Οι μεταβαλλόμενες κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες επιφέρουν σημαντικές αλλαγές σε σχέση με παλαιότερα τμήματα του οικισμού, διατηρώντας όμως τις βασικές χωρικές σχέσεις (συνεχής δόμηση, σχέσης αυλής, δρόμου κλπ.), με αποτέλεσμα, παρά τη διαφοροποίηση των διάφορων περιοχών, ο οικισμός να εξελίσσεται οργανικά. Στην περιοχή αυτή οι δρόμοι είναι κατά κανόνα πιο πλατιοί και βατοί από οχήματα, ενώ η δόμηση δεν είναι ιδιαίτερα πυκνή. Η διάταξη των δρόμων και των τεμαχίων γενικά είναι πιο γεωμετρική, αν και λαμβάνονται υπόψη οι ιδιομορφίες του τοπίου. Οι κτιριακοί όγκοι και εσωτερικές αυλές είναι παρατεταγμένοι στη σειρά, αντί να "μπλέκονται" μεταξύ τους, και το σχήμα των εσωτερικών αυλών και τεμαχίων, γενικότερα, είναι πιο κανονικό. Ταυτόχρονα υπάρχει μια αύξηση στο μέγεθος τόσο των εσωτερικών αυλών και των τεμαχίων, όσο και των ιδίων των κτιριακών όγκων. Στην περιοχή επικρατούν οι οικοδομές με έντονες αστικές ή νεοκλασικές επιρροές ενώ υπάρχουν και αρκετές οικοδομές με καθαρά αστική οργάνωση. Στην περιοχή αυτή του οικισμού υπάρχουν επίσης αρκετά κενά τεμάχια.

1.3.4.4 Τουρκοκυπριακή συνοικία: Οι τουρκοκυπριακές ιδιοκτησίες βρίσκονται κυρίως στο νοτιοανατολικό άκρο του οικισμού των Πάνω Λευκάρων, ανατολικά της εκκλησίας του Τιμίου Σταυρού και αποτελούν μέχρι σήμερα μια άμεσα αναγνώσιμη περιοχή με ιδιαίτερα κοινά χαρακτηριστικά. Στην περιοχή αυτή οι δρόμοι είναι μεσαίου πλάτους σε σχέση με τις δύο προαναφερθείσες περιοχές, και στην πλειοψηφία τους είναι βατοί από οχήματα. Η διάταξη των δρόμων και των τεμαχίων είναι αρκετά γεωμετρική και οι οικοδομές είναι παρατεταγμένες στη σειρά με συνεχές σύστημα δόμησης. Ταυτόχρονα η περιοχή αυτή δεν χαρακτηρίζεται από έντονες υψομετρικές διαφορές, με αποτέλεσμα η ανάπτυξη των οικοδομών να γίνεται σε ένα επίπεδο, το ίδιο με αυτό του δρόμου. Το μέγεθος των τεμαχίων (με

κανονικό, κατά κανόνα, σχήμα) και των εσωτερικών αυλών είναι σημαντικά μεγαλύτερο από τα αντίστοιχα που συναντώνται στην περιοχή γύρω από την εκκλησία του Αγ. Ανδρονίκου, οι κτιριακοί όγκοι όμως είναι γενικά μικροί, εκφράζοντας τον φτωχότερο χαρακτήρα της περιοχής. Οι οικοδομές μπορούν γενικά να χαρακτηριστούν ως λαϊκής αρχιτεκτονικής με κάποιου βαθμού αστικές επιρροές, αρκετά λιτές μορφολογικά, οι οποίες σήμερα έχουν δεχτεί πολλές επεμβάσεις. Υπάρχουν ταυτόχρονα ορισμένες οικοδομές με αστικές/ νεοκλασικές επιρροές, οι οποίες δεν αποτελούν τυπικά δείγμα οικοδομών της περιοχής.

- 1.3.4.5 Οικισμός Κάτω Λευκάρων: Ο οικισμός των Κάτω Λευκάρων, χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα πυκνή δόμηση καθώς και από την οργανικότητα και την ομοιογένεια του συνόλου, το οποίο αναπτύσσεται σχεδόν ομαλά, κατά μήκος δύο κεντρικών οδικών αξόνων που ενώνουν την εκκλησία της Παναγίας με την είσοδο του οικισμού. Από αυτούς τους κεντρικούς δρόμους, διακλαδώνεται μεγάλος αριθμός στενών δρόμων και αδιεξόδων, με περιορισμένη συνήθως δυνατότητα διάβασης από οχήματα. Ο νοτιότερος δρόμος, ο οποίος ενώνει απευθείας τους δύο οικισμούς, αποτελεί και τον κύριο εμπορικό άξονα. Η διάταξη των δρόμων και των τεμαχίων γενικά προσαρμόζεται στις ιδιομορφίες του εδάφους και του τοπίου. Στην περιοχή επικρατούν οι οικοδομές λαϊκής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής χωρίς αστικές επιρροές και διακοσμητικά στοιχεία και με απλή μορφολογία. Στην πλειοψηφία τους αποτελούνται από μονώροφα κτίσματα, «παλάτια», και μακρυνάρια με επίπεδα δώματα, ενώ πολύ συχνά η είσοδος στις κατοικίες επιτυγχάνεται μέσω στεγασμένου ηλιακού «πόρτιο». Οι όροφοι, όπου υπάρχουν, έχουν συνήθως μονοκλινή στέγη με γαλλικά κεραμίδια και απλή μορφή.

#### 1.4 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Κατασκευή και τη Μορφολογία της Οικοδομής

##### 1.4.1 Τοιχοποιία:

- 1.4.1.1 Η παραδοσιακή πέτρινη τοιχοποιία είναι κτισμένη με ημιλαξευμένες (σχεδόν ορθογωνισμένες) πέτρες και στενούς αρμούς, επιμελώς χαλικωμένους με μικρά πλακοειδή κομμάτια πέτρας που τοποθετούνται οριζοντίως. Το συνδετικό κονίαμα είναι στο χρώμα της τοπικής γης και βρίσκεται σε εσοχή έτσι ώστε να είναι σχεδόν αθέατο.

- 1.4.1.2 Στην περίπτωση οικοδομών λαϊκής αρχιτεκτονικής, η εξωτερική τοιχοποιία παραμένει, συνήθως, ανεπίχριστη. Η πέτρινη τοιχοποιία πρέπει να καθαρίζεται από τυχόν λανθασμένα επιχρίσματα (π.χ. τσιμεντοσουβάς, σπριτς, σαργέ κλπ.), να συντηρείται και όπου χρειάζεται να συμπληρώνεται ή επανακατασκευάζεται με τα ίδια υλικά και την παραδοσιακή τεχνολογία, έτσι ώστε το αποτέλεσμα να είναι όμοιο με το αυθεντικό. Δεν πρέπει να

επικαλύπτονται οι αρμοί με μαύρο τσιμεντοπηλό ή να "χυλαρόνονται" δηλαδή να τοποθετείται υπερβολικός πηλός με τα χαλίκια ανύπαρκτα ή πολύ αραιά, ούτε να επικαλύπτεται ολόκληρη η επιφάνεια της τοιχοποιίας με επιχρίσματα.

1.4.1.3 Στην περίπτωση των οικοδομών με αστικές ή νεοκλασικές επιρροές, η τοιχοποιία είναι ολόκληρη ή μερικώς επιχρισμένη και βαμμένη (κυρίως οι όψεις στο δρόμο και προς την εσωτερική αυλή). Όπου υπήρχε ανέκαθεν επίχρισμα αυτό πρέπει να συντηρείται ή να ανακατασκευάζεται (με τον παραδοσιακό τρόπο και υλικά – π.χ. ασβεστοκονίαμα) και όχι να αφαιρείται προς αποκάλυψη της πέτρινης τοιχοποιίας ή να επανακατασκευάζεται με υλικά ασύμβατα με τα παραδοσιακά (π.χ. τσιμεντοσοβάς). Τα αυθεντικά χρώματα, όπου υπάρχουν, να ανακατασκευάζονται. Σε περίπτωση όπου δεν διατηρούνται, να επιλέγονται παραδοσιακοί χρωματισμοί.

1.4.1.4 Στην περίπτωση προσθηκών, οι νέες τοιχοποιίες από τούβλα ή τσιμεντοσανίδες να επιχρίζονται και βάφονται έτσι ώστε να διακρίνονται από τα παραδοσιακά κτίσματα. Στην περίπτωση που στους όρους των Αδειών συστήνεται η χρήση πέτρας, μπορούν είτε να επενδύονται εξωτερικά με κτιστή παρειά από πέτρα της περιοχής, πάχους τουλάχιστον 20 εκ. (να μην "πλακοστρώνονται" οι όψεις με λεπτές πλάκες που δίνουν την εντύπωση δαπέδου), σύμφωνα με τον παραδοσιακό τρόπο και υλικά. Η τεχνική που θα ακολουθηθεί εξαρτάται από το είδος της προσθήκης και πρέπει να μελετάται για κάθε περίπτωση ξεχωριστά.

#### **1.4.2 Πέτρινα λαξευτά στοιχεία:**

1.4.2.1 Τα πέτρινα λαξευτά στοιχεία των όψεων να καθαρίζονται από βαφές και επιχρίσματα (όπου υπάρχουν) ώστε η πέτρα να παραμένει στη φυσική της κατάσταση. Όπου χρειάζεται θα επιδιορθώνονται με φαρασάνι (κονίαμα με βάση κονιορτοποιημένη πέτρα) στο χρώμα της πέτρας, ενώ τα πολύ φθαρμένα τμήματά τους να αντικαθίστανται με την ίδια πέτρα κατάλληλα λαξευμένη. Δεν πρέπει να βάφονται ή να επιχρίζονται τα εν λόγω στοιχεία.

#### **1.4.3 Κουφώματα:**

1.4.3.1 Τα αυθεντικά παραδοσιακά κουφώματα των όψεων (εξωτερικών και εσωτερικών) θα πρέπει να διατηρούνται, συντηρούνται ή να αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή (μέγεθος, αναλογίες, θέση) και όχι να αντικαθίστανται με νέα εκτός και αν έχουν υποστεί ανεπανόρθωτη ζημιά, οπότε θα αντικαθίστανται με όμοια με τα αυθεντικά παραδοσιακά της οικοδομής.

- 1.4.3.2 Σε περίπτωση που ανοίγματα παραδοσιακών οικοδομών έχουν υποστεί αλλοιώσεις, αυτά θα αποκαθίστανται με την επαναφορά της αρχικής μορφής του ανοίγματος και την αποκατάσταση της σωστής σχέσης κενού/πλήρους (ανοίγματος/τοιχοποιίας), σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα οικοδομών παρόμοιας μορφολογίας και τυπολογίας.
- 1.4.3.3 Είναι δυνατό να γίνουν αποδεκτά νέα ανοίγματα για κουφώματα σε όψεις όπου η μορφολογική σύνθεση δεν είναι συνήθως τόσο αυστηρή και εφόσον αυτά κριθούν απαραίτητα για την αναβίωση της οικοδομής. Στα νέα ανοίγματα θα τηρούνται οι βασικές αναλογίες των υφιστάμενων παραδοσιακών ανοιγμάτων (ορθογώνια με μακρόστενες κάθετες αναλογίες), εκτός όπου υπάρχει διαφορετική ολοκληρωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση. Όπου σχεδιάζεται διάνοιξη νέων ανοιγμάτων θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η συνολική όψη ώστε να μη διαταράσσεται η ισορροπία στη σχέση κενού/πλήρους της τοιχοποιίας. Η διάνοιξη αλλεπάλληλων ανοιγμάτων σε περιορισμένο τμήμα τοιχοποιίας καταργεί την ισορροπία κενού/ πλήρους και τη λιτότητα που χαρακτηρίζει την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, ενώ μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα στη στατική επάρκεια της φέρουσας τοιχοποιίας και θα πρέπει να αποφεύγεται. Στην περίπτωση των οικοδομών με αστικές επιρροές τα ανοίγματα στην πρόσοψη είναι αυστηρά διατεταγμένα γι' αυτό και αλλαγές στη θέση και τη μορφή ή η διάνοιξη νέων ανοιγμάτων δεν είναι αποδεκτή. Τα ανοίγματα να σχηματίζονται με ξύλινο ανώφλι στο πάνω μέρος, που παραμένει εμφανές εξωτερικά στην περίπτωση των ανεπίχριστων τοιχοποιιών. Δεν πρέπει να κατασκευάζονται ψεύτικα πλαίσια από σουβά ή από επένδυση πέτρας γύρω από τα ανοίγματα ή να τοποθετούνται εξωτερικές πατουδες ή μπετονένια ανώφλια σε αυτά.
- 1.4.3.4 Τα αυθεντικά παραδοσιακά φύλλα και τζαμλίκια των κουφωμάτων των όψεων (εξωτερικών και εσωτερικών) θα συντηρούνται ή θα αποκαθίστανται στην αρχική τους μορφή. (σανιδωτά με πλατιές σανίδες -κυρίως σε οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής, περσιάνες - συνήθως στον όροφο οικοδομών με νεοκλασικές επιρροές, ταμπλαδωτά- σε νεώτερες οικοδομές). Τα φύλλα και τζαμλίκια να διατηρούνται στην αρχική αυθεντική τους θέση ή, αν είχαν αντικατασταθεί, να τοποθετούνται στο έξω μέρος του ανοίγματος, πρόσωπο με την τοιχοποιία, εκτός στην περίπτωση κουφωμάτων που περιβάλλονται με πέτρινα πλαίσια. Στην περίπτωση επιχρισμένων τοιχοποιιών να πλαισιώνονται περιμετρικά με αρμοκάλυπτρα ενώ στην περίπτωση ανεπίχριστων τοιχοποιιών δεν θα τοποθετείται αρμοκάλυπτρο. Στα τζαμλίκια (με ή χωρίς σιδεριά ανάμεσα στα τζαμλίκια και στα εξωτερικά φύλλα) να διατηρείται ο αρχικός διαχωρισμός. Σε περίπτωση όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενα τζαμλίκια είναι αποδεκτή η τοποθέτηση νέων, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, για λειτουργικούς λόγους. Σημειώνεται ότι, είναι αποδεκτή η χρήση διπλών γυαλιών για σκοπούς θερμομόνωσης.

- 1.4.3.5 Οι θύρες εισόδου και ξυπορτιών να διατηρούνται στην αυθεντική τους θέση και μορφή (σανιδωτές με πλατιές σανίδες στις οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής και σκαλιστές ξυλοκατασκευές ή απλές ταμπλαδωτές με στενόμακρους φεγγίτες και σφυρήλατες σιδεριές στις οικοδομές με αστικές επιρροές). Όπου αυτό δεν είναι δυνατό ή όπου δεν υπάρχουν, να επανακατασκευάζονται όμοιες με τις αυθεντικές ή με αυτές που συναντούνται σε οικοδομές παρόμοιας τυπολογίας και μορφολογίας. Στις μαγαζόπορτες να διατηρούνται/επιανατοποθετούνται τα αυθεντικά σανιδωτά εξώφυλλα. Όπου έχουν προστεθεί σε αυτές νεώτερα μεταλλικά ρολά εξωτερικά και εσωτερικά υπάρχουν τζαμλίκια με ταμπλάδες αυτά μπορούν να διατηρούνται. Νέα τζαμλίκια απλής μορφής σε οικοδομές με εμπορική χρήση στο ισόγειο (όπως χοντρό γυαλί χωρίς πλαίσια) είναι αποδεκτά.
- 1.4.3.6 Οι αρσέρες (μικροί φεγγίτες), όπου αυτές υπάρχουν, θα διατηρούνται στην αυθεντική τους μορφή και διαστάσεις. Ιδιαίτερη προσοχή να δίνεται στη συντήρηση τυχόν γύψινων ή πέτρινων διακοσμητικών στοιχείων στο άνοιγμά τους. Όπου υπάρχουν, να διατηρούνται οι απλές σιδεριές με τις κάθετους ράβδους.
- 1.4.3.7 Τα αυθεντικά εξαρτήματα των κουφωμάτων (απλά σιδερένια ή ξύλινα), όπως μεντεσέδες, χερούλια, κλειδαριές, άλλοι μηχανισμοί κλπ., να διατηρούνται αφού συντηρηθούν και να επαναχρησιμοποιούνται ή όπου δεν υπάρχουν, να τοποθετούνται νέα όμοια με τα παραδοσιακά. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται ψευδοπαραδοσιακά ή σύγχρονα αταίριαστα εξαρτήματα.
- 1.4.4 Κεκλιμένες στέγες:**
- 1.4.4.1 Η αυθεντική στέγη πρέπει να συντηρείται και να διατηρείται τόσο όσο αφορά τη θέση, μορφή και κλίση της (απλή μονόριχτη ή δίριχτη με μικρή κλίση - περίπου 12° ή τετράριχτη σε οικοδομές με νεοκλασική επιρροή), όσο και την κατασκευή της (ξύλινη κατασκευή με βολιτζια ή τσάπες πάνω από τα οποία τοποθετούνται πλατιά σανίδια, καλαμωτές, ψαθαρκές ή κλαδιά (σχιδάτζια) με κάλυψη από κεραμίδι χολετρωτό ή γαλλικού τύπου). Στο άνω μέρος της κατασκευής, πριν από τα κεραμίδια, είναι δυνατή η τοποθέτηση μονώσεων, η οποία ωστόσο, θα πρέπει να μην αλλοιώνει το πάχος των απολήξεων. Ιδιαίτερη σημασία έχει η διατήρηση ή η αποκατάσταση των αυθεντικών λεπτομερειών και «τελειωμάτων» της στέγης: η απόληξη στο κάτω μέρος γίνεται είτε με προεξέχουσες μορίνες (με ή χωρίς σανίδι μπροστά) είτε με λεπτές επίπεδες πέτρινες πλάκες. Το πλαϊνό κρόδωμα σχηματίζεται ως επί το πλείστον με πηλό που κλείνει τις άκρες των κεραμιδιών. Στις οικοδομές με αστικές επιρροές η απόληξη της στέγης δημιουργείται με ξύλινο ταβάνωμα από πλατειά σανίδια.

- 1.4.4.2 Η μορφή της στέγης ενδεχόμενης προσθήκης θα πρέπει να έχει ξεκάθαρη μορφή και αρμονική σχέση με την υφιστάμενη παραδοσιακή οικοδομή. Επιπλέον πρέπει να τηρεί την παραδοσιακή κλίμακα και μορφή (απότομες κλίσεις και δημιουργία σοφιών δεν θα γίνονται αποδεκτά). Σε πολύ μικρής έκτασης προσθήκες πρέπει να αποφεύγεται η χρήση κεκλιμένης στέγης.
- 1.4.4.3 Τυχόν φεγγίτες οροφής να τοποθετούνται σύμφωνα με την κλίση και σε επαφή με την στέγη και να μην εξέχουν από αυτήν.

#### 1.4.5 **Δώματα:**

- 1.4.5.1 Τα παραδοσιακά δώματα με τα χαρακτηριστικά τους κροδώματα να διατηρούνται/ συντηρούνται ή επανακατασκευάζονται στην αυθεντική τους κατάσταση όσον αφορά τη θέση, τη μορφή και την κατασκευή (ξύλινα βολιτζια ή τσάπες πάνω από τα οποία τοποθετούνται ψαθαρκές, καλαμωτές ή κλαδιά ("σχιδάτζια"). Πάνω από αυτά είναι αποδεκτή η τοποθέτηση ελαφορομπετόν ή άλλου παρόμοιου υλικού στη θέση που παραδοσιακά υπήρχε χώμα. Περιμετρικά να κατασκευάζεται παραδοσιακό κρόδωμα με πέτρινες πλάκες περιοχής. Το τελικό στρώμα μόνωσης της πλάκας δεν πρέπει να είναι ορατό. Τα παραδοσιακά δώματα που είχαν ήδη αντικατασταθεί από μπετονένιες πλάκες μπορούν να παραμείνουν ως έχουν, εφόσον αποτελούν πια μια χαρακτηριστική μεταγενέστερη επέμβαση που συναντάται στην πλειονότητα των παραδοσιακών οικοδομών και η οποία σηματοδοτεί την εποχή της έναρξης της ευρείας χρήσης του μπετόν. Σε αυτή την περίπτωση η πλάκα δεν πρέπει να προεξέχει εκτός της τοιχοποιίας και θα πρέπει να κόβεται και να κατασκευάζεται το παραδοσιακό κρόδωμα, εκτός αν πρόκειται για βοηθητικό κτίσμα μη ορατό από δημόσιο δρόμο. Η πλάκα να επικαλύπτεται με χαλίκι ή άλλο κατάλληλο υλικό.
- 1.4.5.2 Στην περίπτωση βατού δώματος δεν θα πρέπει να τοποθετείται επιπρόσθετο στρώμα υπερβολικού πάχους. Αν υπάρχει επιφάνεια από μπετόν αυτή θα πρέπει να συντηρείται και να παραμένει ως έχει ή να τοποθετούνται σε αυτήν πέτρινες πλάκες περιοχής. Στις περιπτώσεις που η δημιουργία προστατευτικού περιμετρικού κιγκλιδώματος κρίνεται ως αναγκαία για λόγους ασφάλειας, το κιγκλιδωμα θα πρέπει να αποτελείται από λεπτές μεταλλικές διατομές της ίδιας απλής μορφής με τα υφιστάμενα κιγκλιδώματα που συναντώνται στα Λεύκαρα ή άλλης λιπής και σύγχρονης μορφής (π.χ. κάθετες αραιές λάμες με οριζόντια συρματόσχοινα). Το κιγκλιδωμα να τοποθετείται πίσω από το κρόδωμα, έτσι ώστε να μειώνεται η αισθητική του επίδραση στο σύνολο της οικοδομής. Εναλλακτική πρόταση και νοουμένου ότι δεν αλλοιώνεται η μορφολογία της πρόσοψης, αποτελεί το κτίσιμο χαμηλού στηθαίου (50-55 εκ.) από πέτρα (που να συνεχίζει καθ' ύψος, με το ίδιο πάχος, την υφιστάμενη πέτρινη τοιχοποιία) πάνω στο οποίο να τοποθετούνται πέτρινες πλάκες ως απόληξη. Η κάθε πρόταση θα

εξετάζεται με βάση τα συγκεκριμένα δεδομένα της οικοδομής και του περιβάλλοντα της χώρας.

