

ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2011

Τυπογραφείο **XXXXXX**
Για την Κυπριακή Δημοκρατία
Λευκωσία, Ιούλιος 2011

ISBN: 978-9963-33-031-7

Τιμή: 30€

Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες των εδαφίων (1), (6) και (7) του άρθρου 34 Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Νόμοι 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991, 91(Ι) του 1992, 55(Ι) του 1993, 72(Ι) του 1998, 59(Ι) και 142(Ι) του 1999, 241(Ι) του 2002, 29(Ι) του 2005, 135(Ι) του 2006, 11(Ι) του 2007), 46(Ι) του 2011 και 76(Ι) του 2011.

Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου περιλαμβάνει ως αναπόσπαστα μέρη της τα ακόλουθα:

- (α) Το παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου» με ημερομηνία Ιούλιος 2011.
- (β) Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών της δημοτικής περιοχής Παραλιμνίου με ημερομηνία Ιούλιος 2011.
- (γ) Σειρά σχεδίων διαφόρων κλιμάκων όπως περιγράφονται στο παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου».
- (δ) Πρόνοιες της ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής, όπως περιγράφονται στο παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου».

ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ

ΙΟΥΛΙΟΣ 2011

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΜΕΡΟΣ Α:	ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΟ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙ	9
ΜΕΡΟΣ Β:	ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	
1	Κέντρο Παραλιμνίου	11
2	Κυκλοφοριακή Πολιτική	13
3	Συντελεστής Δόμησης – Πυκνότητα Ανάπτυξης	19
4	Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση	21
5	Εμπορική Ανάπτυξη, Γραφεία και Κεντρική Εμπορική Περιοχή	29
6	Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	41
7	Τουριστική Ανάπτυξη	49
8	Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες	61
9	Εκπαίδευση	67
10	Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα	73
11	Περιβάλλον και Ειδικές Κατευθύνσεις Περιβαλλοντικής Ένταξης Οικοδομών	75
12	Αθλητικές Διευκολύνσεις	81
13	Πολιτιστική Υποδομή	83
14	Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες	85
15	Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου	87
16	Δημόσιες Διευκολύνσεις	91
17	Πολιτική εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Εξειδικευμένες Αναπτύξεις	99
18	Αγορά Γης	107
19	Μελέτες και Έργα Προτεραιότητας	109
20	Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα	117
21	Πινακίδες Διαφημίσεων και Διαφημίσεις	119
ΜΕΡΟΣ Γ:	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	121
ΜΕΡΟΣ Δ:	ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ	145
ΜΕΡΟΣ Ε:	ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	153
ΜΕΡΟΣ ΣΤ:	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	163

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ

1.	ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	154
2.	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΗΝ ΚΕΠ	157
3.	ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ	160

ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

- Χάρτης 1 Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου
- Χάρτης 2 Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου
- Χάρτης 3 Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων
- Χάρτης 4 Περιβάλλον

ΆΛΛΑ ΣΧΕΔΙΑ

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (κλίμακας 1:10.000) και τα λεπτομερή κτηματολογικά/χωρομετρικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων, που διατίθεται για επιθεώρηση από το κοινό στα Γραφεία του Δήμου Παραλιμνίου, της Επαρχιακής Διοίκησης Αμμοχώστου και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία και Επαρχιακό Γραφείο Αμμοχώστου), αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από τις πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας φαίνεται στα σχέδια που δημοσιεύθηκαν με την Κανονιστική Διοικητική Πράξη (Κ.Δ.Π.) 98/73, ή την εκάστοτε ισχύουσα σχετική διοικητική πράξη.

ΜΕΡΟΣ Α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΟ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙ

1. Περιοχή Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου

1.1 Η περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου συμπίπτει με τη δημοτική περιοχή Παραλιμνίου. Η συνολική έκταση της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής ανέρχεται σε 4.792 εκτάρια, ενώ, σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού του 2001, αυτή είχε πληθυσμό 11.091 άτομα. Το Παραλίμνι είναι η μεγαλύτερη σε έκταση και πληθυσμό κοινότητα της γεωγραφικής περιφέρειας των Κοκκινοχωριών.

2. Σκοπός και Στρατηγική του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης

2.1 Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής, που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη του Παραλιμνίου μέχρι το έτος 2016, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

2.2 Η Γενική Στρατηγική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, ώστε η περιοχή να εξελιχτεί σε μια ενιαία λειτουργική ενότητα και ένα ολοκληρωμένο τουριστικό/ παραθεριστικό κέντρο πολύ υψηλής ποιότητας, που να σέβεται την κλίμακα και τους φυσικούς και ανθρώπινους περιορισμούς του χώρου.

2.3 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης εδράζεται στην αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, συνδυάζεται με τη δεδηλωμένη πολιτική για αποθάρρυνση της διασποράς των διαφόρων τύπων ανάπτυξης σε περιοχές άλλες από τις καθοριζόμενες, και είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των αστικών ή και τουριστικών περιοχών. Οι αρχές αυτές αποβλέπουν στον μακροχρόνιο συμβιβασμό μεταξύ ορθολογικής ανάπτυξης και προστασίας/διαχείρισης του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

2.4 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης συμφωνεί με τις αρχές της τοπικής ή ενδογενούς ανάπτυξης, δεδομένου ότι αφενός αποβλέπει στην ενίσχυση της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής και κατ' επέκταση της ντόπιας απασχόλησης, και αφετέρου προσαρμόζεται στα τοπικά δεδομένα του χώρου, στις ιδιαιτερότητες και τους περιορισμούς του. Η παρούσα Δήλωση Πολιτικής, με όλες τις εξειδικευμένες πολιτικές της, αποτελεί ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα τοπικής ανάπτυξης για την περιοχή.

ΜΕΡΟΣ Β: ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

1. ΚΕΝΤΡΟ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ

1.1 Βασικές Πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου

Η λειτουργική και φυσική αναβάθμιση του κέντρου του Παραλιμνίου επιτυγχάνεται με την εφαρμογή εξειδικευμένων πολιτικών ενεργού πολεοδομίας για τον συγκεκριμένο χώρο, καθώς και γενικότερων πολιτικών με έμμεση θετική επίδραση σε αυτό, οι οποίες θα λειτουργούν σε συνδυασμό και αθροιστικά για επίτευξη του επιθυμητού αποτελέσματος. Συνοπτικά οι βασικές πολιτικές της Δήλωσης Πολιτικής που σχετίζονται με το κέντρο του Παραλιμνίου είναι οι ακόλουθες:

- (i) Κυκλοφοριακή πολιτική, που αφορά κυρίως την παράκαμψη του κέντρου από διαμπερή κυκλοφορία, την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης, καθώς και τη δημιουργία ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης.
- (ii) Πολιτική ανακατανομής και ιεράρχησης των διαφόρων χρήσεων γης, με στόχο την οργάνωση και εναρμόνισή τους με όλα τα επιμέρους στοιχεία του χώρου, την αποφυγή της ανάμειξης ασυμβίβαστων λειτουργιών και την προαγωγή του ρόλου του κέντρου ως του λειτουργικού πυρήνα ολόκληρης της περιοχής.
- (iii) Πολιτική για την Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης, που συμπίπτει με την καθορισμένη Κεντρική Εμπορική Περιοχή, με στόχο τη φυσική και ποιοτική αποκατάσταση υφιστάμενων κτιρίων και την αρμονική ένταξη νέων οικοδομών στον χώρο.
- (iv) Πολιτική για τον εμπλουτισμό και την αναβάθμιση του Κέντρου με κεντρικές και εξειδικευμένες χρήσεις, για την προώθηση πολιτιστικών και άλλων εκδηλώσεων.

1.2 Περιοχή Ειδικής Πολιτικής Προστασίας και Αναβίωσης του Παραδοσιακού Χαρακτήρα

1.2.1 Λόγω της ραγδαίας ανάπτυξης που παρατηρείται στο Παραλίμνι κατά τις τελευταίες δεκαετίες, ο παραδοσιακός χαρακτήρας του ιστορικού του πυρήνα έχει, σε μεγάλο βαθμό, απωλεσθεί ή αλλοιωθεί ανεπανόρθωτα. Εντούτοις, κρίνεται σκόπιμη η προστασία και ανάδειξη οποιασδήποτε αξιόλογης παρουσίας στοιχείων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου διατηρούνται συμπαγείς ομάδες παραδοσιακών κτισμάτων και κτιρίων συνοδείας, καθιστώντας ουσιαστικότερα τα αποτελέσματα οποιασδήποτε σχετικής προσπάθειας αναβίωσης. Μία τέτοια ευκαιρία εντοπίζεται σε ομάδα οικοδομών παραδοσιακού χαρακτήρα στην οδό Αγίας Μαρίνας και τη γύρω περιοχή, όπου διατηρείται μικρός αριθμός παραδοσιακών κτιρίων.

1.2.2 Συνεπώς, με στόχους τη συμβολή στην ανάδειξη και προβολή της ιστορικής ταυτότητας του Δήμου, την αναβάθμιση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, ιδιαίτερα στο αστικό κέντρο, την παροχή εναλλακτικών ευκαιριών δημόσιας χρήσης της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και την προσέλκυση επισκεπτών από την παραλία προς τον πυρήνα, καθώς και τη δημιουργία ενός πλούου δραστηριοτήτων, ο οποίος να παρέχει περαιτέρω ευκαιρίες διαφοροποίησης και επέκτασης της τοπικής οικονομικής βάσης, καθορίζεται Περιοχή Ειδικής

Πολιτικής (ΠΕΠ), όπως φαίνεται στο χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών με διακεκομμένο περίγραμμα και τον κωδικό «ΠΕΠ». Η Περιοχή Ειδικής Πολιτικής εμπίπτει στις Ζώνες Πα8β και Πα9 και συνδέει το νότιο όριο της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής με την κυρίως οικιστική περιοχή του πυρήνα και την αφετηρία του Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III της οδού Σταδίου.

1.2.3 Η πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής σε σχέση με την ανάπτυξη και αναβίωση του παραδοσιακού χαρακτήρα της Περιοχής Ειδικής Πολιτικής, περιλαμβάνει τις ακόλουθες πρόνοιες:

- (α) Στην περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις που καθορίζονται για τις αντίστοιχες ζώνες Πα8β και Πα9. Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει χρήσεις που προάγουν και υποστηρίζουν την αναβίωση του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής, όπως διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, που καταγράφονται στην παράγραφο 4.4.3.
- (β) Ολόκληρη η ΠΕΠ, περιλαμβανομένου τόσο του τμήματός της που εμπίπτει στη ζώνη Πα8β, όσο και του τμήματός της που εμπίπτει στη ζώνη Πα9, καθορίζεται και ως Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης, όπου η Πολεοδομική Αρχή, προκειμένου να επιτευχθεί η αισθητική και ποιοτική αναβάθμιση των υφιστάμενων οικοδομών, καθώς και η αρμονική ένταξη νέων οικοδομών στο δομημένο περιβάλλον, θα εφαρμόζει τους ειδικούς όρους και τις ποιοτικές παραμέτρους που καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 του παρόντος Σχεδίου, σε συνδυασμό με τις προδιαγραφές κατασκευής που καταγράφονται στο Προσάρτημα 2. Επιπλέον, σημαντική είναι η διατήρηση της οικοδομικής γραμμής, ώστε να επιτυγχάνεται ενιαίο κτιριακό μέτωπο επί του δρόμου.

2. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

2.1 Δομή/ Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου

- 2.1.1 Το κύριο οδικό δίκτυο, όπως φαίνεται στο χάρτη 3, αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής. Αυτό θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και θα αποτελεί, όπου είναι εφικτό και επιθυμητό, τον κορμό του δικτύου των δημόσιων συγκοινωνιών και ποδηλατοδρόμων.
- 2.1.2 Επειδή σημαντικό μέρος του οδικού δικτύου της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου είναι ήδη σχεδιασμένο ή/ και διαμορφωμένο, προτείνεται η συμπλήρωση και η στοιχειώδης ιεράρχησή του, ώστε να προκύψει ένα πλέγμα κύριων αξόνων με παρακαμπτηρίους και συνδετήριους δρόμους, που θα επιτρέπει την καλύτερη κατανομή και διοχέτευση του φόρτου κυκλοφορίας και την ευκολότερη πρόσβαση σε διάφορα σημεία της περιοχής της παρούσας Δήλωσης. Βασική αρχή του πιο πάνω σχεδιασμού είναι η χρησιμοποίηση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και ορισμένων βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας για παράκαμψη των πλείστων Περιοχών Ανάπτυξης του Παραλιμνίου, επιτρέποντας έτσι την αμεσότερη σύνδεση των περιοχών αυτών με τη θάλασσα. Παράλληλα, οι υπόλοιποι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας θα αποτελούν το σκελετό του εσωτερικού οδικού δικτύου που θα εξυπηρετεί και θα συνδέει τις διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης.
- 2.1.3 Το υφιστάμενο ακτινωτό κατά βάση οδικό σύστημα, που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του ημιαστικού αυτού συμπλέγματος, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις αλματωδώς αυξανόμενες σύγχρονες ή προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό, το οδικό δίκτυο της περιοχής της παρούσας Δήλωσης αναπροσαρμόζεται και ιεραρχείται σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας, βασικούς δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατοδρόμους και πεζόδρομους. Στην παρούσα Δήλωση προνοούνται εκτός των άλλων τα ακόλουθα.
- 2.1.4 Δρόμοι πρωταρχικής σημασίας: Το πρωταρχικό σύστημα κυκλοφορίας αποτελείται από τους υφιστάμενους δρόμους περιφερειακής σημασίας (Αγίας Νάπας - Κάβο Γκρέκο - Πρωταρά και Αγίας Νάπας - Παραλιμνίου), το δρόμο που συνδέει τη Λεωφόρο 1^{ης} Απριλίου με τη Λεωφόρο Πρωταρά και το δρόμο που συνδέει το Παραλίμνι με τη Δερύνεια και τη Σωτήρα.
- 2.1.4.1 Η προσπέλαση στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας θα γίνεται, κατά το δυνατό, μέσω του δευτερεύοντος δικτύου, με περιορισμένες και ελεγχόμενες συμβολές, ενώ η απευθείας πρόσβαση στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται εκατέρωθεν των αξόνων αυτών θα αποφεύγεται. Όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων και απομονωτικής λωρίδας επαρκούς πλάτους, καθώς και άλλες ρυθμίσεις, όπως κατανομή μέρους του ποσοστού του δημόσιου χώρου πρασίνου κατά μήκος του δρόμου, για σκοπούς πρόληψης της οποιασδήποτε ενδεχόμενης όχλησης των εφαπτόμενων Περιοχών Ανάπτυξης από το δρόμο πρωταρχικής σημασίας.
- 2.1.4.2 Για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, κατά μήκος των δρόμων αυτών δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων καθημερινής εξυπηρέτησης που συγκεντρώνουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία, όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ.

- 2.1.4.3 Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών που εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας σε Οικιστική Ζώνη, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 6,00 μ.κατά μήκος και εκατέρωθεν του πρωτεύοντος οδικού δικτύου.
- 2.1.4.4 Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας οι οποίοι διασχίζουν ήδη ανεπτυγμένες περιοχές ή περιοχές με περιβαλλοντική αξία, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκύπτουν, θα λαμβάνονται όλα τα μέτρα που θεωρούνται αναγκαία για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή των δρόμων.
- 2.1.5 Δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας: Οι βασικοί δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας που αποτελούν τον σκελετό του οδικού δικτύου της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής, καθώς και οι άλλοι δευτερεύοντες δρόμοι, σκοπό έχουν την κατανομή της τροχαίας κίνησης από τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας στις Περιοχές Ανάπτυξης και αντίστροφα. Στο δίκτυο των βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας εμπίπτουν οι κύριοι παράλληλοι προς τη θάλασσα δρόμοι και οι κάθετοι προς αυτούς δρόμοι. Ως άλλοι δευτερεύοντες δρόμοι, ορίζονται οι διάφοροι συλλεκτήριοι μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης, οι οποίοι δεν εξυπηρετούν κυκλοφοριακές συνδέσεις ευρύτερης σημασίας. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας θα καθορίζονται από τον κυκλοφοριακό φόρτο σε συσχετισμό με τις χρήσεις γης που αναμένεται να εξυπηρετήσουν. Οι δρόμοι αυτοί θα έχουν βασικά δύο λωρίδες κυκλοφορίας, ενώ στις οδικές συμβολές θα επιδιώκεται η δημιουργία επιπρόσθετης τροχιάς για δεξιόστροφες κινήσεις.
- 2.1.6 Τοπικοί δρόμοι ή δρόμοι προσπέλασης: Το τοπικό οδικό δίκτυο συνδέει με ασφαλή τρόπο και με χαμηλές ταχύτητες τους δρόμους δευτερεύουσας σημασίας με τις επιμέρους ιδιοκτησίες ή αναπτύξεις. Η θέση και η μορφή των δρόμων αυτών αποβλέπει στην εσωτερική εξυπηρέτηση των διαφόρων οικιστικών, τουριστικών και εμπορικών περιοχών, καθώς και στην παροχή προσπελάσεων στην παραλία. Σε δρόμους αυτής της κατηγορίας, που συνήθως είναι μικρού μήκους, θα αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις, ενώ τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά θα είναι περιορισμένα συγκριτικά με το υπόλοιπο οδικό δίκτυο της περιοχής.

2.2 **Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση**

- 2.2.1 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στις παραλιακές περιοχές Πρωταρά και Περνέρα, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη θέση ότι η βελτίωση της λειτουργίας και απόδοσης του οδικού δικτύου θα γίνεται με την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές και όπου κρίνεται αναγκαίο για διατήρηση ή/ και βελτίωση του χαρακτήρα της περιοχής, θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης με κύριο στόχο την αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας και τη μείωση της ταχύτητας των οχημάτων.
- 2.2.2 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης αποτελούν στρατηγική επιλογή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου και αναμένεται ότι θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην προστασία και αναβάθμιση του χαρακτήρα του κέντρου του οικισμού και άλλων ευαίσθητων περιοχών και στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί).

- 2.2.3 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που περιλαμβάνουν περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, μονοδρομήσεις (μόνιμες και περιοδικές), βελτιώσεις υφιστάμενων οδικών συμβολών, περιμετρική κυκλοφορία γύρω από το κέντρο του οικισμού, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ., αποσκοπούν βασικά στη διευκόλυνση και ικανοποίηση της κυκλοφορίας σε ορισμένες περιοχές χωρίς διαπλατύνσεις δρόμων ή άλλες πολυδάπανες κατασκευές. Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης, που εφαρμόζονται τα τελευταία χρόνια ευρέως σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις, αποσκοπούν βασικά στη μείωση της ταχύτητας των οχημάτων σε ευαίσθητες περιοχές κατοικίας και εμπορικές περιοχές, ώστε να δημιουργηθούν άνετες και ασφαλείς συνθήκες διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών. Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, περιορισμό του ορίου ταχύτητας και ειδικές διαμορφώσεις δρόμων με τοπιοτεχνημένους χώρους, όπου προτεραιότητα έχει ο πεζός και ο ποδηλάτης, χωρίς να απαγορεύεται εντελώς το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- 2.2.4 Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή και οι παραλιακές τουριστικές περιοχές αποτελούν τους προσφορότερους χώρους για μελέτη και υιοθέτηση τέτοιων μέτρων, που θα πρέπει να μελετηθούν σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στα πλαίσια ειδικών κυκλοφοριακών μελετών ή ρυθμιστικών σχεδίων.

2.3 Δίκτυο Πεζόδρομων - Ποδηλατοδρόμων

- 2.3.1 Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν μέτρα τα οποία θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, ιδιαίτερα για μικρές και μέσες αποστάσεις. Η πολιτική αυτή μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα πολύ σημαντικά αποτελέσματα, ιδιαίτερα όταν στοχεύει σε πληθυσμιακές ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο ή να κυκλοφορήσουν πεζή με σχετική ευχέρεια.
- 2.3.2 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλατιστών προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:
- (α) Μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές τουρισμού και κατοικίας με σημαντικά κέντρα δραστηριότητας και εξυπηρέτησης, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα, το σύστημα των δημόσιων χώρων πρασίνου και την παραλία, και τα διάφορα σημεία αναφοράς, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στη σύνδεση του κέντρου του οικισμού με τις υπόλοιπες Περιοχές Ανάπτυξης, τη συμπλήρωση των προσβάσεων στη θάλασσα, τη διαμόρφωση τοπιοτεχνημένου πεζόδρομου με πλατείες κατά μήκος όλης σχεδόν της παραλίας, καθώς επίσης και τη διαμόρφωση πεζόδρομων ή μονοπατιών μελέτης της φύσης στις περιοχές προστασίας Φανού, Αγίων Σαράντα και Αγίου Ιωάννη και των παρακείμενων δασικών εκτάσεων.
 - (β) Επέκταση των πεζοδρομημένων ζωνών και δημιουργία πρόσθετων περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα μέσα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή καθώς και στις τουριστικές περιοχές.
 - (γ) Προώθηση τέτοιας υποδομής κατά τον σχεδιασμό νέων ή τη βελτίωση Περιοχών Ανάπτυξης. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις ενοποιημένες αναπτύξεις,

περιλαμβανομένων των τουριστικών και αναπτύξεων που αφορούν αναψυχή/ ψυχαγωγία.

- (δ) Εξασφάλιση προσπέλασης προς περιοχές και σημεία ειδικού ενδιαφέροντος (μνημεία, παραλία, κ.λπ.), μέσα από ιδιωτικές αναπτύξεις.
- (ε) Δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, στο πλαίσιο έργων υλοποίησης των δρόμων πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας.

2.3.3 Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων, που δείχνεται στο χάρτη 3, μέρος του οποίου έχει ήδη κατασκευαστεί στα πλαίσια υλοποίησης οδικών και πολεοδομικών έργων, αναπτύσσεται καθ' όλο το μήκος του παραλιακού δρόμου για εξυπηρέτηση των εκατέρωθεν περιοχών, και επεκτείνεται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας. Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων βασίζεται στην υφιστάμενη και προγραμματισμένη κατανομή των βασικών χρήσεων γης, και σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

2.3.4 Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου θα αποτελέσει τη βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό και τη σταδιακή υλοποίηση ενός δικτύου ποδηλατοδρόμων μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, ή στα πλαίσια υλοποίησης πολεοδομικών έργων. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε δεδομένα καθιστούν την υλοποίηση συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος δικτύου δυσχερή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να το τροποποιεί αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τεχνικής Επιτροπής του Κεντρικού Φορέα για Επίλυση Κυκλοφοριακών Προβλημάτων.

2.4 Στάθμευση

2.4.1 Για την αντιμετώπιση του σοβαρού προβλήματος της στάθμευσης, στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου προνοείται η δημιουργία κατάλληλων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα στην περιοχή εγγύς της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (ΚΕΠ) και κατά μήκος του παραλιακού μετώπου. Οι χώροι που θα δημιουργηθούν γύρω από την ΚΕΠ θα πρέπει να βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία σε σχέση με τον πυρήνα του οικισμού, ενώ στην τουριστική περιοχή αυτοί χωροθετούνται κυρίως κοντά σε περιοχές έντονης ανάπτυξης, καθώς και σε χώρους που αποτελούν σημαντικούς προσορισμούς.

2.4.2 Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής προβλέπεται επίσης η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων, μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Αυστηρά ελεγχόμενη στάθμευση κατά μήκος βασικών δρόμων, ιδιαίτερα του πρωτεύοντος και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου, με εξαίρεση μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαία.
- (γ) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περίπτωση όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.

- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για επισκέπτες καταστημάτων και γραφείων σε ειδικά καθορισμένους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους.
- (ε) Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης σε κατάλληλες τοποθεσίες, κυρίως για την εξυπηρέτηση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.
- (στ) Ρύθμιση της στάθμευσης μικρής και μεγάλης διάρκειας για πελάτες και εργαζόμενους, με μέτρα αποθάρρυνσης ανάλογα με την πυκνότητα χρήσης κάθε περιοχής.
- (ζ) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας.

2.4.3 Στο Παράρτημα Β της Δήλωσης Πολιτικής καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής που θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών (υπεραγορές, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, κ.ο.κ), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στο Παράρτημα Β, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη. Επιπρόσθετα, σε κατάλληλες περιπτώσεις, προνοείται η εφαρμογή του θεσμού της εξαγοράς χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

2.4.4 Το *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης* για Δημόσια Χρήση 2007-2012 εφαρμόζεται πιλοτικά για πέντε χρόνια (μέχρι 24/10/2012) στις Τουριστικές Ζώνες με τον κωδικό Τε της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, και διαλαμβάνει πολεοδομικά και οικονομικά κίνητρα με στόχο τη δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση σε περιοχές όπου παρουσιάζονται αυξημένοι κυκλοφοριακοί φόρτοι. Το Σχέδιο προνοεί για την αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 35%, εφόσον συμπεριληφθεί αριθμός χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ανάλογος του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

Επιπλέον, το Σχέδιο είναι δυνατό να εφαρμοσθεί και σε περιπτώσεις επιλογής ιδιοκτησιών στα πλαίσια πολεοδομικού έργου για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ώστε αντί της διαδικασίας απαλλοτρίωσης να είναι δυνατή η συμπερίληψη στην ανάπτυξη του απαιτούμενου αριθμού χώρων στάθμευσης, με την ανάλογη αύξηση του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού.

2.5 **Δημόσιες Συγκοινωνίες**

2.5.1 Η κατασκευή του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και εκείνου των βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, ιδιαίτερα των τμημάτων τους στις κεντρικότερες περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Το εν λόγω δίκτυο θα εξυπηρετεί τις διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών, οι οποίες πρέπει να συσχετίζονται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

- 2.5.2 Η υποστήριξη του συστήματος δημοσίων συγκοινωνιών, με έμφαση στην εξυπηρέτηση της περιφερειακής διακίνησης, αποτελεί βασικό στόχο της παρούσα Δήλωσης. Ήδη στην περιοχή λειτουργούν, από ιδιωτική Εταιρεία Λεωφορείων, σχολικές διαδρομές λεωφορείων και διαδρομές που συνδέουν την κεντρική περιοχή Παραλιμνίου με τις παραλιακές περιοχές της παρούσας Δήλωσης, καθώς και με τη Δερύνεια, την Αγία Νάπα και τη Λάρνακα.
- 2.5.3 Για την επίτευξη των ανωτέρω γενικών στόχων, στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου προνοούνται τα ακόλουθα:
- (α) Βελτίωση των μαζικών μέσων μεταφοράς, με ιδιαίτερη έμφαση στην ποιότητα και ανταγωνιστικότητα της προσφερόμενης υπηρεσίας.
 - (β) Καθορισμός κατάλληλου και λειτουργικού δικτύου διαδρομών προς υποστήριξη διαφόρων υπηρεσιών, μεταξύ αυτών και για λεωφορεία μικρού μεγέθους (mini-buses), για σύνδεση των παραλιακών περιοχών με το κέντρο του Παραλιμνίου, ιδιαίτερα κατά την τουριστική περίοδο.
 - (γ) Ενθάρρυνση της διακίνησης επιβατών προς το κέντρο του οικισμού, τους βασικούς χώρους απασχόλησης και τα σχολεία, με λεωφορεία, με παράλληλο περιορισμό της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
 - (δ) Εξασφάλιση κατάλληλων χώρων στις κεντρικές περιοχές για λειτουργία σταθμών ή στάσεων για αγροτικά, τουριστικά και σχολικά λεωφορεία.
 - (ε) Αναδιοργάνωση των διαδρομών και έκδοση χαρτών με τα σχετικά δρομολόγια και ωράρια.

2.6 Εφαρμογή

Άμεση προτεραιότητα θα δοθεί στην υλοποίηση των προγραμματιζόμενων οδικών πολεοδομικών έργων που αφορούν τη βελτίωση και διεύρυνση ορισμένων υφιστάμενων βασικών δρόμων, και στη συνέχεια εφαρμογή των μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, έτσι ώστε να απαμβλυνθούν οι υφιστάμενες πιέσεις πάνω σε τμήματα του οδικού δικτύου. Η κατασκευή των νέων δρόμων δευτερεύουσας σημασίας αποτελεί την τελική φάση εφαρμογής των προνοιών της κυκλοφοριακής πολιτικής που αφορούν το οδικό δίκτυο. Τονίζεται ότι η κυκλοφοριακή πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων, που πρέπει να υλοποιείται ολοκληρωμένα, παράλληλα και όχι αποσπασματικά.

3. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 3.1 Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από την παρούσα Δήλωση Πολιτικής για κάθε επιμέρους περιοχή, φαίνονται στο χάρτη 2. Η γενική πολιτική διαβάθμισης των συντελεστών ανάπτυξης στηρίζεται στο πρότυπο της πυραμίδας, με τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του ημιαστικού συμπλέγματος και τη σταδιακή μείωση τους προς την παραλία και τις παρυφές του.
- 3.2 Για τον καθορισμό των συντελεστών ανάπτυξης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η περιβαλλοντική χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματισμένου οδικού δικτύου και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο Κεφάλαιο 4. Παράλληλα, οι συντελεστές δόμησης στις Τουριστικές Ζώνες καθορίστηκαν με βάση τα πιο πάνω στοιχεία, καθώς και τις λειτουργικές απαιτήσεις κάθε κατηγορίας τουριστικού καταλύματος που θα επιτρέπεται σε αυτές, σε συνάρτηση με την κυβερνητική πολιτική για την τουριστική ανάπτυξη.
- 3.3 Οι καθορισμένοι συντελεστές ανάπτυξης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία όπως περιγράφεται στην παράγραφο 3.1. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:
- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε χώρους εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, προς αποθάρρυνση της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης.
 - (β) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις επιτρεπόμενες χρήσεις, τη φυσιογνωμία και τον χαρακτήρα της κάθε περιοχής, με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων ζωής και της φυσιογνωμίας του χώρου.
 - (γ) Η διατήρηση σχετικά ψηλότερου συντελεστή δόμησης στο κέντρο του οικισμού, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.
- 3.4 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στην παρούσα Δήλωση σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο και τα σχετικά Διατάγματα, και σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- 3.5 Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης, επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από εκείνες που καθορίζονται ως οι επικρατούσες σε οποιαδήποτε περιοχή, θα ισχύει συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει σε περιπτώσεις όπου καθορίζεται συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση με άλλη πρόνοια της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.
- 3.6 Για οικόπεδα που πριν την 5.4.2007 είχαν πιστοποιητικό έγκρισης ή άδεια οικοπεδοποίησης σε ισχύ, ή για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν με βάση άδεια οικοπεδοποίησης που εκδόθηκε ή πρόκειται να εκδοθεί, στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία

οικοπεδοποίησης άρχισε πριν την ανωτέρω ημερομηνία με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

- (α) Σε περιοχές που στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής καθορίζεται συντελεστής δόμησης 0,60:1, θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,90:1 και 0,50:1 αντίστοιχα.
 - (β) Για οικόπεδα που πριν τις 5.4.2007 είχαν πιστοποιητικό έγκρισης ή άδεια οικοπεδοποίησης σε ισχύ, ή για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν με βάση άδεια οικοπεδοποίησης που εκδόθηκε ή πρόκειται να εκδοθεί, στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία οικοπεδοποίησης άρχισε πριν την ανωτέρω ημερομηνία με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ή με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, και εμπίπτουν σε περιοχές που καθορίζεται συντελεστής δόμησης ίσος ή μικρότερος του 0,60:1, θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,60:1 και 0,35:1 αντίστοιχα, αν πριν την ανωτέρω ημερομηνία οι ιδιοκτησίες βρίσκονταν σε περιοχή που ίσχυε συντελεστής δόμησης 0,60:1 ή μεγαλύτερος, ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης 0,60:1.
- 3.7 Οι παράγραφοι 4.2 μέχρι 4.4 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» δεν εφαρμόζονται για ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στα όρια της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.
- 3.8 Για οικόπεδα σε Τουριστικές Ζώνες ισχύει η πολιτική που καθορίζεται στο οικείο κεφάλαιο της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

4.1 Δομή Οικιστικών Περιοχών

Οι Περιοχές Ανάπτυξης, περιλαμβανομένων και εκείνων που προορίζονται για κατοικία, δημιουργούν βασικά μια και μόνο λειτουργική ενότητα πάνω στην οποία στηρίζεται η όλη οργάνωση της ανάπτυξης του Παραλιμνίου. Την ενιαία αυτή δομή δικαιολογούν η οργάνωση του οδικού δικτύου, η συγκέντρωση της τουριστικής ανάπτυξης παραλιακά, η επιθυμία σύνδεσης του οικισμού με τη θάλασσα, καθώς και ο στόχος προσάρτησης όλων των περιμετρικών Οικιστικών και άλλων Ζωνών σε ένα δυναμικό κέντρο δραστηριότητας. Ουσιαστικά στοιχεία συνοχής και λειτουργικής ενότητας της ανάπτυξης αποτελούν η Κεντρική Εμπορική Περιοχή και ορισμένοι κεντρικοί εμπορικοί δρόμοι, καθώς και οι θρησκευτικές, εκπαιδευτικές, κοινοτικές και πολιτιστικές λειτουργίες που εμπίπτουν στα όρια της παρούσας Δήλωσης.

4.2 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

Οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές, σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στα οικεία Κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης:

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που δείχνονται στο Σχέδιο Χρήσης Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τους κωδικούς Κα και Πα.
- (β) Στην καθορισμένη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών που δείχνεται στο Σχέδιο Χρήσης Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό ΚΓΥ.
- (γ) Στην καθορισμένη Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας που δείχνεται στο Σχέδιο Χρήσης Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό ΠΚ.
- (δ) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου, εκεί όπου αυτή είναι επιθυμητή.
- (ε) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες.

4.3 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

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

- (α) Μέγεθος τεμαχίου: Το τεμάχιο έχει εμβαδόν τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4.000 τ.μ.), όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και

Χωρομετρίας κατά την 30/4/2003, ανεξάρτητα από την κυριότητά 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 οικειοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας. Ανέγερση κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, και το οποίο παραχωρήθηκε για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο αυτό ανήκει σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, τα οποία έγιναν συγκύριοι του τεμαχίου πριν την 30/4/2003, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση και δεύτερης κατοικίας, νοουμένου ότι θα αναλογεί εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά συγκύριο και ένας συγκύριος ανά μονάδα κατοικίας. Η επιφύλαξη αυτή ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 30/4/2003, σε άλλους συγκύριους μεταγενέστερα, νοουμένου ότι τα μερίδια αυτά θα παραμείνουν τα ίδια.

- (β) Προσπέλαση: Η ανέγερση κατοικίας είναι δυνατή σε περίπτωση που το τεμάχιο διαθέτει 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 μ., και κατά τα άλλα ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 1(γ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».

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

- (γ) Συντελεστές ανάπτυξης: Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών, υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου (στ) πιο κάτω.
- (δ) Επηρεασμός από οδικό δίκτυο: Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».
- (ε) Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου και κοινοτικού εξοπλισμού: Θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου ή άλλου κοινοτικού εξοπλισμού, σε περίπτωση ανάπτυξης συνολικού εμβαδού μέχρι 240 τ.μ. Το ποσοστό αυτό θα αυξάνεται σε 25% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας σε περίπτωση ανάπτυξης συνολικού εμβαδού πέραν των 240 τ.μ.
- (στ) Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας: Στην περίπτωση ανέγερσης μίας κατοικίας, το μέγιστο εμβαδόν είναι τα 400 τ.μ. Σε περίπτωση ανέγερσης δύο κατοικιών υπό τις

προϋποθέσεις της επιφύλαξης της υποπαραγράφου 4.3.1(α), το μέγιστο συνολικό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει τα 600 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.

- (ζ) Ποιότητα ανάπτυξης: Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (η) Υδατοπρομήθεια: Ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 1.1(δ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», για σκοπούς ανέγερσης πέραν της μίας κατοικίας.

4.3.2 Για κοινωνικούς λόγους και με στόχο την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών μελών οργανικής οικογένειας, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση δεύτερης κατοικίας σε τεμάχιο εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., όπως αυτό περιγράφεται στην υποπαραγραφο 4.3.1(α) πιο πάνω. Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την 30/4/2003, είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν το τεμάχιο έχει εγγραφεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.

Νοείται ότι η δεύτερη κατοικία δεν θα μεταβιβασθεί 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 4.3.1 (β) μέχρι (η) πιο πάνω, εξαιρουμένης της υποπαραγράφου 4.3.1(στ), και ότι το συνολικό εμβαδόν των δύο κατοικιών δεν θα υπερβαίνει τα 500 τ.μ.

Νοείται επίσης ότι οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου θα ισχύουν μόνο μία φορά για κάθε οργανική οικογένεια.

4.4 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικών Ζωνών

4.4.1 Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες με τους κωδικούς Κα και Πα, καθώς και στη Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας με τον κωδικό ΠΚ. Σε άλλα κεφάλαια της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι:

- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των Οικιστικών Ζωνών.
- (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) Η προσπέλαση στην ανάπτυξη είναι από δευτερεύοντες ή συλλεκτήριους δρόμους, και όχι από τοπικό οδικό δίκτυο (δρόμοι γειτονιάς).
- (ε) Πληρούνται τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης που καθορίζονται για τις αντίστοιχες προτεινόμενες άλλες χρήσεις. Σε περιπτώσεις που κριθεί σκόπιμο και αναγκαίο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει αριθμό χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο από αυτό που απαιτείται με βάση το προαναφερόμενο

Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», ώστε να αποφευχθεί οποιαδήποτε επιβάρυνση της περιοχής.

- 4.4.2 Ως τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων και καταστήματα καθημερινής χρήσης εμβαδού της τάξης των 50 τ.μ., και τα μικρά γραφεία και ιδιωτικά ιατρεία μέγιστου εμβαδού της τάξης των 130 τ.μ.
- 4.4.3 Σε Οικιστικές Ζώνες είναι δυνατό, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, και σύμφωνα με κριτήρια και προϋποθέσεις που καθορίζονται με λεπτομέρεια στα οικεία κεφάλαια, να επιτραπούν πέραν των πιο πάνω, στέγες γερόντων και άλλες υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, γυμναστήρια μικρής κλίμακας, φροντιστήρια/ ινστιτούτα εμβαδού μέχρι της τάξης των 130 τ.μ., μικρές κλινικές μιας ειδικότητας, νηπιαγωγεία/ βρεφοκομικοί σταθμοί, πρατήρια πετρελαιοειδών, εκπαιδευτήρια διαφόρων βαθμίδων, καθώς και σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Επιπλέον, είναι δυνατή η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, όπως καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ.
- 4.4.4 Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη με τον κωδικό Κα και εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να ενθαρρύνει τη χωροθέτηση των χρήσεων που περιγράφονται πιο πάνω. Επιπλέον, στις αναφερόμενες ιδιοκτησίες θα επιτρέπεται οποιαδήποτε άλλη χρήση και λειτουργία εμπίπτει στις Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου, όπως καθορίζονται στο Κεφάλαιο 15, της οποίας η χωροθέτηση, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, εμπλουτίζει και εξυπηρετεί την ευρύτερη οικιστική περιοχή χωρίς αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις της. Σε τέτοιες ιδιοκτησίες δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οποιωνδήποτε εμπορικών χρήσεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων αυτών και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- 4.4.5 Για την ανέγερση αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας που αφορούν τις χρήσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 4.4.3 πιο πάνω, κατά μήκος καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας, και εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά σε άλλες παραγράφους της παρούσας Δήλωσης, θα πρέπει να ισχύουν απαραίτητα οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα είναι της τάξης των 1.000 τ.μ., εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά στα οικεία Κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
 - (β) Οι χρήσεις θα αφορούν μόνο αυτές που αναφέρονται στην παράγραφο 4.4.3 πιο πάνω, καθώς και Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι μπορεί να χωροθετηθούν στις αναφερόμενες περιοχές.
 - (γ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ενώ ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση ενός επιπλέον ορόφου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και αφού ληφθούν υπόψη οποιεσδήποτε άλλες συναφείς παράμετροι.
 - (δ) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και δεν θα επηρεάζει

δυσμενώς το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής κατοικίας.

- (ε) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται σε σχέση με την κατηγορία της ανάπτυξης με βάση το Παράρτημα Β θα αυξάνεται κατά 20%, ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας και οι ανέσεις των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα. Τουλάχιστον το 50% των χώρων αυτών θα χωροθετείται στον ελεύθερο χώρο της ανάπτυξης ή σε υπόστεγο χώρο στο ισόγειο της ανάπτυξης.
 - (στ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση την πρόνοια 3.2 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
 - (ζ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από το όριο του δρόμου πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας, και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοποτεχνείται κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ώστε ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.
 - (η) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.
- 4.4.6 Φροντιστήρια, ιατρεία και γυμναστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια ανεξαρτήτως εμβαδού που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας, χωρίς τον περιορισμό αναφορικά με τη μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, για ενθάρρυνση των αναπτύξεων αυτών που εξυπηρετούν τις τοπικές ανάγκες, και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στα οικεία κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 4.4.7 Στις πιο πάνω περιπτώσεις, μεταγενέστερη αίτηση για αλλαγή της χρήσης για την οποία παραχωρείται η πολεοδομική άδεια, θα μελετάται με ουσιαστικό κριτήριο τη διαφύλαξη των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης. Στόχος των δυνατοτήτων που παρέχονται με τις πιο πάνω πρόνοιες είναι η αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες και η βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

4.5 Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ)

Στην καθορισμένη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών με τον κωδικό ΚΓΥ, στα νότια του Δημοτικού Σταδίου Παραλιμνίου, που θα εξυπηρετεί τόσο τους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες, θα επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα χρήσεων. Στη ζώνη αυτή θα επιτρέπονται κατοικίες, γραφεία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί/ παιδοκομικοί σταθμοί, εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων, σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστήρια/ ινστιτούτα, ιατρεία, ιδιωτικές κλινικές και πολυκλινικές/ διαγνωστικά κέντρα, υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας κ.ο.κ.), καθώς και γυμναστήρια/κέντρα υγείας και ομορφιάς.

4.6 Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

4.6.1 Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας κατοίκησης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται κατά τον πολεοδομικό έλεγχο για οικιστικές αναπτύξεις από τον Πίνακα 4.1 πιο κάτω, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.

4.6.2 Τα πιο κάτω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές. Επιπλέον, τα πιο κάτω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται σε περιπτώσεις οικοδομών σε πυκνοκατοικημένες περιοχές, ή σε περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης, ή σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας.

Πίνακας 4.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ενδιάμεσες Περιοχές	Περιοχές με Συντελεστή Δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,20:1
	Εμβαδόν (τ.μ.)		
Στούντιο	30	35	40
Ενός δωματίου	45	50	55
Δύο δωματίων	65	75	80
Τριών δωματίων	85	95	100

1. Στο ωφέλιμο εμβαδόν δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών.
2. Ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χώρο εισόδου, το καθιστικό, την τραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.

4.6.3 Τα ελάχιστα επιτρεπόμενα εμβαδά οικιστικών μονάδων σε Τουριστικές Ζώνες καθορίζονται στο Κεφάλαιο 7 «Τουριστική Ανάπτυξη».

4.7 Άλλες Πρόνοιες

- 4.7.1 Στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην πολεοδομική ζώνη Πα9 του ιστορικού πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή θα απαγορεύει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα με ανοικτό ισόγειο (pilotis), με βασικό στόχο τη διασφάλιση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της περιοχής.
- 4.7.2 Σε οικιστικές περιοχές που εφάπτονται δρόμων πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται, όσο είναι εφικτό, οι συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους όπως και οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις, έτσι ώστε να διαφυλάσσεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δικτύου και η απρόσκοπτη συνέχεια πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά απαραίτητα για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας πρασίνου επαρκούς πλάτους, καθώς και για άλλες ρυθμίσεις, όπως κατανομή μέρους του ποσοστού του δημόσιου χώρου πρασίνου που απαιτείται με βάση την πρόνοια 3.2 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» κατά μήκος του δρόμου, για σκοπούς προστασίας της οικιστικής χρήσης από την ενδεχόμενη όχληση του δρόμου πρωταρχικής σημασίας. Όπου είναι δυνατό το συνολικό πλάτους υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16,00 μέτρων.
- 4.7.3 Στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο των 400 τ.μ. που εμπίπτουν στην Πολεοδομική Ζώνη Πα9 του κέντρου του Παραλιμνίου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και συντελεστή δόμησης από 0,70:1 και 1,20:1 αντίστοιχα, σε μέχρι 0,50:1 και 0,90:1.
- 4.7.4 Επιπρόσθετα προς τα ανωτέρω, κατοικία με συντελεστή δόμησης 0,60:1 είναι δυνατό να επιτραπεί σε ιδιοκτησίες οι οποίες εφάπτονται ή και βρίσκονται σε μικρή απόσταση από το όριο Ζώνης Ανάπτυξης, και στις οποίες λειτουργεί νόμιμα υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, νοουμένου ότι η εν λόγω μονάδα θα απομακρυνθεί οριστικά και θα κατεδαφισθεί εντός περιόδου τριών ετών από τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

Νοείται ότι ως εμβαδόν ιδιοκτησίας στην οποία θα επιτραπεί ανέγερση κατοικίας θα λογίζεται μόνο το εμβαδόν που αναλογεί στα νόμιμα υφιστάμενα κτηνοτροφικά υποστατικά, λαμβάνοντας υπόψη τον ελεύθερο χώρο της περιμέτρου των κτιριακών εγκαταστάσεων που θεωρείται απαραίτητος για τη λειτουργία τους.

4.8 Οικιστική Ζώνη Γα4-Κα8*

Οι πρόνοιες της Οικιστικής Ζώνης Γα4-Κα8* θα ενεργοποιηθούν μόνο μετά την οριστική απομάκρυνση και κατεδάφιση της νόμιμα υφιστάμενης κτηνοτροφικής μονάδας στην περιοχή. Μέχρι την οριστική απομάκρυνση και κατεδάφιση, στη Ζώνη Γα4-Κα8* θα ισχύουν οι πρόνοιες της Αγροτικής Ζώνης Γα4, καθώς και ειδικά της παραγράφου 4.3 για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας.

5. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

5.1 Περιοχές και Άξονες Εμπορικών και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών

5.1.1 Πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου είναι αφενός η ενδυνάμωση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και ορισμένων εμπορικών αξόνων που καταλήγουν σε αυτή, ώστε να λειτουργούν μαζί ως ο βασικός εμπορικός πυρήνας της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, και αφετέρου η χωροθέτηση της υπόλοιπης εμπορικής ανάπτυξης κατά κανόνα κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και III, που θα λειτουργήσουν συμπληρωματικά για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων περιοχών. Παράλληλα, στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής καθορίζονται Τουριστικές Ζώνες Τε, όπου θα επιτρέπονται τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένης και εμπορικής ανάπτυξης, για εξυπηρέτηση των τουριστών και παραθεριστών. Η πιο πάνω πολιτική αποθαρρύνει την αδιάκριτη διασπορά της εμπορικής δραστηριότητας στην ευρύτερη περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ενώ στοχεύει στη διασφάλιση ικανοποιητικών δυνατοτήτων ανάπτυξης διαφόρων τύπων εμπορικής δραστηριότητας σε επιμέρους περιοχές.

5.1.2 Το σύστημα των περιοχών και αξόνων εμπορικής δραστηριότητας χωροθετείται και ιεραρχείται με βάση το εύρος, την ποικιλία και τον τύπο των εμπορικών δραστηριοτήτων που θα επιτρέπονται σε κάθε επιμέρους περιοχή και ανάλογα με τα σχετικά δεδομένα και ανάγκες.

5.2 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)

5.2.1 Ο παραδοσιακός πυρήνας του οικισμού, που άλλοτε αποτελούσε χαρακτηριστικό αγροτικό σύμπλεγμα των Κοκκινοχωριών σε μικρή απόσταση από το αστικό κέντρο της Αμμοχώστου, έχει εξελιχθεί κατά τρόπο που καθιστά αναγκαία την εφαρμογή δέσμης μέτρων για την εξυγίανση, αναβάθμιση και αναμόρφωσή του, ώστε να καταστεί δυνατό να αναλάβει το ρόλο του διοικητικού, πολιτιστικού και οικονομικού κέντρου της ελεύθερης επαρχίας Αμμοχώστου.

Συνεπώς, οι πρόνοιες της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (ΚΕΠ) έχουν στόχο την αποκατάσταση του πυρήνα και του ευρύτερου κέντρου του Παραλιμνίου ως την έδρα των βασικών κεντρικών χρήσεων στους τομείς της δημόσιας διοίκησης, της επιχειρηματικής και επαγγελματικής δραστηριότητας, του εμπορίου, της συναλλαγής, των υπηρεσιών και των πολιτιστικών εκδηλώσεων. Η ΚΕΠ αποτελεί ήδη τον πυρήνα του Παραλιμνίου, όπου σήμερα συγκεντρώνεται αριθμός καταστημάτων, γραφείων, εστιατορίων και κέντρων αναψυχής. Ο χώρος αυτός έχει διαχρονικά καθιερωθεί ως το πρωτεύον κέντρο εμπορικής και διοικητικής δραστηριότητας για την εξυπηρέτηση ολόκληρης της περιοχής της παρούσας Δήλωσης.

Η ΚΕΠ καθορίζεται επίσης και ως Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης, όπου η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τις πρόνοιες της παραγράφου 5.2.5 για επίτευξη αρχιτεκτονικής συνοχής, βελτίωση της χωροδομής και αναγνωσιμότητας του χώρου και διατήρηση του πολεοδομικού ιστού, καθώς και για ενιαία αντιμετώπιση της αποκατάστασης υφιστάμενων οικοδομών και της ανέγερσης νέων.

5.2.2 Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή του Παραλιμνίου αναδιοργανώνεται και ενδυναμώνεται, έτσι ώστε μαζί με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, να συνεχίσει να αποτελεί τον πρωταρχικό χώρο εμπορικής εξυπηρέτησης. Στην ΚΕΠ θα επιτρέπεται η ανάμειξη ευρύτατου φάσματος χρήσεων, νοουμένου ότι αυτές είναι συμβατές μεταξύ τους και δεν επηρεάζουν λόγω

μεγέθους τη δομή του χώρου και τις συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας. Κατά τον τρόπο αυτό αναμένεται ότι η περιοχή θα διατηρήσει ένα σύνθετο και πολυλειτουργικό χαρακτήρα ευρείας εξυπηρέτησης και θα συγκεντρώσει τις δραστηριότητες που δεν έχουν άμεση σχέση με τις παραθαλάσσιες περιοχές. Στην ΚΕΠ θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων, με έμφαση στους εξειδικευμένους τύπους λιανικού εμπορίου (κυρίως ειδών διαρκείας και πολυτελείας), γραφεία, υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, ιατρεία, μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ, μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, καθώς και κατοικίες. Για όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις θα ισχύουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις που καθορίζονται με λεπτομέρεια στα οικεία Κεφάλαια.

- 5.2.3 Στις περιοχές που συνδέονται οργανικά με την ΚΕΠ (Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και υπόλοιπες περιοχές του κέντρου Παραλιμνίου) θα συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρος των διοικητικών και πολιτιστικών λειτουργιών και άλλων υπηρεσιών, προς ενίσχυση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, η οποία λόγω μικρού μεγέθους ιδιοκτησιών, χωροδομής και υφιστάμενων αναπτύξεων/ δεσμεύσεων, δεν μπορεί να εξυπηρετήσει τέτοιες χρήσεις.
- 5.2.4 Η διασφάλιση της βιωσιμότητας και ανταγωνιστικότητας της ΚΕΠ επιβάλλει τη φυσική και λειτουργική της αναβάθμιση με την υιοθέτηση ειδικών μέτρων πολιτικής που αφορούν τα ακόλουθα:
- (α) Την οργανική σύνδεση της με τους γύρω χώρους πρασίνου/ πάρκα (ειδικότερα με το χώρο της Λίμνης, τους πολιτιστικούς και διοικητικούς χώρους (Πολιτιστικό Κέντρο, Δημαρχείο, κ.λπ.), και το άμεσο παραλιακό μέτωπο, μέσα από διάφορες διαδρομές με δραστηριότητες κατά μήκος τους.
 - (β) Την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης για την εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης στην ΚΕΠ, τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης στην περίμετρό της, την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων και την πεζοδρόμηση τμημάτων της.
 - (γ) Τη διευκόλυνση της ανάμειξης χρήσεων εμπορίου, γραφείων, αναψυχής/ψυχαγωγίας και άλλων συμβατών και εξειδικευμένων χρήσεων μικρής κλίμακας, για σκοπούς διατήρησης του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και της χωροδομής της, και την ενθάρρυνση της συγκέντρωσης των χρήσεων αυτών σε ομοειδείς ενότητες.
 - (δ) Την ενθάρρυνση της εγκατάστασης στην περίμετρο της ΚΕΠ συμπληρωματικών κεντρικών λειτουργιών και χρήσεων που σχετίζονται με πολιτιστικές δραστηριότητες, με στόχο την ενίσχυση του κέντρου του Παραλιμνίου.
 - (ε) Τη διατήρηση της συνέχειας του μετώπου της εμπορικής δραστηριότητας και των διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας στο ισόγειο και την ενθάρρυνση της χωροθέτησης γραφείων και κατοικίας στον όροφο.
 - (στ) Την αποθάρρυνση της εγκατάστασης οχληρών χρήσεων που δυνατό να επηρεάσουν τις ανέσεις της περιοχής και να θέσουν σε κίνδυνο τη λειτουργική συνοχή και βιωσιμότητά της.

5.2.5 Αισθητική Αναβάθμιση Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής

- 5.2.5.1 Η χωροδομική ανομοιογένεια της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής προκύπτει βασικά από την πλήρη παραποίηση ορισμένων κτιρίων με εκτεταμένες επενδύσεις στις όψεις και με άλλα στοιχεία, που στοχεύουν στον εντυπωσιασμό και αγνοούν την κλίμακα και το χαρακτήρα του χώρου, καθώς και τον πολεοδομικό του ιστό. Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου επιδιώκει αφενός τη διόρθωση των έντονων αντιθέσεων και αφετέρου τη συνέχιση εκείνων των στοιχείων που συνάδουν με την εικόνα, το δυναμισμό και τη γενικότερη λειτουργία του χώρου. Η μερική αυτή προσαρμογή της παρούσας Δήλωσης στο υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα ακολουθείται και στην οργάνωση των χρήσεων γης, επιδιώκοντας τη δημιουργία ολοκληρωμένων οικοδομικών συνόλων.
- 5.2.5.2 Η παρούσα πολιτική έχει ως αντικείμενο την αισθητική και ποιοτική αναβάθμιση του κέντρου με την επίτευξη μιας κατά το δυνατό χωροδομικής ομοιογένειας, που αναμένεται ότι θα συμβάλει στην αναβάθμιση της συνολικής εικόνας του χώρου και στη βελτίωση της βιωσιμότητάς του. Η πολιτική αυτή αφορά το σύνολο της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής του Παραλιμνίου και αποτελεί ένα διαβαθμισμένο πλαίσιο ειδικών όρων και ποιοτικών παραμέτρων για την αισθητική αποκατάσταση των υφιστάμενων κτιρίων και την ορθή ένταξη νέων κτιρίων.
- 5.2.5.3 Η παρούσα πολιτική, που επικεντρώνεται στην οικοδομή, που αντιμετωπίζεται ως μονάδα αλλά και ως βασικό στοιχείο του πολεοδομικού ιστού, και αφορά ουσιαστικά την αισθητική της αποκατάσταση, παρέχει στην Πολεοδομική Αρχή τη δυνατότητα σταδιακής αντιμετώπισης των προβλημάτων με βάση την εφαρμογή Ειδικών Όρων για την αισθητική αποκατάσταση και αναβάθμιση των όψεων των υφιστάμενων κτιρίων, και για την ανέγερση νέων κτιρίων στην ΚΕΠ. Προκειμένου να επιτευχθεί αισθητική και ποιοτική βελτίωση των υφιστάμενων και νέων οικοδομών, θα πρέπει να εφαρμόζονται οι ειδικοί όροι και οι ποιοτικές παράμετροι που αναφέρονται στο Προσάρτημα 1 για την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε συνδυασμό με τις προδιαγραφές κατασκευής που αναφέρονται στο Προσάρτημα 2, που αφορά την πολιτική ελέγχου επεκτάσεων και άλλων πρόσθετων κατασκευών. Επιπλέον, σημαντική θεωρείται η διατήρηση, όπου είναι δυνατό, της οικοδομικής γραμμής, ώστε να επιτυγχάνεται ενιαίο μέτωπο του δρόμου.
- 5.2.5.4 Η πολιτική της παρούσας παραγράφου είναι δυνατό να εφαρμόζεται σταδιακά και για κάθε ανάπτυξη ξεχωριστά, ή αφού η Τοπική Αρχή ιεραρχήσει τις περιοχές προτεραιότητας, ώστε αυτές να αφορούν ολοκληρωμένα οικοδομικά σύνολα (π.χ. μέτωπα δρόμων, πλατειών και οικοδομικών τετράγωνων), και αφού ενημερώσει τους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες και προωθήσει την υλοποίηση ενός πιλοτικού σχεδίου με τη διαδικασία της ανάθεσης. Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου είναι δυνατό να επιλαμβάνεται συνολικά των προνοιών της παρούσας πολιτικής και θα περιλαμβάνει προτάσεις ενιαίας αποκατάστασης των όψεων των υφιστάμενων κτιρίων στα όρια δημόσιων ανοικτών χώρων (π.χ. μέτωπο δρόμων και πλατειών).
- 5.2.5.5 Στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην ΚΕΠ (πολεοδομική ζώνη Παθα), η Πολεοδομική Αρχή θα απαγορεύει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα με ανοικτό ισόγειο (pilotis), με βασικό στόχο τη διασφάλιση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της περιοχής.