- 1.4.5.3 Σε περίπτωση προσθήκης δωματίων να προτιμάται η κατασκευή δώματος με ή χωρίς κρόδωμα, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της οικοδομής με την οποία θα πρέπει να συνδέεται αρμονικά.

#### 1.4.6 Εξώστες:

- 1.4.6.1 Οι παραδοσιακοί εξώστες πρέπει να συντηρούνται/ αποκαθίστανται στην αρχική αυθεντική τους μορφή. Οι εξώστες στο δρόμο των οικοδομών λαϊκής αρχιτεκτονικής είναι συνήθως μεμονωμένα στοιχεία, μικρά σε μήκος (όχι επιμήκη ή συνεχόμενα). Αποτελούνται από ξύλινες κατασκευές με απλές ορθογώνιες διατομές ή λιγότερο συχνά σκαλιστές. Αυτού του τύπου οι εξώστες δεν συναντώνται συχνά στα Λεύκαρα. Στις νεώτερες οικοδομές (με νεοκλασικές επιρροές ή όπου ο όροφος αποτελούσε προσθήκη σε παλαιότερη οικοδομή, ο εξώστης είναι κατασκευασμένος από την αρχή από μπετόν με χαρακτηριστική απόληξη και στηρίζεται σε σιδεροδοκούς. Αυτή η κατασκευή θα πρέπει να διατηρείται. Στις οικοδομές με νεοκλασικό χαρακτήρα οι εξώστες μπορεί να αποτελούν σειρά μικρών ακάλυπτων μπαλκονιών διατεταγμένων έτσι ώστε να εκφράζουν την τριμερή οργάνωση της πρόσοψης ή ένα συνεχόμενο καλυμμένο εξώστη συχνά σε όλο το μήκος της πρόσοψης. Σε περίπτωση κάλυψης του, αυτή επιτυγχάνεται με ξύλινο στέγαστρο με κεραμίδι, το οποίο είναι ανεξάρτητο από την κύρια στέγη και σε πιο χαμηλό ύψος, με οριζόντιο χαρακτηριστικό ταβάνωμα από πλατειά σανίδια. Το στέγαστρο στηρίζεται συνήθως σε λεπτούς ορθογώνιους ξύλινους στύλους ή σε λεπτούς μεταλλικούς σωλήνες. Το κιγκλίδωμα αποτελείται συνήθως από ξύλινο χειρολισθήρα και απλές κάθετες σιδερένιες ράβδους ή (στις περιπτώσεις οικοδομών με αστικές επιρροές) από περίτεχνη σιδεριά με γεωμετρικά ή άλλα μοτίβα που επίσης θα πρέπει να διατηρείται.
- 1.4.6.2 Δεν πρέπει να κατασκευάζονται νέοι εξώστες με ψευδοπαραδοσιακή μορφή, να μετατρέπονται τα οριζόντια ταβανώματα σε κεκλιμένα, να αντικαθίστανται τα πλατιά σανιδώματα από στενές ξύλινες λωρίδες (ραμποτέ) ή να τοποθετούνται επιπρόσθετα πατώματα από μωσαϊκά ή κεραμικά, που δημιουργούν μεγάλο συνολικό πάχος πλάκας. Επιπλέον, δεν είναι αποδεκτή η χρήση αταίριαστων παραδοσιακών μοτίβων (π.χ. παρμακωτό) ως κιγκλίδωμα, η χρήση ψευδοπαραδοσιακών σχεδίων ή νεώτερων κιγκλιδωμάτων τυχαίας μορφής και η ανακατασκευή των εξωστών με χοντρές ξύλινες διατομές στα διάφορα στοιχεία (δοκούς, στύλους κλπ.) με αποτέλεσμα η κατασκευή να αποκτά αταίριαστα "βαρειά" μορφή. Η χρήση τέτοιων μιμήσεων δημιουργεί σχέσεις μεταξύ παραδοσιακών μορφών που δεν είναι αυθεντικές, μεταφέροντες έτσι λανθασμένες πληροφορίες σχετικά με την ιστορία οικοδομής.



#### **1.4.7 Περιτειχίσματα:**

1.4.7.1 Τα περιτειχίσματα αποτελούνται συνήθως από ψηλούς πέτρινους μαντρότοιχους (τουλάχιστον 2 μέτρα) που περιβάλλουν την εσωτερική αυλή. Στο πάνω μέρος του μαντρότοιχου παραδοσιακά υπήρχαν επίπεδες ή ελαφρά τριγωνικές στο άνω μέρος, προεξέχουσες πλάκες. Στις οικοδομές με αστικές επιρροές σε ελεύθερο σύστημα δόμησης τα περιτειχίσματα αποτελούνται γενικά από πέτρινο χαμηλό τοιχαράκι με απλή σιδεριά στο πάνω μέρος και πέτρινα κολωνάκια από λαξευμένη πέτρα του πλαισιώνουν την περίτεχνη συνήθως καγκελόπορτα εισόδου. Τα μορφολογικά αυτά στοιχεία πρέπει να διατηρούνται ή να επαναφέρονται στην αρχική τους μορφή. Δεν είναι αποδεκτή η αντικατάσταση των ξύλινων ξωπορτιών των περιτειχισμάτων με άλλα τυχαία κουφώματα, η κατασκευή νέων ψευδοπαραδοσιακής μορφής ξωπορτιών και η τοποθέτηση στεγάστρου με κεραμίδι πάνω από το ξωπόρτι.

#### **1.4.8 Δάπεδα:**

1.4.8.1 Στο εσωτερικό της οικοδομής υπάρχουν συνήθως γυψομάρμαρα της περιοχής, μωσαϊκά πλακάκια, σανιδωτό δάπεδο ή χώμα. Τα υφιστάμενα δάπεδα θα πρέπει να διατηρούνται ή να αποκαθίστανται. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στη διατήρηση των γυψομαρμάρων και των μωσαϊκών διακοσμητικών πλακιδίων. Δεν είναι αποδεκτή αντικατάσταση των γυψομαρμάρων ή των μωσαϊκών από κεραμικά πλακάκια ή άλλα υλικά εντελώς ξένα με το χαρακτήρα της οικοδομής. Επίσης, να αποφεύγονται οι απομιμήσεις φυσικών πλακών από μπετόν ή οι μπετονένιες πλάκες με έντονα χρώματα και χαραγμένα σχέδια. Τυχόν νέα δάπεδα θα πρέπει να είναι από παραδοσιακά/φυσικά υλικά.

#### **1.4.9 Χολέτρες:**

1.4.9.1 Για την απομάκρυνση των νερών της βροχής από τις στέγες και τα δώματα, στις οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής, δεν χρησιμοποιούνταν γενικά οι χολέτρες και είναι προτιμότερο η εκ των υστέρων προσθήκη τους να αποφεύγεται. Στις ξύλινες κεκλιμένες στέγες τα νερά της βροχής αφήνονται να απορρέουν ελεύθερα, ενώ στα δώματα τοποθετούνταν παραδοσιακά ειδικά διαμορφωμένες υδροροές (καννούρες) που διαμορφώνονταν σε σχέση με το πέτρινο περιμετρικό κρόδωμα. Αυτές πρέπει, όπου υπάρχουν, να συντηρούνται και να διατηρούνται ως έχουν. Στις οικοδομές με αστικές επιρροές οι χολέτρες που συναντώνται είναι από οριζόντιες και κάθετες μεταλλικές σωλήνες. Όπου χρειάζονται αντικατάσταση, να χρησιμοποιούνται γαλβανιζέ και όχι πλαστικές σωλήνες. Οι χρωματισμοί τους να συνάδουν με αυτούς της τοιχοποιίας στην οποία βρίσκονται.

#### **1.4.10 Χρωματισμοί:**

1.4.10.1 Οι υφιστάμενοι χρωματισμοί τόσο των κουφωμάτων και των άλλων ξύλινων στοιχείων όσο και της τοιχοποιίας εξωτερικά και εσωτερικά πρέπει να διατηρούνται ή να επαναφέρονται. Δεν γίνεται αποδεκτή η χρήση βερνικιών που δίνουν κοκκινωπές ή κιτρινωπές αποχρώσεις στη φυσική ξυλεία, η διατήρηση του φυσικού χρώματος σε κουφώματα που ήταν ανέκαθεν μπογιατισμένα ή η χρήση ασύμβατων χρωματισμών στην τοιχοποιία καθώς και η χρήση γενικά γυαλιστερών μπογιών και βερνικιών.

1.4.10.2 Οι ξυλοκατασκευές, κυρίως στις οικοδομές με αστικές επιρροές, είναι συνήθως ελαιοχρωματισμένες (συνήθη χρώματα: αποχρώσεις του καφέ, πράσινο λαδί, λουλακί, γκριζογάλανο, και συνδυασμοί χρωμάτων στα ταμπλαδωτά φύλλα όπως ανοικτό καφέ/ κρεμ, πράσινο/ κρεμ, ενώ στα εσωτερικά τζαμλίκια χρησιμοποιούνται ανοικτοί χρωματισμοί (συνήθως κρεμ). Στις οικοδομές λαϊκής αρχιτεκτονικής τα κουφώματα μένουν στη φυσική κατάσταση του ξύλου ώστε να έχουν σήμερα αποκτήσει ένα γκριζωπό χρώμα και ανάγλυφη υφή. Τα κιγκλιδώματα βάφονται συνήθως με μπεζ, γκρίζο ή λαδί. Οι τοιχοποιίες τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά ήταν πολύ συχνά βαμμένες με έντονα χρώματα, κυρίως λουλακί και ώχρα. Συναντάται επίσης διχρωμία ή και πολυχρωμία με στυλιστικές παραστάσεις (στο εσωτερικό). Σε πολλές περιπτώσεις ανεπίχριστης τοιχοποιίας, η εμφανής πέτρα ασπρογιαζόταν με ασβεστόνερο όπου υπήρχε συνήθως λουλάκι.

#### **1.4.11 Κληματαριές:**

1.4.11.1 Το στοιχείο της κληματαριάς από λεπτούς μεταλλικούς σωλήνες, τόσο στις αυλές, όσο και στα δώματα συναντάται πολύ συχνά και παίζει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση του εξωτερικού χώρου της οικοδομής. Το στοιχείο αυτό, που λειτουργεί ταυτόχρονα σε πολλαπλά επίπεδα (βιοκλιματικά, αισθητικά, λειτουργικά), θα πρέπει να διατηρεί τη χαρακτηριστική "ελαφριά" μορφή του, σε αντίθεση με τη βαριά αίσθηση της λιθοδομής. Η αντικατάσταση του με ξύλινη πέργολα, λόγω των χοντρών διατομών του ξύλου δημιουργεί διαφορετικές μορφές που οδηγούν στην απώλεια της χαρακτηριστικής υφής του παραδοσιακού χώρου.

#### **1.4.12 Διαμόρφωση εσωτερικής αυλής:**

1.4.12.1 Ο παραδοσιακός χώρος στην εσωτερική αυλή δεν συναρτάται μόνο από σκληρές επιφάνειες. Η ύπαρξη τμήματος της αυλής από χώμα όπου φυτρώνουν τα παραδοσιακά δέντρα ή λουλούδια συμβάλλει σημαντικά στο χαρακτήρα του χώρου και θα πρέπει να διατηρείται. Η εκτεταμένη πλακόστρωση των εσωτερικών αυλών όπου παραμένουν μόνο λιγοστά

λασάνια με χύμα αλλοιώνουν την ισορροπία κτιστού/ φυσικού που υπάρχει στις εσωτερικές αυλές.

#### **1.4.13 Λιθόστρωτα:**

1.4.13.1 Τα λιθόστρωτα στους δρόμους ή στις αυλές κατασκευάζονταν με πέτρες πυκνά τοποθετημένες μεταξύ τους και κατά την κάθετη τους διάσταση, ενώ τα πλακόστρωτα (από πλάκες αντί πέτρες) χαρακτηρίζονταν από πυκνή αρμολόγηση με χαλίκωμα. Τα παραδοσιακά λιθόστρωτα και πλακόστρωτα πρέπει να συντηρούνται ή να επανακατασκευάζονται. Δεν είναι αποδεκτή η δημιουργία πλακόστρωτων χωρίς καθόλου χαλίκωμα και με πλατιούς αρμούς από μαύρο ή άσπρο τσιμέντο. Η χρήση άλλου τύπου δαπεδόστρωσης, όπως επιφάνειες από μπετόν ή συνδυασμοί του μπετόν με φυσικές πλάκες ή/και λιθόστρωτο να γίνονται με προσοχή, ώστε το τελικό αποτέλεσμα να διατηρεί τη χαρακτηριστική φυσική υφή του χώρου.

#### **1.4.14 Σύγχρονα υλικά/Μορφές:**

1.4.14.1 Σε περίπτωση νέων προσθηκών η χρήση σύγχρονων υλικών/μορφών μέσα στα πλαίσια αναζητήσεων σύγχρονων αρχιτεκτονικών ρευμάτων δεν αποκλείεται, νοουμένου ότι παρουσιάζεται μια ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη μελέτη που δείχνει τη συσχέτιση με το παλιό, τη συμβατότητα των υλικών και την αρμονία των μορφών, με πλήρη σεβασμό στο προϋπάρχον κτίσμα. Εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση δηλαδή του εμφανούς μπετόν ή του μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία αλλά να σχετίζεται άμεσα με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες των υλικών.

#### **1.4.15 Διαφημιστικές πινακίδες:**

1.4.15.1 Η θέση, το μέγεθος και η μορφή θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή άλλη χρήση οικοδομής. Ειδικότερα ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της χωρίς να αλλοιώνει τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα σε ύψος και πλάτος.
- (β) Σε κάθε νόμιμη επιχείρηση επιτρέπεται η τοποθέτηση μίας επιγραφής παράλληλης ή και κάθετης με το κτίριο.

- (γ) Δεν επιτρέπονται οι φωτεινές/αντανακλαστικές πινακίδες ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.
- (δ) Δεν θα τοποθετείται διαφημιστική πινακίδα στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για το σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
- (ε) Δεν θα τοποθετείται διαφημιστική πινακίδα στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή.
- (στ) Οι επιγραφές σε διαφημιστική πινακίδα θα αναφέρουν χωρίς υπερβολές τα απαραίτητα αναγκαία και θα γράφονται στην ελληνική (εκτός λέξεις πατέντας) και δευτερευόντως σε άλλη γλώσσα.
- (ζ) Οι επιγραφές θα είναι λιτές, σε χρωματισμούς που εναρμονίζονται με τα χρώματα του κτιρίου.
- (η) Τυχόν υφιστάμενες παραδοσιακές επιγραφές/διαφημίσεις θα πρέπει να διατηρούνται και να επανατοποθετούνται.
- (θ) Δεν επιτρέπεται η επικόλληση πλαστικών διακοσμήσεων πάνω στους υαλοπίνακες των ανοιγμάτων των όψεων και στους εξωτερικούς τοίχους των κτιρίων.

#### **1.4.16 Μηχανολογικές εγκαταστάσεις:**

1.4.16.1 Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Δεν είναι αποδεκτή η τοποθέτηση μηχανολογικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας. Επιπλέον, ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής (κομπρεσόρου) στην πρόσοψη.
- (β) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής (κομπρεσόρου) στις πλάγιες και πίσω όψεις του κτιρίου. Οι συσκευές να τοποθετούνται διακριτικά με τρόπο που να μην είναι ορατές και να μην επηρεάζουν τις ανέσεις των γειτονικών τεμαχίων.
- (γ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση συσκευών κλιματισμού, σε κλειστό (ειδικά σχεδιασμένο) ή ανοικτό χώρο σε βατή οροφή - δώμα εφόσον αυτές είναι μικρών διαστάσεων και τοποθετημένες ομαδοποιημένα σε

απόσταση τουλάχιστον 1.80 μέτρων από τα περιμετρικά όρια της οροφής .

- (δ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πύργων για την εγκατάσταση κλιματιστικών συσκευών, δεξαμενών νερού, κυλίνδρων ζεστού νερού ή/και ηλιακών συλλεκτών. Θα πρέπει τα ντεπόζιτα κρύου νερού και ο κύλινδρος ζεστού νερού να αποκρύπτονται (είτε σε κενό χώρο εντός της στέγης, πάνω από σέντε κλπ. ή σε χαμηλό σημείο σε αυλή) και όχι να τοποθετούνται πάνω σε στέγες και δώματα.
- (ε) Ευνοείται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού.
- (στ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιακών συλλεκτών σε οροφές (κεκλιμένες ή επίπεδες), νοουμένου ότι ακολουθούν την κλίση τους και είναι σε απόλυτη επαφή με αυτές και να μην είναι ορατοί από δημόσιο δρόμο.
- (ζ) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιονδήποτε εμφανών στοιχείων, όπως τυχαία φουγάρα, σωλήνες, σύρματα, σε μέρη ορατά από το δημόσιο ή ιδιωτικό χώρο.
- (η) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πανέλων σε στέγες και δώματα. Αυτά μπορούν να επιτραπούν κατ'εξαιρεση μόνο ενταγμένες σε βοηθητικές κατασκευές τύπου πέργολας και αφού εξασφαλίσουν την άδεια της αρμόδιας αρχής.

## **1.5 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Τυπολογία της Οικοδομής**

1.5.1 Επεμβάσεις που αναιρούν τη βασική διάρθρωση του χώρου στις παραδοσιακές οικοδομές δεν θα γίνονται αποδεκτές. Παρόλα αυτά, καθώς οι παραδοσιακές οικοδομές καλούνται να στεγάσουν στο υφιστάμενο τους κέλυφος σύγχρονες λειτουργικές ανάγκες, αναγνωρίζεται η ανάγκη εσωτερικών μετατροπών σε αυτές. Με βάση τη διατήρηση της τυπολογίας έχουν καταρτιστεί γενικές κατευθυντήριες οδηγίες που περιγράφονται πιο κάτω.

### **1.5.2 Εσωτερικές μετατροπές**

1.5.2.1 Ενοποίηση χώρων στο εσωτερικό της οικοδομής: Η ανάγκη για ενοποίηση χώρων μπορεί να ικανοποιηθεί με την κατεδάφιση τμημάτων των μεσότοιχων χωρίς να επηρεάζεται η τυπολογία της οικοδομής και η ιεράρχηση των βασικών χώρων. Η κατεδάφιση δεν θα πρέπει να είναι εκτεταμένη και να αναιρεί την καθαρότητα των σχημάτων της κάτοψης. Οι φέροντες τοίχοι θα πρέπει απαραίτητα να παραμένουν συνδεδεμένοι, έτσι ώστε να μην επηρεάζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Επιπλέον, η θέση

τους θα πρέπει να σηματοδοτείται (είτε με αλλαγή υλικού στο πάτωμα, είτε καθ' ύψος με σιδηροδοκούς, είτε με άλλο στοιχείο, όπως π.χ. ένα κτιστό στοιχείο κλπ.), ώστε να γίνεται αναφορά στην αρχική κατάσταση της οικοδομής. Σημειώνεται ότι η νέα κατασκευή τοξωτών και καμαρωτών στοιχείων σε καμία περίπτωση δεν είναι αποδεκτή γιατί δίνει λανθασμένες πληροφορίες για τα ιστορικά στοιχεία της οικοδομής.

- 1.5.2.2 Εσωτερική σύνδεση χώρων: Η εσωτερική σύνδεση χώρων που αρχικά επικοινωνούσαν μόνο υπαίθρια είναι αποδεκτή. Είναι όμως, προτιμότερο να γίνεται μέσα στο υφιστάμενο κέλυφος εκεί όπου τα μεγέθη το επιτρέπουν. Η προσθήκη εξωτερικών συνδετικών χώρων πρέπει γενικά να αποφεύγεται γιατί καταργεί την αμεσότητα στη σχέση ηλιακού- αυλής, ή καταργεί τη διαμπερότητα του ηλιακού και συγκρούεται συχνά με άλλα στοιχεία της οικοδομής (π.χ. με την καμάρα στο τέρμα του ηλιακού ή τις στέγες του κύριου και βοηθητικού όγκου κλπ.). Ταυτόχρονα μια τέτοια προσθήκη αναιρεί την καθαρότητα των σχέσεων όχι μόνο στην κάτοψη αλλά και στους κτιριακούς όγκους ανατρέποντας την παραδοσιακή ογκομετρική σύνθεση.
- 1.5.2.3 Προσθήκη βοηθητικών χώρων: Η προσθήκη νέων βοηθητικών χώρων θα πρέπει να διατηρεί την ισορροπία της σχέσης μεταξύ κύριων και βοηθητικών χώρων, δηλαδή τη χωροθέτηση των κύριων χώρων κατά μήκος του οδικού συνόρου και των βοηθητικών (μπάνια, κουζίνα κλπ.) στο εσωτερικό ή στην αυλή. Οποιαδήποτε τέτοια προσθήκη να μην αλλοιώνει τις βασικές σχέσεις λειτουργίας του χώρου (όπως τη σχέση εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, τη διαμπερότητα του ηλιακού, τη σχέση σκάλας και ηλιακού κ.λπ.). Όταν οι βοηθητικοί χώροι τοποθετούνται σε κύρια τμήματα της οικοδομής πρέπει να μένουν πιο χαμηλά τα ταβάνια στους εν λόγω χώρους, έτσι ώστε να παραμένει συνεχόμενη η παραδοσιακή οροφή.
- 1.5.2.4 Μετατροπή ημιυπαίθριων ηλιακών σε εσωτερικό χώρο: Η μετατροπή του ημιυπαίθριου ηλιακού (πόρτιου) που συναντάται πίσω από το ξωπόρτι και αποτελεί την είσοδο της οικοδομής από το δρόμο, σε εσωτερικό χώρο συναντάται με μεγάλη συχνότητα στις οικοδομές των Λευκάρων και αποτελεί πια κοινό νεώτερο χαρακτηριστικό των παραδοσιακών οικοδομών της περιοχής. Με τη μετατροπή αυτή καταργείται ένας μεταβατικός ημιυπαίθριος χώρος και θα πρέπει να γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναιρείται η βασική οπτική και λειτουργική σχέση δρόμου - αυλής. Ως παράδειγμα αναφέρεται το κλείσιμο του καμαρωτού ανοίγματος με υαλοπίνακα χωρίς πλαίσιο ή με μεταλλικό πλαίσιο λεπτής διατομής. Δεν είναι αποδεκτή η χρήση χοντρών ξύλινων διατομών και μικρών χωρισμάτων (τύπου "καφασωτό"). Το νέο κούφωμα θα πρέπει να εξακολουθεί να παρέχει απρόσκοπτα πρόσβαση προς την εσωτερική αυλή.

### 1.5.3 Εξωτερικές μετατροπές

- 1.5.3.1 Προσθήκη νέων κτιριακών όγκων: Η προσθήκη νέων κτιριακών όγκων στο ισόγειο ή στον όροφο θα πρέπει να σέβεται και να συνεχίζει την παραδοσιακή τυπολογία της υφιστάμενης οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό. Η προσθήκη δεν πρέπει να αλλοιώνει τον κύριο κτιριακό παραδοσιακό όγκο ή να καθιστά αναγκαία την αλλαγή της μορφής της στέγης. Κατά συνέπεια, προσθήκες ορόφων επί δρόμου, δεν είναι αποδεκτές. Τροποποίηση του βοηθητικού όγκου, όπου υπάρχει, μπορεί να γίνει αποδεκτή.
- 1.5.3.2 Κατεδαφίσεις: Η κατεδάφιση τμημάτων παραδοσιακής οικοδομής επιτρέπεται μόνο όταν αυτά αποτελούν καθαρά νεώτερες αιτίριαστες επεμβάσεις όσον αφορά τις βασικές χωρικές σχέσεις (π.χ. υπόστεγα με πλάκες, κολώνες από μπετόν που αναιρούν τη διαμπερότητα του ηλιακού, βοηθητικοί χώροι προσαρτημένοι στον κύριο όγκο, όπως κουζίνες, πλυσταριά κλπ.) ή όταν αυτά βρίσκονται σε στατικά επικίνδυνη κατάσταση.

## 2. ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

### 2.1 Γενική θεώρηση

2.1.1 Στις περιοχές που καθορίζονται ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.), και που αποτελούν στην ουσία τους ιστορικούς πυρήνες των δύο οικισμών με μεγάλη συγκέντρωση παραδοσιακών οικοδομών, εκτός από το σημαντικό ρόλο που παίζει η σωστή συντήρηση και αποκατάσταση των υφιστάμενων παραδοσιακών οικοδομών, ιδιαίτερη σημασία αποκτά και η οργανική ένταξη των νέων κτισμάτων στο χώρο. Στο επίπεδο αυτό, είναι προφανές ότι σε πολλές περιπτώσεις το ζητούμενο δεν περιορίζεται στον κατάλληλο τρόπο εισαγωγής ενός σύγχρονου στοιχείου σε ένα ομοιογενές παραδοσιακό σύνολο. Πρόσθετα προς τις υφιστάμενες ιστορικές διαστρωματώσεις, στην περιοχή του ιστορικού κέντρου υπάρχουν αρκετές μεμονωμένες κυρίως οικοδομές που αποτελούν νεώτερα κτίρια/σύνολα. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι νεώτερες αυτές οικοδομές έχουν ανεγερθεί χωρίς να λάβουν υπόψη το χαρακτήρα του παραδοσιακού ιστού με την ευρύτερη έννοια - δηλαδή της συνέχειας της δομής και του χαρακτήρα του χώρου - και για το λόγο αυτό προκαλούν αταξία και δημιουργούν ασυνέχειες στη δομή και οργάνωση καθώς και την αισθητική του χώρου.

2.1.2 Η πολιτική για την ένταξη των νέων κτισμάτων στην ΠΕΧ αποσκοπεί στην αποκατάσταση της ενότητας και της συνέχειας του χώρου όπως και στο δέσιμο κάθε οικοδομής με το μικροπεριβάλλον της και οι κατευθυντήριες γραμμές έχουν καταρτιστεί για την επίτευξη αυτού του στόχου. Πέραν των γραμμών αυτών, κάθε μελετητής πρέπει να λαμβάνει υπόψη του και την υποπεριοχή στην οποία βρίσκεται το τεμάχιο (παραγρ. 1.3.4 του παρόντος Παραρτήματος) και το χαρακτήρα του δρόμου (κλίμακα δρόμου, κυκλοφορία πεζών και οχημάτων, αν ανήκει σε πλατεία ή άλλο σημείο αναφοράς, κ.λπ.), τα άμεσα γειτονικά κτίσματα (νεότερα κτίσματα ή δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής) και τα χαρακτηριστικά του ίδιου του τεμαχίου (σχήμα, μέγεθος, υφιστάμενα δέντρα, οπτικές φυγές, κ.λπ.).

2.1.3 Οι κατευθυντήριες γραμμές που ακολουθούν, έχουν καταρτιστεί με στόχο να αποτρέψουν την τυχαία και πρόχειρη σχέση νέου-παλιού που συχνά προκύπτει με την ανέγερση νέων οικοδομών στους παραδοσιακούς πυρήνες. Επιπλέον, στόχος των οδηγιών αυτών δεν είναι η επανάληψη ή μίμηση παραδοσιακών οικοδομών ή συγκεκριμένων μορφολογικών στοιχείων αλλά η οργανική συνέχιση της δομής του παραδοσιακού χώρου, ή και η αποκατάσταση της ενότητας του χώρου εκεί όπου έχουν προηγηθεί άστοχες επεμβάσεις.

2.1.4 Για την επίτευξη των στόχων αυτών δίνονται οδηγίες σε σχέση με τις κυρίαρχες χωρικές σχέσεις που πρέπει να συνεχίζονται ή και άλλες παραμέτρους που



χαρακτηρίζουν τους δύο οικισμούς που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά το σχεδιασμό. Μορφολογικά, η γενική προσέγγιση που προτείνεται είναι αυτή της ήπιας επέμβασης στο χώρο, όπου το νέο ξεχωρίζει από το παλιό αλλά συνάδει με αυτό ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητα του χώρου ως σύνολο και της κάθε οικοδομής με το μικροπεριβάλλον της.

2.1.5 Τυχόν νέα κτίσματα που εκ προθέσεως αποτελούν έντονες επεμβάσεις στο χώρο, ή δημόσια κτίρια/ κτίρια με κοινόχρηστες λειτουργίες που από τη φύση τους απαιτούν άλλες προσεγγίσεις, θα εξετάζονται κατ' εξαίρεση, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπειριστατωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων, σε αντίθεση με την τυχαία ή πρόχειρη χρήση σύγχρονων υλικών ή μορφών.

## **2.2 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με την Πολεοδομική Δομή και Ένταξη της Οικοδομής**

### **2.2.1 Συνεχής δόμηση:**

2.2.1.1 Η συνεχής δόμηση αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα του οικισμού και θα εφαρμόζεται σε όλες τις ΠΕΧ. Εξαίρεση αποτελούν ορισμένα σημεία του ιστού τα οποία έχουν ήδη αναπτυχθεί με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα (ή σε απόσταση από το μπροστινό όριο μόνο) και στα οποία δεν θα εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η οικοδομή θα πρέπει να εντάσσεται στο συγκεκριμένο τεμάχιο με βάση τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.

### **2.2.2 Συσχετισμός υψών:**

2.2.2.1 Το συνολικό και τα επιμέρους ύψη των νέων οικοδομών θα πρέπει να συσχετίζονται με τα ύψη των εφαπτόμενων ή γειτονικών παραδοσιακών οικοδομών. Ως επιμέρους βασικά στοιχεία θεωρούνται το ύψος ισογείου (και σε σχέση με το δρόμο), το ύψος ορόφων και εξωστών και η απόληξη στέγης ή δώματος. Η κατασκευή παταριών, όταν αυτά δεν μπορούν να ενσωματωθούν μέσα στα πιο πάνω πλαίσια, δεν θα επιτρέπεται.

2.2.2.2 Το ύψος, ο όγκος και η χωροθέτηση της οικοδομής θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις σημαντικές οπτικές φυγές του χώρου. Επίσης καμιά οικοδομή δεν θα τοποθετείται πάνω σε κορυφογραμμή λόφου ή βουνού ούτε θα πρέπει να ξεπερνά σε ύψος την οποιαδήποτε αξιόλογη γειτονική κορυφογραμμή βουνού ή λόφου της περιοχής.

### **2.2.3 Ύπαρξη εσωτερικής αυλής:**

2.2.3.1 Η έννοια της εσωτερικής αυλής σχετίζεται άμεσα με την ύπαρξη συνεχούς δόμησης και οδηγεί στη διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου ως αναπόσπαστου μέρους της οικοδομής. Γι' αυτό στις νέες οικοδομές θα πρέπει να συνεχίζεται ο βασικός τρόπος οργάνωσης του χώρου που χαρακτηρίζει τις περισσότερες παραδοσιακές οικοδομές των δύο οικισμών και που συναρτάται άμεσα με την ύπαρξη εσωτερικής αυλής. Ο υπαίθριος χώρος θα διαμορφώνεται από τους κτιριακούς όγκους αντί απλά να τους περιβάλλει. Εξαιρέση αποτελούν ορισμένα σημεία του ιστού όπου δεν εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση και όπου οι παρακείμενες παραδοσιακές οικοδομές δεν οργανώνονται γύρω από εσωτερική αυλή αλλά γύρω από εσωτερικό χώρο (διαμπερή ηλιακό). Στις περιοχές αυτές θα επιτρέπεται ανάλογη μετάθεση της αυλής στο πίσω τμήμα του τεμαχίου, νοουμένου ότι τηρείται η αμεσότητα στη σχέση δρόμου-αυλής.

2.2.3.2 Θα πρέπει να τονιστεί πως ο σχεδιασμός νέας κατοικίας μέσα σε παραδοσιακό πυρήνα, εφόσον στοχεύει στη συνέχιση των υφιστάμενων κυρίαρχων χωρικών σχέσεων, ενώ οφείλει να εξυπηρετεί τις σύγχρονες ανάγκες, εξυπακούει ουσιαστική αναδιάρθρωση της τυπικής σύγχρονης κατοικίας και ο μελετητής και ο ιδιοκτήτης κάθε οικοδομής θα πρέπει να ξεφύγουν από τα καθιερωμένα πρότυπα που μπορεί να ισχύουν σε άλλες περιοχές.

### **2.2.4 Κλίμακα κτιριακών όγκων:**

2.2.4.1 Η παράμετρος της κλίμακας των όγκων της οικοδομής και της ογκομετρικής σύνθεσης είναι αλληλένδετη με τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά που αναφέρθηκαν μέχρι τώρα. Η κάθε παράμετρος ενισχύει την προηγούμενη, αφού όλες πηγάζουν από την ίδια θεώρηση του χώρου με αποτέλεσμα η ταυτόχρονη εφαρμογή τους να καθίσταται αναγκαία. Ως εκ τούτου οι προτεινόμενοι κτιριακοί όγκοι της οικοδομής θα πρέπει να είναι ανάλογοι σε κλίμακα με τους παρακείμενους παραδοσιακούς όγκους ή αυτούς που συγκροτούν την ευρύτερη περιοχή. Με βάση τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώσει το ανώτατο ύψος ή/και κάλυψη ή/και συντελεστή δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο.

### **2.2.5 Ογκομετρική Σύθεση:**

2.2.5.1 Οι προτεινόμενοι κτιριακοί όγκοι πρέπει να αποτελούνται από ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα, ανάλογα σε κλίμακα με τους παραδοσιακούς όγκους. Η δημιουργία σύνθετων χώρων να επιτυγχάνεται από το συνδυασμό απλών και καθαρών όγκων μεταξύ τους παρά από πολύπλοκους όγκους, ξένους προς την παραδοσιακή χωροδομή. Σε

περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα και ογκοπλασία των αρχικών τεμαχίων.

## **2.2.6 Όριο Δρόμου/Περιτειχίσματα:**

2.2.6.1 Στα σημεία του ιστού σε κάθε οικισμό όπου εφαρμόζεται συνεχής δόμηση θα πρέπει να υπάρχει ψηλό περιτειχίσμα μεταξύ αυλής-δρόμου, με ύψος της τάξης του 2 - 2.50 μέτρα. Σε αυτό θα εντάσσεται άνοιγμα ανάλογο με τα παραδοσιακά ξωπόρτια (πάνω από το άνοιγμα θα τοποθετείται ανώφλι και το περιτειχίσμα θα συνεχίζει). Το μέγεθος του ανοίγματος να είναι της τάξης του 1,80 - 2,40 μέτρα.

2.2.6.2 Στα σημεία του ιστού όπου δεν εφαρμόζεται συνεχής δόμηση, το περιτειχίσμα θα έχει χαμηλότερο ύψος (της τάξης του 1 μέτρα) ενώ θα μπορεί να αποτελείται από συνδυασμό κτιστού περιτειχίσματος και κάγκελου, ανάλογα με το χαρακτήρα της παραδοσιακής δομής στην ίδια περιοχή.

## **2.2.7 Όριο Δρόμου/Χώροι Στάθμευσης:**

2.2.7.1 Στα σημεία του ιστού όπου εφαρμόζεται η συνεχής δόμηση, ο χώρος στάθμευσης δεν θα διακόπτει τη συνέχεια της οικοδομικής γραμμής αλλά θα εντάσσεται σε αυτή. Σε περίπτωση που ο χώρος στάθμευσης είναι ακάλυπτος, θα υπάρχει προς το όριο του δρόμου (οδικό σύνορο) ψηλό περιτειχίσμα (της τάξης των 2-2,5 μέτρων) με ανάλογο άνοιγμα. Σε περίπτωση που ο χώρος στάθμευσης είναι καλυμμένος, τότε αυτός θα αποτελεί μέρος του κτιριακού όγκου ή μέρος του περιτειχίσματος που περιβάλλει την αυλή. Το πλάτος του ανοίγματος θα είναι το μικρότερο απαιτούμενο, ανάλογα με τις συνθήκες του τεμαχίου και του δρόμου που το περιβάλλει, γενικά όμως θα πρέπει να είναι της τάξης του 1,80-2,40 μέτρων. Στο άνοιγμα προς τον χώρο στάθμευσης θα πρέπει να τοποθετείται πόρτα εισόδου.

## **2.3 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με το Τοπίο και τις Κλιματολογικές Συνθήκες**

### **2.3.1 Σκαλωτή προσαρμογή στο έδαφος:**

2.3.1.1 Κεντρικός άξονας για την ένταξη νέων κτηρίων είναι η προσαρμογή στην υφιστάμενη τοπογραφία (π.χ. την έντονη κλίση) του εδάφους και όχι η αναίρεση και καταστροφή της. Όπου απαιτείται, η οικοδομή να εξελίσσεται σε διάφορα επίπεδα και ανάλογα να διαμορφώνονται οι σχέσεις των χώρων της (εσωτερικών και εξωτερικών) με το δρόμο.

2.3.1.2 Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομών σε κενά τεμάχια μέσα στις ΠΕΧ αλλά έξω από τον πυκνοδομημένο πυρήνα θα ισχύουν οι πρόνοιες των παραγράφων 3.2.2.2 μέχρι 3.2.2.4 του παρόντος Παραρτήματος.

### **2.3.2 Καλυμμένοι υπαίθριοι χώροι:**

2.3.2.1 Η ύπαρξη ημιυπαίθριων (καλυμμένων εξωτερικών) χώρων στις πηγάζει από τη γενικότερη αρχή της προσαρμογής στις κλιματολογικές συνθήκες του τόπου. Ο καλυμμένος ημιυπαίθριος χώρος συναντάται σε διάφορες παραλλαγές (ηλιακοί, μπαλκόνια, περάσματα) αλλά αποκτά ιδιαίτερη σημασία όταν αποτελεί την προέκταση κεντρικού εσωτερικού χώρου λειτουργώντας ως ενδιάμεσος μεταβατικός χώρος προς την αυλή. Ως εκ τούτου, σε άμεση σχέση με τον εσωτερικό χώρο της οικοδομής θα πρέπει να προνοείται όπου είναι δυνατό, καλυμμένος εξωτερικός χώρος.

### **2.3.3 Δέντρα στις εσωτερικές αυλές:**

2.3.3.1 Παράλληλα με την ύπαρξη μεταβατικών ημιυπαίθριων χώρων, η ύπαρξη δέντρων στις εσωτερικές αυλές ενισχύει την προσαρμογή στις κλιματολογικές συνθήκες και δημιουργεί περαιτέρω χαρακτηριστικούς για τις παραδοσιακούς οικοδομές χώρους. Η ύπαρξη φυλλοβόλων δέντρων λειτουργεί αφενός στον χώρο της κατοικίας (δημιουργώντας σκιά το καλοκαίρι αλλά αφήνοντας τον ήλιο να περάσει το χειμώνα) και αφετέρου λειτουργεί ως στοιχείο πρασίνου κατά μήκος των πυκνοδομημένων δρόμων του οικισμού. Γι' αυτό στις αυλές των οικοδομών να προνοείται όπου είναι δυνατό η φύτευση δέντρων χαρακτηριστικών για την περιοχή (σε αντίθεση με την "εισαγωγή" ξένων προς την περιοχή δέντρων, ή εκτεταμένη πλακόστρωση της αυλής και την "αντικατάσταση" των δέντρων με γρασίδι).

## **2.4 Κατευθυντήριες Γραμμές σε σχέση με τη Μορφολογία των Νέων Οικοδομών**

### **2.4.1 Επεξεργασία όψεων:**

2.4.1.1 Η επεξεργασία των όψεων των νέων οικοδομών θα πρέπει να τηρεί τις βασικές αρχές που διέπουν τη μορφολογική σύνθεση των παραδοσιακών οικοδομών, όπως είναι η αναλογία πλήρους/ κενού, οι αναλογίες των ανοιγμάτων, η καθετότητα στις όψεις, η συνέχεια της επιφάνειας της τοιχοποιίας και όχι να αποτελεί αντιγραφή των παραδοσιακών οικοδομών ή των μεμονωμένων στοιχείων τους, όπως είναι οι καμάρες, τα νεοκλασικά στοιχεία κ.λπ., τα οποία δεν αποτελούν αποδεκτά στοιχεία σε σύγχρονες οικοδομές.

## **2.4.2 Κεκλιμένες στέγες:**

2.4.2.1 Αποτελούν τον πιο διαδεδομένο τρόπο στέγασης οικοδομών στους παραδοσιακούς οικισμούς των Λευκάρων, ιδιαίτερα στους ορόφους, γι' αυτό συστήνεται να χρησιμοποιούνται και στους κύριους όγκους των νέων οικοδομών.

2.4.2.2 Η μορφή της κεκλιμένης στέγης πρέπει να είναι απλή, καθαρού σχήματος (παραδοσιακά συναντάται κυρίως ως μονόριχτη, δίριχτη, τετράριχτη) με μικρές κλίσεις (12-15° περ.). Ο συνδυασμός των διαφόρων στεγών που μπορεί να καλύπτουν αντίστοιχους οικοδομικούς όγκους να είναι σαφής και απλός, τόσο στις γενικές σχέσεις μεταξύ των στεγών (σχήμα μέγεθος), όσο και στις λεπτομέρειες (ενώσεις, απολήξεις, πλαϊνά).

2.4.2.3 Κεκλιμένες στέγες με απότομες κλίσεις, περίπλοκα σχήματα, πρόσθετα στοιχεία (π.χ. παραθυράκια σοφιών) δεν θα γίνονται αποδεκτές. Ως στοιχείο επικάλυψης να χρησιμοποιείται γενικά το πήλινο κεραμίδι (γαλλικού τύπου) με φυσικό χρωματισμό.

2.4.2.4 Όπου οι κεκλιμένες στέγες θα κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι απολήξεις και τα πλαϊνά θα πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά, και όχι να δημιουργούνται τα βαρετά στη μορφή μπετονένια καρκάνια που δεν συνάδουν με τη γενική υφή των οικισμών.

## **2.4.3 Επίπεδες οροφές/ Δώματα:**

2.4.3.1 Συναντώνται κατά κανόνα σε ισόγεια ή/και δώροφα τμήματα στο πίσω μέρος οικοδομών που είναι συνήθως βοηθητικοί χώροι, και θα πρέπει στις νέες οικοδομές (ή/και σε προσθήκες) να χρησιμοποιούνται με ανάλογο τρόπο.