5.3 Άξονες Δραστηριοτήτων Κατηγορίας Ι

- 5.3.1 Ως Άξονες Δραστηριοτήτων Κατηγορίας Ι καθορίζονται μέρος της Λεωφόρου Πρωταρά, μέρος της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή, μέρος της Λεωφόρου 1^{ης} Απριλίου, και μέρος της Λεωφόρου Σωτήρας (η συμβολή της με τη Λεωφόρο 1^{ης} Απριλίου). Οι άξονες αυτοί χωροθετούνται στην περιφέρεια του κέντρου του Παραλιμνίου για εξυπηρέτηση των αναγκών της ευρύτερης αστικής περιοχής.
- 5.3.2 Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι είναι η παροχή εμπορικής εξυπηρέτησης, και για το λόγο αυτό, κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό τους και κατά την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης και διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις, η ανάγκη διασφάλισης άνετης και ασφαλούς διακίνησης των πεζών, όπως και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα συμβάλουν στην κατά το δυνατό καλύτερη οργάνωσή τους. Στις περιπτώσεις που οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι συμπίπτουν με βασικό πρωτεύοντα ή και δευτερεύοντα δρόμο, ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στην άνετη και ασφαλή στάθμευση, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων και σε διευθετήσεις που θα αποθαρρύνουν την παράνομη στάθμευση στο οδόστρωμα, με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των βασικών δρόμων. Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα διερευνάται με ιδιαίτερη προσοχή η ανάγκη διασφάλισης και κατασκευής δημόσιων χώρων στάθμευσης.
- 5.3.3 Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων (συμπεριλαμβανομένων και καταστημάτων καθημερινής εξυπηρέτησης), εκθεσιακοί χώροι, όπως περιγράφονται στον Πίνακα 5.1 πιο κάτω, υπεραγορές και πολυκαταστήματα, γραφεία με έμφαση στα μεγάλα γραφεία διοίκησης και ευρύτερης εξυπηρέτησης, οχληρές και ήπιες αναπτύξεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β, καθώς και κατοικίες. Βασικό κριτήριο για την εξέταση αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι είναι ο ρόλος που εκτιμάται ότι θα διαδραματίσουν για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού, καθώς και ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα.
- 5.3.4 Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση νηπιαγωγείων και βρεφονηπιακών/ παιδοκομικών σταθμών, σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστηρίων/ ινστιτούτων, ιδιωτικών κλινικών/ διαγνωστικών κέντρων, ιατρείων, υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ.), ιδιωτικών γυμναστηρίων/ κέντρων υγείας και ομορφιάς, διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας, καθώς και πολιτιστικών χρήσεων. Για όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις, καθώς και για εκείνες της προηγούμενης παραγράφου, θα ισχύουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις που καθορίζονται με λεπτομέρεια στα οικεία Κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

Πίνακας 5.1 Τύποι εκθεσιακών χώρων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι

- Αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, ποδηλάτων και μοτοσικλετών
- Εξαρτήματα αυτοκινήτων
- Σκάφη αναψυχής
- Γεωργικά οχήματα και μηχανικός εξοπλισμός
- Οικιακές και Ηλεκτρικές Συσκευές
- Οπτικοακουστικά Συστήματα (Hi-Fi)

- Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές, Ταμειακές Μηχανές, Συσκευές Ζύγισης
- Εκθέσεις Επίπλων
- Εκθέσεις Ειδών Υγιεινής και Κεραμικών
- Συσκευές Κλιματισμού και Θέρμανσης
- Τηλεπικοινωνιακός Εξοπλισμός
- Εντοιχισμένοι Πάγκοι Κουζίνας
- Εκθέσεις Κουρτινών, Χαλιών, Ταπήτων και Ταπετσαριών
- Επίπλωση και Εξοπλισμός Γραφείων
- Εξοπλισμός Ξενοδοχείων
- Πατώματα, Ψευδοροφές και Μονώσεις Κτιρίων
- Φωτιστικά
- Συστήματα Ασφάλειας και Συναγερμού
- Ανελκυστήρες
- Μηχανολογικός Εξοπλισμός
- Αδασμολόγητα Είδη

5.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

- 5.4.1 Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής καθορίζονται δύο Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, το τμήμα της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή προς τη Δερύνεια, και βόρεια του τμήματος της νέας Λεωφόρου νότια της καθορισμένης Ζώνης Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών, όπου επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εκθεσιακών χώρων για διάφορα αγαθά. Παραδείγματα των τύπων επιχειρήσεων που είναι δυνατό να στεγαστούν στους Άξονες αυτούς φαίνονται στον Πίνακα 5.1. Για να διασφαλισθεί η χωροθέτηση των εκθεσιακών χώρων, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως τα επιμέρους καταστήματα που ανεγείρονται ή χρησιμοποιούνται ως επιμέρους εμπορικές μονάδες στον Άξονα αυτό, έχουν ελάχιστο εμβαδόν ισογείου της τάξης των 150 τ.μ.
- 5.4.2 Στους Άξονες αυτούς είναι επίσης δυνατό να επιτραπεί η χωροθέτηση πρατηρίων πετρελαιοειδών, σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστηρίων, ιδιωτικών κλινικών, υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας, γυμναστηρίων και αθλητικών κέντρων, βιοτεχνιών και αποθηκών Κατηγορίας Β με μέγιστο εμβαδόν 100 τ.μ., βιοτεχνιών Κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ., καθώς και κατοικιών, νοουμένου ότι δεν διασπάται σε σημαντικό βαθμό η εμπορική συνέχεια του ισογείου, εκεί όπου είναι επιθυμητή.

5.5 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής καθορίζονται δύο Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, η Λεωφόρος Σταδίου και η οδός Κοραή και Γιωρκή Παπαδοπούλου, μέχρι τη συμβολή της με την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων που λόγω της φύσης και της κλίμακάς τους παρέχουν καθημερινή εξυπηρέτηση στις γύρω περιοχές (π.χ. μικρά καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, βιβλιοπωλεία, περίπτερα, ζαχαροπλαστεία, φωτογραφεία, κ.ο.κ.).

5.6 Εμπορικές Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου

- 5.6.1 Ανάμεσα στους πολυάριθμους τύπους εμπορικής ανάπτυξης ξεχωρίζουν τρεις τύποι οι οποίοι λόγω της κλίμακάς τους και της έντασης της ανάπτυξης, της προσέλκυσης μεγάλου αριθμού

χρηστών, των ιδιαίτερων λειτουργικών τους αναγκών και των αναμενόμενων επιπτώσεων στην κατανομή των εμπορικών διευκολύνσεων σε ευρείες αστικές περιοχές, καθιστούν αναγκαία την υιοθέτηση ειδικής χωροθετικής πολιτικής και τη διασφάλιση στοιχείων και παραμέτρων που θα επιτρέψουν τη βιώσιμη τους ένταξη στον αστικό ιστό.

5.6.2 Για τους σκοπούς της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, οι αναφερόμενοι τύποι αναπτύξεων ορίζονται ως ακολούθως:

- (α) Ως **Πολυκατάστημα** ορίζεται το ενιαίο από κτιριολογική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται ενιαία επιχείρηση λιανικού εμπορίου. Σε πολυκαταστήματα διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος.
- (β) Ως **Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο** ορίζεται το κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, άσχετα με τον συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος. Στον τύπο αυτό δεν περιλαμβάνεται συγκρότημα με γραμμική διάταξη ανεξάρτητων καταστημάτων κατά μήκος δρόμου.
- (γ) Ως **Υπεραγορά** ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ., όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου με κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων (αυτό το χαρακτηριστικό διαφοροποιεί τις υπεραγορές από τα πολυκαταστήματα). Ο συνηθέστερος τύπος υπεραγοράς αφορά την πώληση τροφίμων, αλλά θα μπορούσε να αφορά επίσης και είδη κατοικίας, γραφείου, ξενοδοχείου και κήπου, τύπου DIY (συναρμολόγηση από τον αγοραστή), καθώς και άλλες περιπτώσεις.

5.6.3 **Χωροθετική Πολιτική για Εμπορικές Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου:** Λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής Παραλιμνίου, των απαιτήσεων της αγοράς και της ιδιαίτερης διάρθρωσης της εμπορικής δραστηριότητας, τα οργανωμένα εμπορικά κέντρα δεν θα επιτρέπονται στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Κατά τον ίδιο τρόπο δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων σύνθετου τύπου, οι οποίες συντίθενται από στοιχεία που τυπικά χαρακτηρίζουν και τους τρεις ανωτέρω τύπους εμπορικών αναπτύξεων (περιέχουν μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και ενιαία εμπορική επιχείρηση, με ένα ή πολλούς τύπους προϊόντων).

5.6.4 Οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα με μέγιστο ωφέλιμο χώρο εμπορίας ή έκθεσης προϊόντων 1.000 τ.μ. και υπόγειο αποθηκευτικό χώρο με εμβαδόν μέχρι 500 τ.μ., θα επιτρέπονται στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, όπως προνοείται στην παράγραφο 5.3.3.

5.6.5 Κατά την εξέταση αιτήσεων για υπεραγορές, ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση ειδική μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να απαιτήσει την υποβολή περιβαλλοντικής μελέτης, ή οποιασδήποτε άλλης μελέτης που κρίνεται απαραίτητη για εξέταση της αίτησης.

5.6.6 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση υπεραγοράς ή πολυκαταστήματος, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία την οποία αφορά η αίτηση είτε όχι, ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα άρθρα 43

και 82 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της αιτούμενης ανάπτυξης ή την απάμβλυνση λειτουργικών προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση της πρόσβασης προς την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στην άμεση περιοχή, ή την κατασκευή χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση. Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί συνολικό αριθμό χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο από εκείνο που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών προτύπων που περιέχονται στο Παράρτημα Β, εκτεταμένη τοπιοτέχνηση της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για περιορισμό των επιπτώσεων στον περίγυρο της, όπως και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου της προτιθέμενης ανάπτυξης σε σύγκριση με τις αποστάσεις που απαιτούνται για εμπορικές αναπτύξεις μικρότερης κλίμακας.

- 5.6.7 Η ανέγερση υπεραγορών ή πολυκαταστημάτων με εμβαδόν πέραν του καθοριζόμενου στην παράγραφο 5.6.4 δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της περιοχής της παρούσας Δήλωσης.
- 5.6.8 Η χωροθέτηση υπεραγοράς άλλου τύπου προϊόντων (είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου DIY) είναι επίσης δυνατή στη Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, με μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν που καθορίζεται από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της Ζώνης.

5.7 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

5.7.1 Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ανέγερσης οικοδομής για σκοπούς ενιαίας εμπορικής ή γραφειακής αξιοποίησης τεμαχίου που εμπίπτει σε εμπορική περιοχή/ άξονα και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, και θα εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ότι με τη διείσδυση της εμπορικής ή γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε εμπορική περιοχή/ άξονα, δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων.

5.7.2 Η πολιτική αυτή είναι δυνατό να εφαρμοστεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

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

5.7.3 Για την εφαρμογή της πολιτικής θα πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η εμπορική ή γραφειακή χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήμα τεμαχίου ή οικοπέδου/ων που θα ενοποιηθούν με άλλα που εμπίπτουν σε καθορισμένη Εμπορική Ζώνη κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος τεμαχίου ή του/των οικοπέδου/ων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης του τεμαχίου/ οικοπέδου 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 Ζώνη που δεν έχει καθοριστεί ως εμπορική ο συντελεστής δόμησης θα είναι μέχρι 70% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για κατοικία ή για την πρωτεύουσα χρήση, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος.
- (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείσδυση της εμπορικής ή γραφειακής ανάπτυξης θα ισούται με το 30% περίπου του συνολικού βάθους του αναφερόμενου τμήματος τεμαχίου ή του/των οικοπέδου/ων. Σε αυτό το τμήμα του τεμαχίου ή οικοπέδου/ων θα προβλέπεται διαμόρφωση/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 ορισμένες περιπτώσεις, ανάλογη ρύθμιση είναι δυνατό να ισχύει και στα πλάγια όρια του τεμαχίου/οικοπέδου όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.
- (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της εμπορικής ή γραφειακής χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί μεγαλύτερο αριθμό χώρων στάθμευσης από εκείνο που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών προτύπων που περιέχονται στο Παράρτημα Β.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων στην προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοούμενου ότι, κατά την κρίση της, δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

5.8 Άλλες Πρόνοιες

5.8.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει γενικά αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που προνοούνται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής, αλλά θα μπορεί να επιτρέψει τέτοιες χρήσεις, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

- (α) Όταν οι πιο πάνω αναπτύξεις αφορούν προσωρινές κατασκευές και σχετίζονται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στο τεμάχιο της ανάπτυξης.
- (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιομηχανικής ή Βιοτεχνικής Ζώνης και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.
- (γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται πάνω σε πρωτεύοντα δρόμο ή σε δευτερεύοντα δρόμο με ικανοποιητικό πλάτος, νοούμενου ότι αυτή πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου, και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Η εμπορική ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με την παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να αφορά καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Η παρούσα πρόνοια, η οποία δεν αφορά ιδιοκτησίες που βρίσκονται απέναντι από

υφιστάμενα καταστήματα, έχει ως στόχο την παροχή δυνατότητας συνέχειας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια διαχρονικά διαμορφωμένη κατάσταση.

(δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία στην περιοχή του κέντρου του Παραλιμνίου και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν με απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.

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

5.8.2.1 Καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον δεν διαθέτουν εξωτερικές διαφημίσεις, φωτογραφίες, κ.λπ., και μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου παρεμβάλλεται προθάλαμος για σκοπούς οπτικής απομόνωσης.

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

5.9 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης Μικρής Κλίμακας

5.9.1 Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, πολλαπλασιάζει πέραν οποιωνδήποτε προβλεπόμενων πραγματικών αναγκών τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και της σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχεται στον αστικό πληθυσμό. Για το λόγο αυτό, σε περιπτώσεις αιτήσεων για καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας σε αμιγείς περιοχές κατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή θα χρησιμοποιεί τη διακριτική της ευχέρεια μόνο εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των καθορισμένων Αξόνων Δραστηριότητας και οι δυνατότητες εξυπηρέτησης που παρέχει η Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ενδέχεται να δημιουργούν ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού επιμέρους οικιστικών περιοχών.

5.9.2 Γενικά θεωρείται ότι αστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας εξυπηρετούνται επαρκώς, και δεν δικαιολογείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για μικρής κλίμακας κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης.

5.9.3 Τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης οικιστικών περιοχών που είναι δυνατό να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 50 τ.μ. Ως τέτοια καταστήματα μπορεί να θεωρηθούν για παράδειγμα τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα, τα μικρά βιβλιοπωλεία, τα μικρά κουρεία/ κομμωτήρια, κ.ο.κ. Η χορήγηση της σχετικής πολεοδομικής άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμία περίπτωση δεν θα επιτρέπεται να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

5.9.4 Ειδικά σε ότι αφορά μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων και των υγειονομικών διευκολύνσεων) όπου θα πωλούνται μόνο είδη πρώτης ανάγκης, ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτέρου στο δρόμο που εφάπτεται της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως και η αναγκαιότητα της λειτουργίας του προτεινόμενου περιπτέρου για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

5.10 **Λειτουργικές και Περιβαλλοντικές Προϋποθέσεις.**

Σε οποιαδήποτε περίπτωση, οι εμπορικές αναπτύξεις (περιλαμβανομένων και των γραφείων), πρέπει να πληρούν τις ακόλουθες λειτουργικές και περιβαλλοντικές προϋποθέσεις:

- (α) Να ικανοποιούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μην δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
- (β) Να μην επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- (γ) Να προσφέρουν συνθήκες άνετης και ασφαλούς πρόσβασης για πεζούς και οχήματα, ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης με έμφαση στην εξυπηρέτηση μελλοντικών επισκεπτών, και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (δ) Να χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης και να εντάσσονται αρμονικά στο ευρύτερο περιβάλλον.

5.11 **Γραφεία**

5.11.1 Τα γραφεία αποτελούν τους χώρους στέγασης του τριτογενούς τομέα και θεωρούνται ως αναγκαία στοιχεία για τη λειτουργική οργάνωση του Παραλιμνίου σε επίπεδο υπηρεσιών. Αυτά συνιστούν ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων λόγω των ιδιαίτερων λειτουργικών τους χαρακτηριστικών και των κριτηρίων χωροθέτησής τους.

5.11.2 Οι σημαντικότεροι στόχοι της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου σε σχέση με τη μελλοντική ανάπτυξη και κατανομή των γραφείων είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η συγκέντρωση των γραφείων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στις Ζώνες Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II.
- (β) Η παροχή επαρκών, από ποσοτική άποψη, και ικανοποιητικών, σε ότι αφορά την ποιότητα και την κατανομή στον χώρο, δυνατοτήτων ανέγερσης νέων γραφείων ή αλλαγής χρήσης υφιστάμενων οικοδομών σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και ποιοτικών παραμέτρων σχεδιασμού του περιβάλλοντος χώρου των γραφειακών χρήσεων γενικά.

5.11.3 Γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που αφορούν τη δημόσια διοίκηση ή που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της περιοχής της παρούσας Δήλωσης ή/ και την ευρύτερη περιφέρεια, θα επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I (κυρίως στις Λεωφόρους 1^{ης} Απριλίου και Πρωταρά) καθώς και στη Ζώνη

Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ), που βρίσκεται νότια της περιφέρειας του κέντρου Παραλιμνίου.

- 5.11.4 Οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και η σχετική λειτουργική αυτονομία ορισμένων τύπων γραφείων, όπως και η ανάγκη λειτουργικού εμπλουτισμού περιοχών άλλων από τις καθοριζόμενες ανωτέρω, δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για τη δυνατότητα χωροθέτησης γραφείων μικρής κλίμακας σε περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό, σε περιοχές κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπούν μικρά γραφεία (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη σε οικόπεδο κανονικού μεγέθους), με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ. Παραδείγματα τύπων γραφείων τα οποία μπορεί να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αποτελούν ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, κ.ο.κ. Σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, είναι δυνατή η ανέγερση ορισμένων τύπων γραφείων (φροντιστήρια, ιατρεία, κ.ο.κ.) μεγαλύτερου εμβαδού, σύμφωνα με τη χωροθετική πολιτική που περιγράφεται στα οικεία κεφάλαια της παρούσας Δήλωση Πολιτικής.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανέγερσης οικιστικής πολυκατοικίας (πέραν των τεσσάρων μονάδων κατοικίας) σε Οικιστικές Ζώνες. Νοείται επίσης ότι δεν είναι δυνατή η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη.

5.12 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

- 5.12.1 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή ότι η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης οχημάτων. Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών μπορεί να επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, σε:

- (α) Δρόμους πρωταρχικής σημασίας, και
- (β) Βασικούς δευτερεύοντες δρόμους και Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για εξυπηρέτηση της τροχιάς κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής.

- 5.12.2 Η χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών στις πιο πάνω περιπτώσεις μπορεί να επιτρέπεται εφόσον δεν δημιουργούνται κίνδυνοι στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνεται η λειτουργία του δρόμου και δεν δημιουργείται όχληση ή επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους για τη διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων, όπως πυκνή περιμετρική δένδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου κ.ο.κ. Ιδιαίτερα κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε βασικούς δευτερεύοντες δρόμους, θα δίνεται μεγάλη σημασία σε πιθανή όχληση παρακείμενων οικιστικών περιοχών.

- 5.12.3 Πλυντήρια αυτοκινήτων μικρής κλίμακας είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή κατά μήκος Άξονα Δραστηριότητας. Σε πρατήριο πετρελαιοειδών σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας είναι δυνατό να επιτραπούν επίσης και συνεργεία επισκευής μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α. Νοείται ότι και στις δύο περιπτώσεις η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο

εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός του υποστατικού.

- 5.12.4 Νοείται ότι σε οποιαδήποτε περίπτωση θα ικανοποιούνται επιπρόσθετα όλες οι προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

6. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

6.1 Γενικά

- 6.1.1 Οι εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας εμφανίζονται σε ευρεία ποικιλία, και σε γενικές γραμμές υποβοηθούν στη λειτουργία και εξυπηρέτηση περιοχών, τόσο σε επίπεδο επιμέρους αστικών περιοχών όσο σε περιφερειακό επίπεδο.
- 6.1.2 Η κάθε επιχείρηση, ανάλογα με τον τύπο και τον τρόπο λειτουργίας της, δημιουργεί επιβαρύνσεις διαφορετικής μορφής και έντασης στη φιλοξενούσα περιοχή, και για το λόγο αυτό η σχετική χωροθετική πολιτική και προϋποθέσεις διαφοροποιούνται ανάλογα.

6.2 Χωροθετική Πολιτική για Όχληρές Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

- 6.2.1 Αναπτύξεις που αφορούν τη στέγαση οχληρών επιχειρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, όπως για παράδειγμα οι μπυραρίες, τα μπαρ, τα εστιατόρια με μουσική και οι κινηματογράφοι, που κατά κανόνα δημιουργούν τις σημαντικότερες επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη ηχορύπανσης και προσέλκυσης τροχαίας κυκλοφορίας, είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, και στις Τουριστικές Ζώνες με τον κωδικό Τε.
- 6.2.2 Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γειτνίαση με περιοχές κατοικίας ή χώρους διαμονής τουριστών), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης.

Θα λαμβάνεται επίσης υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Για την αντιμετώπιση της επικρατούσας ηχορύπανσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.

- (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή πιθανή παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή. Σε περιπτώσεις σύνθετων εξειδικευμένων ή άλλων εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας, όπως αυτές περιγράφονται στην παράγραφο 6.4 πιο κάτω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από τον καθοριζόμενο στο Παράρτημα Β.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Η συσσώρευση τέτοιων χρήσεων δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δικαιώματα για πρόσθετες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων,

δεδομένου ότι οποιαδήποτε συσσώρευση αναπτύξεων αυτού του τύπου ενδεχομένως αποθαρρύνει τη χωροθέτηση άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων.

6.3 Χωροθετική Πολιτική για Ήπιες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

Αναπτύξεις που αφορούν τη στέγαση ήπιων τύπων επιχειρήσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, χώροι με υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές της παραγράφου 6.2.1 και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III, νοουμένου ότι λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της παραγράφου 6.2.2.

6.4 Χωροθετική Πολιτική για Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας

6.4.1 Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας για την εξυπηρέτηση ευρύτερων οικιστικών, τουριστικών ή άλλων περιοχών της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Αρκετές από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμμερής τουριστικά έργα (σχετική είναι η παράγραφος 7.10).

6.4.2 Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, ανάλογα με την περίπτωση, μπορούν να διακριθούν και να ομαδοποιηθούν σύμφωνα με τον γενικό προσανατολισμό τους, σε εκείνες που έχουν ως επίκεντρο τα πιο κάτω:

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

(β) **Τον πολιτισμό** (όπως τα θέατρα, τις αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, τα πολιτιστικά κέντρα, τα μουσεία, τους αρχαιολογικούς χώρους, κ.ο.κ.).

(γ) **Την άθληση και υγεία** (όπως τα κέντρα άθλησης/ υγείας και ομορφιάς, 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) **Το συνδυασμό** των πιο πάνω προσανατολισμών, τη δυνατότητα ενδυνάμωσης κάποιου από αυτούς έναντι των υπολοίπων (όπως για παράδειγμα της φύσης ή του πολιτισμού για σκοπούς επιμόρφωσης), ή σε συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική ή την τουριστική ανάπτυξη).

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

6.5 Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας

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, υδροπάρκα, λούνα-παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.). Τέτοιες επιχειρήσεις είτε είναι αυτοτελείς είτε αποτελούν μέρος ευρύτερων αναπτύξεων, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο και επιθυμητό με βάση ευρύτερα πολεοδομικά κριτήρια. Συγκεκριμένοι τύποι τέτοιων σύνθετων αναπτύξεων (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 επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

6.6 Θεματικά Πάρκα

6.6.1 Για σκοπούς της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ως θεματικό πάρκο ορίζεται η οργανωμένη ανάπτυξη η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και που προσφέρει ως κεντρική δραστηριότητα την εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/ χρηστών παράλληλα με την αναψυχή/ ψυχαγωγία, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων, ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα. Τα κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του τεμαχίου της ανάπτυξης και θα συμβάλλουν 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, οι διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα 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.

6.6.2 Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, 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), έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με στοιχεία που πραγματεύονται μια θεματική ενότητα.

6.6.3 Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις που υποβάλλονται ως θεματικά πάρκα 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 της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.

- 6.6.4 Θεματικό πάρκο είναι δυνατό να επιτραπεί σε Τουριστική Ζώνη, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Θεματικά πάρκα είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν και στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 16.
- 6.6.5 Για θεματικά πάρκα σε Τουριστικές Ζώνες θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων της ανάπτυξης, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.
- 6.6.6 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η προτιθέμενη ανάπτυξη πρέπει να εντάσσεται ορθά στο περιβάλλον, να προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και να μην επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, τους φυσικούς πόρους (περιλαμβανομένων των υδάτινων πόρων και της γεωργικής γης καλής ποιότητας), καθώς και τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή.
- 6.6.7 Επειδή τα θεματικά πάρκα αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για κατ' αρχή αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται ουσιώδη προβλήματα κατά την εξέταση της αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

6.7 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού / Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

- 6.7.1 Για σκοπούς της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ως κέντρο πολλαπλού αθλητικού ψυχαγωγικού χαρακτήρα ορίζεται 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. Τα κύρια χαρακτηριστικά του κέντρου πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα 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 οργάνωση της ανάπτυξης 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, κέντρα σφαίρισης επί δαπέδου, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- 6.7.2 Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση σε περιορισμένο ποσοστό στοιχεία λιανικού εμπορίου (όπως για παράδειγμα μικρό κατάστημα δώρων ή λουλουδιών) ή εστίασης επισκεπτών (όπως ένα εστιατόριο ή ταβέρνα), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο

χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται για τη λειτουργική της στήριξη. Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό να συνδυάζεται με θεματικό πάρκο.

- 6.7.3 Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζοπούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών) και άλλα στοιχεία για λειτουργικό εμπλουτισμό του κέντρου, ώστε να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.
- 6.7.4 Για τα κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα και κατ' αναλογία οι πρόνοιες των παραγράφων 6.6.4 μέχρι 6.6.7 πιο πάνω.

6.8 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 6.8.1 Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών επιχειρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, υδροπάρκα, λούνα-παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καφετερία, μικρό εστιατόριο), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται για τη λειτουργική της στήριξη.
- 6.8.2 Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 16. Τέτοιες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου σε Τουριστικές Ζώνες (όπως ενυδρεία, κέντρα σφαίρισης επί δαπέδου και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3.500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών, ενώ πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων. Αιτήσεις για αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανόν να δημιουργούν όχληση, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης.

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

- 6.8.3 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 στην Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη. Για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα κέντρα σφαίρισης επί

δαπέδου, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία. 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 ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.

- 6.8.4 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και δεν θα δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα. Επιπλέον, η ανάπτυξη θα διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να απαιτήσει χώρους στάθμευσης στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έβραν των προτύπων που καθορίζονται στο Παράρτημα Β. Όλα τα πιο πάνω στοιχεία θα αξιολογούνται ενδεδειγμένα με βάση ειδικές μελέτες περιβαλλοντικών και κυκλοφοριακών επιπτώσεων, που θα πρέπει να υποβάλλονται για αυτό το σκοπό, νοούμενου ότι η Πολεοδομική Αρχή το κρίνει αναγκαίο λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης.