2.4.3.2 Δεν θα αφήνονται εμφανή σίδερα (αναμονές) σε αυτά, και σε περίπτωση βατού δώματος δεν θα πρέπει να τοποθετούνται εκτεταμένα κιγκλιδώματα.

## **2.4.4 Φεγγίτες οροφής:**

2.4.4.1 Αποτελούν εύχρηστο στοιχείο σε παραδοσιακό ιστό όπου τα τεμάχια μπορεί να έχουν βάθος αλλά ο φυσικός φωτισμός και εξαερισμός των δωματίων να μην είναι δυνατός λόγω συνεχούς δόμησης. Γι' αυτό όπου θα χρησιμοποιηθούν φεγγίτες οροφής να είναι διακριτικά ενταγμένοι στην οικοδομή. Να αποφεύγονται γενικά οι πολύπλοκες κατασκευές, οι χοντρές διατομές, οι έντονες κλίσεις, και να προτιμούνται οι απλές και ελαφριές στη μορφή κατασκευές (με λεπτές διατομές) που τοποθετούνται σε επαφή με την οροφή.

#### **2.4.5 Εναλλακτικές μορφές στέγασης:**

2.4.5.1 Τυχόν πρόταση για διαφορετικούς τρόπους στέγασης θα πρέπει να αποτελεί μέρος ολοκληρωμένης εναλλακτικής (μορφολογικής) προσέγγισης παρά μεμονωμένο αυθαίρετο στοιχείο, η οποία θα εξετάζεται συνολικά.

#### **2.4.6 Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων:**

2.4.6.1 Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και η πιστή αντιγραφή και αταίριαστη χρήση τους σε νέες οικοδομές έχουν συμβάλει σημαντικά στη διαμόρφωση της κακής ψευδολαϊκής εικόνας που συχνά παρουσιάζουν οι νέες οικοδομές στους παραδοσιακούς πυρήνες. Ως εκ τούτου, στοιχεία όπως, διακοσμητικά πέτρινα πλαίσια ή γωνιόλιθοι που πλαισιώνουν τυχαίων αναλογιών κουφώματα στις προσόψεις των οικοδομών, πλειάδα "παραδοσιακών" κουφωμάτων σε λανθασμένες αναλογίες και θέσεις, πληθώρα καμάρων, αετωμάτων, κίωνων στις όψεις κλπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά. Είναι φανερό πως μια τέτοια αυθαίρετη και λανθασμένη χρήση μεμονωμένων παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων μόνο ιστορική σύγχυση μπορεί να προκαλέσει στους παραδοσιακούς πυρήνες.

2.4.6.2 Επιτρέπονται και ενθαρρύνονται οι μορφολογικές προσεγγίσεις που βασίζονται στην τήρηση των αξιών και αρχών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ή και την αφαιρετική αναφορά σε αυτές.

#### **2.4.7 Υλικά - Χρωματισμοί:**

2.4.7.1 Τα υλικά που αλλοιώνουν την παραδοσιακή υφή των οικισμών (όπως αλουμίνια, PVC, γυαλιστές επιφάνειες, επιχρίσματα τύπου σαγρέ, σπριτς, "χουφτωτό", επενδύσεις εξωτερικά με πλακάκια, κ.λπ.) δεν είναι αποδεκτά. Να προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα των οικισμών (όπως ξύλο, πέτρα, λεπτές μεταλλικές κατασκευές, ματ επιφάνειες κλπ.).

2.4.7.2 Η χρήση σύγχρονων εμφανών υλικών μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων δεν αποκλείεται, νοουμένου ότι παρουσιάζεται ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη μελέτη. Οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα έπρεπε να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση π.χ. του εμφανούς μπετόν ή μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία αλλά να σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.

2.4.7.3 Συστήνεται η χρήση χρωματισμών που παραδοσιακά υπήρχαν στην περιοχή των οικισμών.

#### **2.4.8 Έργα Υποδομής:**

2.4.8.1 Σε ό,τι αφορά τα έργα υποδομής στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι αθέατα ή ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, αυτό θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (β) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κλπ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.
- (γ) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κλπ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στον επιθυμητό βαθμό, στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν μοτίβα και να έχουν υφή που να συνάδουν με τη φυσιογνωμία της περιοχής.

#### **2.4.9 Διαφημιστικές Πινακίδες και Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις:**

2.4.9.1 Ισχύουν οι αντίστοιχες πρόνοιες των παραγράφων 1.4.15 και 1.4.16 του παρόντος Παραρτήματος.

### **3. ΝΕΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ**

#### **3.1 Γενική Θεώρηση**

3.1.1 Εκτός των πυρήνων, ιδιαίτερη σημασία αποκτά η οργανική ένταξη των νέων κτισμάτων στον χώρο, μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα και των κλιματολογικών συνθηκών, καθώς και η αρμονική προσαρμογή τους στο πολύ αξιόλογο φυσικό τοπίο της περιοχής.

3.1.2 Οι κατευθυντήριες οδηγίες που ακολουθούν, έχουν καταρτιστεί με στόχο να αποτρέψουν τυχόν άστοχες επεμβάσεις που πιθανόν να προκύψουν με τη κατασκευή νέων οικοδομών τόσο στον άμεσα περιβάλλοντα χώρο των παραδοσιακών πυρήνων, όσο και σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

3.1.3 Για την επίτευξη του στόχου αυτού δίνονται οδηγίες σε σχέση με τις κυρίαρχες πολεοδομικές/ χωρικές σχέσεις που σήμερα υπάρχουν και πρέπει να τηρούνται σεβασμού και να συνεχίζονται ή και άλλες παραμέτρους (κύρια αρχιτεκτονικές/αισθητικές) που χαρακτηρίζουν τους οικισμούς και που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά το σχεδιασμό.

3.1.4 Η γενική προσέγγιση που προτείνεται είναι αυτή της ήπιας επέμβασης στον χώρο, ώστε να προστατεύεται η ακεραιότητά του ως σύνολο και να προβάλλονται οι αξίες του.

#### **3.2 Κατευθυντήριες Γραμμές**

##### **3.2.1 Κλίμακα κτιριακών όγκων:**

3.2.1.1 Οι προτεινόμενοι κτιριακοί όγκοι της οικοδομής θα πρέπει να είναι ανάλογοι σε κλίμακα με τους παραδοσιακούς όγκους των οικοδομών στους οικισμούς όσον αφορά, το μέγεθος, την έκταση και τη συνθετική δομή τους. Οι όγκοι των κτιρίων συστήνεται όπως είναι απλοί και καθαροί (να αποφεύγονται οι πολύπλοκοι συνδυασμοί).

##### **3.2.2 Κλιμακωτή προσαρμογή στο έδαφος:**

3.2.2.1 Η οργανική ένταξη των παραδοσιακών οικισμών ως σύνολα στο φυσικό τοπίο, καθώς και οι επί μέρους οργανικές σχέσεις που δημιουργούνται ανάμεσα στους ίδιους τους χώρους μιας παραδοσιακής οικοδομής, σχετίζονται άμεσα με τη γενικότερη προσέγγιση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ως προς τις ιδιομορφίες του φυσικού τοπίου. Η αντιμετώπιση αυτή έχει ως αρχή της την προσαρμογή στην υφιστάμενη τοπογραφία (π.χ. την έντονη κλίση) του εδάφους και όχι την αναίρεση και καταστροφή της. Αυτή η προσέγγιση έχει οδηγήσει τόσο στην αρμονική

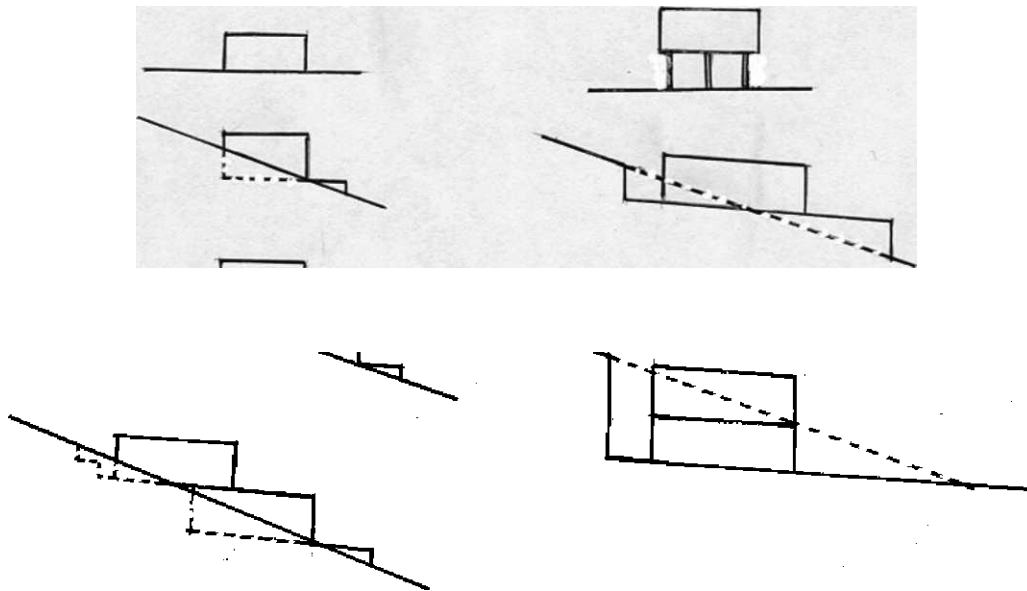


ένταξη της κάθε μεμονωμένης παραδοσιακής οικοδομής στο τοπίο όσο και στη διαμόρφωση των ιδιαίτερων γνωρισμάτων που χαρακτηρίζουν κάθε παραδοσιακό οικισμό ως σύνολο, ανάλογα με την τοποθεσία του.

- 3.2.2.2 Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Οι οικοδομικοί όγκοι θα πρέπει να προσαρμόζονται στη φυσική κλίση του εδάφους και να σέβονται τις ιδιομορφίες του τοπίου (διατήρηση υφιστάμενων ξηρολιθιών, δέντρων, κλπ). Η σχέση του υφιστάμενου εδάφους τόσο με τα γειτονικά τεμάχια όσο και με την οικοδομή πρέπει να είναι σχεδόν συνεχής, δηλαδή, κανένα σημείο του οικοπέδου/τεμαχίου στο οποίο διενεργείται ανάπτυξη δεν θα διαφοροποιείται από το υφιστάμενο έδαφος πέραν του ενός μέτρου περίπου, εκτός του περιγράμματος του κτιρίου. Τυχόν εκσκαφές και επιχωματώσεις θα περιορίζονται εντός του διαγράμματος της κάτοψης της οικοδομής. Με το ίδιο πνεύμα, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται στο ύψος και στη μορφή των υφιστάμενων παραδοσιακών δόμων της περιοχής και δεν θα ξεπερνούν το ύψος των 2,00 μέτρων. Δεν θα γίνονται αποδεκτές οικοδομές πάνω από υπόστεγους χώρους (στάθμευσης) ή οικοδομές σε πυλωτή.

#### Συνεχής σχέση εδάφους-οικοδομής

#### Ασυνεχής σχέση εδάφους-οικοδομής



- 3.2.2.3 Σε κάθε σχέδιο (όψεις, κατόψεις, τομές) που υποβάλλεται για έκδοση πολεοδομικής άδειας θα πρέπει να φαίνονται τα υφιστάμενα και προτεινόμενα υψόμετρα, τόσο μέσα και γύρω από την οικοδομή, όσο και

στα σύνορα με τα γειτονικά τεμάχια καθώς και η σχέση με τα γειτονικά τεμάχια/κτίσματα.

- 3.2.2.4 Το ύψος, ο όγκος και η χωροθέτηση της οικοδομής θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις σημαντικές οπτικές φυγές του χώρου. Επίσης, καμιά οικοδομή δεν θα τοποθετείται πάνω σε κορυφογραμμή λόφου ή βουνού ούτε θα πρέπει να ξεπερνά σε ύψος την οποιαδήποτε αξιόλογη γειτονική κορυφογραμμή βουνού ή λόφου της περιοχής.

### 3.2.3 Επεξεργασία όψεων - μορφολογία:

- 3.2.3.1 Η μορφολογία των νέων οικοδομών θα πρέπει να τηρεί τις βασικές αρχές και αξίες που διέπουν τις παραδοσιακές οικοδομές των οικισμών και όχι να αποτελεί αντιγραφή αυτών ή των μεμονωμένων τους στοιχείων, όπως είναι οι καμάρες, τα νεοκλασικά στοιχεία κλπ.

### 3.2.4 Κεκλιμένες στέγες:

- 3.2.4.1 Η μορφή της κεκλιμένης στέγης πρέπει να είναι απλή, καθαρού σχήματος (παραδοσιακά συναντάται κυρίως ως μονόριχτη, δίριχτη) με μικρές κλίσεις (12-15° περ.). Ο συνδυασμός των διαφόρων στεγών που μπορεί να καλύπτουν αντίστοιχους οικοδομικούς όγκους να είναι σαφής και απλός, τόσο στις γενικές σχέσεις μεταξύ των στεγών (σχήμα, μέγεθος στεγών), όσο και στις λεπτομέρειες (ενώσεις, απολήξεις, πλαϊνά).

- 3.2.4.2 Κεκλιμένες στέγες με απότομες κλίσεις, περίπλοκα σχήματα, πρόσθετα στοιχεία (π.χ. παραθυράκια σοφιών) και επιμέρους στέγες με διαφορετικές μεταξύ τους κλίσεις δεν θα γίνονται αποδεκτά. Ως στοιχείο επικάλυψης να χρησιμοποιείται γενικά το πήλινο κεραμίδι με φυσικό χρωματισμό.

- 3.2.4.3 Όπου οι κεκλιμένες στέγες θα κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι απολήξεις και τα πλαϊνά θα πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά και όχι να δημιουργούνται τα βαριά στη μορφή μπετονένια καρκάνια που δεν συνάδουν με τη γενική υφή και χαρακτήρα των οικισμών.

### 3.2.5 Επίπεδες οροφές/δώματα:

- 3.2.5.1 Σε περίπτωση κατασκευής νέων δωματίων, οι απολήξεις θα πρέπει να διαμορφώνονται αφαιρετικά και όχι να δημιουργούνται τα βαρετά στη μορφή κροδώματα ή οι μπετονένιες απομιμήσεις παραδοσιακών κροδωμάτων. Δεν θα αφήνονται εμφανή σίδερα (αναμονές) σε αυτά, και σε περίπτωση βατού δώματος να μην τοποθετούνται εκτεταμένα κιγκλιδώματα. Ιδιαίτερη προσοχή να δίνεται στο τελικό υλικό επικάλυψης (χαλίκια ή άλλο κατάλληλο υλικό)

### **3.2.6 Εναλλακτικές μορφές στέγασης:**

3.2.6.1 Τυχόν πρόταση για διαφορετικούς τρόπους στέγασης θα πρέπει να αποτελεί μέρος ολοκληρωμένης εναλλακτικής (μορφολογικής) προσέγγισης και όχι μεμονωμένο αυθαίρετο στοιχείο, η οποία θα εξετάζεται συνολικά.

### **3.2.7 Οικοδομές σε υποστυλώματα:**

3.2.7.1 Απαγορεύεται η κατασκευή οικοδομών πάνω σε ελεύθερα υποστυλώματα (πυλωτή)

### **3.2.8 Προκατασκευασμένες οικοδομές:**

3.2.8.1 Απαγορεύεται η κατασκευή οποιουδήποτε είδους προκατασκευασμένων και λυόμενων οικοδομών.

### **3.2.9 Χρήση Ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων:**

3.2.9.1 Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και η πιστή αντιγραφή και αταίριαστη χρήση τους σε νέες οικοδομές έχουν συμβάλει σημαντικά στη διαμόρφωση της κακής ψευδολαϊκής εικόνας που συχνά παρουσιάζουν οι νέες οικοδομές στην ύπαιθρο. Ως εκ τούτου, στοιχεία όπως, διακοσμητικά πέτρινα πλαίσια ή γωνιόλιθοι που πλαισιώνουν τυχαίων αναλογιών κουφώματα στις προσόψεις οικοδομών, πλειάδα "παραδοσιακών" κουφωμάτων σε λανθασμένες αναλογίες και θέσεις, πληθώρα καμάρων, αετωμάτων, νεοκλασικών κιόνων στις όψεις οικοδομών κ.λπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά.

3.2.9.2 Επιτρέπονται και ενθαρρύνονται οι μορφολογικές προσεγγίσεις που βασίζονται στην τήρηση των αξιών και αρχών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ή και την αφαιρετική αναφορά σε αυτές.

### **3.2.10 Υλικά - Χρωματισμοί:**

3.2.10.1 Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν στα τελειώματα της οικοδομής θα πρέπει να προβάλλουν την αυθεντικότητά τους και όχι να μιμούνται κάτι που δεν είναι (π.χ. αλουμίνιο που μοιάζει με ξύλο, κεραμικό που μοιάζει με μάρμαρο κλπ.). Επίσης, θα πρέπει να είναι συμβατά και να εναρμονίζονται μεταξύ τους αποφεύγοντας πολύπλοκους συνδυασμούς. Να προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα των οικισμών (όπως ξύλο, πέτρα, λεπτές μεταλλικές κατασκευές, ματ επιφάνειες κ.ο.κ.).

3.2.10.2 Η χρήση σύγχρονων εμφανών υλικών μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων δεν αποκλείεται, νοουμένου ότι παρουσιάζεται ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη μελέτη. Οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα έπρεπε να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση π.χ. του εμφανούς μπετόν ή μεταλλικού σκελετού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία αλλά να σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.

3.2.11.1 Συστήνεται η χρήση χρωματισμών που παραδοσιακά υπήρχαν στην περιοχή των οικισμών.

### **3.2.11 Νέες μορφολογικές αναζητήσεις:**

3.2.11.1 Τυχόν νέα κτίσματα που εκ προθέσεως αποτελούν έντονες/διαφορετικές επεμβάσεις στον χώρο, θα εξετάζονται κατ' εξαίρεση, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπειριστατωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση, μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων, σε αντίθεση με την τυχαία ή πρόχειρη χρήση σύγχρονων μορφών. Εννοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια οικοδομή θα πρέπει να σέβεται απόλυτα το περιβάλλον και τον χαρακτήρα του χώρου στον οποίο βρίσκεται.

### **3.2.12 Διαχωρισμοί τεμαχίων/Διάνοιξη νέων δρόμων:**

3.2.12.1 Ιδιαίτερη προσοχή να δοθεί στους νέους διαχωρισμούς, ώστε να μην επηρεάσουν τα αξιόλογα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος, ιδιαίτερα την τοπογραφία του εδάφους και τη χλωρίδα της περιοχής.

3.2.13.2 Οι νέοι δρόμοι θα σχεδιάζονται λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα της περιοχής και τη δομή του χώρου. Θα πρέπει να κατασκευάζονται, παράλληλα των τυχόν υφιστάμενων ξηρολιθοδομών, οι οποίες θα διατηρούνται στις αυθεντικές τους μορφές.

3.2.13.3 Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά τόσο των δρόμων, όσο και του διαχωρισμού ως σύνολο θα πρέπει να συνάδουν και να συνδέονται αρμονικά με τον χαρακτήρα της δομής των παραδοσιακών οικισμών σε πλάτη, μεγέθη και μορφολογία (δημιουργία διαπλατυνσεων στους κόμβους, διατήρηση των αξιόλογων οπτικών φυγών προς σημεία αναφοράς του χώρου κ.λ.π.).

3.2.13.4 Γενικά, να αποφεύγονται οι ισχυρές επεμβάσεις στην τοπογραφία του εδάφους (εκσκαφές/ επιχωματώσεις) και τα υλικά κατασκευής των δρόμων να συνάδουν όσον αφορά την υφή και το χρώμα τους, με το άμεσο περιβάλλον του χώρου.

### **3.2.13 Έργα Υποδομής:**

3.2.13.1 Σε ό,τι αφορά τα έργα υποδομής σε περιοχές εκτός των πυρήνων, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι αθέατα ή ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (β) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κλπ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (γ) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτών χώρων (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κλπ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται από άποψη υλικών, κατασκευής και μορφής, στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν μοτίβα και να έχουν υφή που να συνάδουν με τη φυσιογνωμία της περιοχής.








### **3.2.14 Διαφημιστικές Πινακίδες και Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις:**

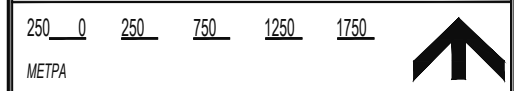
3.2.14.1 Ισχύουν οι αντίστοιχες πρόνοιες των παραγράφων 1.4.15 και 1.4.16 του παρόντος Παραρτήματος.



## **ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ**



-  Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
-  Όριο Τοπικών Αρχών
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Όριο Επαρχιών
-  Ιστορικός Πυρήνας
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο/  
Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας - Λεμεσού
-  Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας

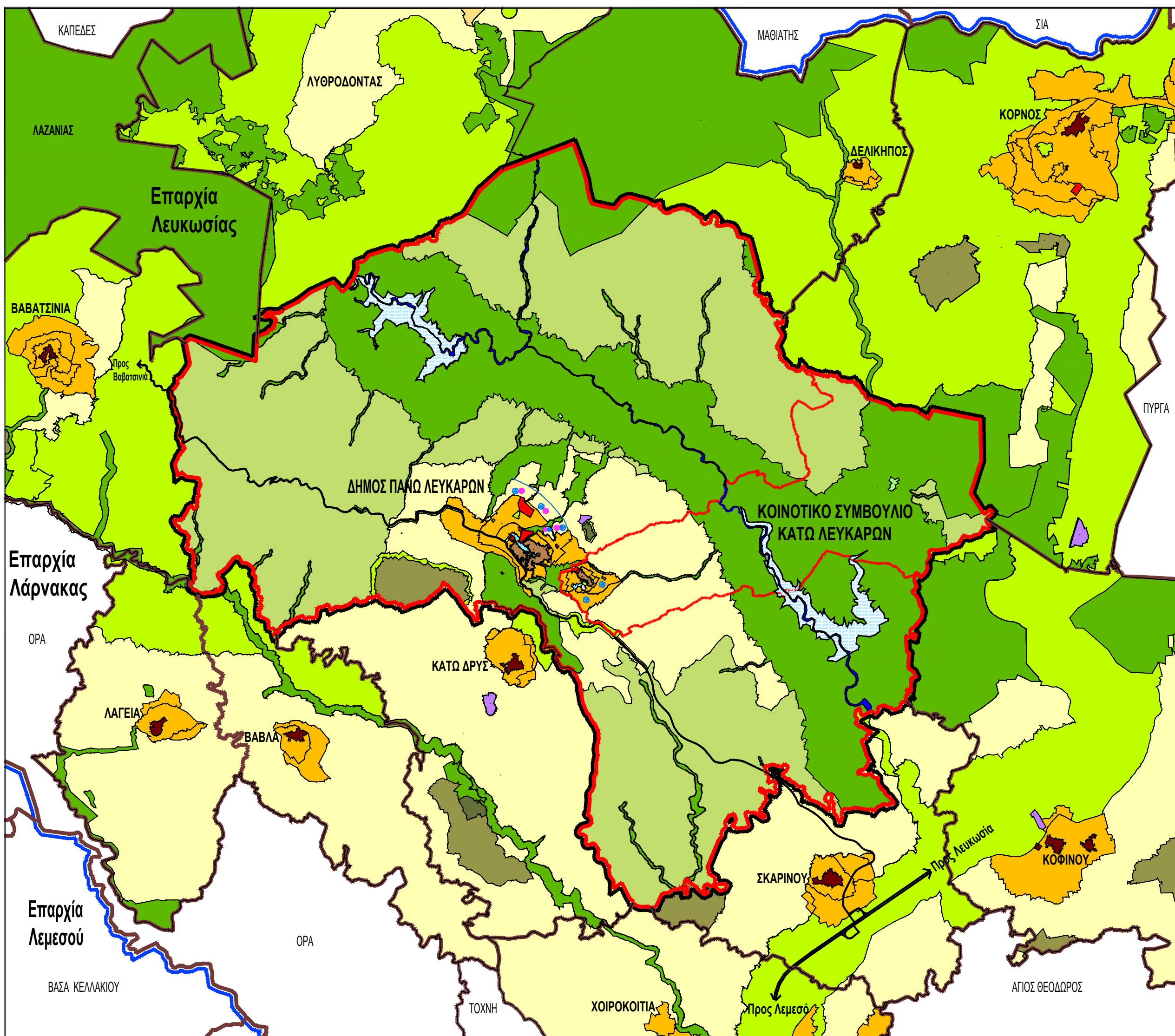


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

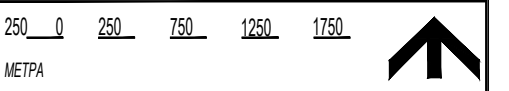
**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**  
**ΛΕΥΚΑΡΩΝ**  
*Εγκριμένο 2020*

Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή





-  Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
-  Όριο Ανάπτυξης
-  Όριο Τοπικών Αρχών
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Όριο Επαρχιών
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο/ Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας-Λεμεσού
-  Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
-  Ιστορικός/ Παραδοσιακός Πυρήνας
-  Οικιστική Ανάπτυξη
-  Εμπορική Ανάπτυξη
-  Βιοτεχνική Ανάπτυξη
-  Ύπαιθρος-Περιοχές εκτός ορίου ανάπτυξης
-  Κτηνοτροφική Ζώνη
-  Κτηνοτροφική Περιοχή
-  Ζώνη Υψηλής Προστασίας (Περιοχές Natura, Κρατικά Δάση, Υδατορέματα, κ.ά.)
-  Ζώνη Προστασίας (Δασοκαλυμμένες Περιοχές, Απομονωτικές Λωρίδες, Κοιμητήρια, Υψώματα, Αρχαία Μνημεία κ.ά.)
-  Ζώνη Δημοσίων και Άλλων Χρήσεων
-  Υδατοφράκτης
-  Ποταμός
-  Περιοχές Εξειδικευμένων και Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων, Πάνω Λευκάρων
-  Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, Κάτω Λευκάρων

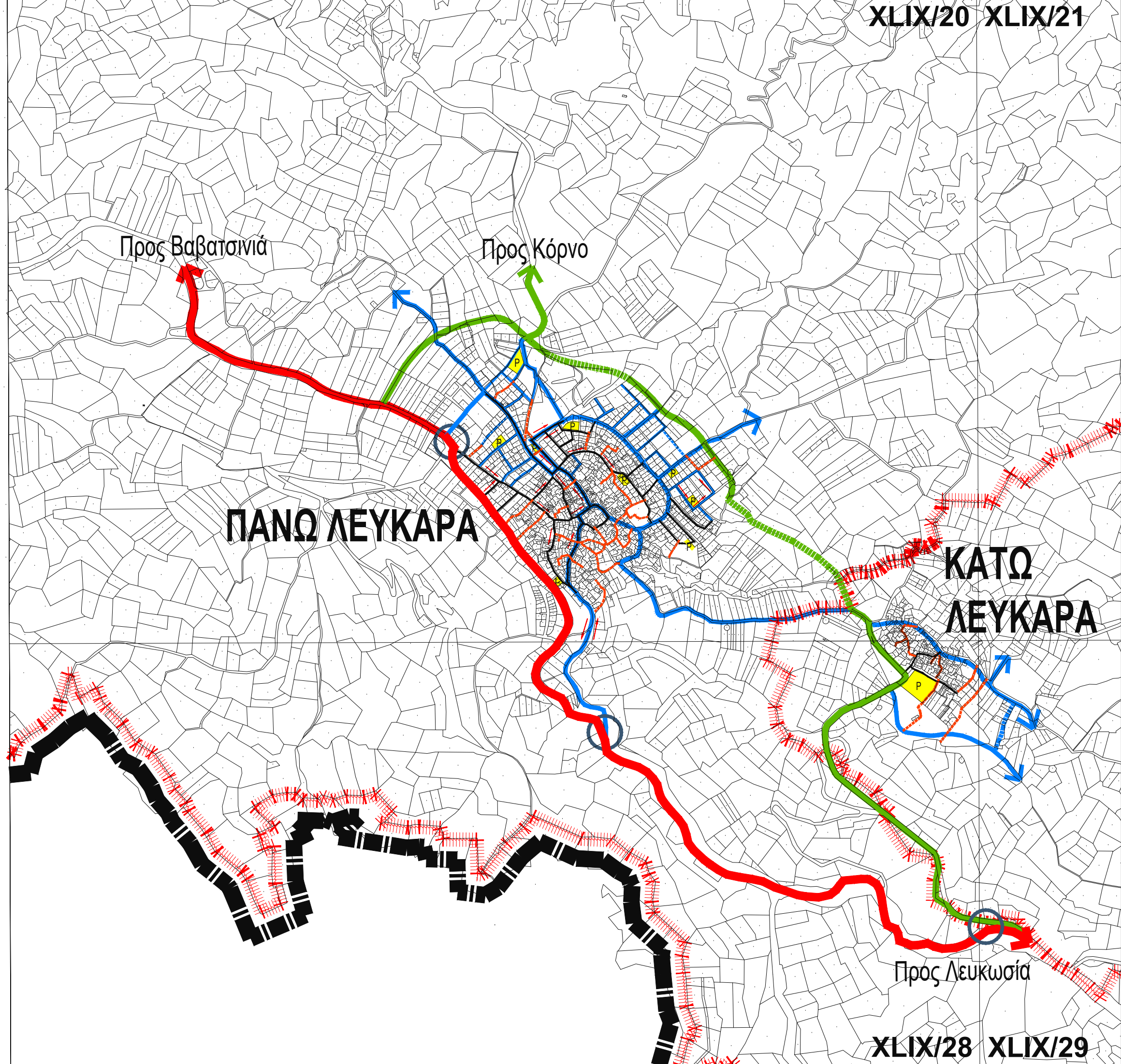



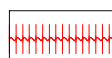
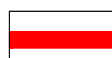


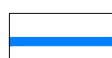
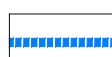

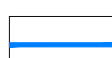
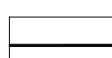


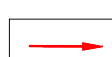

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

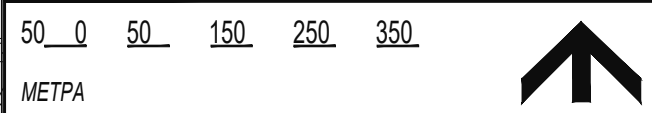
# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου & Περιβαλλουσών Περιοχών





-  Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
-  Όριο Τοπικών Αρχών
-  Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
-  Πρωτεύον Τοπικό Οδικό Δίκτυο
-  Προκαταρκτική Ύδευση
-  Δευτερεύον Τοπικό Οδικό Δίκτυο
-  Σύνδεση Δρόμων
-  Δευτερεύον Τοπικό Οδικό Δίκτυο με Κυκλοφοριακή Ύφεση
-  Τριτεύον Τοπικό Οδικό Δίκτυο
-  Τριτεύον Τοπικό Οδικό Δίκτυο με Κυκλοφοριακή Ύφεση
-  Πεζόδρομος
-  Χώροι Στάθμευσης
-  Κατεύθυνση Κυκλοφορίας
-  Προτεινόμενη μελέτη βελτίωσης κόμβων

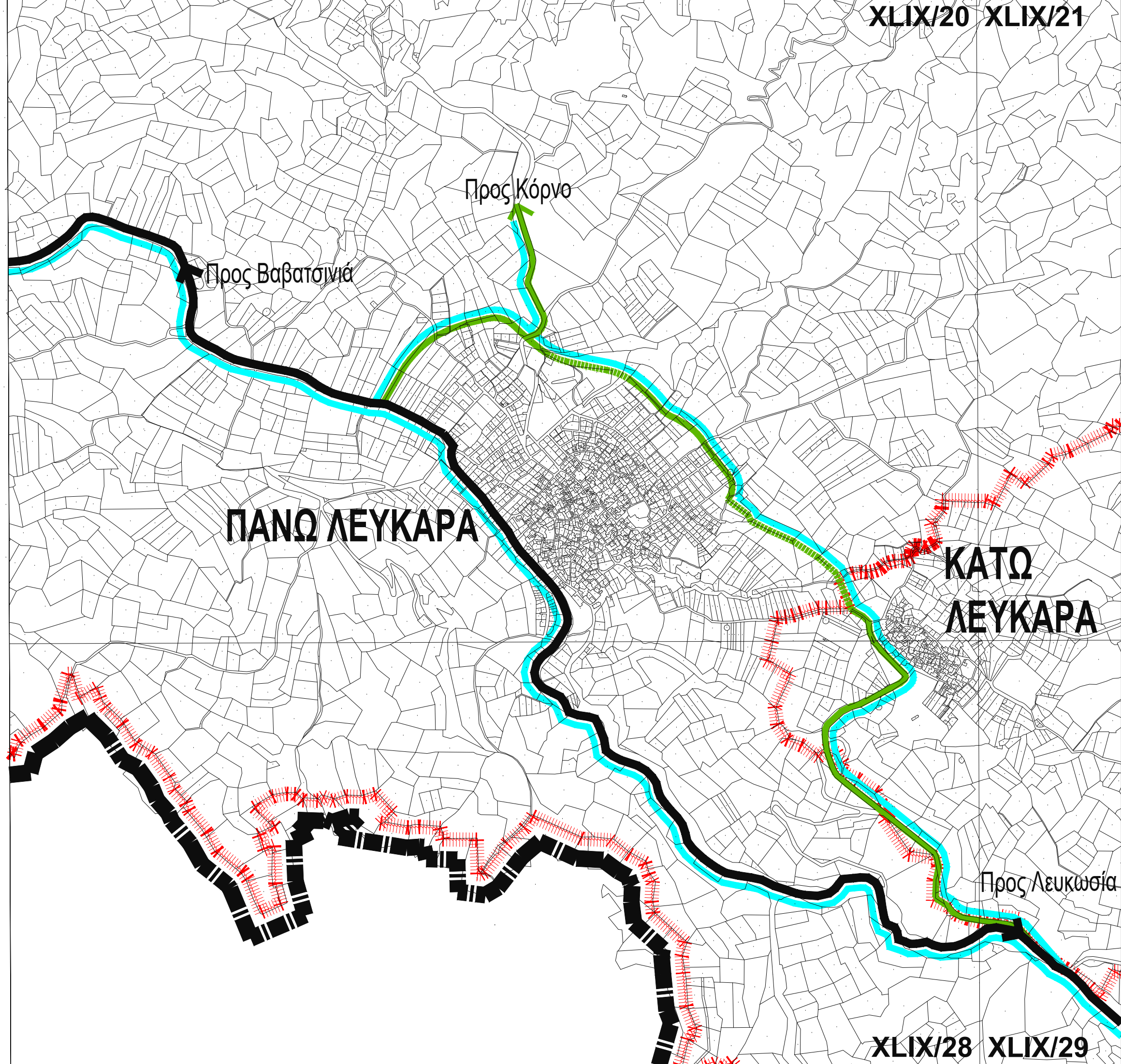



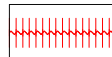

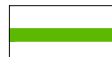

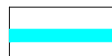
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

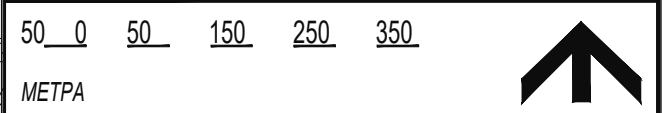
# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

**Βασικό Οδικό Δίκτυο**





-  Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
-  Όριο Τοπικών Αρχών
-  Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
-  Πρωτεύον Τοπικό Οδικό Δίκτυο
-  Προκαταρκτική Όδευση
-  Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων  
[Ποδηλατόδρομος ή συνδυασμένη πορεία ποδηλάτων-πεζών (εκτός οδοστρώματος) ή ποδηλατική διαδρομή (τύπου ΚΟΤ) ή ποδηλατοδιάδρομος (εντός οδοστρώματος)]



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

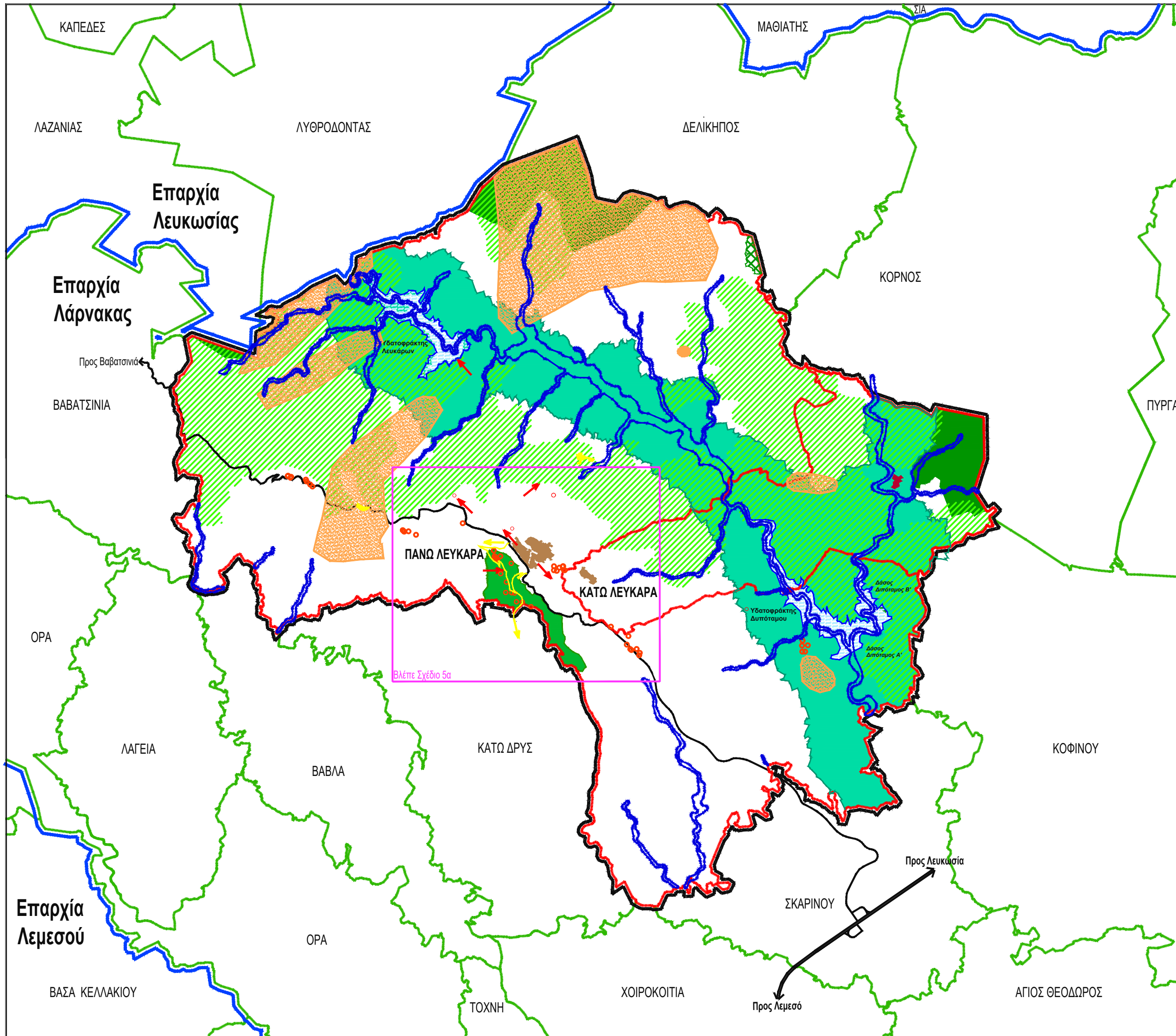
**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**  
**ΛΕΥΚΑΡΩΝ**  
*Εγκριμένο 2020*

**Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων**

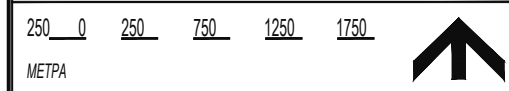
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ  
Δεκέμβριος 2020

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ  
4





- Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
- Όριο Τοπικών Αρχών
- Όριο Γεινιάζουσων Κοινοτήτων
- Όριο Επαρχιών
- Ιστορικός Πυρήνας
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο/  
Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας-Λεμεσού
- Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
- Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ - SCI),  
Δίκτυο Φύσης 2000
- Ζώνη Ειδικής Προστασίας Άγριων  
Πτηνών (ΖΕΠ - SPA), Φύση 2000 -  
"Ποταμός Πεντάσχινος"
- Δασοκαλυμμένες Περιοχές
- Κρατικά Δάση
- Προτεινόμενες περιοχές για  
κήρυξη σε Κρατικό Δάσος
- Υδατοφράκτες
- Ποταμοί και Κύρια Υδατορέματα
- Σπάνια ή Προστατευόμενα Φυτά
- Διατηρητέα Δέντρα
- Γεομορφώματα
- Ορκικοί Πόροι
- Κοντινές Διαδρομές Δήμου Λευκάρων  
στο Φυσικό Περιβάλλον του Δήμου
- Μονοπάτια της Φύσης
- Βλέπε Σχέδιο 5α