6.9 Αίθουσες Δεξιώσεων

- 6.9.1 Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δυνατό να επιτρέπονται αίθουσες δεξιώσεων, είτε ως μέρος τουριστικής ανάπτυξης (σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων και Κανονισμών) είτε σε συνδυασμό με κτίρια θρησκευτικής λατρείας, νοούμενου ότι προορίζονται να εξυπηρετήσουν τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς.

- 6.9.2 Κύρια γνωρίσματα των αιθουσών δεξιώσεων που συνδυάζονται με κτίρια θρησκευτικής λατρείας, είναι οι ενιαίοι χώροι υποδοχής για σκοπούς δεξιώσεων και οι συγκριτικά περιορισμένες βοηθητικές διευκολύνσεις. Στην αναφερόμενη κατηγορία αναπτύξεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που διέπονται από τις πρόνοιες του περί Κέντρων Αναψυχής Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

Οι αίθουσες δεξιώσεων της πιο πάνω κατηγορίας, λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/ χρηστών που προσελκύουν, δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών στις περιοχές που εγκαθίστανται. Για το λόγο αυτό, στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου υιοθετείται ειδική χωροθετική πολιτική, με βάση την οποία για την ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων σε συνδυασμό με κτίριο θρησκευτικής λατρείας, η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία πρέπει να έχει ελεύθερο εμβαδόν από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων να μην υπερβαίνει τα 300 τ.μ.

Για σκοπούς συντελεστή δόμησης θα εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 3.5, ενώ ο αριθμός ορόφων και το ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα.

- 6.9.3 Σε κάθε περίπτωση αίθουσας δεξιώσεων που συνδυάζεται με κτίριο θρησκευτικής λατρείας, πρέπει να ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 6.2.2 πιο πάνω. Επιπλέον, θα τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα συσχετίζεται ικανοποιητικά με το πρωτεύον οδικό δίκτυο και θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας της περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανάπτυξη. Η

οικοδομή πρέπει να απέχει τουλάχιστον 25,00 μ. από πρωτεύον οδικό δίκτυο και τουλάχιστον 15,00 μ. από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.

- (β) Οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται με βάση το Παράρτημα Β θα είναι ενιαίοι, με εισόδους/ εξόδους που διασφαλίζουν καλή ορατότητα. Σε περίπτωση ανέγερσης αίθουσας δεξιώσεων στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, τα αναφερόμενα πρότυπα θα αυξάνονται κατά 50%.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον και θα διαθέτει εκτενείς τοπιοτεχνημένους ανοικτούς χώρους.

7. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

7.1 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

Η τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με τις άλλες αναπτύξεις, θα χωροθετείται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Τουριστικές Ζώνες στις κεντρικές παραλιακές περιοχές. Οι εν λόγω Τουριστικές Ζώνες εκτείνονται σε μεγάλο μήκος της παραλίας στις τοποθεσίες «Πρωταράς» και «Περνέρα» (Ζώνες T1ε, T2β1α), καθώς και στην περιοχή «Προφήτης Ηλίας» (Ζώνη T3ε5).
- (β) Τουριστικές Ζώνες στις βόρειες παραλιακές περιοχές. Οι εν λόγω Τουριστικές Ζώνες βρίσκονται στην ευαίσθητη περιβαλλοντικά βόρεια περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, στις τοποθεσίες «Κάππαρης» και «Σκουταρόσπηλιοι» (Ζώνες T2β1α, T3ε5) και στις περιοχές «Λούμα» και «Αγία Τριάδα» (Ζώνες T2β1α και T3δ4).
- (γ) Τουριστικές ζώνες στις νότιες παραλιακές περιοχές, στις περιοχές «Νησσιά» και «Κόννος» (Ζώνες T5α και T3ε4α).
- (δ) Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ΠΚ.
- (ε) Κεντρική Εμπορική Περιοχή (Ζώνη Πα8α).

7.2 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

7.2.1 Βασική αρχή της χωροθετικής πολιτικής είναι η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης με βάση το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης και το Στρατηγικό Σχέδιο Τουριστικής Ανάπτυξης, τα οποία επιδιώκουν τη διαμόρφωση ενός μοντέλου αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης που να διαλαμβάνει την αναβάθμιση, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος. Η συγκροτημένη αυτή πολιτική θα ισχύει αντίστοιχα στις Τουριστικές Ζώνες και στις άλλες περιοχές όπου είναι δυνατό να επιτραπεί τουριστική ανάπτυξη.

7.2.2 Στις Τουριστικές Ζώνες με τον κωδικό T, όπως αυτές καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση, θα ισχύουν τα ακόλουθα, νοούμενου ότι οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και ποιότητας, η διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων γίνεται με βάση εγκεκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξη των αναπτύξεων αυτών στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον:

- (α) Τύποι και ένταση της ανάπτυξης: Στο χάρτη 2 καθορίζονται για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη οι επιτρεπόμενοι τύποι ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής. Νοείται ότι θα είναι δυνατή αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέχρι 0,05:1 με μεταφορά δομήσιμου εμβαδού από διατηρητέες οικοδομές ή από άλλες ιδιοκτησίες, ανάλογα με την εκάστοτε ισχύουσα Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

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

(β) Παραθεριστική κατοικία: Στις Τουριστικές Ζώνες επιτρέπεται η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με τον καθορισμένο συντελεστή δόμησης που προνοεί η Πολεοδομική Ζώνη για ανέγερση κατοικίας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις.

(i) Οι παραθεριστικές κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.

(ii) Σε περίπτωση όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, θα επιτρέπεται η ομαδοποίηση των παραθεριστικών κατοικιών μέχρι τεσσάρων (4) αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και ανεξάρτητη δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων θα είναι 6,00μ. τουλάχιστον μεταξύ τους και 4,00 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου.

(iii) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης και θα εντάσσεται και σέβεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον της περιοχής.

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

(γ) Άλλη οικιστική ανάπτυξη: Επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή δόμησης για κατοικία που καθορίζεται στην Τουριστική Ζώνη και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων όπως καθορίζονται στον Πίνακα 4.1 για περιοχές με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,20:1.

Για σκοπούς της παρούσας παραγράφου, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος οικιστικής μονάδας, όπως περιγράφεται στο υπόμνημα του σχετικού Πίνακα στο Κεφάλαιο 4. Νοείται ότι τα πιο πάνω εμβαδά δεν περιλαμβάνουν τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες και εισόδους, βοηθητικές οικοδομές, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.

Στις Τουριστικές αυτές Ζώνες θα απαιτείται η ανάμειξη τύπων οικιστικών μονάδων, ώστε να διασφαλίζεται η μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο και/ ή οικιστικών μονάδων ενός δωματίου κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, δεν θα υπερβαίνει το 30% του συνολικού αριθμού οικιστικών μονάδων, ενώ σε περιπτώσεις μικρών αναπτύξεων μέχρι πέντε (5) οικιστικών μονάδων, θα απαιτείται όπως αυτές είναι των δύο (2) και τριών (3) δωματίων, στα πλαίσια των πιο πάνω αναφερόμενων ελάχιστων εμβαδών.

- (δ) Εγκεκριμένα οικόπεδα: Για την ανέγερση κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που κατά την 30/4/2003 είχαν πιστοποιητικό έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, και περιλαμβάνονται σε Τουριστικές Ζώνες, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης που καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύτηκε σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

Για την ανέγερση κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που κατά την 5/4/2007, είχαν πιστοποιητικό έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, και περιλαμβάνονται σε Τουριστικές Ζώνες, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης που καθορίστηκε με τη Δήλωση Πολιτικής, η οποία ίσχυε πριν τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.

Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι εκείνα που καθορίζονται για κατοικία στην Τουριστική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.

- (ε) Ανέγερση Ξενοδοχείων: Στις περιπτώσεις ανέγερσης ξενοδοχείων σε ιδιοκτησίες που έχουν σύνορο την παραλία ή κρατική γη που εφάπτεται της παραλίας, οι οποίες εμπίπτουν στις Τουριστικές Ζώνες T1ε και T2β1α, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται από 0,50:1 σε 0,60:1 για τη Ζώνη T1ε, και από 0,40:1 σε 0,50:1 για τη Ζώνη T2β1α.

Σε περιπτώσεις ενιαίας ανάπτυξης που αφορά την ανέγερση ξενοδοχείου μόνο σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην Τουριστική Ζώνη T1ε (όπου επιτρέπονται ξενοδοχεία) και στην Τουριστική Ζώνη T3ε5 (όπου επιτρέπονται υπηρεσίες), είναι δυνατό το δομήσιμο εμβαδόν που προκύπτει από το τμήμα της ιδιοκτησίας που εμπίπτει στην Τουριστική Ζώνη T3ε5 να χρησιμοποιηθεί για σκοπούς ανέγερσης του ξενοδοχείου. Σε τέτοια περίπτωση, ο συντελεστής δόμησης του τμήματος της ιδιοκτησίας που εμπίπτει στην Τουριστική Ζώνη T3ε5 θα αυξάνεται στο 0,50:1.

7.3 Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ΠΚ

7.3.1 Στην καθορισμένη Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ΠΚ, με στόχο την ενθάρρυνση οργανωμένης παραθεριστικής ανάπτυξης χαμηλής πυκνότητας και υψηλής αισθητικής στάθμης και ποιότητας, ισχύουν τα ακόλουθα:

- (i) Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης καθορίζονται σε 0,20:1, ο αριθμός ορόφων σε δύο και το μέγιστο ύψος 8,30 μέτρα.
- (ii) Η διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων θα γίνεται με βάση εγκεκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά θα λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξη στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον.
- (iii) Ανεξαρτήτως του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου ή άλλου κοινοτικού εξοπλισμού.

- (iv) Στις περιπτώσεις αιτήσεων σε ιδιοκτησίες που γειτνιάζουν με αξιόλογα φυσικά χαρακτηριστικά (υψομετρικές διαφορές, δένδρα, ποταμό, αργάκι, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους για διαφύλαξη των στοιχείων αυτών.

7.3.2 Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει την ικανοποιητική διάνοιξη προσπελάσεων από τη Λεωφόρο Πρωταρά.

7.4 **Μικρά Αστικά Ξενοδοχεία**

7.4.1 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ), όπως αυτή καθορίζεται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής, θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες ή μικρά αστικά ξενοδοχεία, κατηγορίας 4 και 5 αστέρων μόνο, και με μέγιστη δυναμικότητα 80 δωματίων (160 κλίνες). Στην περίπτωση ανέγερσης ξενοδοχείου το ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου θα είναι 1.000 τ.μ., με δυνατότητα χαλάρωσης σε περιοχές με συνεχές σύστημα δόμησης.

7.4.2 Οι πιο πάνω αναπτύξεις θα επιτρέπονται υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- (i) Οι αναπτύξεις θα προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον του οικισμού και ειδικότερα στην κλίμακα, τη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα του.
- (ii) Κατά τη μελέτη αιτήσεων για τις αναφερόμενες αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσής τους και τη διαφύλαξη των ανέσεων των περιοίκων.

7.5 **Διατηρητέες και Παραδοσιακές Οικοδομές**

7.5.1 Σε Διατηρητέες και Παραδοσιακές Οικοδομές θα επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα νοουμένου ότι οποιοσδήποτε προσθήκες/ μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στο χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες 26(1) και (2) του Παραρτήματος Β.

7.5.2 Οι διατηρητέες οικοδομές διέπονται από το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, ενώ οι παραδοσιακές οικοδομές από τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

7.6 **Παρεμφερή Τουριστικά Έργα**

7.6.1 Παρεμφερή τουριστικά έργα θεωρούνται τα ολοκληρωμένα συγκροτήματα εγκαταστάσεων που προσφέρουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και τα οποία ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Συνάδουν με τους στόχους της Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο της ανάπτυξης.

- (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικού αγοραστικού κοινού, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας του τόπου (θεματικά πάρκα, αθλητικά κέντρα, μουσεία, ενυδρεία, κ.λπ.).
- (γ) Παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας και αναψυχής πάνω σε οργανωμένη βάση και η οργάνωσή τους γίνεται με ενιαίο τρόπο, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (δ) Χωροθετούνται ορθά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους, που συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

7.6.2 Οι αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα θα αξιολογούνται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου και θα διέπονται από τις πρόνοιες για εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, για έργα πολιτιστικής υποδομής, ή για αναπτύξεις ειδικού τύπου, σύμφωνα με τα οικεία Κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

7.7 Προσθήκες – Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας

7.7.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία ισχύει η επιφύλαξη της παραγράφου 7.7.2):

- (α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία και των προνοιών της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών).
- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας που εξάντλησε το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρεπόταν κατά την αδειοδότησή της και βρίσκεται σε Ζώνη όπου μειώθηκε ο συντελεστής δόμησης που ίσχυε κατά την αδειοδότηση, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χρήσεων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι η προσθήκη αφορά χώρους εντός του αδειούχου κελύφους της ανάπτυξης ή και η προσθήκη αφορά καθ' ύψος επέκταση που μπορεί να εγκριθεί με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή.
- (γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

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

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

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

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

7.7.2 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές είναι δυνατό να επιτραπεί, έστω και αν η χρήση δεν είναι επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων είτε για σκοπούς προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/ και στο ίδιο τεμάχιο.

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

(i) Υπάρχει εκμεταλλεύσιμο εμβαδό εντός του αρχικού τεμαχίου με βάση το πολεοδομικό καθεστώς (συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης) που ίσχυε πριν την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας ή με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

(ii) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας που εξάντλησε το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρεπόταν κατά την αδειοδότησή της και βρίσκεται σε Ζώνη όπου μειώθηκε ο συντελεστής δόμησης που ίσχυε κατά την αδειοδότηση, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χρήσεων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι η προσθήκη αφορά χώρους εντός του αδειούχου κελύφους της ανάπτυξης ή και η προσθήκη αφορά

καθ' ύψος επέκταση που μπορεί να εγκριθεί με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή.

- (iii) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου για σκοπούς επέκτασης νόμιμα υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται πλέον η τουριστική ανάπτυξη (επιτρεπόταν στο παρελθόν κατά την αδειοδότηση της μονάδας), η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το 70% του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου που καθορίζεται για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.
- (γ) Η προσθήκη/ μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.
- (δ) Η προσθήκη/ μετατροπή θα τηρεί κατά το δυνατό όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από τη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου.
- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που υποβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

Νοείται ότι προσθήκες/ μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική, με εξαίρεση την πρόνοια 7.7.2(β)(iii), μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

7.7.3 Ανεξάρτητα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 7.7.1 και 7.7.2 πιο πάνω, το δομήσιμο εμβαδόν υφιστάμενης τουριστικής μονάδας μπορεί να αυξηθεί όταν αυτό αφορά εμπλουτιστικά έργα, πέραν του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.10.

7.8 Τουρισμός Υγείας

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

- (α) Αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/ επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα και τουριστικά καταλύματα, καθώς και την προώθηση νέων τουριστικών μονάδων με εμπλουτιστικά έργα (παράγραφος 7.9).

Για το σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατό να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (παράγραφος 7.10).

- (β) Αποδοχή της αλλαγής χρήσης τουριστικής μονάδας σε νοσηλευτήριο, ως πιο επιθυμητής, νοούμενου ότι:
 - (i) η τουριστική μονάδα είναι χαμηλής κατηγορίας,

- (ii) η τουριστική μονάδα βρίσκεται σε καθορισμένη εμπορική περιοχή/ άξονα ή κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου,
- (iii) η αλλαγή χρήσης δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, και
- (iv) σε περίπτωση συνύπαρξης νοσηλευτηρίου και τουριστικής μονάδας, διασφαλίζεται η κτιριολογική και λειτουργική αυτοτέλεια του νοσηλευτηρίου σε χωριστό κτίριο.

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

7.9 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

7.9.1 Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, που δυνατό να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/ τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις προϋποθέσεις και κριτήρια της παραγράφου 7.6.

7.9.2 Τα εμπλουτιστικά έργα τέτοιων τουριστικών μονάδων και οι επιμέρους χώροι τους μπορούν να αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Συνεδριακά κέντρα, μικρότερες αίθουσες συνεδριών για εξυπηρέτηση ομάδων τουριστικών μονάδων και εξειδικευμένοι εκθεσιακοί χώροι.
- (β) Κέντρα αποκατάστασης/ αποθεραπείας/ φυσιοθεραπείας, κέντρα ευεξίας, όπως θαλασσοθεραπείας, υδατοθεραπείας και ιαματικές πηγές.
- (γ) Ολοκληρωμένα αθλητικά συγκροτήματα, στάδια, κολυμβητήρια, κλειστά γυμναστήρια, καθώς και άλλες μεγάλες υποδομές προπονητικού/ αθλητικού χαρακτήρα.
- (δ) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώροι παραγωγής/γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων, κέντρα πληροφόρησης/ ερμηνείας (*interpretation centres*) και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.
- (ε) Εγκαταστάσεις μαρίνων, εγκαταστάσεις παρακολούθησης αγώνων, δελφινάρια, υδροπάρκα και μουσεία θαλάσσης.
- (στ) Εξειδικευμένα/ θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος ή/ και εστιατόριο, όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία.

Νοείται ότι ως εμπλουτιστικό έργο σε τουριστική μονάδα μπορεί να θεωρηθεί και χρήση άλλη από τις καθοριζόμενες στην παρούσα παράγραφο, εφόσον αυτό προνοείται σε σχετική

Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η οποία εκδίδεται κατόπιν εισήγησης του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

7.10 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

7.10.1 Τα κίνητρα παρέχονται σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που πληρούν μια από τις πιο κάτω προϋποθέσεις, με στόχο τον εμπλουτισμό των υπηρεσιών που παρέχουν σε επισκέπτες:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες –πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής– και διαθέτουν κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού).
- (β) Αποτελούν υφιστάμενες μερικώς αδειούχες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, τις πρόνοιες του Μέρους Γ « Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.
- (γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

7.10.2 Τα κίνητρα τα οποία περιγράφονται στην παράγραφο 7.10.3, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 7.9.2. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων (family rooms), σουίτων και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

7.10.3 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα, τα οποία περιγράφονται στις παραγράφους 7.9.2 και 7.10.2, όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 7.10.1 και εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι 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 εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατό να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Η παρούσα ισχύει εφόσον ικανοποιούνται οι επιφυλάξεις της παραγράφου 7.6.1.

- (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, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος. Η παρούσα ισχύει νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 7.6.2(γ), (δ) και (ε).

Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι ποσοστού 5% επί του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, θα είναι επιπρόσθετη οποιασδήποτε άλλης που προνοείται σε άλλη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Η πιο πάνω αύξηση θα ισχύει και σε περίπτωση προσθήκης νέου τεμαχίου στην ανάπτυξη.

Νοείται, επίσης, ότι σε περίπτωση δημιουργίας τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες δεν θα απαιτούνται επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τα εμπλουτιστικά έργα που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους ενοίκους της τουριστικής μονάδας. Για τα υπόλοιπα εμπλουτιστικά έργα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό 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.

7.11 Τουριστικές Διευκολύνσεις – Υπηρεσίες

7.11.1 Εμπορική Ανάπτυξη: Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται εμπορική ανάπτυξη (καταστήματα και γραφεία) σε καθορισμένη Τουριστική Ζώνη, εκτός από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν στη Ζώνη προνοείται η χωροθέτηση τέτοιων διευκολύνσεων (Τουριστική Ζώνη με τον κωδικό Τε). Σε αυτές τις Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική ανάπτυξη, ενώ σε περιπτώσεις μικτής ανάπτυξης οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου.
- (β) Όπου η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για τη λειτουργία Τουριστικής Ζώνης και είναι συναφής με τον τουρισμό. Νοείται ότι η διασπορά τέτοιων αναπτύξεων σε Τουριστική Ζώνη είναι ανεπιθύμητη και θα επιδιώκεται η συγκέντρωσή τους σε χώρους που προσφέρονται για αυτό τον σκοπό. Στις περιοχές που υπάρχουν καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες με τον κωδικό Τε, τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:
- (i) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν μέρος οργανωμένης ανάπτυξης, και τέτοια χρήση είναι εμφανώς βοηθητική της υπόλοιπης ανάπτυξης και αποτελεί χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της.
- (ii) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν λογική προέκταση καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης Τε που δεν έχει τουλάχιστον πλήρως αναπτυχθεί, δημιουργούν με αυτή ένα συμπαγή πυρήνα υπηρεσιών, εφάπτονται κύριου ή συλλεκτήριου δρόμου και κρίνονται πολεοδομικά επιθυμητές, λόγω των χαρακτηριστικών της περιοχής. Νοείται ότι το εμπορικό

μέρος της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 35% του συντελεστή δόμησης για κατοικία.

- (γ) Όπου η ανάπτυξη δεν είναι ανταγωνιστική καθορισμένων Εμπορικών Ζωνών και θεωρείται αναγκαία για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Προτεραιότητα θα αποδίδεται σε περίπτερα, μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων, καταστήματα σουβενίρ, γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων και τραπεζών, και άλλα καταστήματα παρόμοιου τύπου και κλίμακας.

7.11.2 Κέντρα Αναψυχής: Σε Τουριστική Ζώνη είναι δυνατό να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη βρίσκεται μέσα σε Ζώνη όπου επιτρέπονται τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστική Ζώνη με τον κωδικό Τε). Στη Ζώνη αυτή δεν επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική ανάπτυξη, ενώ σε περιπτώσεις μεικτής ανάπτυξης οι τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες θα πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου.
- (β) Όπου η ανάπτυξη κρίνεται ότι εξυπηρετεί τις ανάγκες λειτουργίας της Τουριστικής Ζώνης και δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων σε συγκεκριμένη περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις ανέσεις της, δεδομένου ότι στόχος είναι η διαφύλαξη των ανέσεων και της ποιότητας του περιβάλλοντος για την πρωταρχική χρήση του χώρου. Η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται ιδιαίτερα σε περίπτωση υπερσυγκέντρωσης χρήσεων που δημιουργούν αυξημένη όχληση, όπως οι μπουραρίες, τα σφαιριστήρια, τα καταστήματα έτοιμων φαγητών, κ.ά., και θα λαμβάνονται υπόψη παράμετροι όπως η ηχορύπανση, η αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας, κ.ο.κ.
- (γ) Στις περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη συμπληρώνει υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, ανεξάρτητα από τον βαθμό συγκέντρωσής τους. Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθοριστεί Ζώνες Τε ή όπου υπάρχουν υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, κέντρα αναψυχής θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, περιοχές ή άξονες, εκτός των περιπτώσεων που αυτά αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, όπου μια τέτοια χρήση, με τη μορφή μικρού μπαρ, καφενείου, κ.λπ., συνδέεται με κολυμβητική δεξαμενή ή άλλους υπαίθριους χώρους, και είναι σαφώς βοηθητική και χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της υπόλοιπης ανάπτυξης.

7.11.3 Σε όλες τις περιπτώσεις των προηγούμενων παραγράφων, η ανάπτυξη πρέπει να εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και να μην δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα. Η ανάπτυξη θα υπόκειται στους περιορισμούς αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος οικοδομών και τον αριθμό ορόφων που καθορίζονται για κατοικία στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά.

7.12 Άλλες Πρόνοιες

7.12.1 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού: Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη

τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, με τον οποίο θα διαβουλευέται πριν τη λήψη της απόφασής της.

- 7.12.2 **Σχέδιο παροχής κινήτρων για Απόσυρση Τουριστικών Κλινών**: Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής θα ισχύουν οι πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών.
- 7.12.3 **Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου**: Κατά την υποβολή αίτησης για τουριστική ανάπτυξη πρέπει να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή και το Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου, που εκδίδεται από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, και του οποίου η χορήγηση συναρτάται και με θέματα πρόσβασης, εμβαδού και διαστάσεων του γηπέδου της ανάπτυξης. Το Πιστοποιητικό δεν θα ζητείται, όταν αυτό παύσει να προνοείται στην περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία.
- 7.12.4 **Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη**: Ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, τουριστική ανάπτυξη ή επέκταση υφιστάμενης τουριστικής μονάδας δεν επιτρέπεται σε Αρχαιολογικό Χώρο, σε Ζώνη Προστασίας, σε Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ζώνη, και σε περιοχή που αρδεύεται από Κυβερνητικό Αρδευτικό Έργο.

8. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

8.1 Γενικά

- 8.1.1 Ο τομέας της βιομηχανίας και βιοτεχνίας στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν έχει αναπτυχθεί στο βαθμό των υπόλοιπων τομέων δραστηριότητας, και προσανατολίζεται σε επιχειρήσεις που εξυπηρετούν την τουριστική βιομηχανία. Μικρές Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές υπάρχουν στην ευρύτερη περιφέρεια της ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου, όπως στο Φρέναρος, στη Δερύνεια, στη Σωτήρα και στο Αυγόρου, ενώ Βιοτεχνικές Ζώνες βρίσκονται σε όλες σχεδόν τις κοινότητες της Επαρχίας για κάλυψη τοπικών αναγκών. Από τα πιο πάνω προκύπτει ο εντελώς τοπικός και δευτερεύοντας ρόλος του ευρύτερου βιομηχανικού τομέα στην ελεύθερη Επαρχία. Εντούτοις, στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής προβλέπεται ότι το Παραλίμνι, ως περιφερειακό κέντρο, θα πρέπει να αποκτήσει ικανοποιητικές δυνατότητες φιλοξενίας των σχετικών επιχειρήσεων.
- 8.1.2 Οι σχετικά μικρές ανάγκες στον τομέα της βιομηχανίας και βιοτεχνίας αφορούν κυρίως βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις, για σκοπούς υποστήριξης της οικοδομικής βιομηχανίας, του τουρισμού, της παραθεριστικής ανάπτυξης, του εμπορίου και των υπηρεσιών, καθώς και για σκοπούς εξυπηρέτησης των καθημερινών αναγκών του πληθυσμού.
- 8.1.3 Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής καθορίζονται δύο Βιομηχανικές Ζώνες διαφορετικών τύπων, καθώς και μία Βιοτεχνική Ζώνη. Στις Βιομηχανικές Ζώνες επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β, καθώς και οικονομικών δραστηριοτήτων στη Μεικτή Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων στα νότια της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Στη Βιοτεχνική Ζώνη είναι δυνατή η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων για κάλυψη τοπικών αναγκών, είτε αυτές αφορούν μεταστέγαση υφιστάμενων βιοτεχνικών αναπτύξεων και αποθηκών, που δημιουργούν οχλήσεις σε παρακείμενες χρήσεις, είτε νέες βιοτεχνικές επιχειρήσεις.

8.2 Επιπτώσεις και Επηρεασμός Περιβάλλοντος

Η ασυμβατότητα της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης με άλλες χρήσεις οφείλεται κυρίως στον τρόπο λειτουργίας της και στη φύση του εξοπλισμού ή των μηχανημάτων που εγκαθίστανται και λειτουργούν σε αυτή. Κατά κανόνα, εκτιμάται ότι οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις συνεχίζουν να προκαλούν αρνητικές επιπτώσεις διαφόρων επιπέδων, στο άμεσο και στο ευρύτερο περιβάλλον τους ακόμη και όταν χρησιμοποιηθεί η διαθέσιμη τεχνολογία για τον περιορισμό των επιπτώσεων διαφόρων μορφών (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:

- (i) Αυξημένος ή πολύ αυξημένος βαθμός δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος, που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α.
- (ii) Συνήθης βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος μεταξύ των επιπέδων που περιγράφονται στα σημεία (i) και (iii) της παρούσας παραγράφου, που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β.

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

8.3 Κατηγορίες Βιομηχανικής και Βιοτεχνικής Ανάπτυξης

Οι ορισμοί των διαφόρων Κατηγοριών βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων περιέχονται στο Παράρτημα Α της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Οι κατηγορίες βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων που επιτρέπονται στα όρια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι οι πιο κάτω:

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

8.4 Γενική Χωροθετική Πολιτική

8.4.1 Κατά κανόνα, οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ, και οι αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β, θα χωροθετούνται στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες και στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη, και σε άλλες περιοχές όπου προβλέπεται από άλλες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

8.4.2 Στις αναφερόμενες Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η χωροθέτηση άλλων χρήσεων πέραν της βιομηχανικής και των αποθηκών, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από άλλη εξειδικευμένη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, και η άλλη χρήση είναι αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία τους.