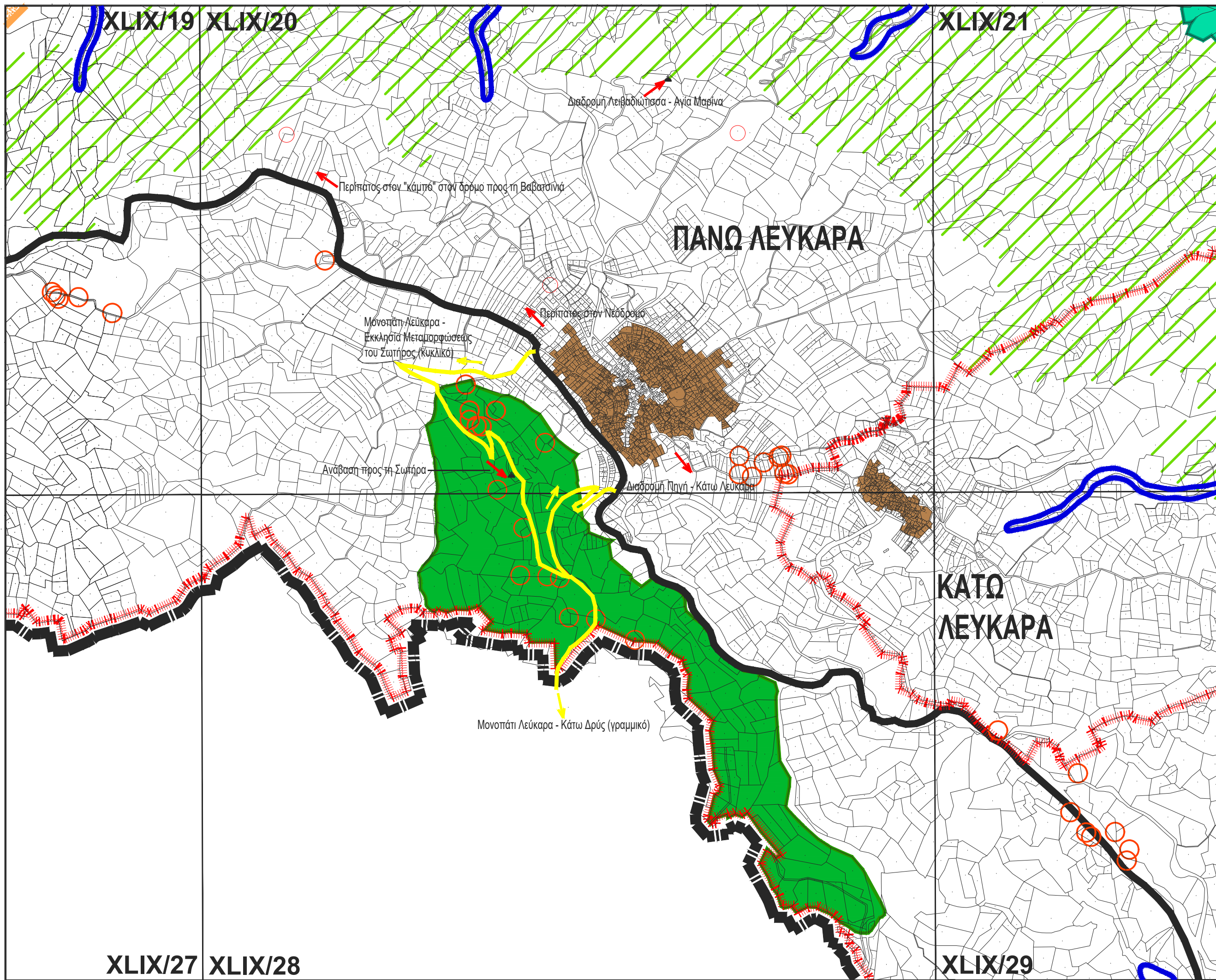















ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

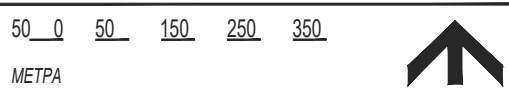
## ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

**Περιβαλλοντικός Πλούτος**





-  Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
-  Όριο Τοπικών Αρχών
-  Ιστορικός Πυρήνας
-  Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
-  Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ - SCI), Δίκτυο Φύσης 2000
-  Ζώνη Ειδικής Προστασίας Αγριών Πτηνών (ΖΕΠ - SPA), Φύση 2000 - "Ποταμός Πεντάσχοιτος"
-  Δασοκαλυμμένες Περιοχές
-  Ποταμοί και Κύρια Υδατορέματα
-  Σπάνια ή Προστατευόμενα Φυτά
-  Διατηρητέα Δέντρα
-  Ορυκτοί Πόροι
-  Κοιτινές Διαδρομές Δήμου Λευκάρων στο Φυσικό Περιβάλλον του Δήμου
-  Μονοπάτια της Φύσης



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

## ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

Περιβαλλοντικός Πλούτος  
Κεντρικής Περιοχής

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Δεκέμβριος 2020	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 5α
-------------------------------	-------------------

XLIX/19 XLIX/20

XLIX/21

ΠΑΝΩ ΛΕΥΚΑΡΑ

ΚΑΤΩ  
ΛΕΥΚΑΡΑ

XLIX/27 XLIX/28

XLIX/29

Διαδρομή Λειβαδιώτισσα - Αγία Μαρίνα

Περίπατος στον "κάμπ" στον δρόμο προς τη Βαβασιανά

Περίπατος στον Νεόδρομο

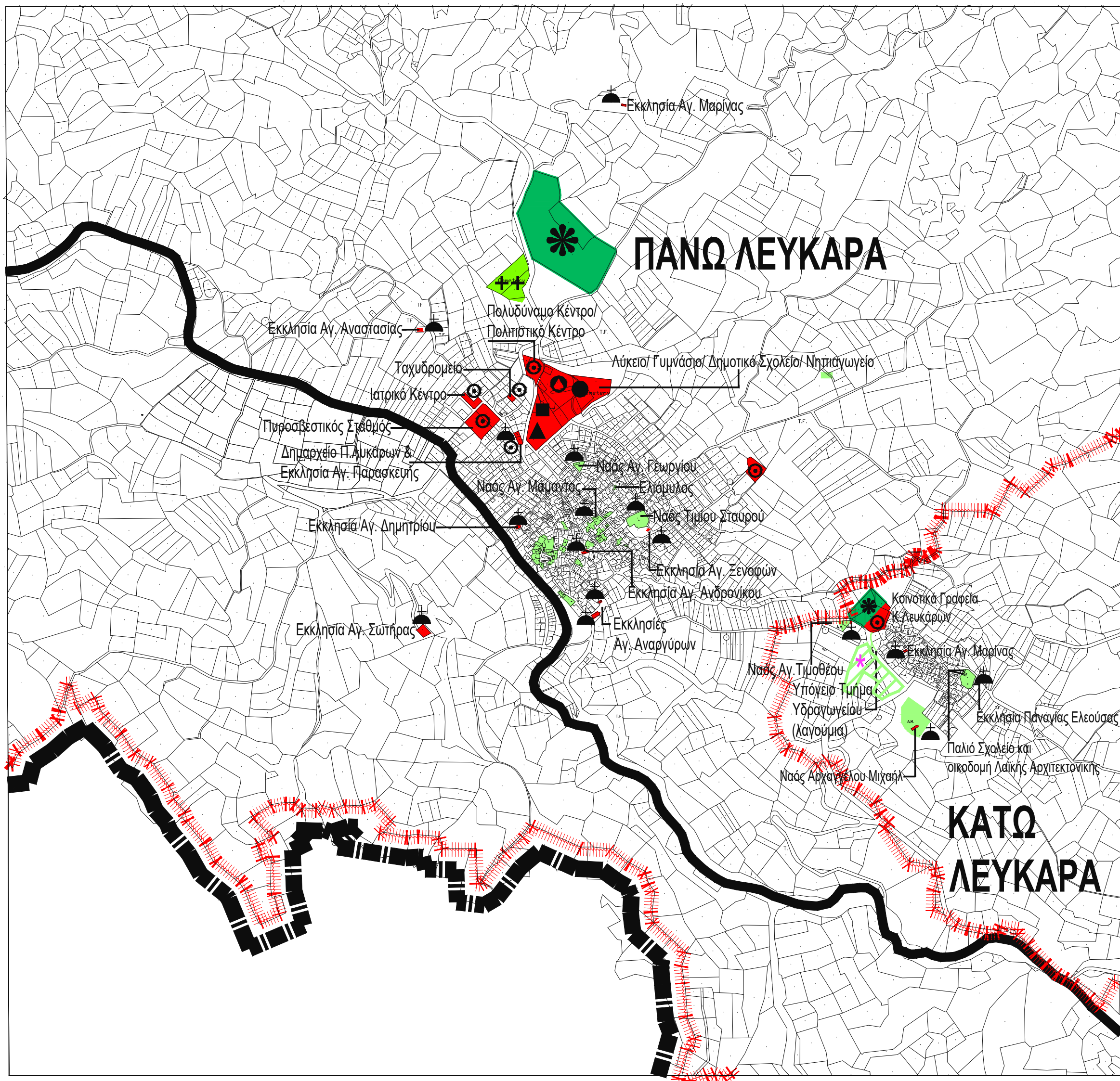
Μονοπάτι Λεύκαρα -  
Εκκλησία Μεταμορφώσεως  
του Σαυτήρος (κυκλικό)


Αναβαση προς τη Σωτήρα

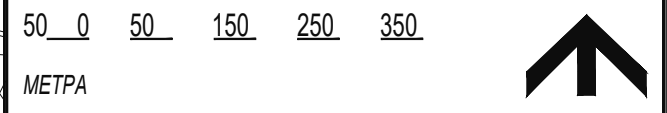
Διαδρομή Πηγή - Κάτω Λεύκαρα

Μονοπάτι Λεύκαρα - Κάτω Δρύς (γραμμικό)





-  Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
-  Όριο Τοπικών Αρχών
-  Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
-  Δημοτικό Σχολείο
-  Γυμνάσιο
-  Λύκειο
-  Νηπιαγωγείο
-  Εκκλησίες/ Κοινοτικά & άλλα Δημόσια Κτίρια
-  Αρχαία Μνημεία
-  Στάδια - Κοινοτικά Αθλητικά Κέντρα
-  Κοιμητήρια
-  Παράγραφος 8.8.1.5

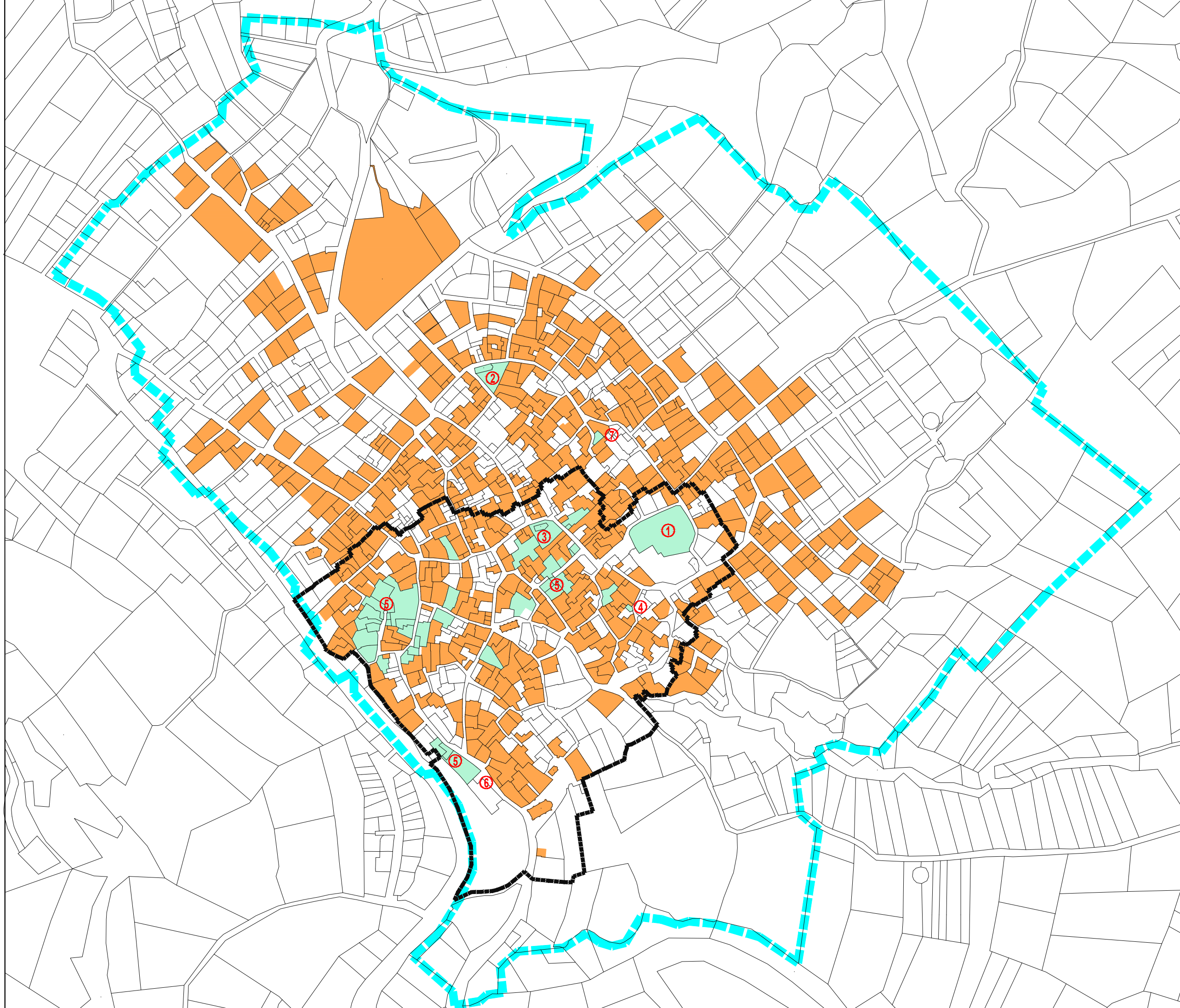


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

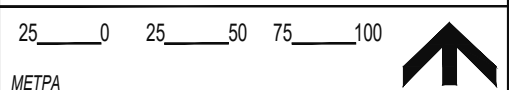
Κοινοτικές & άλλες Δημόσιες Χρήσεις  
Κεντρικής Περιοχής





- Όριο Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα
- Όριο Ελεγχόμενης Περιοχής με βάση του περί Αρχαιοτήτων Νόμου
- Διατηρητέες Οικοδομές
- Αρχαία Μνημεία





ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΑΝΩ ΛΕΥΚΑΡΩΝ		
①	Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής	Α' ΠΙΝΑΚΑ
②	Ναός Αγίου Γεωργίου Κοντού	Β' ΠΙΝΑΚΑ
③	Ναός Αγίου Μάμαντος	Β' ΠΙΝΑΚΑ
④	Ναός Τιμίου Σταυρού	Β' ΠΙΝΑΚΑ
⑤	Οικίες λαϊκής αρχιτεκτονικής	Β' ΠΙΝΑΚΑ
⑥	Υπόγειο Οικίας Λαϊκής Αρχιτεκτονικής	Β' ΠΙΝΑΚΑ
⑦	Ελαιόμυλος	Β' ΠΙΝΑΚΑ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

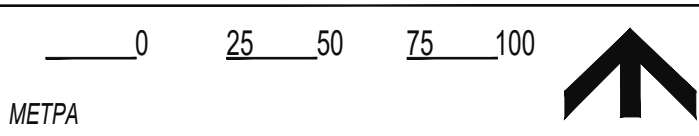
## ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

Προστασία Κληρονομιάς Πάνω Λευκάρων

-  Όριο Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα
-  Διατηρητέες Οικοδομές
-  Παραδοσιακές Οικοδομές
-  Αρχαία Μνημεία

ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΤΩ ΛΕΥΚΑΡΩΝ		
①	Εκκλησία Παναγίας Ελεούσας	Β' ΠΙΝΑΚΑ
②	Ναός Αρχαγγέλου Μιχαήλ	Β' ΠΙΝΑΚΑ
③	Ναός Αγίου Τιμοθέου	Β' ΠΙΝΑΚΑ
④	Παλιό σχολείο και Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής	Β' ΠΙΝΑΚΑ
⑤	Υπόγεια Τμήματα Υδραγωγείου (Λαγούμια)	Β' ΠΙΝΑΚΑ

 Βλέπε Παράγραφο 8.8.1.5

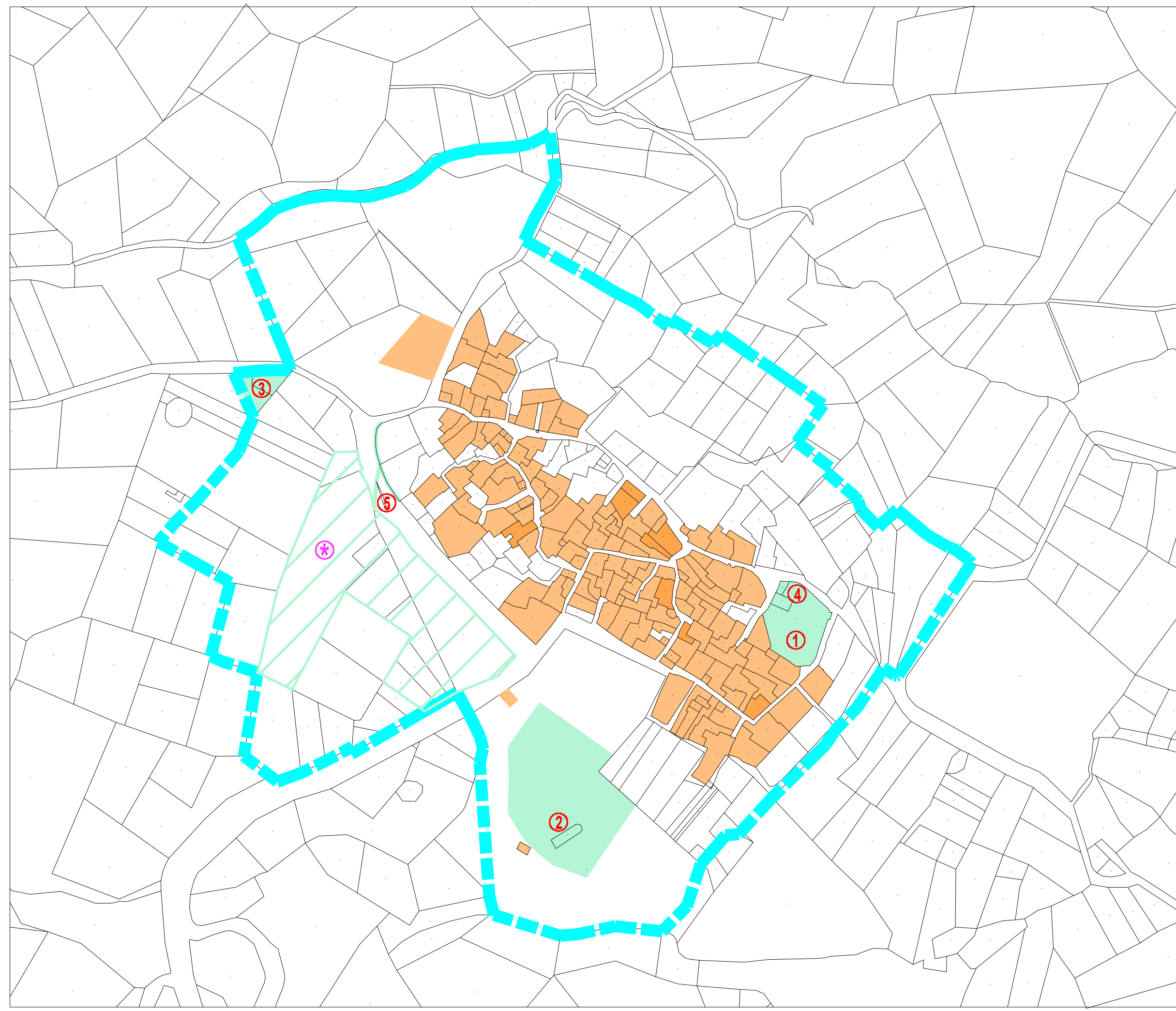


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

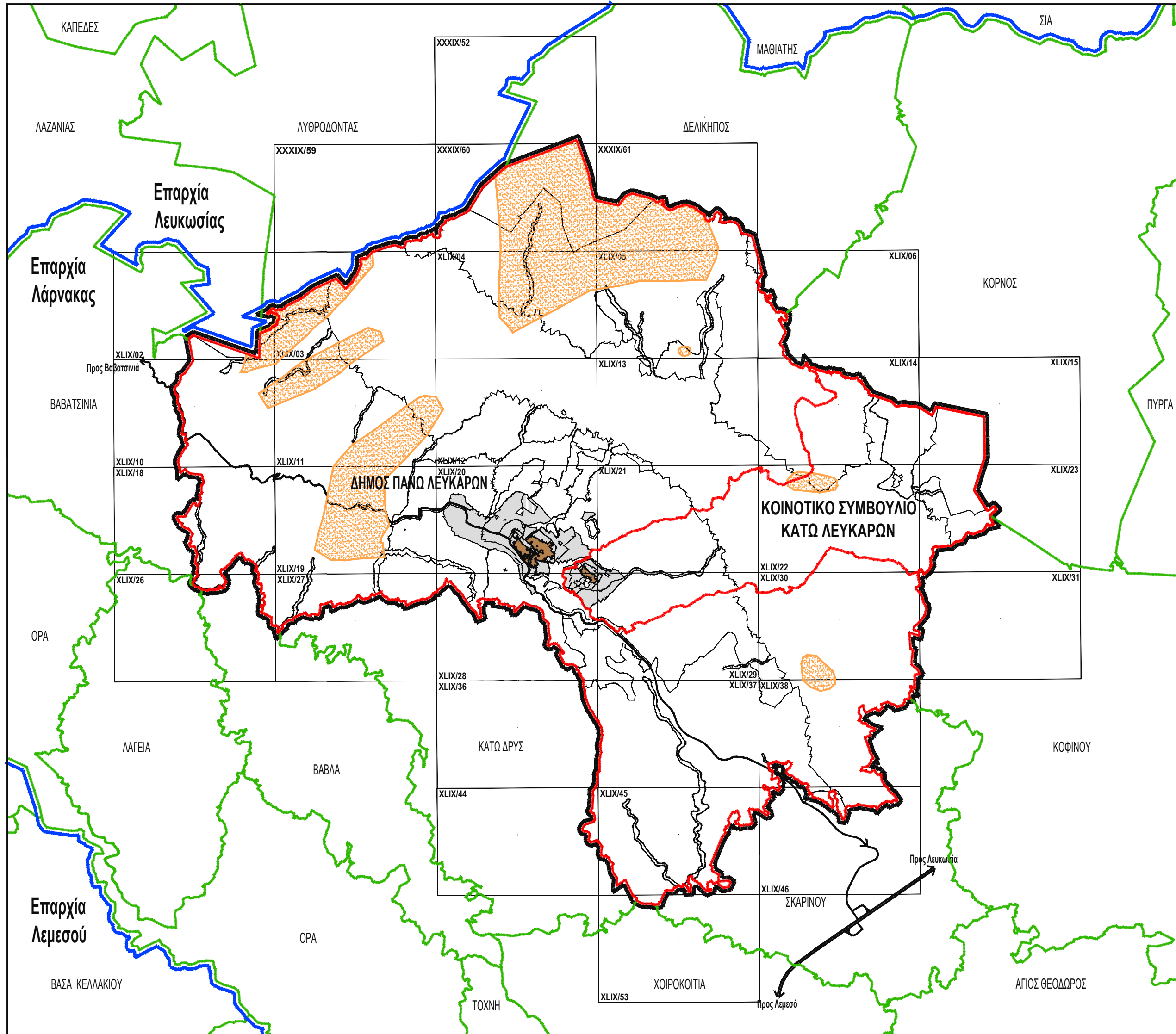
# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

Προστασία Κληρονομιάς Κάτω Λευκάρων

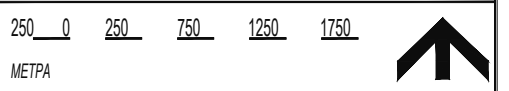
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Δεκέμβριος 2020	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 7β
-------------------------------	-------------------







-  Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
-  Όριο Τοπικών Αρχών
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Όριο Επαρχιών
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο / Αυτοκινητόδρομος Λσίας - Λισού
-  Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
-  Ιστορικός Πυρήνας
-  Ορुकτοί Πόροι
-  Περιοχές Ανάπτυξης (εξαιρούνται οι Κτηνοτροφικές Ζώνες / Περιοχές)

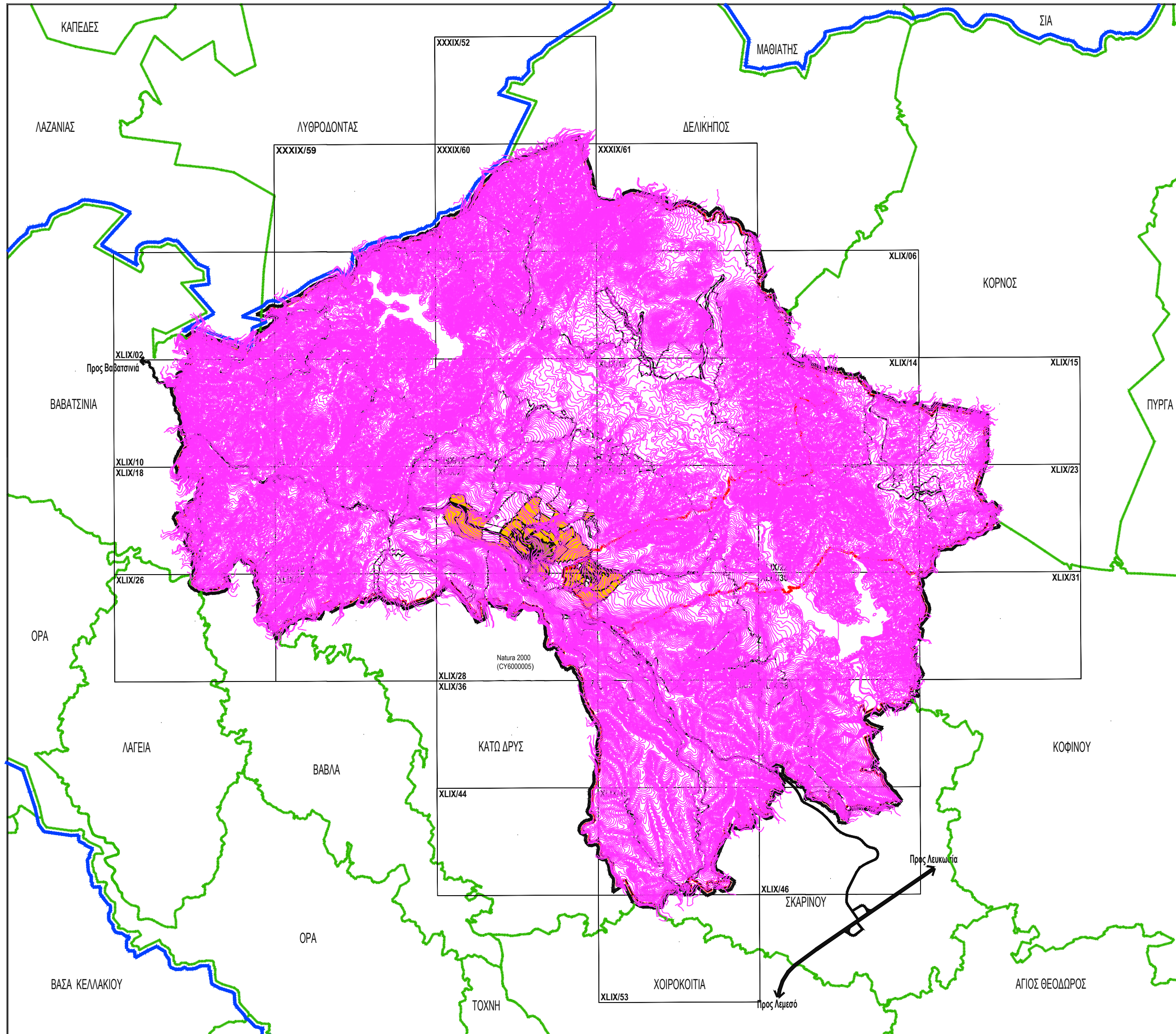


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

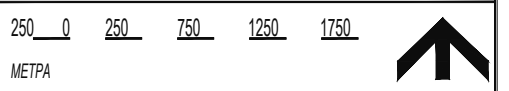
## ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

**Αποτύπωση Ορुकτών Πόρων**





-  Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
-  Όριο Τοπικών Αρχών
-  Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
-  Όριο Επαρχιών
-  Εθνικό Οδικό Δίκτυο / Αυτοκινητόδρομος Λίσας - Λισού
-  Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
-  Ιστορικός Πυρήνας / Οικιστική Ζώνη
-  Υψομετρικές Καμπύλες

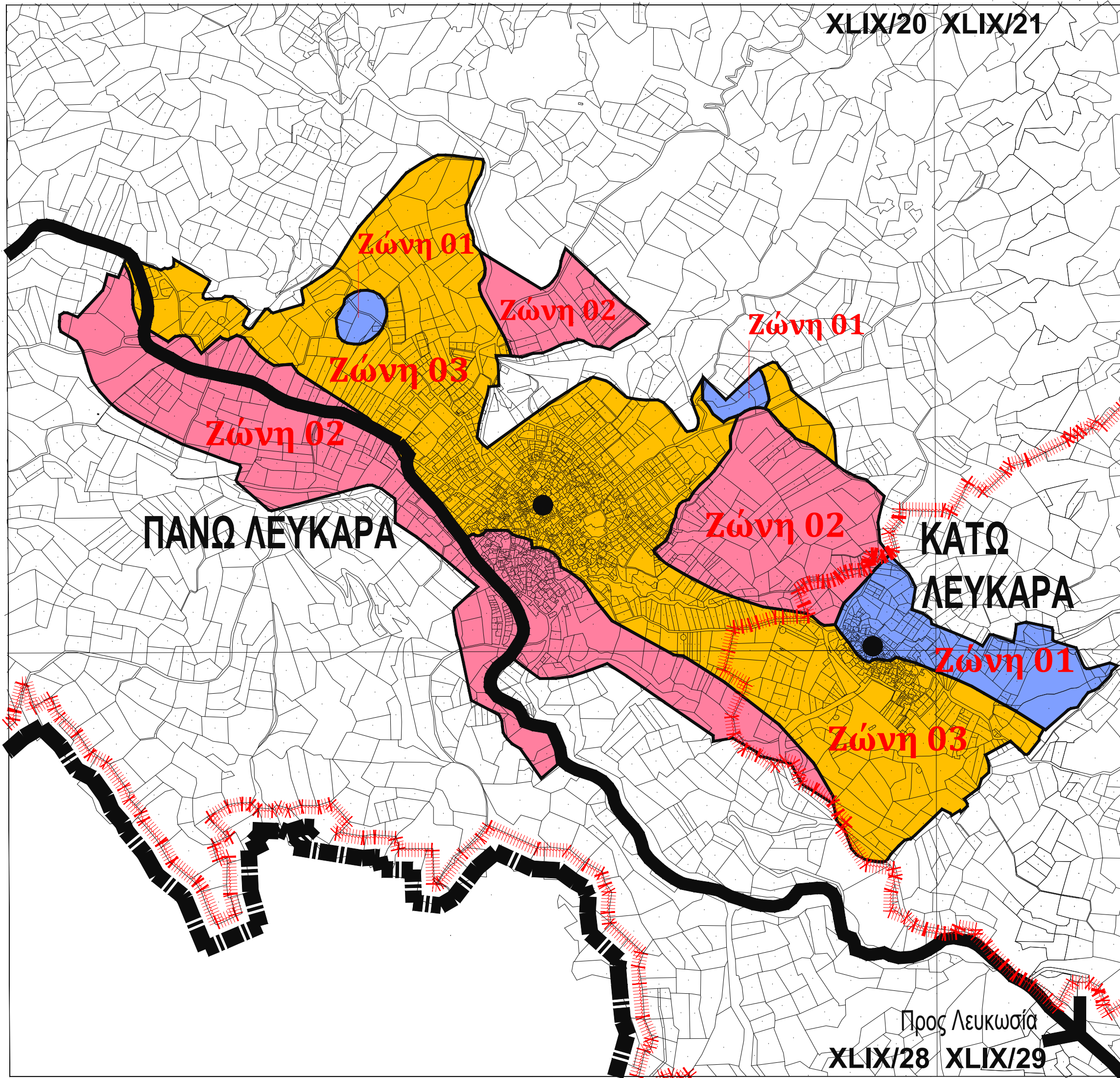


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

Τοπογραφία

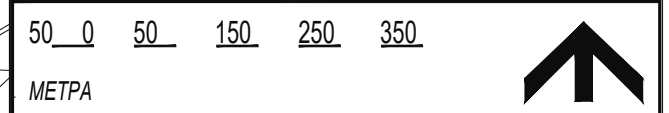




- Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
- Όριο Τοπικών Αρχών
- Ιστορικός Πυρήνας
- Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
- Όρια Οικιστικών Ζωνών Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων 2014

Περιοχές Γεωλογικής Καταλληλότητας / Επικινδυνότητας

- Ζώνη 01 Απαιτείται Γεωλογική / Γεωτεχνική Μελέτη
- Ζώνη 02 Απαιτείται επίσκεψη απο Λειτουργό του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης
- Ζώνη 03 Θεωρείται κατάλληλη για ανάπτυξη



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

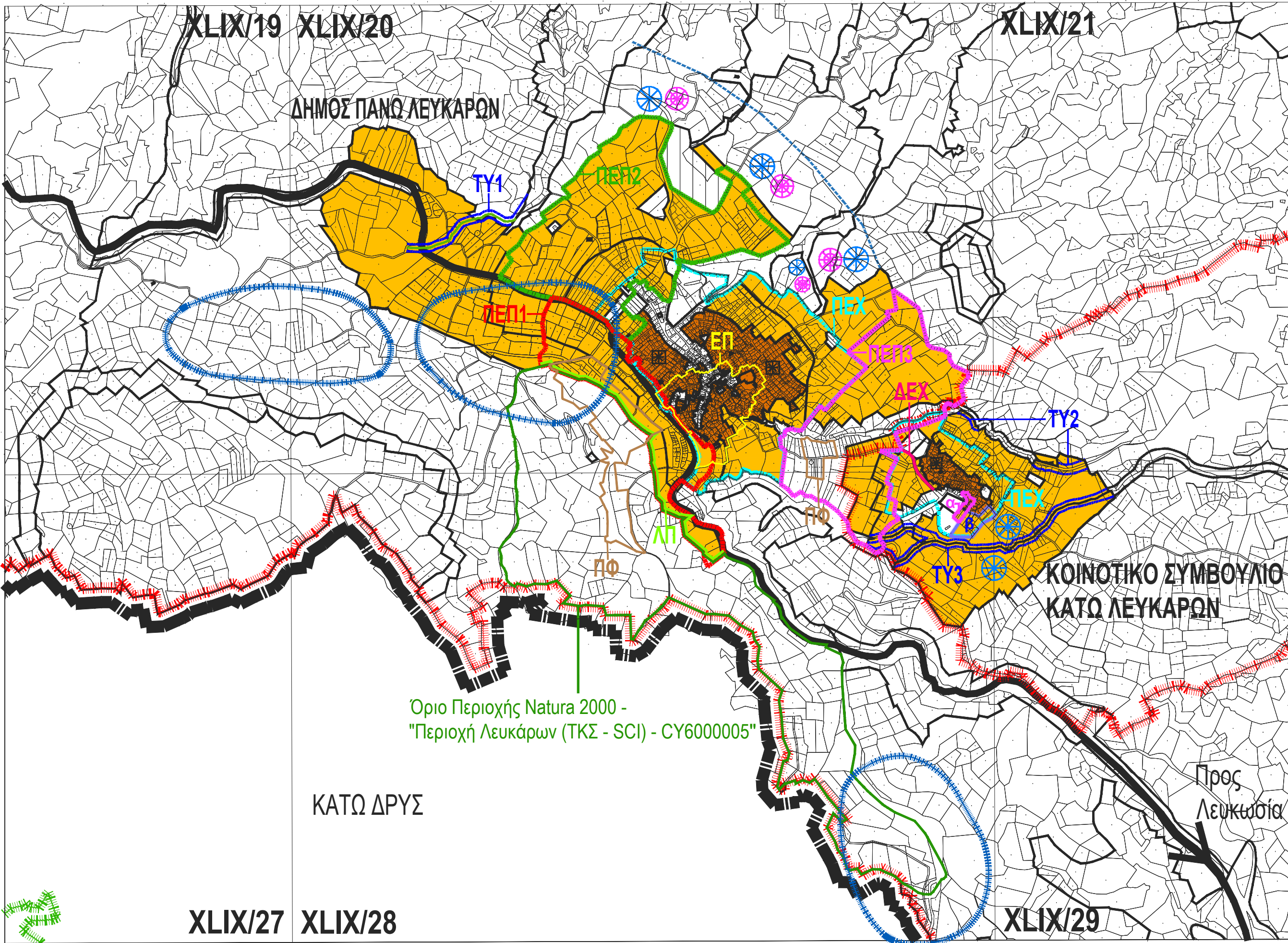
# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

Περιοχές Γεωλογικής Καταλληλότητας / Επικινδυνότητας  
με βάση τις Πολεοδομικές Ζώνες της  
Δήλωσης Πολιτικής Λευκάρων 2014

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ  
Δεκέμβριος 2020

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ  
10





ΔΗΜΟΣ ΠΑΝΩ ΛΕΥΚΑΡΩΝ

ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ  
ΚΑΤΩ ΛΕΥΚΑΡΩΝ

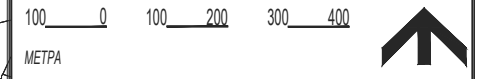
ΚΑΤΩ ΔΡΥΣ

Προς  
Λευκωσία

Όριο Περιοχής Natura 2000 -  
"Περιοχή Λευκάρων (ΤΚΣ - SCI) - CY6000005"

- Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
- Διοικητικά Όρια
- Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
- Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα
- Όριο Πολεοδομικής Ζώνης
- Παραδοσιακός Πυρήνας/Οικιστική Ζώνη
- Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων Κάτω Λευκάρων
- Περιοχές Εξειδικευμένων & Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων & Σύνθετων Χρήσεων Πάνω Λευκάρων
- Όριο Περιοχής Προστατευόμενων Φυτών (ΠΦ)
- Όριο Περιοχής Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ1)
- Όριο Περιοχής Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ2)
- Όριο Περιοχής Ειδικής Πολιτικής (ΠΕΠ3)
- Όριο Ελεγχόμενης Περιοχής Τμήματος Αρχαιοτήτων (ΕΠ)
- Όριο Περιοχής Natura 2000
- Λωρίδα Πρασίνου Περιοχής Natura 2000
- Ειδική Πρόνοια Υδατορέματος ΤΥ1
- Ειδική Πρόνοια Υδατορέματος ΤΥ2
- Ειδική Πρόνοια Υδατορέματος ΤΥ3
- Όριο Ζώνης Προστασίας Γεωτρήσεων
- Όριο Περιοχής Ειδικού Σχεδιασμού και Χρήσεων (ΠΕΣ), Τμήμα α
- Όριο Περιοχής Ειδικού Σχεδιασμού και Χρήσεων (ΠΕΣ), Τμήμα β
- Δρόμος Εδικών Χρήσεων (ΔΕΧ)

Σημείωση:  
Οι πιο πάνω Ειδικές Πολιτικές περιγράφονται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 31 του Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων.



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ  
ΛΕΥΚΑΡΩΝ**  
Εγκριμένο 2020

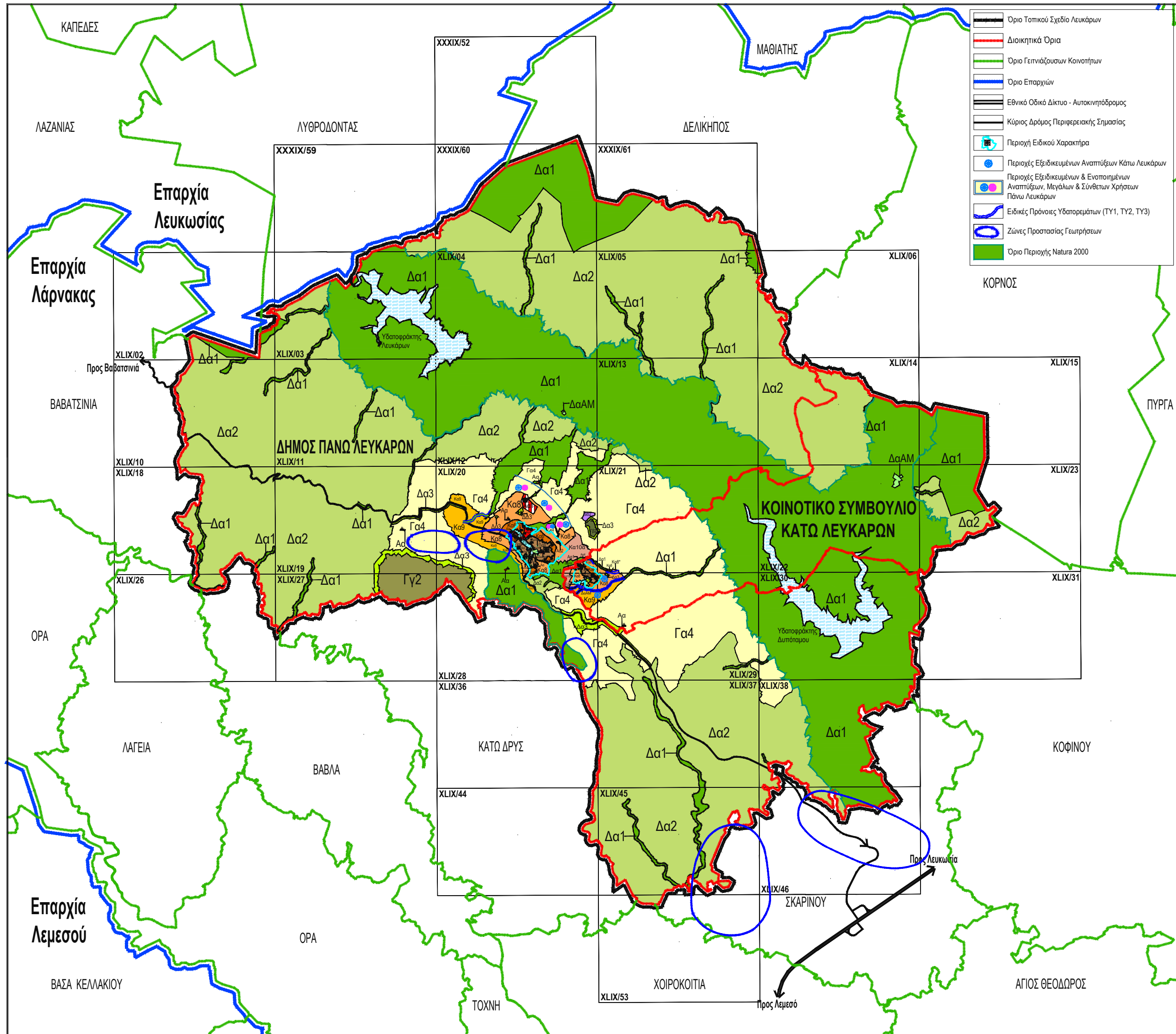
Περιοχές Ειδικής Πολιτικής,  
Σχεδιασμού και Χρήσεων

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Δεκέμβριος 2020	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 11
-------------------------------	-------------------

XLIX/27 XLIX/28

XLIX/29

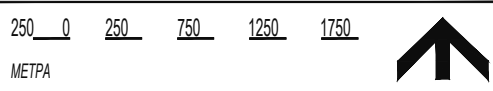




- Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
- Διοικητικά Όρια
- Όριο Γεπινιάζουσων Κοινοτήτων
- Όριο Επαρχιών
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος
- Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημιασίας
- Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα
- Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων Κάτω Λευκάρων
- Περιοχές Εξειδικευμένων & Ενδοποιημένων Αναπτύξεων, Μεγάλων & Σύνθετων Χρήσεων Πάνω Λευκάρων
- Ειδικές Πρόνοιες Υδατορεμάτων (ΤΥ1, ΤΥ2, ΤΥ3)
- Ζώνες Προστασίας Γεωτρήσεων
- Όριο Περιοχής Natura 2000

ΖΩΝΗ	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΑΝΩΤΑΤΟ ΎΨΟΣ (ΜΕΤΡΑ)	ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ
Γα9	1.20:1	2	7.00	0.70:1
Κα6	0.90:1	2	8.30	0.50:1
Κα8	0.60:1	2	8.30	0.35:1
Κα8*	Παράγραφοι 10.7.5 και 31.6.1.2			
Κα9	0.40:1	2	8.30	0.25:1
Κα10α	0.25:1	2	8.30	0.15:1
Κα11α	0.20:1	1	5.00	0.20:1
Εβ	Ισχύουν οι συντελεστές για κατοικία της συνορεύουσας Οικιστικής Ζώνης			
Βδ2	0.50:1	1	5.50	0.50:1
Γα4	0.10:1	2	7.00	0.10:1
Γβ2	0.50:1	2	7.00	0.50:1
Γγ2	0.50:1	2	7.00	0.50:1
Δα1	0.005:1	1	5.00	0.005:1
Δα2	0.01:1	1	5.00	0.01:1
Δα3	0.05:1	1	5.00	0.05:1
ΔαΑΜ	Παράγραφος 7.9.7			
Αα1	0.20:1	2	-	0.20:1
Αα2	0.30:1	2	-	0.30:1
Αα4	0.50:1	2	-	0.30:1
Αα	Παράγραφος 11.8.12			

Πα: Περιοχές Παραδοσιακών Πυρήνων  
 Κα: Ζώνη Κατοικίας  
 Εβ: Ζώνη Εμπορικών Λειτουργιών  
 Βδ: Βιοτεχνική Ζώνη - Περιοχή Κατηγορίας Β+Γ  
 Γα: Αγροτική Ζώνη  
 Γβ: Κτηνοτροφική Περιοχή  
 Γγ: Κτηνοτροφική Ζώνη  
 Δα: Ζώνες Προστασίας (χώροι φυσικής καλλονής, υδατοφράκτες, καλή γεωργική γη, απομονωτικές λωρίδες, δάση, πάρκα, κ.ο.κ.)  
 Αα: Ζώνη Δημοσίων και άλλων Χρήσεων (εκπαιδευτήρια, γραφεία δημόσιου τομέα, στάδια, κ.ο.κ.)