8.4.3 Για να διασφαλιστεί η ευέλικτη και αποτελεσματική εφαρμογή της πολιτικής που περιγράφεται στην προηγούμενη παράγραφο, σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευτεί με άλλους αρμόδιους φορείς, δύναται να μεταφέρει μια συγκεκριμένη βιομηχανική ή βιοτεχνική ανάπτυξη από μια Κατηγορία στην αμέσως επόμενη Κατηγορία, αν κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα επίπεδα επηρεασμού που καθορίζονται στην παράγραφο 8.2.

8.5 Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις δύο Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β που καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής. Η έκταση των Ζωνών/ Περιοχών θεωρείται ικανοποιητική, λαμβανομένων υπόψη τόσο της υφιστάμενης κατάστασης, όσο και των προβλεπόμενων μελλοντικών αναγκών του βιομηχανικού τομέα.

8.6 Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β

8.6.1 Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β, που χωροθετείται κεντρικά στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και σε επαφή με τις νοτιοανατολικές Οικιστικές Ζώνες του κέντρου, με στόχο τη διευκόλυνση τόσο της μεταστέγασης υφιστάμενων, όσο και την εγκατάσταση νέων βιοτεχνικών αναπτύξεων.

- 8.6.2 Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β στις αναφερόμενες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές.
- 8.6.3 Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευής μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Β, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, τα οποία εξυπηρετούν γεωργικά μηχανήματα ή μεγάλα μεταφορικά μέσα, όπως λεωφορεία, φορτηγά κ.λπ., είναι δυνατή μόνο εντός της καθορισμένης Βιοτεχνικής Ζώνης.
- 8.6.4 Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 8.6.2 πιο πάνω, σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, με βάση τις σχετικές προϋποθέσεις που καταγράφονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής.

8.7 Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ

- 8.7.1 Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ δυνατό να χωροθετούνται στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ στους αναφερόμενους άξονες είναι δυνατή, εφόσον το μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι μέχρι της τάξης των 200 τ.μ.
- 8.7.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλασטיών, αρτοποιιών, φωτογραφικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε όλες τις κατηγορίες Αξόνων Δραστηριότητας, καθώς και σε Τουριστικές Ζώνες με τον κωδικό Τε, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικές καθημερινές ανάγκες, δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί και ως πρατήριο λιανικής πώλησης, διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία, και έχει καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. Επιπλέον η ανάπτυξη πρέπει να διαθέτει ικανοποιητικές διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών.
- 8.7.3 Στους Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός του υποστατικού.

8.8 Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες και στη Βιοτεχνική Ζώνη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος κεφαλαίου, καθώς και στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου. Εκκολαπτήρια επιχειρήσεων είναι δυνατό να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές

και άξονες εμπορικής δραστηριότητας, νοούμενου ότι δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων.

8.9 Αποθηκευτικές Αναπτύξεις

8.9.1 Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες.

8.9.2 Η χωροθέτηση μικρών, λειτουργικά αυτοτελών αποθηκών Κατηγορίας Β θα επιτρέπεται στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Στη Βιοτεχνική Ζώνη με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ.

(β) Κατά μήκος όλων των Αξόνων Δραστηριότητας, νοούμενου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δεν θα προκαλούν όχληση (θόρυβο, σκόνες, οσμές, κραδασμούς κ.ο.κ.), δεν θα είναι εύφλεκτα και νοούμενου ότι οι αποθήκες δεν θα δημιουργούν πρόβλημα στη γύρω περιοχή από άποψη πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης, συνθηκών φορτοεκφόρτωσης και εμφάνισης, και δεν θα υποβαθμίζουν το περιβάλλον γενικά.

8.10 Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων

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

8.10.2 Η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν επιχειρήσεις του τύπου που περιγράφεται πιο πάνω θα επιτρέπεται στην καθορισμένη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομική Ζώνη Βα4-ΒΕ2).

8.10.3 Στην πιο πάνω Ζώνη θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών στις οποίες μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία των αναφερόμενων επιχειρήσεων και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Ενδεικτικά παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων είναι οι Βιομηχανίες Υψηλής Τεχνολογίας Κατηγορίας Β, οι εκθέσεις πώλησης οχημάτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού που περιλαμβάνουν χώρους επισκευών, αποθήκευσης, κ.λπ., και άλλες επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας, οι οποίες είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετούνται στους χώρους εμπορικής δραστηριότητας.

8.11 Γενικά χωροθετικά κριτήρια

Κατά την εξέταση αιτήσεων για βιομηχανικές, βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια:

(α) Τις συνθήκες πρόσβασης και προσπέλασης.

(β) Τις ανέσεις γειτονικών περιοχών σε σχέση με διάφορες μορφές ρύπανσης και όχλησης.

- (γ) Τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης.
- (δ) Το επίπεδο ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε επιμέρους περιοχές.

8.12 Μέτρα προστασίας γειτονικών χρήσεων

Πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της όχλησης που ενδέχεται να προκαλούν οι καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες, καθώς και η Βιοτεχνική Ζώνη στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές. Για το σκοπό αυτό προβλέπεται η δημιουργία περιμετρικής λωρίδας πρασίνου (Ζώνη Προστασίας Δα3), ενώ παράλληλα παρέχεται η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο από την απόσταση που καθορίζεται στο Μέρος Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης. Επίσης, στις πιο πάνω περιπτώσεις θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης, όπου αυτή προβάλλεται, όπως για παράδειγμα εκτενής τοπιοτέχνηση, κατασκευή προθήκης προϊόντων, κ.ά.

8.13 Άλλες Πρόνοιες

- 8.13.1 Ανεξάρτητα από τις πιο πάνω πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και την ερμηνεία όρων στο Παράρτημα Α, βιοτεχνικές και βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση κλάσματος των αστικών και άλλων αποβλήτων, είναι δυνατό να χωροθετηθούν στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες ή σε Γεωργική Ζώνη, ειδικά στον περίγυρο νόμιμα υφιστάμενου Χώρου Διαχείρισης Αστικών Αποβλήτων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, την Υπηρεσία Περιβάλλοντος και την Τοπική Αρχή, διαπιστώσει ότι η λειτουργία της ανάπτυξης, τα ανακυκλούμενα υλικά και οι μέθοδοι/ διαδικασίες ανακύκλωσης, δεν επηρεάζουν ουσιαστικά γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις, καθώς και το ευρύτερο περιβάλλον.
- 8.13.2 Το υφιστάμενο εργοστάσιο επεξεργασίας λυμάτων και οι δεξαμενές αποθήκευσης νερού τριτοβάθμιας επεξεργασίας, νότια του δάσους του Αγίου Ιωάννη, αποτελούν Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α.

9. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

9.1 Γενικά

- 9.1.1 Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου λειτουργεί σήμερα σημαντικός αριθμός δημόσιων και ιδιωτικών νηπιαγωγείων, τέσσερα δημοτικά σχολεία, καθώς και δημόσια εκπαιδευτήρια διαφόρων βαθμίδων όπως Γυμνάσιο, Τεχνική Σχολή και Λύκειο, τα οποία εξυπηρετούν την περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής καθώς και την ευρύτερη περιφέρεια.
- 9.1.2 Στον τομέα της εκπαίδευσης δεν αντιμετωπίζονται ιδιαίτερα προβλήματα και γενικά θεωρείται ότι οι εκπαιδευτικές ανάγκες του Παραλιμνίου καλύπτονται επαρκώς από την υφιστάμενη υποδομή. Η αναγκαιότητα προγραμματισμού ανέγερσης νέου δημοτικού σχολείου για κάλυψη των μελλοντικών αναγκών, με στόχο την ισόρροπη κατανομή των σχολείων της βαθμίδας αυτής και την άμεση συνάρτησή τους με τις περιοχές κατοικίας τις οποίες θα εξυπηρετούν, συνηγορεί στον καθορισμό κρατικής γης επαρκούς εμβαδού στη βορειοανατολική περιοχή της παρούσας Δήλωσης για τον σκοπό αυτό.

9.2 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων

- 9.2.1 Τα δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 9.6 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 12,00 μέτρων, νοούμενου ότι υπάρχει δρόμος αυτού του πλάτους στη γύρω περιοχή. Κατά την εξέταση αιτήσεων για νηπιαγωγεία, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, ανάμεσα σε άλλα, και το βαθμό εξυπηρέτησης μιας περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία. Όπου αυτό είναι εφικτό, τα νηπιαγωγεία πρέπει να γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα.
- 9.2.2 Νηπιαγωγεία είναι δυνατόν επίσης να επιτρέπονται και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ), στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- 9.2.3 Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθος τους (Παράρτημα Γ). Για μονοτάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου της τάξης των 520 τ.μ., 800 τ.μ. και 1.100 τ.μ. αντίστοιχα.
- 9.2.4 Ειδικά για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 10.3.2.

9.3 Χωροθέτηση σχολών στοιχειώδους εκπαίδευσης

- 9.3.1 Τα δημοτικά σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ακόμα και όταν αυτά χωροθετούνται στις παρυφές τέτοιων περιοχών.

9.3.2 Τα δημοτικά σχολεία είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Οικιστικές Ζώνες και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ). Τα σχολεία αυτά πρέπει να συνδυάζονται χωροδομικά με δημόσιους χώρους πρασίνου και να εξυπηρετούνται από δημόσιες συγκοινωνίες και δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων που να τα συνδέει με τις γύρω Περιοχές Ανάπτυξης.

9.4 Χωροθέτηση σχολών μέσης εκπαίδευσης

9.4.1 Οι σχολές Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Οι χώροι που επιλέγονται πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον τουλάχιστον οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

9.4.2 Οι σχολές μέσης εκπαίδευσης είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Οικιστικές Ζώνες και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων Υπηρεσιών (ΚΓΥ). Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας και δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί σε σχέση με τις περιοχές που θα εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.

9.5 Πρότυπα έκτασης γηπέδου

Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού (Πίνακες 2 και 3, στο Παράρτημα Γ). Για ιδιωτικές σχολές των πιο πάνω βαθμίδων προνοείται η μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση της σχολής μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης (Πίνακες 4 και 5 στο Παράρτημα Γ).

9.6 Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης

9.6.1 Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης μπορούν να χωροθετούνται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ), ανάλογα με τις ενδεχόμενες επιπτώσεις σε παρακείμενες χρήσεις. Οι σχολές αυτές πρέπει να έχουν άνετες συνθήκες πρόσβασης από το πρωτεύον ή βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο.

9.6.2 Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται και στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.

9.6.3 Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας, του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Γ αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές. Για τον καθορισμό των προτύπων λήφθηκαν υπόψη ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, οι περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού Ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης Κανονισμοί, καθώς και η ανάγκη για παροχή μικρού πάρκου εντός της σχολής για χρήση από τους φοιτητές.

9.6.4 Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη χωροθέτηση κάθε σχολής, σύμφωνα με την παράγραφο 4 στο Παράρτημα Γ «Πρότυπα για

Εκπαιδευτικά Ιδρύματα». Για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με ειδικές ανάγκες οι οποίες προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα και τις ανάγκες της κάθε σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

- 9.6.5 Στις περιπτώσεις ανέγερσης ιδιωτικών σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που παρέχεται με βάση τη σχετική παράγραφο της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής κατά 0,20:1, εφόσον στην ανάπτυξη συμπεριλαμβάνονται διευκολύνσεις για διαμονή για τουλάχιστον 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών.

9.7 Φροντιστήρια, ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις

- 9.7.1 Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και III, και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ).
- 9.7.2 Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατό να επιτρέπονται σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη, αφού η Πολεοδομική Αρχή λάβει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανέγερσης οικιστικής πολυκατοικίας (πέραν των τεσσάρων μονάδων κατοικίας) σε Οικιστικές Ζώνες. Νοείται επίσης ότι δεν είναι δυνατή η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά το φροντιστήριο/ ινστιτούτο.

9.8 Πολλαπλή Χρήση

Όπου είναι εφικτό, θα επιτρέπεται και θα ενθαρρύνεται, τόσο στον προγραμματισμό όσο και στη σχεδίαση νέων σχολείων, η πολλαπλή χρήση των εγκαταστάσεών τους, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιοριστούν οι ανάγκες για εγκαταστάσεις παρόμοιου τύπου. Οι σχετικές δυνατότητες μπορούν να εξεταστούν διαχρονικά (απογεύματα, βράδυ, καλοκαίρι), ώστε να μην δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία του σχολείου. Η πολλαπλή χρήση των διευκολύνσεων αυτών θα συμβάλει στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να λειτουργήσει στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

9.9 Συντελεστής Δόμησης

- 9.9.1 Για αναπτύξεις που αφορούν την ανέγερση εκπαιδευτηρίου οποιασδήποτε βαθμίδας θα ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών:

(α) Για την ανέγερση εκπαιδευτηρίου οποιασδήποτε βαθμίδας σε Περιοχές Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,50:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,30:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων σε τρεις.

Νοείται ότι στην περίπτωση νέων Ιδιωτικών Σχολών Μέσης και Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης που προτείνονται σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,90:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του ανωτέρω συντελεστή δόμησης μέχρι το 0,70:1, νοουμένου ότι η προτιθέμενη Σχολή θα πληροί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

(β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από κύριους δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν μη συμβατές χρήσεις, και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από το κύριο οδικό δίκτυο.

9.9.2 Για την ανέγερση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης και οι άλλες πρόνοιες και προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.

9.10 **Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων**

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων σχολείων τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στη Δήλωση Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται μεταξύ άλλων 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.

(β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν κατά το δυνατό τις απαιτήσεις της παραγράφου 9.11(β)-9.11(στ).

(γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης, με βάση σχετική άδεια οικοδομής.

9.11 **Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα**

Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση εκπαιδευτηρίου οποιασδήποτε βαθμίδας θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ της Δήλωσης Πολιτικής.

(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 ισχύοντα πρότυπα.
- (δ) Να μην δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληροί πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης υψηλού επιπέδου.

9.12 Εφαρμογή

Αναμένεται ότι οι αρμόδιοι φορείς δημόσιας εκπαίδευσης θα υλοποιήσουν στο μέγιστο ποσοστό την πιο πάνω διαγραφόμενη πολιτική, χωρίς να αποκλείεται η συμμετοχή και του ιδιωτικού τομέα. Σε ό,τι αφορά τον τομέα της δημόσιας εκπαίδευσης, η υλοποίηση της πολιτικής αυτής προϋποθέτει ορθό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα αναφορικά με την ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων.

9.13 Άλλες Πρόνοιες

- 9.13.1 Σε σχέση με ιδιοκτησία που τμήμα της επηρεάζεται από καθορισμένο χώρο ανέγερσης δημόσιου εκπαιδευτηρίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη μεταφορά του δομήσιμου εμβαδού που αναλογεί σε μέχρι το 30% του εμβαδού της ιδιοκτησίας, νοούμενου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης στην περιοχή. Νοείται ότι το μεταφερόμενο δομήσιμο εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης για κάθε προκύπτον οικόπεδο στο μη επηρεαζόμενο τμήμα της ιδιοκτησίας.
- 9.13.2 Σε περίπτωση που με βάση τον ευρύτερο εκπαιδευτικό προγραμματισμό, και νοούμενου ότι μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας επανεξέτασης καθορισμένου χώρου για ανέγερση δημόσιου εκπαιδευτηρίου (Υπουργεία Εσωτερικών και Παιδείας και Πολιτισμού, Γραφείο Προγραμματισμού και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως), διαπιστωθεί ότι ο χώρος αυτός δεν είναι αναγκαίος για τον αναφερόμενο σκοπό, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευτεί με την Τοπική Αρχή, είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανάπτυξη, σύμφωνα με τις πρόνοιες της συνορεύουσας χαμηλότερης Οικιστικής Ζώνης.

10. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

10.1 Γενικά

Το Νοσοκομείο Παραλιμνίου που λειτουργεί στα βόρεια όρια του Δήμου, εξυπηρετεί το σύνολο του πληθυσμού της ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου. Παράλληλα, στο Παραλίμνι λειτουργεί αριθμός ιδιωτικών κλινικών οι οποίες προσφέρουν ένα πλήρες φάσμα ειδικοτήτων, ενώ με τις διάφορες εξελίξεις στον τομέα, δημιουργούνται τάσεις για λειτουργία εξειδικευμένων ιατρικών και ερευνητικών κέντρων σε διάφορα μέρη της Κύπρου. Συνεπώς, στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου αποδίδεται ιδιαίτερη σημασία στην ενθάρρυνση ιδιωτικών τέτοιων διευκολύνσεων, για κάλυψη μεταξύ άλλων και περιπτώσεων έκτακτων περιστατικών, ιδιαίτερα κατά τις περιόδους αιχμής.

10.2 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές και Ιατρεία

10.2.1 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, καθώς και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ). Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει κατ' αξία αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και στις Οικιστικές Ζώνες, εφόσον αυτές αφορούν ιδιωτικές κλινικές μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό 15 κλινών, και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη.

10.2.2 Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης από άποψη αριθμού και λειτουργίας για τους επισκέπτες των ιδιωτικών κλινικών, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευείται σχετικά με το αρμόδιο Υπουργείο Υγείας.

10.2.3 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης επιμέρους υποπεριοχών της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία είναι δυνατό να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 10.2.1, στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III, καθώς και σε Οικιστικές Ζώνες. Νοείται ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν σε Οικιστικές Ζώνες είναι της τάξης των 130 τ.μ. Νοείται επίσης ότι η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανέγερσης οικιστικής πολυκατοικίας (πέραν των τεσσάρων μονάδων κατοικίας) σε Οικιστικές Ζώνες, και ότι δεν είναι δυνατή η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά το ιατρείο.

10.3 Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας και Κοινοτικής Υποδομής

10.3.1 Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 10.2.1, κατά προτίμηση κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται από τη χωροθέτησή τους κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων.

10.3.2 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στις περιοχές που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων σύμφωνα με τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου. 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.

10.4 Βασικά Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων

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

- (α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης.
- (β) Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων που έχουν σχέση με την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
- (γ) Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα, καθώς και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
- (δ) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- (ε) Τις πρόνοιες του περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμου.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΞΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

11.1 Φυσικό Περιβάλλον

11.1.1 Το περιβάλλον αποτελεί το βασικότερο κεφάλαιο/ κληροδότημα της περιοχής Παραλιμνίου και η σημασία της διασφάλισης σημαντικών του στοιχείων αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις διάφορες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου. Η σωστή διαχείριση που επιδιώκεται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής θα διασφαλίσει τη βιώσιμη ανάπτυξη, την ανάκτηση ταυτότητας και το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι άλλων παραλιακών περιοχών.

11.1.2 Μέσα από την παρούσα Δήλωση Πολιτικής, σημαντικά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα χαρακτηριστικά (π.χ. η Λίμνη, η ακτή, οι σημαντικοί λόφοι, οι περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα), προστατεύονται από μελλοντική ανάπτυξη και διαφυλάσσονται προς όφελος της ευημερίας του πληθυσμού και των επισκεπτών της περιοχής. Σε περιπτώσεις έργων τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία των Περιοχών Ανάπτυξης, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεών τους στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνονται και πρόνοιες για την αντικατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό που κάτι τέτοιο είναι εφικτό.

11.1.3 Σημαντικότερα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου είναι: η εποχιακή Λίμνη, η ακτή, η δασική γη, οι περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα όπως η θαλάσσια και παραλιακή περιοχή προς την τοποθεσία του Κόννου, η περιοχή Φανού, το ύψωμα Πρωταρά, ο λόφος του Προφήτη Ηλία, τα δάση των Αγίων Σαράντα, του Αγίου Ιωάννη και των Αγίων Αναργύρων όπως επίσης και του Κοκκινόγκρεμμου σε συνέχεια με το δάσος Αγίας Νάπας, καθώς και οι παραλιακές περιοχές Αγία Τριάδα, Κάππαρη, Λούμα, Νησιών, Πρωταρά και Κόννου. Αυτές οι περιοχές θα προστατεύονται από τις επιπτώσεις οποιασδήποτε μελλοντικής ανάπτυξης και θα διαφυλάσσονται προς όφελος του πληθυσμού της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων σε τέτοιες περιοχές, τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία του συνόλου του Παραλιμνίου, θα λαμβάνονται υπόψη όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον και θα τυγχάνουν μέσα από αυτά ιδιαίτερης προστασίας και διαχείρισης στη βάση δυναμικών στοιχείων σχεδιασμού.

11.2 Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

11.2.1 Στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου προνοείται η δημιουργία ενός συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου διαφόρων κλιμάκων και τύπων που θα εξυπηρετεί τις Περιοχές Ανάπτυξης, θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή και θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος. Το σύστημα αυτό, πέραν της οργάνωσης και των διευκολύνσεων που θα προσφέρει, στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη δομημένες επιφάνειες, στη διατήρηση και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τόπου και στη βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ώστε αυτή να αποτελέσει ένα προορισμό για ποιοτικό τουρισμό.

11.2.2 Το ανωτέρω σύστημα περιλαμβάνει μια σειρά ελεύθερων χώρων πρασίνου που ιεραρχούνται ως ακολούθως:

- (α) **Περιφερειακό Πάρκο “Φανού”:** Ο χώρος του Περιφερειακού Πάρκου στη λοφώδη περιοχή του Φανού περιλαμβάνει και τα δάση των Αγίων Σαράντα, Αγίου Ιωάννη, με επέκταση προς τα ανατολικά με τον λόφο του Πρωταρά. Προς τα νότια το πάρκο ενοποιείται λειτουργικά με το Δάσος της Αγίας Νάπας. Το Περιφερειακό Πάρκο προσφέρεται κυρίως για περιβαλλοντικούς περιπάτους και άλλες ήπιες ψυχαγωγικές δραστηριότητες (ποδηλασία, ιππασία, κ.λπ.), και ο σχεδιασμός, η προστασία και η διαχείρισή του θα προωθηθεί από το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος. Στο σχεδιασμό θα προβλέπεται η παροχή διαφόρων διευκολύνσεων μικρής κλίμακας προς τους επισκέπτες (χώροι στάθμευσης, περίπτερο, χώροι υγιεινής, κ.λπ.). Από το Περιφερειακό Πάρκο διέρχονται διαδρομές πεζών και ποδηλάτων για τη σύνδεση του με τις υπόλοιπες περιοχές της παρούσας Δήλωσης, αλλά και με άλλες γειτονικές περιοχές και ειδικότερα με την Αγία Νάπα.
- (β) **Αστικό Πολυλειτουργικό Πάρκο:** Το Αστικό Πολυλειτουργικό Πάρκο προορίζεται να αποτελέσει ένα πολυλειτουργικό πυρήνα (πολιτιστικό, ιστορικό ψυχαγωγικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό), τοπικής και υπερτοπικής σημασίας, στεγάζοντας ορισμένες μείζονος σημασίας πολιτιστικές λειτουργίες καθώς και άλλες υποστηρικτικές χρήσεις. Το Αστικό Πολυλειτουργικό Πάρκο χωροθετείται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και βρίσκεται σε σημείο με εύκολη πρόσβαση από οικιστικές, τουριστικές και άλλες περιοχές μέσω του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου. Ο τελικός καθορισμός των χρήσεων του Πάρκου και ο περαιτέρω σχεδιασμός του, αναμένεται να προκύψουν από λεπτομερέστερο σχεδιασμό του ευρύτερου κέντρου, με στόχο την εξασφάλιση ενός ιδιαίτερου χαρακτήρα και αξιόλογης αρχιτεκτονικής.
- (γ) **Βιότοπος της Λίμνης:** Λόγω της μεγάλης σημασίας της για τα τοπικά οικοσυστήματα επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση του βιότοπου της Λίμνης. Η Λίμνη θα συνδεθεί με πεζόδρομους με την περιοχή του Αστικού Κέντρου και μέσω του γραμμικού πάρκου καναλιού και του ποταμού και με την υπόλοιπη περιοχή Παραλιμνίου και την παράκτια ζώνη. Στις ιδιωτικές ιδιοκτησίες που εφάπτονται της Λίμνης, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει όρους για διατήρηση του ευρύτερου περιβάλλοντος καθώς και για απόσταση οικοδομών μεγαλύτερη από την απαιτούμενη με βάση το Μέρος Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».
- (δ) **Γραμμικό Πάρκο Καναλιού:** Η γραμμική λωρίδα γης πλάτους περίπου 12,00 μέτρων καθ’ όλο το μήκος του καναλιού αποστράγγισης (μήκος περί τα 7 χλμ.) από την πηγή του στη Λίμνη, μέχρι την απόληξη του στην περιοχή «Κόννος», παρουσιάζει αρκετές προοπτικές διαμόρφωσης σε γραμμικό περιβαλλοντικό πάρκο. Το πάρκο θα έχει ως αφητηρία τη Λίμνη και θα συνδέει λειτουργικά το Αστικό Κέντρο με τις τουριστικές παραλιακές περιοχές, αλλά και με την ενδοχώρα και το Περιφερειακό Πάρκο Φανού. Η σύνδεση του Γραμμικού Πάρκου Καναλιού με την παραλιακή περιοχή θα επιτυγχάνεται παράλληλα με τις φυσικές κοίτες των χειμάρρων και ρυακιών, που εκκινούν κάθετα από τη γραμμική διαδρομή του καναλιού με κατεύθυνση τη θάλασσα. Λόγω του γραμμικού του χαρακτήρα και της γεινίασης του τόσο με το κέντρο του Παραλιμνίου, όσο και με την τουριστική περιοχή, καθώς και τους σημαντικότερους

χώρους πρασίνου, το πάρκο προσφέρεται για τη δημιουργία διαδρομών πεζών και ποδηλατιστών για την απόλαυση και μελέτη της φύσης.

(ε) **Τοπικά Πάρκα:** Τα πάρκα αυτά χωρίζονται σε τρεις βασικές κατηγορίες:

- i. **Τοπικά Πάρκα στις αμιγείς Οικιστικές Ζώνες:** Το μέγεθος των χώρων αυτών είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας που θα εξυπηρετούν. Τα Τοπικά Πάρκα αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας και κατανέμονται ισόρροπα στις αμιγείς Οικιστικές Ζώνες. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωσή τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών.
- ii. **Τοπικό Πάρκο Αγίας Μαρίνας:** Η ύπαρξη σημαντικής έκτασης κρατικής γης στις παρυφές της Νεκρής Ζώνης στα βόρεια του οικισμού, παρέχει τη δυνατότητα για τη δημιουργία ενός ή περισσότερων ενοποιημένων χώρων πρασίνου μετά από ανταλλαγή με τα ενδιάμεσα παρεμβαλλόμενα ιδιωτικά τεμάχια και ενοποίηση των ελεύθερων δημόσιων χώρων που προκύπτουν. Ο ρόλος τέτοιων χώρων θα ανταποκρίνεται στην ανάγκη αφενός της διατήρησης οπτικών φυγών προς την περιοχή Βαρωσίων, παράγοντα ιδιαίτερα σημαντικό για την ποιοτική ανάπτυξη της περιοχής, και αφετέρου στην παροχή ευκαιριών αναψυχής και περιπάτου στους κατοίκους και επισκέπτες της περιοχής με περιορισμένης έντασης διαμορφώσεις (τοπιοτέχνηση με φυσικά στοιχεία, κατασκευή μονοπατιών, κ.λπ.). Επιπρόσθετα, θα παρέχεται ένας ουσιαστικού μεγέθους πνεύμονας πρασίνου σε άμεση γειτνίαση με τις περιοχές κατοικίας Παραλιμνίου και Δερύνειας και, μελλοντικά, με την παράκτια περιοχή νοτίως των Βαρωσίων.
- iii. **Τοπικά Πάρκα στις Τουριστικές Ζώνες:** Προνοούνται δύο τέτοια πάρκα, τα οποία εξυπηρετούν την κεντρική Τουριστική Ζώνη στην περιοχή "Πρωταρά" και τις νότιες Τουριστικές Ζώνες στην παραλιακή και θαλάσσια περιοχή του Κόννου. Το δεύτερο αυτό πάρκο συνδέεται και με το Περιφερειακό Πάρκο "Φανού". Τα πάρκα αυτά προσφέρουν ανοίγματα προς τη θάλασσα, ενώ θα διατηρούν το χαρακτήρα του φυσικού τοπίου και θα παρέχουν ήπιες και μικρής κλίμακας διευκολύνσεις στους επισκέπτες, σε υψηλής ποιότητας διαμορφωμένους χώρους.