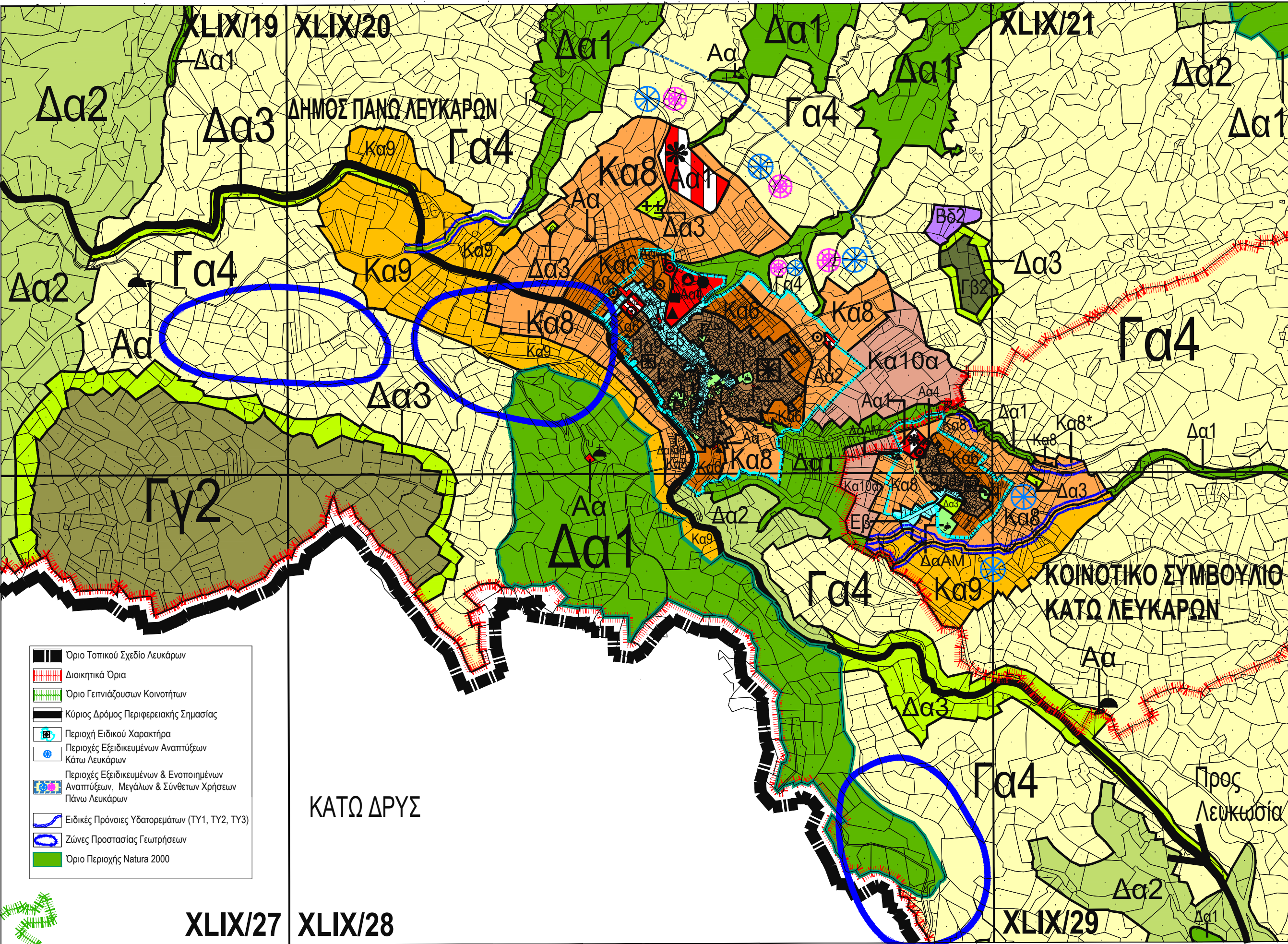


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

# ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ Εγκριμένο 2020

Πολεοδομικές Ζώνες

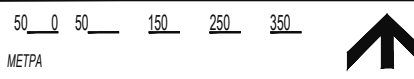




- Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
- Διοικητικά Όρια
- Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
- Κύριος Δρόμος Περιφερειακής Σημασίας
- Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα
- Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων Κάτω Λευκάρων
- Περιοχές Εξειδικευμένων & Ενοποιημένων Αναπτύξεων, Μεγάλων & Σύνθετων Χρήσεων Πάνω Λευκάρων
- Ειδικές Πρόνοιες Υδατορεμάτων (ΤΥ1, ΤΥ2, ΤΥ3)
- Ζώνες Προστασίας Γεωτρήσεων
- Όριο Περιοχής Natura 2000

ΖΩΝΗ	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΑΝΩΤΑΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΑΝΩΤΑΤΟ ΥΨΟΣ (ΜΕΤΡΑ)	ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ
Πα9	1.20:1	2	7.00	0.70:1
Κα6	0.90:1	2	8.30	0.50:1
Κα8	0.60:1	2	8.30	0.35:1
Κα8*	Παράγραφος 10.7.5 και 31.6.1.2			
Κα9	0.40:1	2	8.30	0.25:1
Κα10α	0.25:1	2	8.30	0.15:1
Κα11α	0.20:1	1	5.00	0.20:1
ΕΒ	Ισχύουν οι συντελεστές για κατοικία της συνορεύουσας Οικοτικής Ζώνης			
Βδ2	0.50:1	1	5.50	0.50:1
Γα4	0.10:1	2	7.00	0.10:1
Γβ2	0.50:1	2	7.00	0.50:1
Γγ2	0.50:1	2	7.00	0.50:1
Δα1	0.005:1	1	5.00	0.005:1
Δα2	0.01:1	1	5.00	0.01:1
Δα3	0.05:1	1	5.00	0.05:1
ΔαΑΜ	Παράγραφος 7.9.7			
Αα	0.20:1	2	-	0.20:1
Αα*	0.30:1	2	-	0.30:1
Αα4	0.50:1	2	-	0.30:1
Αα	Παράγραφος 11.8.12			

Πα: Περιοχές Παραδοσιακών Πυρήνων  
 Κα: Ζώνη Κατοικίας  
 ΕΒ: Ζώνη Εμπορικών Λειτουργιών  
 Βδ: Βιοτεχνική Ζώνη - Περιοχή Κατηγορίας Β+Γ  
 Γα: Αγροτική Ζώνη  
 Γβ: Κτηνοτροφική Περιοχή  
 Γγ: Κτηνοτροφική Ζώνη  
 Δα: Ζώνες Προστασίας (χώροι φυσικής καλλονής, δάση, υδατοφράκτες, καλή γεωργική γη, απομωνοτικές λωρίδες, πράσινο, πάρκα, κ.ά)  
 Αα: Κοινοτικές και άλλες Δημόσιες Χρήσεις (εκπαιδευτήρια, γραφεία δημόσιου τομέα, στάδια, κ.ά)



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**  
**ΛΕΥΚΑΡΩΝ**  
 Εγκριμένο 2020  
 Πολεοδομικές Ζώνες  
 Κεντρικής Περιοχής

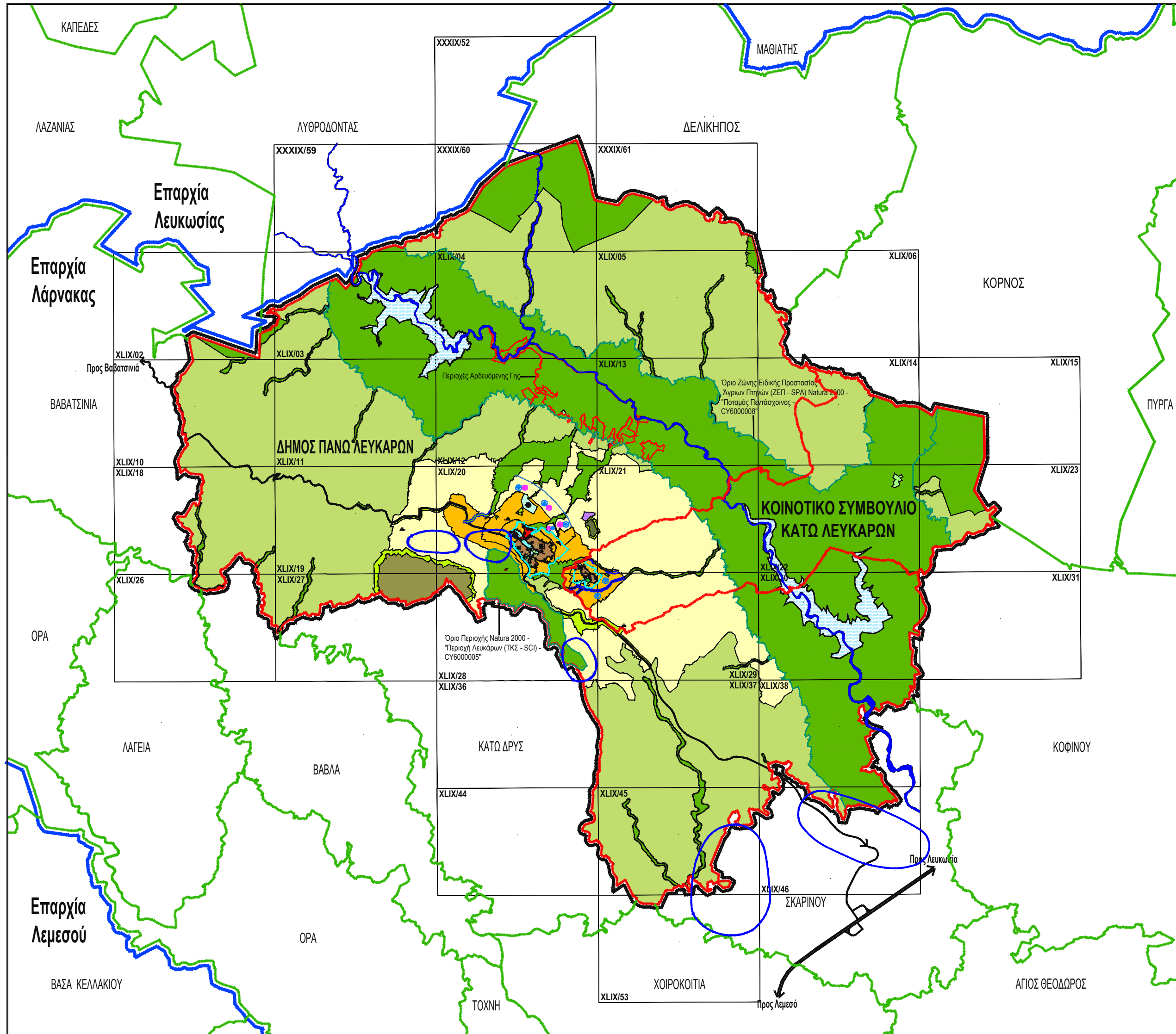
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ  
 Δεκέμβριος 2020

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ  
 12α

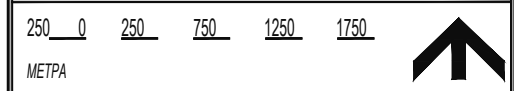
XLIX/27 XLIX/28

XLIX/29





- Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
- Όριο Ανάπτυξης
- Διοικητικά Όρια
- Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
- Όριο Επαρχιών
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο - Αυτοκινητόδρομος
- Κύριο Δίκτυο Περιφερειακής Σημασίας
- Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα
- Παραδοσιακός Πυρήνας / Οικιστική Ανάπτυξη
- Εμπορική Ζώνη στον Πυρήνα του Οικισμού
- Βιοτεχνική Ανάπτυξη
- Ύψαιβρος - Περιοχές εκτός ορίου ανάπτυξης
- Κτηνοτροφική Ζώνη
- Κτηνοτροφική Περιοχή
- Ζώνη Υψηλής Προστασίας (Περιοχών Natura, Κρατικών Δασών, Υδατορεμάτων, κ.ά)
- Ζώνη Προστασίας (Δασοκαλυμμένων Περιοχών, Υψωμάτων, κ.ά)
- Ζώνη Προστασίας (Απομονωτικών Λωρίδων, Κοιμητηρίων, κ.ά)
- Ζώνη Προστασίας Αρχαίων Μνημείων
- Στάδιο - Κοινοτικό Αθλητικό Κέντρο
- Άλλοι Ελεύθεροι Χώροι
- Υδατοφράκτης
- Ποταμός
- Περιοχές Αρδευόμενης Γης
- Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων Κάτω Λευκάρων
- Περιοχές Εξειδικευμένων & Ενοποιημένων Αναπτύξεων, Μεγάλων & Σύνθετων Χρήσεων Πάνω Λευκάρων
- Ειδικές Πρόνοιες Υδατορεμάτων (ΤΥ1, ΤΥ2, ΤΥ3)
- Ζώνες Προστασίας Γεωτρήσεων
- Κοινοτικά και άλλα Δημόσια Κτίρια
- Δημοτικό Σχολείο
- Γυμνάσιο
- Λύκειο
- Εκκλησία



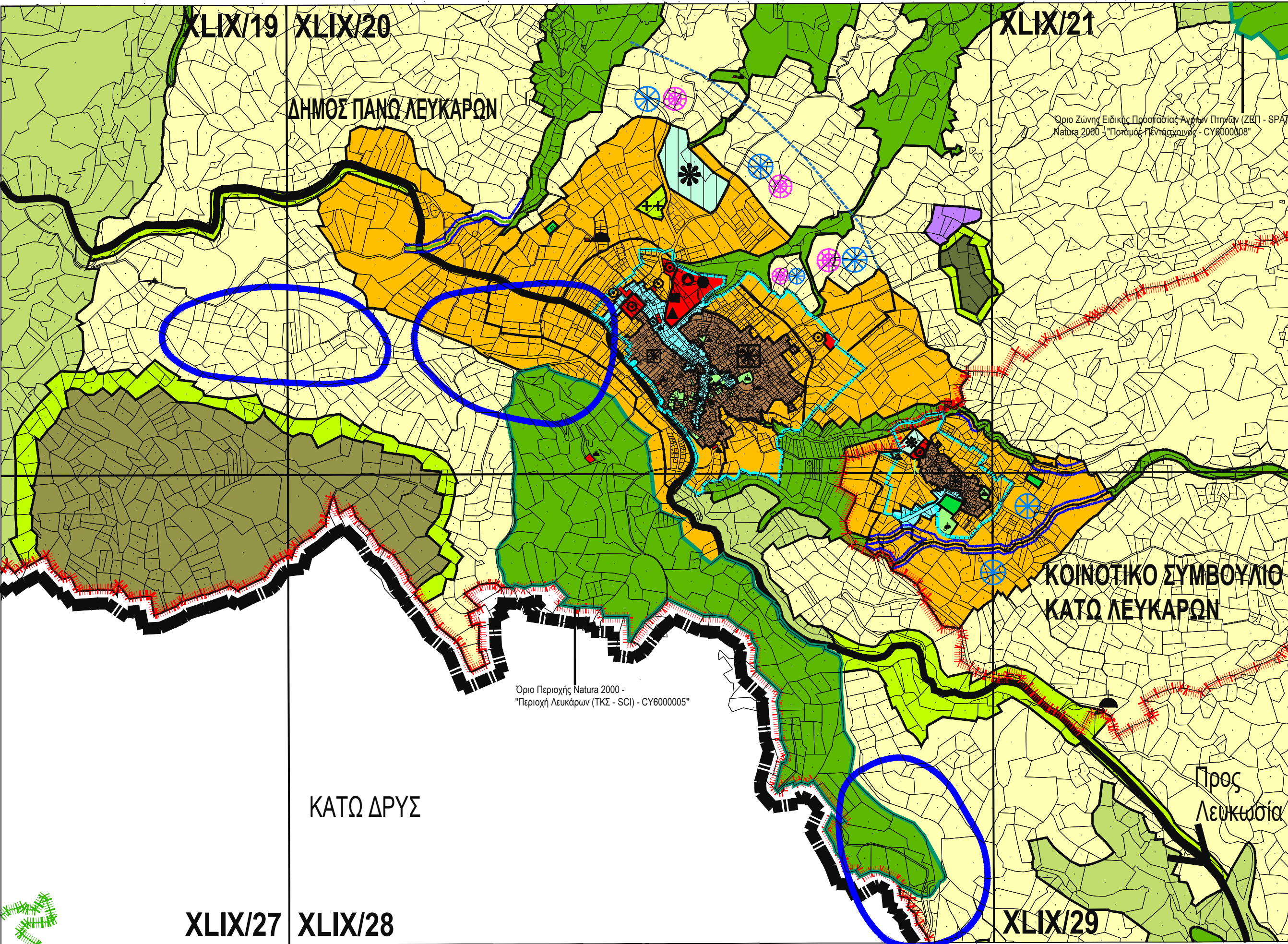
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

## ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ

*Εγκυκλιμμένο 2020*

### Χρήσεις Γης

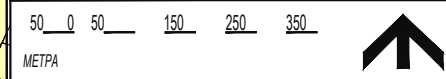




- Όριο Τοπικού Σχεδίου Λευκάρων
- Όριο Ανάπτυξης
- Διοικητικά Όρια
- Όριο Γειτνιάζουσων Κοινοτήτων
- Κύριο Δίκτυο Περιφερειακής Σημασίας
- Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα
- Παραδοσιακός Πυρήνας / Οικιστική Ανάπτυξη
- Εμπορική Ζώνη στον Πυρήνα του Οικισμού
- Βιοτεχνική Ανάπτυξη
- Υπαίθρος - Περιοχές εκτός ορίου ανάπτυξης
- Κτηνοτροφική Ζώνη
- Κτηνοτροφική Περιοχή
- Ζώνη Υψηλής Προστασίας (Περιοχών Natura, Κρατικών Δασών, Υδατορεμάτων, κ.ά)
- Ζώνη Προστασίας (Δασοκαλυμμένων Περιοχών, Υψωμάτων, κ.ά)
- Ζώνη Προστασίας (Απομονωτικών Λωρίδων, Κοιμητηρίων κ.ά)
- Ζώνη Προστασίας Αρχαίων Μνημείων
- Στάδιο - Κοινοτικό Αθλητικό Κέντρο
- Άλλοι Ελεύθεροι Χώροι
- Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων Κάτω Λευκάρων
- Περιοχές Εξειδικευμένων & Ενοποιημένων Αναπτύξεων Μεγάλων & Σύνθετων Χρήσεων Πάνω Λευκάρων
- Ειδικές Πρόνοιες Υδατορεμάτων (ΤΥ1, ΤΥ2, ΤΥ3)
- Ζώνες Προστασίας Γεωτρήσεων
- Κοινοτικά και άλλα Δημόσια Κτίρια
- Δημοτικό Σχολείο
- Γυμνάσιο
- Λύκειο
- Εκκλησία

Όριο Περιοχής Natura 2000 - "Περιοχή Λευκάρων (ΤΚΣ - SCI) - CY6000005"

Όριο Ζώνης Ειδικής Προστασίας Αγρών Πηγών (ΖΕΠ - SPAT) Natura 2000 - "Ποταμός Γεντίογειός - CY6000008"

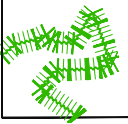


ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**  
**ΛΕΥΚΑΡΩΝ**  
*Εγκριμένο 2020*

Χρήσεις Γης  
 Κεντρικής Περιοχής

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ Δεκέμβριος 2020	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 13α
-------------------------------	--------------------









Υπουργείο Εσωτερικών  
Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ISBN: 978-9963-33-051-5