(στ) **Παραλιακοί Ελεύθεροι Χώροι:** Οι χώροι αυτοί εκτείνονται κατά μήκος της ακτής, συμπεριλαμβάνουν τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας καθώς και περιοχές πέραν από αυτήν, διευρύνονται σε ορισμένα στρατηγικά σημεία του παραλιακού μετώπου, και συμπληρώνουν το δίκτυο των δημόσιων ανοικτών χώρων που καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση. Πέραν της αναγκαίας διαμόρφωσης και λειτουργικής σύνδεσής τους με τον παραλιακό πεζόδρομο, ορισμένοι από τους χώρους αυτούς αναμένεται να προσφέρουν τις απαραίτητες υπαίθριες δημόσιες διευκολύνσεις προς τους χρήστες της παραλίας και το ευρύτερο κοινό, ενώ παράλληλα θα υποβοηθήσουν τη διαμόρφωση των πόλων δραστηριότητας που προτείνονται στην παραλιακή Ζώνη (π.χ. περιοχές Λούμα και Αγία Τριάδα).

(ζ) **Κοίτες ποταμού, χειμάρρων/ αργακιών:** Οι κοίτες του ποταμού, των χειμάρρων ή αργακιών που καταλήγουν αντίστοιχα στη Λίμνη και στη θάλασσα αποτελούν

φυσικούς σχηματισμούς απορροής των νερών της βροχής και θα διαφυλαχθούν, ώστε να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος ελεύθερων χώρων της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Οι ελεύθεροι αυτοί χώροι θα συσχετίζονται με τις διαδρομές πεζών και ποδηλάτων.

(η) **Ιδιωτικοί χώροι πρασίνου εκτός Περιοχών Ανάπτυξης:** Αυτοί καταλαμβάνουν κάποιες εκτάσεις γης στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής (φυτείες δένδρων, φυσική δενδρώδης ή θαμνώδης βλάστηση, κ.ο.κ) και θα προστατευτούν από την πρόωρη και ανεξέλεγκτη οικοδομική ανάπτυξη, ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

11.2.3 Οι ιδιωτικές ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις καθορισμένες Ζώνες Προστασίας των περιοχών της υποπαραγράφου 11.2.2(α) και 11.2.2(γ) πιο πάνω, θα αποκτηθούν από το κράτος είτε μέσω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είτε με αγορά, ή με ανταλλαγή με κρατική γη ή με μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, για σκοπούς δημιουργίας του Περιφερειακού Πάρκου Φανού και για διατήρηση και αποκατάσταση του βιότοπου της Λίμνης.

Οι ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Ζώνη Προστασίας στην περιοχή Κόκκινος Γκρεμμός, επίσης θα αποκτηθούν από το κράτος με τις ίδιες πιο πάνω διαδικασίες.

11.3 Διαχείριση της Κρατικής Γης

Στο Παραλίμνι, η κρατική γη συγκεντρώνεται κυρίως στη βόρεια και νοτιοανατολική περιοχή, ενώ η δασική γη επεκτείνεται γεωγραφικά καταλαμβάνοντας ένα σημαντικό ποσοστό της συνολικής έκτασης του Παραλιμνίου. Παράλληλα, μεγάλο τμήμα της κρατικής γης που αποτελεί συνέχεια των φυσικών σχηματισμών του Παραλιμνίου καθώς και άλλων περιβαλλοντικά αξιόλογων σημείων της περιοχής, εντάσσεται στο σύστημα ανοικτών χώρων ή περιοχών προστασίας της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ώστε να προστατευθεί και αξιοποιηθεί κατάλληλα.

11.4 Προστασία Σημαντικών Τοπογραφικών Ιδιομορφιών

11.4.1 Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες, απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρρων ή αργακιών, γεωμορφώματα, αξιόλογοι βράχοι, σπηλιές, λοφογραμμές, κ.λπ., που υπάρχουν στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, θα προστατεύονται με την εξασφάλιση δημόσιων χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές.

11.4.2 Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις από τα όρια τεμαχίων και χωροθέτηση του δημόσιου πρασίνου στις ευαίσθητες περιοχές), ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος και οι τοπογραφικές ιδιομορφίες, η συνέχεια του συστήματος απορροής των ομβρίων, κ.ο.κ. Σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, αυτά θα λαμβάνονται υπόψη από την Πολεοδομική Αρχή με βάση σχέδια υψομέτρων της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, που θα υποβάλλονται από τον αιτητή.

11.4.3 Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις και όπου είναι αναγκαίο για διασφάλιση τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερο από

το απαιτούμενο, με βάση το Μέρος Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», ποσοστό της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, για τη δημιουργία δημόσιου χώρου πρασίνου.

11.5 **Ειδικές Κατευθύνσεις Ποιοτικών Αναπτύξεων, Διαχείριση του Τοπίου και Περιβαλλοντική Ένταξη**

Με στόχο τη διασφάλιση της φυσιογνωμίας του τόπου (ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και ταυτότητα) μέσα από αναπτύξεις υψηλής αισθητικής, στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής καθορίζεται γενικό καθοδηγητικό πλαίσιο ποιοτικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων /αρχών, που θα αφορά τις αναπτύξεις του ανατολικού τμήματος της περιοχής της Δήλωσης σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στη Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, που γειτνιάζουν με τις Ζώνες Προστασίας. Το ιδιαίτερα αξιόλογο τοπίο της ανατολικής περιοχής πρέπει να αναδεικνύεται μέσα από την υψηλή αισθητική των νέων κτιρίων, ώστε η συνολική εικόνα του τόπου να μην αλλοιώνεται, αλλά να προβάλλεται, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα τη φυσική ενότητα του χώρου. Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα ακόλουθα:

- (α) **Χωροδιάταξη:** Διασφάλιση ικανοποιητικής θέας των μονάδων που συνθέτουν την ανάπτυξη, προς αξιόλογα φυσικά χαρακτηριστικά του χώρου χωρίς τη δημιουργία εμποδίων προς αυτά, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση ορθού προσανατολισμού. Διασφάλιση επίσης ενός ενδιαφέροντος οικοδομικού συνόλου, αποφεύγοντας την τυποποίηση, που προκύπτει από συχνή επανάληψη των τύπων των οικοδομών και του τρόπου διάταξής τους.
- (β) **Ένταξη στο περιβάλλον:** Αρμονική ένταξη της ανάπτυξης στη μορφολογία και τοπογραφία του τόπου με τη διατήρηση της κλίμακας και των αναλογιών του περιβάλλοντα χώρου του κτιρίου, καθώς και ένταξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τοπίου στην αρχιτεκτονική σύνθεση. Συνεχής σχέση του υφιστάμενου εδάφους με την οικοδομή και όχι έδραση του κτιρίου σε πιλοτή ή δημιουργία τοίχων αντιστήριξης που θα αλλοιώνουν το ανάγλυφο του τοπίου. Σύνθεση των χαράξεων της ανάπτυξης μέσα από τις δυναμικές γραμμές του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος (έντονες κλίσεις εδάφους, σχήμα οικοπέδου, χαράξεις οδικού δικτύου, κ.ο.κ). Εξασφάλιση ισόγειων οικοδομών στο μεγαλύτερο ποσοστό της ανάπτυξης.
- (γ) **Χρώματα:** Χρήση χρωμάτων που αποδίδουν τα υλικά της σύνθεσης και εναρμονίζονται με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.
- (δ) **Νυκτερινός φωτισμός:** Συμβολή του νυκτερινού φωτισμού στην αρχιτεκτονική σύνθεση χωρίς την αλλοίωση της αναγνωσιμότητας του ευρύτερου χώρου.
- (ε) **Τοπιοτέχνηση και ελεύθεροι χώροι:** Ένταξη του φυσικού τοπίου, όπως βράχων, έντονων κλίσεων, κ.ο.κ, χωρίς οποιαδήποτε αλλοίωσή του, στο σχεδιασμό της όλης ανάπτυξης, κατάλληλη τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου, η οποία να είναι συμβατή με το φυσικό περιβάλλον και να το διατηρεί κατά το δυνατό ως έχει, καθώς και χρήση στοιχείων της φυσικής χλωρίδας.
- (στ) **Μηχανολογικές εγκαταστάσεις (ηλιακοί συλλέκτες, ντεπόζιτα, συστήματα κλιματισμού, κ.λπ.):** Πέραν των προνοιών του Μέρους Ε, πρέπει να αποφεύγεται η εγκατάσταση πύργων για κλιματιστικές συσκευές, δεξαμενές νερού ή ηλιακούς συλλέκτες, να ευνοείται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού και να καταβάλλεται

κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις να μην είναι ορατές από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο ή από τη θάλασσα.

12. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

12.1 Γενικά

Οι πλείστες υφιστάμενες διευκολύνσεις άθλησης βρίσκονται στο χώρο του Δημοτικού Αθλητικού Κέντρου, νοτιοανατολικά του κέντρου του Παραλιμνίου, και εξυπηρετούν βασικά τον αθλητικό τουρισμό για προετοιμασία διαφόρων ομάδων ποδοσφαίρου. Πέραν του Αθλητικού Κέντρου, των σχολικών αθλητικών εγκαταστάσεων και των αθλητικών διευκολύνσεων που προσφέρονται σε τουριστικές αναπτύξεις, δεν υπάρχουν στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής άλλες ιδιωτικές αθλητικές διευκολύνσεις για χρήση από το ευρύτερο κοινό.

12.2 Χωροθετική Πολιτική για Αθλητικές Διευκολύνσεις

12.2.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας και ομορφιάς, κ.ο.κ.), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακά τους, σε όλες τις κατηγορίες Αξόνων Δραστηριότητας και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ).

12.2.2 Μικρής κλίμακας γυμναστήρια με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατό να επιτραπούν σε Οικιστικές Ζώνες, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.
- (β) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε ελεύθερους χώρους πρασίνου.
- (γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης, και η ανάπτυξη δεν επιβαρύνει το οδικό δίκτυο της περιοχής.
- (δ) Εξασφαλίζεται άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο γήπεδο και κατάλληλη τοπιοτέχνηση, καθώς και επαρκής χώρος στάθμευσης.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανέγερσης οικιστικής πολυκατοικίας (πέραν των τεσσάρων μονάδων κατοικίας) σε Οικιστικές Ζώνες. Νοείται επίσης ότι δεν είναι δυνατή η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά το γυμναστήριο.

12.2.3 Μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου χωροθετούνται κατά προτεραιότητα στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τ.μ. τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, και με βάση τους συντελεστές ανάπτυξης της πολεοδομικής ζώνης. Νοείται ότι η οποιαδήποτε ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα όρια της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πολεοδομικής άδειας για την κατασκευή ενός μίνι γηπέδου και σε άλλες περιοχές, πέραν της πιο πάνω καθορισμένης Περιοχής Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά ένα μόνο γήπεδο, χωρίς εξωτερικό φωτισμό, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των

3.000 τ.μ. τουλάχιστον, με κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις μέγιστου εμβαδού της τάξης των 100 τ.μ. Νοείται ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία θα απέχει τουλάχιστον 100 μέτρα από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη. Σε περίπτωση που αυτό δεν είναι δυνατό, η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία θα πρέπει να απέχει επαρκή απόσταση από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη, ώστε να μην δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη φιλοξενούσα περιοχή.

12.2.4 Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης, όπως κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις ανοικτού τύπου με μικρό όγκο εγκαταστάσεων, καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις, είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.

12.2.5 Οι αιτήσεις για μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες.
- (β) Τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις που δημιουργούνται στην περιοχή όπου προτείνεται η ανάπτυξη.
- (γ) Την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (δ) Την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης.
- (ε) Την ενεργό συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.
- (στ) Τη δυνατότητα διασφάλισης της αναγκαίας υποδομής.

13. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

13.1 Χωροθετική Πολιτική

- 13.1.1 Πρωτεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο του ημιαστικού συμπλέγματος, θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I. Στο Αστικό Πολυλειτουργικό Πάρκο, που εμπίπτει στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, θα μπορούν να ενταχθούν σύγχρονες πολιτιστικές λειτουργίες (π.χ. λαϊκή γειτονιά, κλειστό θέατρο, Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης και Μουσείο Παραδοσιακής και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής), σε συνδυασμό με άλλες χρήσεις ιστορικού, ψυχαγωγικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα, και το οποίο θα λειτουργήσει ως σύγχρονος πολυλειτουργικός πόλος τοπικής και υπερτοπικής σημασίας.
- 13.1.2 Δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστική υποδομή που προωθείται από τον ευρύτερο δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα, είναι δυνατό να χωροθετείται πέραν των πιο πάνω περιοχών και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II και III, καθώς και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ). Τέτοιες πολιτιστικές χρήσεις μπορεί να αποτελούν μικρής κλίμακας μουσειακούς χώρους, ή χώρους για στέγαση άλλου τύπου πολιτιστικής υποδομής. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- 13.1.3 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 ανοικτού αμφιθεάτρου, ή μουσείο τοπικού χαρακτήρα), και εφόσον δεν δημιουργούνται οποιοσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στον περιβάλλοντα χώρο.
- 13.1.4 Κατά την εξέταση όλων των σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων των οικοδομών για σκοπούς ένταξης τους στον χώρο, και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, καθώς και στο βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών. Παράλληλα θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

14. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

14.1 Γενικά

14.1.1 Τα Αρχαία Μνημεία και οι Αρχαιότητες αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Ανάπτυξη που αφορά τη διατήρηση, ανασύλωση και ανάπτυξη σε Αρχαία Μνημεία ή γύρω από αυτά, διέπεται από τις πρόνοιες του αναφερόμενου Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία κατατάσσονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα, όταν αποτελούν κρατική ιδιοκτησία, και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα, όταν αποτελούν ιδιωτική ιδιοκτησία.

14.1.2 Τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν καθοριστεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, και που καταγράφονται στο Προσάρτημα 3 της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, περιλαμβάνουν τις εκκλησίες της Παναγίας, του Αγίου Γεωργίου και της Αγίας Μαρίας, και χώρο και κατάλοιπα αρχαίου οικισμού στην περιοχή Προφήτη Ηλία, καθώς και χώρο και κατάλοιπα αρχαίου οικισμού στα Νησσιά. Αρχαία μνημεία καθορίζονται κατά διαστήματα σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου.

14.1.3 Οι αρχαιότητες αποτελούν για το Παραλίμνι βασικό συστατικό της ιστορικότητάς του και θα πρέπει να αναδειχθούν και να ενταχθούν στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ως σημεία αναφοράς και μνήμης για τους κατοίκους και κύριοι πόλοι έλξης για τους επισκέπτες. Παρόλη την ιστορική σημασία της περιοχής, λόγω της μικρής μέχρι σήμερα κλίμακας των ανασκαφών, δεν έχει ολοκληρωθεί η συνολική εικόνα των αρχαιολογικών ευρημάτων.

14.2 Βασικές Πρόνοιες

14.2.1 Έχοντας υπόψη τον αρχαιολογικό πλούτο της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου και το γεγονός ότι αυτός αποτελεί στοιχείο πολιτιστικής προβολής και δραστηριοτήτων συναφών με την ιστορική/ αρχαιολογική έρευνα και τον τουρισμό, το παρόν Σχέδιο προβλέπει για την ορθή διατήρηση, αναστήλωση και ανάδειξη των Αρχαίων Μνημείων, καθώς και τη διαφύλαξη του περιβάλλοντα τους χώρου, ώστε να προβληθούν και να ενταχθούν στον σύγχρονο πολεοδομικό ιστό.

14.2.2 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο Αρχαίο Μνημείο ή στην ευρύτερη περιοχή Αρχαίου Μνημείου (είτε αυτή είναι καθορισμένη ως Ελεγχόμενη Περιοχή σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου είτε όχι), η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, με τις λιγότερες δυνατές επεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Αρχαίου Μνημείου. Βασική προϋπόθεση για έγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης είναι η διασφάλιση της προστασίας του ευρύτερου χώρου του Αρχαίου Μνημείου και η ορθή προβολή και ανάδειξη του και της περιβάλλουσας περιοχής. Νοείται ότι κατά τη μελέτη αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευείται με το Τμήμα Αρχαιοτήτων και θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.

15. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

15.1 Βασικές Πρόνοιες

15.1.1 Στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί με λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

15.1.2 Σε περιπτώσεις αιτήσεων τύπων ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση κατ' αξία, μέσα στο ακόλουθο πλαίσιο γενικών αρχών πολιτικής:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει, εκτός όπου απαιτείται η χωροθέτηση εκτός Περιοχών Ανάπτυξης λόγω του συγκεκριμένου τύπου ανάπτυξης (π.χ. αιολικά πάρκα και κοιμητήρια).
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ιδιαίτερα, και ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή θα ακολουθείται η διαδοχική προσέγγιση (sequential approach), όπου θα επιδιώκεται κατά προτίμηση η χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων κοντά στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής, την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/ και όρους θεωρεί αναγκαίους για την ορθή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό σύστημα.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, αφού ληφθούν υπόψη η φύση της ανάπτυξης, η προτεινόμενη τοποθεσία, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα πολεοδομικά κριτήρια. Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το καθοριζόμενο για την Πολεοδομική Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή το καθοριζόμενο από τυχόν άλλη πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση.

Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση τέτοιας ανάπτυξης σε Τουριστική Ζώνη, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για κατοικία.

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

15.2 **Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη**

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου δεν θα επιτρέπεται η μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο περιβάλλον επιπτώσεις που είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει παράταση της λειτουργίας υφιστάμενων λατομείων τα οποία λειτουργούν νόμιμα, νοουμένου ότι αυτά δεν επηρεάζουν τις ανέσεις γειτονικών περιοχών και χρήσεων, δεν δημιουργούν σοβαρά προβλήματα κυκλοφορίας και η συνέχιση της λειτουργίας τους είναι αναγκαία για την οικονομία του τόπου. Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν επιτρέπονται επίσης βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος.

15.3 **Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί**

15.3.1 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατό να χωροθετούνται στην καθορισμένη περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.

15.3.2 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στη Βιομηχανική Ζώνη και στη Μεικτή Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

15.3.3 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ. περίπου), είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιόικων.

15.4 **Αναπτύξεις που αφορούν εγκαταστάσεις για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (αιολικά πάρκα, ανεμογεννήτριες, φωτοβολταϊκά πάρκα, κ.λπ.)**

Ανάπτυξη που αφορά εγκαταστάσεις για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, όπως αιολικά πάρκα, ανεμογεννήτριες, φωτοβολταϊκά πάρκα, κ.λπ., επιτρέπεται μόνο εκτός Ορίου Ανάπτυξης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, με βάση τις πρόνοιες και προϋποθέσεις σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών.

15.5 Φοιτητικές Εστίες

- 15.5.1 Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές και στην οποία περιλαμβάνονται χώρος υποδοχής/ θυρωρείο, κοινόχρηστη κουζίνα, καθιστικό/ αναγνωστήριο και γυμναστήριο/ χώρος παιγνιδιών.
- 15.5.2 Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε όλες τις κατηγορίες Αξόνων Δραστηριότητας, καθώς και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ). Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας δεν επιτρέπεται στις Οικιστικές Ζώνες του Σχεδίου, εκτός των περιπτώσεων ιδιοκτησιών που βρίσκονται κατά μήκος των καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας.
- 15.5.3 Σε όλες τις περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας θα απαιτείται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας 1.000 τ.μ. τουλάχιστον, και ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Νοείται ότι για ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Περιοχή Ανάπτυξης κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ο συντελεστής δόμησης είναι αυτός που καθορίζεται στην Πολεοδομική Ζώνη που εμπίπτει η ιδιοκτησία.
- 15.5.4 Σε όλες ανεξάρτητα τις περιπτώσεις, κατά την εξέταση αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω:
- (α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στο χαρακτήρα και την κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.
 - (β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
 - (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή.
 - (δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γειτνίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο, γειτνίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατοδρόμων, κ.λπ.
- 15.5.5 Για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας αναπτύξεων που αφορούν φοιτητικές εστίες, απαιτείται η συμπερίληψη των χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 15.5.1 πιο πάνω, καθώς και η υιοθέτηση των κτιριολογικών και άλλων προτύπων που περιέχονται στη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών και στους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς σε σχέση με τις συνθήκες πρόσβασης της οικοδομής από αναπήρους.

15.6 Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων

- 15.6.1 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.

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

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

16. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

16.1 Βασικές Πρόνοιες

16.1.1 Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα πρέπει να περιορίζεται στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου (Οικιστικές, Τουριστικές, Εμπορικές ή άλλες Ζώνες). Κατά την περίοδο ισχύος της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, δεν πρέπει να παρέχονται διευκολύνσεις αυτού του τύπου σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις.

16.1.2 Για την ταχύτερη και πιο αποδοτική εφαρμογή των στόχων της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, θεωρείται αναγκαίο όπως ο σχεδιασμός και προγραμματισμός των δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας γίνεται πάνω σε ενιαία και ολοκληρωμένη βάση (δίκτυα ύδρευσης, παροχής ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, αποχετευτικά συστήματα, κ.ο.κ.).

16.1.3 Το Όριο Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοστεί μετά τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ώστε να περιλαμβάνει, όπου είναι δυνατό, όλες τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δεν επιτρέπονται.

16.1.4 Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις που χρησιμοποιούνται για σκοπούς ύδρευσης θα πρέπει να προστατεύονται από την υφιστάμενη ή/και μελλοντική ανάπτυξη, έτσι ώστε να αποφευχθεί το ενδεχόμενο ρύπανσης τους.

16.1.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει η επέκταση ή/και η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας πάνω στο αστικό ή/και το φυσικό περιβάλλον. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα ακόλουθα:

(α) Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, όπου κρίνεται αναγκαίο ενόψει του πρόσθετου κόστους. Η υπογειοποίηση θα εξετάζεται με κάθε δυνατή προσοχή σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων στο κέντρο του Παραλιμνίου, σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (π.χ. για σχολεία και πολυκλινικές), ή δυσμενούς επηρεασμού της αισθητικής του περιβάλλοντος.

(β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοποτέχνηση των διαφόρων αναπτύξεων που αφορούν τη μεταφορά και διανομή δημόσιων διευκολύνσεων, με στόχο τον περιορισμό της οπτικής ρύπανσης του περιβάλλοντος (π.χ. υδατόπυργοι, απόκρυψη δεξαμενών υδατοπρομήθειας σε κορυφές λόφων, πυλώνες μεταφοράς και υποσταθμοί της ΑΗΚ, κ.ο.κ.).

16.2 Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και Οργανισμών Παροχής Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνιών

16.2.1 Ανάπτυξη που αφορά εγκατάσταση υποσταθμού της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και Οργανισμών Παροχής Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνιών θα επιτρέπεται στις περιοχές οι οποίες εξυπηρετούνται από την εγκατάσταση αυτή (κέντρο ζήτησης της υπηρεσίας), ανεξάρτητα από

την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία. Νοείται ότι η χωροθέτηση εντός Οικιστικής Ζώνης θα γίνεται μόνο στις περιπτώσεις που η χωροθέτηση δεν είναι αντικειμενικά δυνατή στις Βιομηχανικές Ζώνες, στη Βιοτεχνική Ζώνη, ή σε Άξονα Δραστηριότητας.

16.2.2 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 την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
- (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μ. από τα όρια της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
- (δ) Η οικοδομή θα είναι υψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

16.2.3 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 του υποσταθμού στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου και να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, οι οποίες γειτνιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν επιτρέπεται σε Ζώνη Προστασίας, Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.

16.2.4 Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό θεωρείται ότι μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 5.4 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».

16.2.5 Πριν την υποβολή αίτησης, θα δημοσιεύεται γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, ώστε να είναι δυνατή η ορθή πληροφόρηση του κοινού και των περιοίκων.

16.2.6 Σε περίπτωση χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας για ανάπτυξη της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και Οργανισμών Παροχής Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνιών, 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), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

16.2.7 Αίτηση για προσθήκες/ μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, 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.

16.3 Σταθμοί Ραδιοεπικοινωνίας

16.3.1 Γενικά

16.3.1.1 Οι σύγχρονες, αξιόπιστες και υψηλής ποιότητας υπηρεσίες ηλεκτρονικών υπηρεσιών συμβάλλουν δραστικά στην οικονομική, τεχνολογική και κοινωνική ανάπτυξη της Κύπρου. Στόχος του παρόντος Κεφαλαίου είναι ο καθορισμός των βασικών αρχών και κριτηρίων χωροθέτησης εγκαταστάσεων που αφορούν σταθμούς ραδιοεπικοινωνίας, ώστε να διασφαλισθεί η ορθή και επιτυχής ένταξή τους στο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου δεν θα επεκτείνεται σε θέματα και παραμέτρους που εμπίπτουν στις αρμοδιότητες άλλων σχετικών με το θέμα Αρχών (π.χ. αρμοδιότητες Υπουργείου Υγείας, Τμήματος Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών και αρμοδίων, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Αρχών).

16.3.1.2 Οι σταθμοί ραδιοεπικοινωνίας αφορούν εξοπλισμό (πχ. κεραιές, σταθμούς βάσης, κ.λπ.) που εγκαθίσταται σε σταθερά σημεία και έχουν δυνατότητα εκπομπής ραδιοκυμάτων, όπως για παράδειγμα οι σταθμοί βάσης κινητής τηλεφωνίας, οι επίγειοι δορυφορικοί σταθμοί, οι ραδιοτηλεοπτικοί σταθμοί και οι μικροκυματικές ζεύξεις (συγκεντρωτικά ραδιοκύματα).

16.3.1.3 Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δεν απαλλάσσουν τους φορείς εγκατάστασης σταθμών ραδιοεπικοινωνίας από υποχρεώσεις που απορρέουν από άλλες νομοθεσίες (π.χ. περί Ρυθμίσεως Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών και Ταχυδρομικών Υπηρεσιών Νόμος, περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμος).

16.3.2 Γενικά κριτήρια χωροθέτησης

16.3.2.1 Ανάλογα με τα χωροταξικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά δεδομένα, η χωροθέτηση των σταθμών ραδιοεπικοινωνίας θα γίνεται κατά προτίμηση και κατά προτεραιότητα ως ακολούθως, νοουμένου ότι αυτό είναι τεχνικά εφικτό:

- (α) Σε εγκεκριμένα κοινά σημεία εκπομπής που καθορίζονται από το Τμήμα Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, σε ότι αφορά ραδιοφωνικούς και τηλεοπτικούς σταθμούς.

- (β) Σε άγονη γη εκτός περιοχής ανάπτυξης ή περιοχής προστασίας που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου.
- (γ) Σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις άλλων παροχών σχετικών υπηρεσιών (ως συνεγκατάσταση).
- (δ) Εντός περιοχής ανάπτυξης, στις ψηλότερες οικοδομές της περιοχής, οι οποίες έχουν ύψος ίσο ή μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών της αντίστοιχης πολεοδομικής ζώνης, λαμβανομένων υπόψη των επιφυλάξεων των παραγράφων 16.3.2.2 και 16.3.2.3.

16.3.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την εγκατάσταση σταθμού σε οικοδομή, η οποία έχει ύψος μικρότερο του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, όταν στην ίδια περιοχή και ειδικότερα σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων από το χώρο εγκατάστασης του σταθμού, υπάρχουν ή επιτρέπεται να ανεγερθούν ψηλότερα κτίρια, με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (λαμβανομένης υπόψη και της τοπογραφίας της περιοχής). Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει δικαιολογημένη, με βάση τα πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής, τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας (π.χ. όταν σε μια περιοχή επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομής μέχρι και τριών ορόφων, ενώ στην παρούσα φάση υπάρχουν μόνο οικοδομές μέχρι δύο ορόφων), η Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει προσωρινή πολεοδομική άδεια, η οποία θα συνοδεύεται από συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, η οποία θα προνοεί ότι η ανανέωσή της θα εξαρτάται από την ύπαρξη ψηλότερων κτιρίων στην περιοχή, με ύψος ίσο ή μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σε αυτή.

16.3.2.3 Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, όταν η κατεύθυνση εκπομπής ραδιοκυμάτων τεκμηριωμένα το επιτρέπει, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, υπό προϋποθέσεις, να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για εγκατάσταση σταθμού σε χαμηλές οικοδομές, έστω και αν σε ακτίνα μικρότερη των 200 μέτρων από το σημείο εγκατάστασης του σταθμού, υπάρχουν ψηλότερες οικοδομές ή επιτρέπεται να ανεγερθούν ψηλότερες οικοδομές.

16.3.2.4 Οι σταθμοί κινητής τηλεφωνίας τύπου «micro», των οποίων η ακτινοβολούμενη ισχύς δεν υπερβαίνει τα 48 dBm eirp, θα εξαιρούνται από τις πρόνοιες των παραγράφων 16.3.2.2 και 16.3.2.3.

16.3.2.5 Η πολεοδομική άδεια για την εγκατάσταση σταθμού ραδιοεπικοινωνίας αφορά το σταθμό ραδιοεπικοινωνίας και τις εγκαταστάσεις που αποτελούν άμεσα μέρος του σταθμού, και όχι άλλα τμήματα της οικοδομής ή την οικοδομή ως σύνολο, και θα χορηγείται μόνο σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενης οικοδομής, για την οποία έχουν εξασφαλισθεί όλες οι αναγκαίες άδειες. Σχετική αίτηση θα εξετάζεται έστω και σε περίπτωση που η οικοδομή στην οποία προτείνεται η εγκατάσταση σταθμού δεν διαθέτει πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή σε αυτή έχουν γίνει τροποποιήσεις για τις οποίες δεν έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια, νοουμένου ότι ο σταθμός θα εγκαθίσταται σε τμήμα της οικοδομής στο οποίο δεν έχουν γίνει οποιεσδήποτε διαφοροποιήσεις σε σχέση με τη χορηγηθείσα άδεια (π.χ. στο στατικό μέρος τους, κ.λπ.).

16.3.3 Ένταξη στο περιβάλλον

Για σκοπούς ορθής και με ευαισθησία ένταξης στο περιβάλλον και μετριασμού της ενδεχόμενης αντιληπτικής όχλησης από την εγκατάσταση σταθμού ραδιοεπικοινωνίας, σε περίπτωση που αυτός γειτνιάζει με βρεφοκομικό σταθμό, νηπιαγωγείο και οποιοδήποτε εκπαιδευτικό ίδρυμα, κτίριο δημόσιας ωφέλειας (π.χ. νοσοκομείο, νοσηλευτήριο, γηροκομείο, κ.ο.κ.), ο παροχέας θα καταβάλλει κάθε εφικτή προσπάθεια, ώστε:

- (α) Ο σταθμός να μην είναι εμφανώς ορατός από τους πλέον συχνά χρησιμοποιούμενους χώρους των ανωτέρω χρήσεων.
- (β) Να γίνεται χρωματική προσαρμογή του σταθμού σύμφωνα με τα επικρατούντα χρώματα της οικοδομής ή του φυσικού περιβάλλοντος όπου θα εγκατασταθεί ο σταθμός.
- (γ) Να γίνεται οργανική ενσωμάτωση του εξοπλισμού του σταθμού με τμήματα της οικοδομής ή της βάσης πάνω στην οποία θα στηριχθεί.
- (δ) Να γίνεται απόκρυψη του εξοπλισμού του σταθμού σε τμήματα της κατασκευής ή του περιβάλλοντος στο οποίο θα εγκατασταθεί.

16.3.4 Ένταξη σε άλλες ευαίσθητες περιοχές

Σταθμός ραδιοεπικοινωνίας είναι δυνατό να επιτραπεί σε μια από τις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, νοουμένου ότι η ανάπτυξη εντάσσεται με ευαισθησία στη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της περιοχής, και προσαρμόζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κατά τρόπο ώστε να μειώνεται η προβολή του σταθμού στο τοπίο και να περιορίζεται στο ελάχιστο η αισθητική του παρέμβαση:

- (α) Εντός αρχαιολογικού χώρου, περιοχής Αρχαίου Μνημείου Α ή Β και Ελεγχόμενη Περιοχή, με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.
- (β) Σε διατηρητέα κτίρια ή σύνολα ή περιοχές, σε ιστορικούς ή παραδοσιακούς πυρήνες οικισμών ή σε οικισμούς που παρουσιάζουν ειδικό κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, ιστορικό ή άλλο ενδιαφέρον ή χαρακτήρα.
- (γ) Σε καθορισμένη Περιοχή Εξαιρετικής Φυσικής Καλλονής, Ακτή ή Περιοχή Προστασίας της Φύσης, Προστατευόμενο Τοπίο, Περιοχή Προστασίας Natura 2000, Ζώνη Ειδικής Προστασίας Άγριων Πτηνών και Βιοτόπων και σε δασική γη.

16.3.5 Απαιτούμενα σχέδια και έγγραφα

Για την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για σταθμό ραδιοεπικοινωνίας, πρέπει να υποβάλλεται ειδικό έντυπο αίτησης και τα ακόλουθα στοιχεία:

- (α) Σχέδια σταθμού (χωροταξικό, κατόψεις, όψεις, τομές).

- (β) Μελέτη εκτίμησης επιπτώσεων στο περιβάλλον ή προκαταρκτική έκθεση επιπτώσεων στο περιβάλλον (με σχετική γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής), ή έγκριση της Περιβαλλοντικής Αρχής, ανάλογα με την περίπτωση, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.
- (γ) Συγκατάθεση από αρμόδιο πρόσωπο. Ως αρμόδιο πρόσωπο θεωρείται ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ή ιδιοκτήτες της ακίνητης ιδιοκτησίας ή πληρεξούσιος αντιπρόσωπός του. Σε περίπτωση κοινόκτητης οικοδομής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, αρμόδια πρόσωπα θεωρούνται όλοι οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής ή οι νόμιμοι πληρεξούσιοι αντιπρόσωποι αυτών.
- (δ) Σε περίπτωση που ο σταθμός ραδιοεπικοινωνίας πρόκειται να εγκατασταθεί σε δασική ή κρατική γη, υποβάλλεται επιπρόσθετα βεβαίωση από το Τμήμα Δασών ή το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ότι το υπό αναφορά τεμάχιο δεν έχει άλλες δεσμεύσεις, και σε περίπτωση εγκατάστασης σε τουρκοκυπριακή (Τ/Κ) γη, ο ενδιαφερόμενος πρέπει να εξασφαλίσει την έγκριση του Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών.

Νοείται ότι πολεοδομική άδεια σε δασική ή κρατική γη χορηγείται με την επιφύλαξη της έγκρισης της εκμίσθωσης της γης από το Υπουργικό Συμβούλιο.

16.3.6 Όροι πολεοδομικής άδειας

Σε πολεοδομική άδεια που θα χορηγείται από την Πολεοδομική Αρχή θα τίθενται, μεταξύ άλλων, και οι ακόλουθοι τυπικοί όροι:

- (α) Ο αιτητής θα εξασφαλίσει άδεια ραδιοεπικοινωνιών από το Τμήμα Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, όταν πρόκειται για σταθμό ραδιοεπικοινωνίας με δυνατότητα εκπομπής. Σε περίπτωση που δεν εξασφαλιστεί άδεια ραδιοεπικοινωνιών, τότε η πολεοδομική άδεια θα θεωρείται ως τερματισθείσα, και
- (β) Η άδεια θα συνοδεύεται από συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή, με βάση την οποία η πολεοδομική άδεια θα θεωρείται ως τερματισθείσα και ο αιτητής θα έχει υποχρέωση να μετακινήσει οποιαδήποτε σχετική κατασκευή μέσα σε καθοριζόμενη χρονική περίοδο, σε περίπτωση που η άδεια ραδιοεπικοινωνιών τερματισθεί, ή ανασταλεί, σε περίπτωση που η άδεια ραδιοεπικοινωνιών ανασταλεί, με αποτέλεσμα ο σταθμός να πρέπει να τεθεί εκτός λειτουργίας και να παραμείνει ανενεργός για όσο διάστημα θα ισχύει η ανάκληση της άδειας ραδιοεπικοινωνιών.
- (γ) Η άδεια θα αφορά αποκλειστικά το σταθμό ραδιοεπικοινωνίας και τον άμεσα σχετιζόμενο χώρο της αντίστοιχης οικοδομής, κατασκευής ή τμήμα γης, και όχι άλλα τμήματα των σχετικών οικοδομών, κατασκευών ή τεμαχίων γης.

- (δ) Πριν την έναρξη οποιωνδήποτε εργασιών αναφορικά με την εγκατάσταση του σταθμού, θα εξασφαλιστούν οποιεσδήποτε άλλες άδειες ή εγκρίσεις απαιτούνται σύμφωνα με οποιονδήποτε άλλο Νόμο.

17. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

17.1 Χωροθετική Πολιτική

17.1.1 Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο γεωργικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την υπαίθρο (π.χ. γεωργία και δασοπονία, συμπεριλαμβανομένων των αποθηκών φύλαξης αγροτικών προϊόντων), εκτός στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο ή σε άλλα Κεφάλαια όπου υπάρχει σχετική πρόνοια.

17.1.2 Η ανέγερση των αναφερόμενων αποθηκών δεν επιτρέπεται στις περιπτώσεις ιδιοκτησίας που εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας και σε περιοχές με περιβαλλοντικές ιδιομορφίες (υψώματα, αργάκια, αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, κ.λπ.). Η ανέγερση των αναφερόμενων αποθηκών σε Ζώνες Προστασίας επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις αποθηκών μικρής κλίμακας (μέγιστη επιτρεπόμενη κυβική χωρητικότητα της τάξης των 120 κ.μ.), και εφόσον η οικοδομή απέχει τουλάχιστον 300 μέτρα από το αντικείμενο προστασίας.

17.1.3 Για σκοπούς διασφάλισης του φυσικού περιβάλλοντος και της μελλοντικής ορθολογικής ανάπτυξης των γεωργικών και άλλων περιοχών της υπαίθρου, η οικιστική ανάπτυξη εκτός Περιοχών Ανάπτυξης απαγορεύεται, εκτός στις περιπτώσεις που περιγράφονται στη σχετική πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (παρ. 4.3). Κατ' εξαίρεση και σύμφωνα με τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης δυνατό να επιτρέπονται και κάποιες άλλες μεμονωμένες αναπτύξεις, όπως πρατήρια πετρελαιοειδών ή πολιτιστικές διευκολύνσεις.

17.1.4 Σε καθορισμένη περιοχή εκτός Περιοχών Ανάπτυξης επιτρέπεται ειδικά η χωροθέτηση εξειδικευμένων αναπτύξεων και λειτουργιών μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

17.2 Γεωργία

17.2.1 Η γεωργία είναι ένας τομέας της τοπικής οικονομίας που απειλείται από την επέκταση των Οικιστικών Ζωνών, καθώς και από την τουριστική ανάπτυξη, αφού η σημαντικότερη γεωργική γη του Παραλιμνίου βρίσκεται κυρίως στην παράκτια ζώνη. Παρά την κάμψη που παρουσιάζει ο τομέας στην ευρύτερη περιφέρεια, κυρίως λόγω της αλματώδους ανάπτυξης του τουρισμού και της διεθνοποίησης του εμπορίου γεωργικών προϊόντων, η περιοχή Παραλιμνίου εντούτοις παράγει ακόμη σημαντικές ποσότητες πρώιμων και υπερπρώιμων λαχανικών και πεπονοειδών. Ο γεωργικός τομέας συνεπώς είναι βασικός, λόγω της καλής γεωργικής γης και των κλιματολογικών συνθηκών που διαθέτει η περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, της απασχόλησης σε αυτόν μικρής μερίδας του ντόπιου πληθυσμού (γύρω στις 100 οικογένειες) και της συνεισφοράς του στη διαχείριση του τοπίου και γενικά του περιβάλλοντος.

17.2.2 Πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής σε ό,τι αφορά τη γεωργία είναι:

- (α) Η διαφύλαξη της καλής γεωργικής γης, ιδιαίτερα της αρδευόμενης, και η προστασία των φυσικών πόρων της περιοχής.
- (β) Η αποθάρρυνση οποιασδήποτε εμπορικής, βιομηχανικής, τουριστικής ή άλλης μορφής ανάπτυξης στις Γεωργικές Ζώνες, εκτός εκείνων που καθορίζονται συγκεκριμένα από άλλες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

17.3 Κτηνοτροφία

Η κτηνοτροφία στο Παραλίμνι δεν αναπτύχθηκε πάνω σε οργανωμένη βάση, και η προώθηση του τομέα αυτού δεν συνάδει με την κλίμακα και τον τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής. Για τους πιο πάνω λόγους, στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου δεν ενθαρρύνεται η κτηνοτροφία, ούτε καθορίζεται οποιαδήποτε Κτηνοτροφική Ζώνη που θα επέτρεπε την οργάνωση και ανάπτυξη της πάνω σε συστηματική βάση.

17.4 Ειδικές Πρόνοιες για Εξειδικευμένες Αναπτύξεις εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

17.4.1 Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

Η περιοχή που έχει καθοριστεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης και καθορίζεται με κόκκινη διακεκομμένη γραμμή στους χάρτες Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών. Η περιοχή πληροί τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Βρίσκεται στην κεντρική περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, σε ένα στρατηγικής σημασίας χώρο που παρεμβάλλεται μεταξύ των Λεωφόρων Αγίου Παντελεήμονος και 1^{ης} Απριλίου, και του Περιφερειακού Πάρκου Φανού.
- (β) Εξυπηρετείται από το περιφερειακό οδικό δίκτυο, δεδομένου ότι εφάπτεται του δρόμου πρωταρχικής σημασίας Αγίας Νάπας-Παραλιμνίου-Δερύνειας και της Λεωφόρου Αγίου Παντελεήμονος.
- (γ) Είναι ελεύθερη από δεσμεύσεις, ενώ προσφέρεται παράλληλα η δυνατότητα ενοποίησης τεμαχίων για εξασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.

17.4.2 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

Οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων στις περιοχές εξειδικευμένων λειτουργιών είναι οι ακόλουθες. Νοείται ότι οι αναφερόμενες αναπτύξεις θα επιτρέπονται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

- (α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολέγια και άλλες εξειδικευμένες σχολές).
- (β) Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων τουλάχιστον δύο βαθμίδων.
- (γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα, μεγάλα Διαγνωστικά Κέντρα και Ιατρικά Κέντρα Διεθνών Προδιαγραφών.

- (δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα μεγάλης κλίμακας.
- (ε) Θεματικά Πάρκα.
- (στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ζ) Τηλεοπτικοί και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.
- (η) Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας ανοικτού τύπου (γήπεδα γκολφ, υδροπάρκα, λούνα-παρκ, κέντρα ιππασίας, κ.ο.κ)

17.4.3 Βασικές Παράμετροι ανά Κατηγορία Ανάπτυξης

Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη ιδιοκτησίας, καθώς και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης και τις αποστάσεις από τα σύνορα. Σε όλες τις περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημόσιου χώρου πρασίνου ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας (δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής»).

(α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 70.000 τ.μ.
- (ii) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3).
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και ένας (1) για κάθε δύο φοιτητές.
- (v) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (vi) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων βιβλιοπωλείου, φαρμακείου, περιπτέρου, μικρού καταστήματος ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεστιατορίου, κ.λπ. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 1.000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

- (viii) Το έργο μπορεί να περιλαμβάνει τη δημιουργία διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).

(β) Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων στα οποία να συμπεριλαμβάνονται τουλάχιστον δύο βαθμίδες

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες όπως καθορίζεται στους σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Γ, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο των 30.000 τ.μ.
- (ii) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3).
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης».

(γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά/ Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας και Ειδικό Τύπο Κλινικών

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 20.000 τ.μ.
- (ii) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,30:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3).
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Β.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων φαρμακείου, περιπτέρου, ανθοπωλείου, καφενείου, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δύο (2) κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 20.000 τ.μ.
- (ii) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,10:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο (2).

- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι, και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(ε) Θεματικά Πάρκα

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 40.000 τ.μ.
- (ii) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,20:1, και ο αριθμός ορόφων τους δύο (2).
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 500 χώροι, και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μέχρι δύο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιοϊατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογικής ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού.

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 15.000 τ.μ.
- (ii) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3).
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.

- (iv) Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(ζ) Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 10.000 τ.μ.
- (ii) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1 και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (3).
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (v) Για κεραιές και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (vi) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς επίσης και μίας κατοικίας, αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(η) Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας ανοικτού τύπου (γήπεδα γκολφ, υδροπάρκα, λούνα-παρκ, κέντρα ιππασίας, κ.ο.κ)

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 15.000 τ.μ.
- (ii) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,20:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο (2).
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι, και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μέχρι δύο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω

χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

17.4.4 Βασικές Προϋποθέσεις

Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (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 και η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης.
- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.

17.4.5 Άλλες Πρόνοιες

- 17.4.5.1 Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν κεφάλαιο επιτρέπεται και σε άλλες καθορισμένες περιοχές, με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 17.4.5.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας, κ.λ.π.
- 17.4.5.3 Τα μετρήσιμα μεγέθη που προδιαγράφονται για ανάπτυξη που αφορά τις κατηγορίες που περιλαμβάνονται στο παρόν Κεφάλαιο, είναι δυνατό να τροποποιηθούν με τη δημοσίευση σχετικής Εντολής ή Διατάγματος του Υπουργού Εσωτερικών.

18. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

- 18.1 Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου οι τιμές της γης παραμένουν ιδιαίτερα ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα, παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος γης για ανάπτυξη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Το απόθεμα αυτό εκτιμάται ότι υπερβαίνει κατά πολύ τις συνολικές πραγματικές ανάγκες σε γη για οικιστική και άλλου τύπου ανάπτυξη μέχρι το έτος 2016. Οι δυσκολίες πρόσβασης του πληθυσμού σε γη κατάλληλη για άμεση ανάπτυξη προκαλούν αρνητικές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις και λειτουργικά προβλήματα στη δομή της ανάπτυξης.
- 18.2 Οι σχετικά ψηλές τιμές της γης στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές προκαλούν πρόωρα αυξημένη ζήτηση οικοπέδων σε περιοχές οι οποίες από πολεοδομική άποψη είναι λιγότερο ώριμες, όπου οι συγκριτικά χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στις μεσαίες και κυρίως στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις του πληθυσμού. Ταυτόχρονα, αντιμετωπίζεται αυξανόμενο το φαινόμενο της διοχέτευσης αναπτυξιακών πιέσεων και στις παρυφές της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.
- 18.3 Για την απάβλυνση των πιο πάνω προβλημάτων είναι αναγκαίο όπως οι δημόσιοι φορείς οικονομικής, κοινωνικής και στεγαστικής πολιτικής, μελετήσουν σε βάθος και σε συνεργασία με τη νομοθετική εξουσία και τις παραγωγικές τάξεις, σειρά διορθωτικών μέτρων που αναμένεται ότι θα λειτουργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε Περιοχές Ανάπτυξης, μέτρα αστικού αναδασμού, υιοθέτηση πιο ενεργητικού ρόλου από το δημόσιο τομέα σε σχέση με την παροχή κατοικίας και οικοπέδων στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, δέσμη φορολογικών κινήτρων και αντικινήτρων κ.ο.κ.). Στο Κεφάλαιο 19 περιέχονται ενδείξεις για την προτεραιότητα μελέτης των αναφερόμενων μέτρων πολιτικής.
- 18.4 Ο διαχωρισμός γης σε αγροτεμάχια εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε συνδυασμό με την πολιτική που ίσχυε παλαιότερα στις ίδιες περιοχές για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, δημιούργησε αρνητικά από πολεοδομική άποψη δεδομένα, με διάσπαρτες αναπτύξεις, αδρανοποίηση εκτάσεων γεωργικής γης καλής ποιότητας, δυσμενή επηρεασμό των φυσικών πόρων και καταστροφή ευαίσθητων περιοχών του φυσικού περιβάλλοντος.
- 18.5 Ανάπτυξη που αφορά το διαχωρισμό γης σε οικοπέδα για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, θα επιτρέπεται εφόσον το εμβαδόν των υπό δημιουργία οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.

19. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

19.1 Σχέδια Διαμόρφωσης και Διαχείρισης

Χώροι που βρίσκονται σε κομβικά σημεία της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου και στους οποίους αποδίδεται ιδιαίτερη σημασία μέσα από την ευρύτερη χωροταξική στρατηγική, πρέπει να μελετηθούν σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια μέσα από σχέδια διαμόρφωσης. Με το παρόν Σχέδιο εντοπίζονται τέτοιοι χώροι ειδικού σχεδιασμού, οι οποίοι περιγράφονται στη συνέχεια.

- 19.1.1 **Σχέδιο διαμόρφωσης Αστικού Πολυλειτουργικού Κέντρου:** Διαβλέποντας τη σημασία των ανοικτών δημόσιων χώρων στο κέντρο του πυκνοδομημένου οικισμού και με στόχο την ικανοποίηση των αναγκών συνάθροισης, αναψυχής και περιπάτου των πολιτών, καθώς και την κατάλληλη προβολή των δημόσιων κτιρίων, ο Δήμος Παραλιμνίου εξασφάλισε έγκαιρα μια σειρά ανοικτών χώρων στο εμπορικό και διοικητικό κέντρο του οικισμού. Η ιεράρχηση και σύνδεση των χώρων αυτών έχει ήδη αρχίσει να υλοποιείται με μεμονωμένα δείγματα αστικών παρεμβάσεων. Ένα ολοκληρωμένο Σχέδιο Διαμόρφωσης Αστικού Πολυλειτουργικού Κέντρου, το οποίο συμπίπτει με την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, θα συμβάλει στη δημιουργία μιας σειράς συνεχόμενων, κατάλληλα διαμορφωμένων δημόσιων ανοικτών χώρων, που να ανταποκρίνονται στις πολύπλευρες ανάγκες του σύγχρονου πολίτη.

Το σχέδιο πρέπει να βασίζεται στην ολοκληρωμένη αντιμετώπιση του αστικού χώρου, να παρέχει το ευρύτερο δυνατό φάσμα ευκαιριών για δραστηριότητες και εκδηλώσεις που πλαισιώνουν τη σύγχρονη δημόσια ζωή, να προβάλλει τον τοπικό χαρακτήρα και να συμβάλλει στον καθορισμό της ταυτότητας του Παραλιμνίου. Παράλληλα, οι σχετικές διαμορφώσεις και τα κτίρια ή κατασκευές που θα συνοδεύουν και θα ορίζουν τον αστικό χώρο και θα απευθύνονται σε όσο το δυνατό περισσότερες ομάδες (π.χ. ηλικιωμένοι, παιδιά, τουρίστες, εργαζόμενοι), αντικατοπτρίζοντας τον πολυπολιτισμικό χαρακτήρα και τις διαφορετικές ανάγκες των χρηστών (χώροι περιπάτου και κοινωνικοποίησης, χώροι ξεκούρασης και ησυχίας, χώροι εκδηλώσεων και διασκέδασης, χώροι παιγνιδιού και μάθησης, κ.ο.κ.).

Λόγω της σχετικά μεγάλης έκτασης του χώρου, τα έργα είναι δυνατό να υλοποιηθούν κατά φάσεις. Η δημιουργία ενός πυρήνα αστικού, πολιτιστικού, κοινωνικού, ψυχαγωγικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα, το περιεχόμενο, η σύνθεση και ο σχεδιασμός του οποίου πρέπει να προκύψουν μέσα από Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό, αποτελεί το κύριο συστατικό του πολεοδομικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του κέντρου και βασικό μέρος του ιστού οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ο πυρήνας αυτός, ως χώρος εστίασης των πολιτιστικών, περιβαλλοντικών και τουριστικών διαδρομών, θα πρέπει να συγκεντρώσει ταυτόχρονα τις κατάλληλες λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες (όπως εστιατόρια, καφενεία, μικρά καταστήματα, κ.ά.), ενώ θα λειτουργήσει παράλληλα και ως εναλλακτικός χώρος αποσυμφόρησης της παραλιακής περιοχής. Ο τελικός χαρακτήρας του αστικού κέντρου θα προκύψει ουσιαστικά μέσα από τη σύνθεση χρήσεων και λειτουργιών που θα απευθύνονται στις ανάγκες των χρηστών, συμπληρώνοντας τις πρωτεύουσες πολιτιστικές διευκολύνσεις του οικισμού.

- 19.1.2 **Ρυθμιστικό Σχέδιο Χώρων Πρασίνου Περιοχών Ανάπτυξης:** Στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου προνοείται η δημιουργία μικρών τοπικών πάρκων σε Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, με απώτερο σκοπό την εξυπηρέτηση κατοίκων και επισκεπτών, και βασικούς στόχους

τη διαφύλαξη της ποιότητας της ζωής και την αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, αντίστοιχα. Ωστόσο, η επίτευξη των στόχων αυτών δεν θα πρέπει να βασιστεί αποκλειστικά στη μακροπρόθεσμη εξασφάλιση χώρων πρασίνου μέσα από τη διαδικασία παραχώρησης ποσοστού των υπό ανάπτυξη ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».

Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής προνοείται ότι ποσοστό των κρατικών ιδιοκτησιών που υπάρχει σε διάφορες περιοχές πρέπει να διαφυλαχθεί ως δημόσιοι ανοικτοί χώροι για τις σημερινές και μελλοντικές γενεές μέσω της εκπόνησης σχετικού Ρυθμιστικού Σχεδίου, στο οποίο θα λαμβάνονται υπόψη σε κάθε Περιβαλλοντική Περιοχή οι υφιστάμενοι ανοικτοί χώροι, οι υπολογιζόμενοι δημόσιοι χώροι πρασίνου που θα αποκτηθούν με την ολοκλήρωση του διαχωρισμού γης, οι ανάγκες των προβλεπόμενων χρηστών, καθώς και οι δυνατότητες ανταλλαγής και ενοποίησης των χώρων αυτών για τη δημιουργία δικτύου ικανοποιητικού αριθμού, έκτασης και κατανομής δημόσιων ανοικτών χώρων πρασίνου.

19.1.3 Σχέδιο διαμόρφωσης Τοπικού Πάρκου Αγίας Μαρίνας: Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής προνοείται η δημιουργία πάρκου στα όρια μεταξύ Παραλιμνίου και Δερύνειας, στις παρυφές της Νεκρής Ζώνης. Η επιδίωξη αυτή θα υλοποιηθεί μέσω της ανταλλαγής και ενοποίησης των ελεύθερων δημόσιων χώρων που καταλαμβάνουν μεγάλο ποσοστό της εν λόγω περιοχής, ενώ η διαμόρφωση του χώρου που θα προκύψει θα βασιστεί σε ήπιες επεμβάσεις και θα περιλαμβάνει τις ελάχιστες απαραίτητες κατασκευές, διατηρώντας κυρίως τις οπτικές φυγές προς την παραλιακή περιοχή της Αμμοχώστου. Στόχος είναι η δημιουργία ενός ουσιαστικού μεγέθους πνεύμονα πρασίνου, σε άμεση γειτνίαση με περιοχές κατοικίας, χωρίς να αποκλείεται η όδευση μέσα από τμήματα των αναγκαίων οδικών συνδέσεων προς την περιοχή των Βαρωσίων, νοούμενου ότι οι σχετικές κατασκευές θα σέβονται το περιβάλλον και το χαρακτήρα του τοπίου.

19.1.4 Σχέδιο διαχείρισης Υψωμάτων Φανού-Αγίων Σαράντα: Το σχέδιο αυτό θα εκπονηθεί με κύριες επιδιώξεις την προστασία, διαχείριση και προγραμματισμό του φυσικού και πολιτιστικού τοπίου. Το τοπίο των υψωμάτων και οροπεδίων γύρω από το λόφο Φανού κρίνεται ως μια από τις πιο αξιόλογες περιβαλλοντικές ενότητες στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, λόγω της σημασίας της σε σχέση με τα φυσικά και οικολογικά της χαρακτηριστικά, με τη διατήρηση των θελγέτρων της ευρύτερης περιοχής, και με την άμεση γειτνίαση της με το Εθνικό Δασικό Πάρκο Κάβο Γκρέκο, του οποίου αποτελεί φυσική συνέχεια. Ωστόσο, το τοπίο της περιοχής των υψωμάτων απειλείται από την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών σε ιδιωτικά περικόκλειστα τεμάχια και από τη διάνοιξη αγροτικών δρόμων.

Οι σημαντικές ιδιαιτερότητες της περιοχής και τα σύνθετα προβλήματα που αντιμετωπίζει καθιστούν αναγκαία την εκπόνηση και εφαρμογή Σχεδίου Διαχείρισης, το οποίο, ανάμεσα σε άλλα, θα πρέπει να περιλαμβάνει επιστημονικά τεκμηριωμένη αξιολόγηση του τοπίου της περιοχής, καθορισμό ποιοτικών στόχων για το τοπίο, προτάσεις για τη διαβάθμιση των επιτρεπόμενων τύπων ανάπτυξης ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της κάθε υποπεριοχής, καθώς και κατευθυντήριες οδηγίες για την ένταξη οικοδομών και κατασκευών υποδομής στο ευαίσθητο περιβάλλον.

19.1.5 Ρυθμιστικό σχέδιο Δικτύου Σύνδεσης Σημείων Αναφοράς: Σύμφωνα με την πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου για τους ελεύθερους χώρους πρασίνου, προνοείται η προστασία και διαφύλαξη των ρεμάτων της περιοχής και ο συσχετισμός τους με τις διαδρομές πεζών και ποδηλάτων. Οι πιο πάνω χώροι αποτελούν μαζί με τον παραλιακό πεζόδρομο και τη

διαδρομή κατά μήκος του καναλιού που περιγράφεται στην παράγραφο 19.1.7 πιο κάτω, το βασικό δίκτυο «πράσινων διαδρομών», με σκοπό τόσο τη διακίνηση επισκεπτών όσο και τη σύνδεση φυσικών και πολιτιστικών σημείων αναφοράς.

Συνεπώς, η παρούσα Δήλωση Πολιτικής προνοεί τον έγκαιρο προγραμματισμό για διαφύλαξη των «πράσινων διαδρομών» μέσω της εκπόνησης Ρυθμιστικού Σχεδίου, στο οποίο θα καταγράφονται, θα αξιολογούνται και θα ιεραρχούνται τα πιο πάνω αναφερόμενα σημεία αναφοράς, και θα καθορίζονται οι κατάλληλες συνδέσεις μεταξύ τους κατά μήκος των διαθέσιμων γραμμικών στοιχείων. Στο σχεδιασμό θα λαμβάνονται υπόψη οι ροές των εποχιακών ρεμάτων, οι υφιστάμενοι παρακείμενοι ανοικτοί χώροι με τους οποίους είναι εφικτή η σύνδεσή τους, καθώς και οι δυνατότητες ανταλλαγής και ενοποίησης των χώρων αυτών για τη δημιουργία ενός ικανοποιητικού σε έκταση και κατανομή δικτύου.

- 19.1.6 **Σχέδιο αποκατάστασης Χειμάρρου Τροφοδοσίας Λίμνης:** Το σχέδιο αποσκοπεί στην αποκατάσταση της υφιστάμενης αταξίας που παρατηρείται σε αρκετά σημεία της φυσικής ροής του ρέματος, τη διαφύλαξη και υποστήριξη του παραποτάμιου οικοσυστήματος, τη δημιουργία πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου σε όλο του το μήκος, από τις βόρειες παρυφές του λόφου Φανού μέχρι το σημείο εκβολής του στη Λίμνη, συνδέοντας με τον τρόπο αυτό την περιοχή της Λίμνης, το κέντρο του οικισμού και τις νότιες Οικιστικές Ζώνες του Παραλιμνίου και την περιοχή προστασίας της φύσης Φανού-Αγίων Σαράντα, παρέχοντας παράλληλα ευκαιρίες περιπάτου και απόλαυσης και μελέτης της φύσης στους κατοίκους και επισκέπτες της περιοχής.

Οι σχετικές διαμορφώσεις και κατασκευές θα πρέπει να ακολουθήσουν αυστηρά περιβαλλοντικά κριτήρια για αποφυγή οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον, και θα περιλαμβάνουν, εκτός από το μονοπάτι περιπάτου και τη διαδρομή ποδηλάτου, έργα αποκατάστασης του περιβάλλοντος και του τοπίου, οργανική σύνδεση του άξονα με παρακείμενους δημόσιους ανοικτούς χώρους, αρχαιολογικούς χώρους, σημεία αναφοράς και άλλα στοιχεία ενδιαφέροντος, καθώς και ενσωμάτωση φυσικών στοιχείων όπως ρεματιών, συστάδων δέντρων και φυσικής βλάστησης, κ.ο.κ.

- 19.1.7 **Σχέδιο διαμόρφωσης Καναλιού Αποστράγγισης Λίμνης:** Το σχέδιο αποσκοπεί στην αποκατάσταση της υφιστάμενης αταξίας που παρατηρείται σε αρκετά σημεία του καναλιού, τη δημιουργία πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου σε όλο του το μήκος, από το βόρειο άκρο της Λίμνης μέχρι την περιοχή του δάσους των Αγίων Σαράντα, συνδέοντας με τον τρόπο αυτό την περιοχή της Λίμνης, τις βόρειες και ανατολικές Οικιστικές Ζώνες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, την περιοχή ανάμεσα στον οικισμό και την παράκτια ζώνη, την περιοχή προστασίας της φύσης Φανού-Αγίων Σαράντα-Αργακούδια και την παραλία που εφάπτεται της θαλάσσιας περιοχής προστασίας Νησιών, παρέχοντας παράλληλα ευκαιρίες περιπάτου και απόλαυσης των θελγών του χώρου και μελέτης της φύσης στους κατοίκους και επισκέπτες της περιοχής.

Οι σχετικές διαμορφώσεις και κατασκευές θα πρέπει να ακολουθήσουν αυστηρά περιβαλλοντικά κριτήρια για αποφυγή οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον και θα περιλαμβάνουν, εκτός από το μονοπάτι περιπάτου και τη διαδρομή ποδηλάτου, έργα αποκατάστασης του περιβάλλοντος και του τοπίου σε σημεία όπου αυτά έχουν διαταραχθεί, οργανική σύνδεση του άξονα με παρακείμενους δημόσιους ανοικτούς χώρους, αρχαιολογικούς χώρους, σημεία αναφοράς και άλλα στοιχεία ενδιαφέροντος, καθώς και ενσωμάτωση φυσικών στοιχείων όπως ρεματιών, συστάδων δέντρων και φυσικής βλάστησης, πολιτιστικών καταλοίπων, κ.ο.κ.

19.1.7 Σχέδιο διαμόρφωσης Παραλιακού Μετώπου: Οι παραλιακές Τουριστικές Ζώνες εκτείνονται σε όλο το μήκος του παραλιακού μετώπου του Παραλιμνίου, το οποίο αποτελεί νευραλγικό στοιχείο της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής, που χρήζει ειδικού σχεδιασμού. Η μεγάλη του σημασία έγκειται στο γεγονός ότι αποτελεί τον βασικό φυσικό πόρο της περιοχής, στον οποίο στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό η τοπική οικονομία και ως τέτοιος θα πρέπει να διαφυλαχθεί και να αναδειχθεί. Ταυτόχρονα, ως ζώνη επαφής μεταξύ ξηράς και θάλασσας, αποτελεί χώρο ύψιστης περιβαλλοντικής αξίας που χρήζει συνεχούς προστασίας και συνετής διαχείρισης. Κατά συνέπεια, οποιοσδήποτε επεμβάσεις για την προβολή του παραλιακού μετώπου και τη διευκόλυνση των τουριστών θα πρέπει πρώτιστα να σέβονται το εύθραυστο παράκτιο οικοσύστημα και να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα του τοπίου, τον οποίο συνθέτουν η τοπογραφία, η γεωλογία, η φύση και η πολιτιστική γεωγραφία του χώρου.

Βασικό αντικείμενο της διαμόρφωσης του παραλιακού μετώπου είναι η διασφάλιση του εύρους της παραλίας για δημόσια χρήση, η φυσική, λειτουργική και οπτική του σύνδεση τόσο με την ενδοχώρα όσο και με τις παραλιακές περιοχές της Δερύνειας, όταν κάτι τέτοιο θα είναι εφικτό, και της Αγίας Νάπας, που βρίσκονται σε συνέχεια με αυτό. Τα κύρια έργα που αφορά η εν λόγω διαμόρφωση περιλαμβάνουν διαδρομή περιπάτου ποδηλατοδρόμου – πεζοδρόμου, η κατασκευή του οποίου θα πρέπει να ακολουθήσει αυστηρά περιβαλλοντικά κριτήρια για αποφυγή οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον, παροχή χώρων στάθμευσης σε κατάλληλα επιλεγμένα σημεία που εφάπτονται αλλά δεν εμπίπτουν στη ζώνη προστασίας της παραλίας, έργα αποκατάστασης του περιβάλλοντος και του τοπίου, οργανική σύνδεση του άξονα περιπάτου με παρακείμενους δημόσιους ανοικτούς χώρους, αρχαιολογικούς χώρους, σημεία αναφοράς και άλλα στοιχεία ενδιαφέροντος, καθώς και ενσωμάτωση φυσικών στοιχείων όπως ρεματιών, συστάδων δέντρων και φυσικής βλάστησης, κ.ο.κ. Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, κατά τη διάρκεια ισχύος της είναι σκόπιμο να εκπονηθεί Σχέδιο Περιοχής για την περιοχή του παραλιακού μετώπου.

19.1.8 Κατασκευή μαρίνας στην περιοχή «Λούμα»: Η μαρίνα που προνοείται να κατασκευαστεί στην περιοχή θα αποτελέσει μια από τις βασικές μαρίνες που θα αναπτυχθούν για την προώθηση του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο. Για την υλοποίηση της ανάπτυξης αυτής θα ζητηθούν προσφορές με τη μέθοδο συνεργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Τα απαιτούμενα πρότυπα και προδιαγραφές θα καθοριστούν από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού με βάση σχετικές μελέτες. Η έκταση γης που θα είναι δυνατό να αξιοποιηθεί για σκοπούς λειτουργίας της μαρίνας σημειώνεται με τον κωδικό ΕΜ στο χάρτη 1. Ο χερσαίος αυτός χώρος της μαρίνας είναι δυνατό να τροποποιηθεί ελαφρώς με βάση τις μελέτες που θα υποβληθούν, εφόσον κάτι τέτοιο θα κριθεί επιθυμητό για τη βελτίωση της βιωσιμότητας του έργου.

Ταυτόχρονα με τη δημιουργία της μαρίνας θα πρέπει να εγκριθεί και σχετικό πρόγραμμα για την ανάπτυξη του χερσαίου της χώρου, με βασικό στόχο την εξυπηρέτηση των χρηστών σκαφών αναψυχής, στον οποίο θα επιτρέπονται αναπτύξεις όπως οικιστικά διαμερίσματα, τουριστικές επαύλεις, τουριστικό χωριό ή μεικτή τέτοια ανάπτυξη, μικρό εμπορικό κέντρο, εστιατόριο, αναπτύξεις ψυχαγωγίας (π.χ. δισκοθήκη, μουσικοχορευτικό κέντρο, κέντρο σφαίρισης επί δαπέδου, κ.ά.), ναυτική λέσχη, εκθεσιακός ή και μουσειακός χώρος, παιδικός σταθμός, κολυμβητήριο, αίθουσες γυμναστικής, θαλασσοθεραπείας ή και άλλων παρόμοιων δραστηριοτήτων.

Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος θα καθοριστούν στα πλαίσια της μελέτης βιωσιμότητας και της περιβαλλοντικής μελέτης που πρέπει να προηγηθούν. Επιπλέον, θα πρέπει να προβλέπονται χώροι στάθμευσης ως ακολούθως:

- (α) Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δύο σκάφη.
- (β) Ικανοποιητικός αριθμός χώρων στάθμευσης για τις διάφορες χρήσεις, σύμφωνα με τα πρότυπα και τις απαιτήσεις του Παραρτήματος Β.

Οι χώροι στάθμευσης θα απαιτείται να διατάσσονται κατά το δυνατό σε μικρές ομάδες με άνετο ενδιάμεσο ελεύθερο τοπιοτεχνημένο χώρο, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων συνεχών σκληρών επιφανειών. Στην περίπτωση όπου το 30% τουλάχιστο των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης διασφαλίζεται σε υπόγειο χώρο, τότε το συνολικό εμβαδόν των επιπρόσθετων χρήσεων μπορεί να αυξηθεί κατά 1.000 τ.μ. το μέγιστο.

Στον χερσαίο χώρο της μαρίνας θα προβλέπεται παραλιακός πεζόδρομος, με την κατάλληλη τοπιοτέχνηση, τον οποίο θα χρησιμοποιεί ελεύθερα το κοινό. Ο παραλιακός πεζόδρομος θα πρέπει να ακολουθεί κατά μήκος την παραλία, ώστε να διασφαλίζεται η ανεμπόδιση σχέση πεζών και θάλασσας, και να συνδέεται με τον πεζόδρομο που περιγράφεται πιο πάνω, ή να αποτελεί συνέχειά του. Επιπλέον, θα πρέπει να συνδέει τη γύρω περιοχή με τους διαμορφωμένους ελεύθερους χώρους της ανάπτυξης. Νοείται ότι το κοινό θα έχει γενικά ελεύθερη πρόσβαση και διακίνηση στο χώρο της μαρίνας, πλην των χώρων εκείνων των οποίων ο έλεγχος θεωρείται αναγκαίος για λόγους ασφάλειας.

Για την αξιοποίηση και τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό ολόκληρου του χώρου της μαρίνας θα πρέπει να ληφθούν ιδιαίτερα υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτιρίων θα πρέπει να γίνει με τρόπο ώστε να διασφαλίζονται οπτικές φυγές προς τη θάλασσα μέσω διακένων ικανοποιητικού πλάτους, ώστε να μην δημιουργείται η αρνητική εικόνα συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας.
- (β) Ο χερσαίος χώρος της μαρίνας θα πρέπει να τοπιοτεχνηθεί με υλικά και στοιχεία ικανοποιητικών ποιοτικών προδιαγραφών, να εξοπλιστεί με υπαίθρια καθιστικά και να φυτευτεί εκτεταμένα με τοπικά δέντρα, με βασική επιδίωξη να αποφευχθεί επιμελώς η δημιουργία της αρνητικής εικόνας ενός μεγάλου δομημένου χώρου με σκληρές επιφάνειες και ογκώδη κτιριακά συγκροτήματα.
- (γ) Τα κτιριακά συγκροτήματα θα πρέπει να εντάσσονται επιτυχώς στο φυσικό τοπίο της περιοχής, να εναρμονίζονται με τη φυσική της τοπογραφία και να διατάσσονται κατά προτίμηση σε μικρές ομάδες με ελκυστικούς υπαίθριους χώρους και κήπους.
- (δ) Ο χώρος με τα εργαστήρια συντήρησης και επιδιόρθωσης σκαφών και οι απαιτούμενοι χώροι για τη στάθμευσή τους, θα πρέπει να χωροθετηθούν σε μη περίοπτο χώρο, κατά τρόπο που να μην επηρεάζουν τη λειτουργικότητα του ευρύτερου χώρου της μαρίνας.

Πριν την εκτέλεση οποιωνδήποτε έργων, θα πρέπει να ετοιμαστούν από τους προσφοροδότες προκαταρκτικά σχέδια για τη χωροθέτηση των κτιρίων και τη διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων, όπου θα υποδεικνύονται καθαρά οι προτάσεις στις οποίες θα βασίζονται τα τελικά σχέδια και οι κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Τα σχέδια αυτά, καθώς και το πρόγραμμα ανάπτυξης, θα πρέπει να εγκριθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες πριν την έναρξη ετοιμασίας των τελικών σχεδίων. Στο στάδιο αυτό θα πρέπει επίσης να υποβληθούν και οι απαραίτητες περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές μελέτες.

19.1.9 Δημιουργία ψαρολίμανου στην περιοχή Αγίας Τριάδας: Με στόχο την περαιτέρω αξιοποίηση του υφιστάμενου αλιευτικού καταφυγίου της Αρχής Λιμένων Κύπρου στην περιοχή Αγίας Τριάδας, καθώς και την αποδοτικότερη του ένταξη στο δίκτυο υποστηρικτικών υποδομών που εμπλουτίζουν το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου προνοεί τη διαμόρφωση ψαρολίμανου ή παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεων στην περιοχή του καταφυγίου, με τον κωδικό ΑΛ στο σχέδιο 1, ώστε να καταστεί πόλος έλξης επισκεπτών και σημείο αναφοράς της παραλιακής περιοχής.

Συνεπώς, θα πρέπει να εγκριθεί σχετικό πρόγραμμα για την ανάπτυξη του χώρου που περιβάλλει το αλιευτικό καταφύγιο/ ψαρολίμανο, στο οποίο θα επιτρέπονται αναπτύξεις όπως εστιατόρια, μπαράκια, καφετερίες και μικρά καταστήματα, εκθεσιακοί ή άλλοι πολιτιστικοί χώροι, κ.ο.κ.

Ο συντελεστής δόμησης όλης της ανάπτυξης και το ποσοστό κάλυψης καθορίζονται σε 0,20:1 και 0,15:1 αντίστοιχα, ενώ ο αριθμός ορόφων για τις αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω δεν θα υπερβαίνει τους δύο ορόφους. Επιπλέον, θα πρέπει να προβλέπονται ικανοποιητικοί χώροι στάθμευσης για τις διάφορες χρήσεις, σύμφωνα με τα πρότυπα και τις απαιτήσεις του Παραρτήματος Β, οι οποίοι θα απαιτείται να διατάσσονται κατά το δυνατό σε μικρές ομάδες με άνετο ενδιάμεσο ελεύθερο τοπιοτεχνημένο χώρο, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων συνεχών σκληρών επιφανειών. Στην περίπτωση όπου το 30% τουλάχιστο των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης διασφαλίζεται σε υπόγειο χώρο, τότε το συνολικό εμβαδόν των επιπρόσθετων χρήσεων μπορεί να αυξηθεί κατά 1.000 τ.μ. το μέγιστο.

Στο ψαρολίμανο θα προβλέπεται παραλιακός πεζόδρομος, με την κατάλληλη τοπιοτέχνηση, τον οποίο θα χρησιμοποιεί ελεύθερα το κοινό. Ο παραλιακός πεζόδρομος θα πρέπει να ακολουθεί κατά μήκος την παραλία, ώστε να διασφαλίζεται η ανεμπόδιση σχέση πεζών και θάλασσας, και να συνδέεται με τον πεζόδρομο που περιγράφεται πιο πάνω ή να αποτελεί συνέχειά του. Επιπλέον, θα πρέπει να συνδέει τη γύρω περιοχή με τους διαμορφωμένους ελεύθερους χώρους της ανάπτυξης. Νοείται ότι το κοινό θα έχει γενικά ελεύθερη πρόσβαση και διακίνηση στο χώρο του αλιευτικού καταφυγίου, πλην των χώρων εκείνων των οποίων θεωρείται αναγκαίος ο έλεγχος για λόγους ασφάλειας. Για την αξιοποίηση και τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό ολόκληρου του χερσαίου χώρου θα πρέπει να ληφθούν ιδιαίτερα υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτιρίων θα πρέπει να γίνει με τρόπο ώστε να διασφαλίζονται οπτικές φυγές προς τη θάλασσα μέσω διακένων ικανοποιητικού πλάτους, ώστε να μην δημιουργείται η αρνητική εικόνα συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας.
- (β) Ο χερσαίος χώρος του ψαρολίμανου θα πρέπει να τοπιοτεχνηθεί με υλικά και στοιχεία ικανοποιητικών ποιοτικών προδιαγραφών, να εξοπλιστεί με υπαίθρια καθιστικά και να

φυτευτεί εκτεταμένα με τοπικά δέντρα, με βασική επιδίωξη να αποφευχθεί επιμελώς η δημιουργία της αρνητικής εικόνας ενός μεγάλου δομημένου χώρου με σκληρές επιφάνειες και ογκώδη κτιριακά συγκροτήματα.

- (γ) Τα κτιριακά συγκροτήματα θα πρέπει να εντάσσονται επιτυχώς στο φυσικό τοπίο της περιοχής, να εναρμονίζονται με τη φυσική της τοπογραφία και να διατάσσονται κατά προτίμηση σε μικρές ομάδες με ελκυστικούς υπαίθριους χώρους και κήπους.

Πριν την εκτέλεση οποιωνδήποτε έργων, θα πρέπει να ετοιμαστούν από τους προσφοροδότες προκαταρκτικά σχέδια για τη χωροθέτηση των κτιρίων και τη διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων, όπου θα υποδεικνύονται καθαρά οι προτάσεις στις οποίες θα βασίζονται τα τελικά σχέδια και κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Τα σχέδια αυτά, καθώς και το πρόγραμμα ανάπτυξης, θα πρέπει να εγκριθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες πριν την έναρξη ετοιμασίας των τελικών σχεδίων. Στο στάδιο αυτό θα πρέπει επίσης να υποβληθούν και οι απαραίτητες περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές μελέτες.

19.1.10 Ρυθμιστικό σχέδιο οδικών δικτύων: Με στόχο την υποστήριξη της υλοποίησης των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, θα προωθηθεί η εκπόνηση ειδικής μελέτης για το σχεδιασμό και την κατασκευή του δευτερεύοντος οδικού δικτύου και των βασικών δικτύων υποδομής στις περιοχές όπου δίδεται προτεραιότητα στην οικιστική ανάπτυξη, καθώς και στη Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ΠΚ, με στόχο την ενθάρρυνση της έγκαιρης και εύρυθμης τους ανάπτυξης. Επιπλέον, το εν λόγω σχέδιο θα προνοεί την εφαρμογή μέτρων και έργων στα πλαίσια της κυκλοφοριακής πολιτικής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, όπως:

- (α) Ολοκλήρωση της κατασκευής του περιφερειακού οδικού δικτύου πρωταρχικής σημασίας, λαμβάνοντας υπόψη την παροχή πρόσβασης στο Γενικό Νοσοκομείο Παραλιμνίου από τα ανατολικά, ώστε να μην διοχετεύεται η αυξημένη διακίνηση μέσω των περιοχών κατοικίας στα δυτικά του χώρου.
- (β) Συμπλήρωση της περιμετρικής κυκλοφορίας γύρω από το αστικό κέντρο με την αναβάθμιση τοπικών αξόνων και εξασφάλιση των βασικών συνδέσεων μεταξύ των κεντρικών γειτονιών.
- (γ) Διαμόρφωση των κατάλληλων συμβολών μεταξύ των πιο πάνω παρακαμπτηρίων ή τοπικών αξόνων και του περιφερειακού οδικού δικτύου πρωταρχικής σημασίας.
- (δ) Μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης στο αστικό κέντρο και επιλεγμένα σημεία των τουριστικών ζωνών, 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.
- (ε) Εξασφάλιση και κατάλληλη διαμόρφωση της απαιτούμενης έκτασης χώρων στην περιοχή του κέντρου και στις τουριστικές ζώνες για την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης.

20. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

- 20.1 Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου είναι δυνατό να πραγματοποιηθούν πολυάριθμες αναπτύξεις διαφόρων τύπων από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες. Γενικά, για αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.
- 20.2 Επίσης, δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις όσον αφορά αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών και θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και προστασία κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών κ.ο.κ. Πρόσθετα, θα εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς Χώρους.
- 20.3 Για αναπτύξεις εκτός των αναφερόμενων πιο πάνω, το Τμήμα/ Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη θα πρέπει να υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για απόψεις. Σε περίπτωση διαφωνίας 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 μεσολαβεί για την επίλυση της διαφοράς απόψεων.
 - (β) Όταν το Τμήμα/ Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό για επίλυση της διαφοράς απόψεων. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελεσίδικη απόφαση.

21. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

21.1 Γενικά

Η ανεξέλεγκτη 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 του ημιαστικού συμπλέγματος.

21.2 Βασικές Πρόνοιες

21.2.1 Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου συμπληρώνουν τις πρόνοιες του Μέρους Ε.

21.2.2 Βασική πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η απαγόρευσή τους κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητοδρόμων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζονται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης νόμιμης επιχείρησης που βρίσκεται σε λειτουργία.

21.2.3 Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής συναίνεσης για πινακίδα, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι ο τύπος, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής, ο τρόπος φωτισμού και τοποθέτησης, καθώς και ο χώρος που αυτή θα τοποθετηθεί, δεν θα δημιουργούν οποιαδήποτε προβλήματα στις συνθήκες οδικής ασφάλειας και στην αισθητική της ευρύτερης περιοχής.

21.2.4 Ανάπτυξη που αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων δεν θα επιτρέπεται σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας, σε Περιοχή Αρχαίων Μνημείων ή σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, για διασφάλιση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

21.2.5 Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το πάχος της πλάκας της οροφής του ισογείου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του επιπέδου του γείσου του ισογείου.

ΜΕΡΟΣ Γ: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

1. Βασικές Αρχές που Διέπουν την Ανάπτυξη

1.1 Ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον:

- (α) Ικανοποιεί τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής και τις λοιπές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τα σχετικά Παραρτήματα.
- (β) Εκτελείται σε τεμάχιο στο οποίο έχουν διασφαλισθεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία βρίσκεται (το απαραίτητο οδικό δίκτυο, χώροι πρασίνου και άλλοι αναγκαίοι χώροι). Για τη διασφάλιση των συνθηκών αυτών, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την οικοπεδοποίηση του τεμαχίου πριν από τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την περαιτέρω ανάπτυξη του.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την ανωτέρω οικοπεδοποίηση του προς ανάπτυξη τεμαχίου όταν οι ανωτέρω συνθήκες έχουν ήδη διασφαλισθεί ή όταν στην αίτηση που υποβάλλεται για χορήγηση πολεοδομικής άδειας προνοούνται τα στοιχεία που θεωρούνται αναγκαία για τη διασφάλιση των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής ή όπου οι πολεοδομικές παράμετροι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής δεν το απαιτούν ή σε ειδικές περιπτώσεις όπου υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για τη διασφάλιση των εν λόγω συνθηκών.

- (γ) Διαθέτει κατάλληλη, ικανοποιητική¹, άνετη και ασφαλή δημόσια (όπου απαιτείται) προσπέλαση.
- (δ) Διαθέτει, όπου απαιτείται από την κατηγορία, την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, επαρκή, κατάλληλη και συνεχή δημόσια υδατοπρομήθεια.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη επιτρέπεται από την αντίστοιχη πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για δημόσια υδατοπρομήθεια, εφόσον ικανοποιηθεί ότι διατίθεται επαρκής, κατάλληλη και συνεχής υδατοπρομήθεια.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για συνεχή υδατοπρομήθεια, όπου η φύση της ανάπτυξης δικαιολογεί τέτοια εξαίρεση (π.χ. μικρής κλίμακας αγροτικές αποθήκες, αποθήκες σε Βιομηχανικές Ζώνες, λατομεία, κτηνοτροφικά υποστατικά, μικρά ξωκλήσια και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου και κλίμακας).

- (ε) Δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων, σύμφωνα με τον ορισμό «επηρεασμός ανέσεων» περιοχής (Παράρτημα Α της Δήλωσης Πολιτικής).
- (στ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τους φυσικούς πόρους της περιοχής και γενικά το περιβάλλον και το τοπίο.
- (ζ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία.

¹ Ο όρος "ικανοποιητική" προσπέλαση ερμηνεύεται με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

- (η) Στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν υπάρχουν άλλες αναπτύξεις μη εξουσιοδοτημένες με αναγκαία άδεια που επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή/και συγκρούονται με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περιπτώσεις αναπτύξεων που εκτελούνται σε συνιδιόκτητο τεμάχιο.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περίπτωση αίτησης για κτηνοτροφική ανάπτυξη που δεν αφορά την εντατικοποίηση ή την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενης κτηνοτροφικής επιχείρησης, αλλά συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας της ίδιας ανάπτυξης, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην αναβάθμιση των ανέσεων του κοινού.

- (θ) Δεν συντρέχουν άλλοι ουσιώδεις παράγοντες για τους οποίους η ανάπτυξη δεν θα έπρεπε να πραγματοποιηθεί.

2. Κύρια και Βοηθητική Χρήση

- 2.1 Οι πρόνοιες που περιγράφονται στη Δήλωση Πολιτικής, για κάθε κατηγορία ανάπτυξης ξεχωριστά, αφορούν την κύρια χρήση. Άλλες χρήσεις, βοηθητικές προς την κύρια, μπορούν να επιτρέπονται νοουμένου, μεταξύ άλλων, ότι:

- (α) Το συνολικό εμβαδόν της βοηθητικής χρήσης (περιλαμβανομένης και αυτής που βρίσκεται σε υπόγειο ή και μεσοπάτωμα) δεν θα υπερβαίνει το εμβαδόν της κύριας χρήσης.

Ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της υποπαραγράφου αυτής, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί μείωση του εμβαδού της βοηθητικής χρήσης, όταν κρίνει ότι αυτό είναι υπερβολικό και δυσανάλογο για σκοπούς εξυπηρέτησης της κύριας χρήσης.

Νοείται ότι για τους σκοπούς της παρούσας υποπαραγράφου ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν συνυπολογίζεται ως βοηθητικός χώρος.

- (β) Η βοηθητική χρήση θα αποτελεί λειτουργικά και με κάθε άλλο τρόπο αναπόσπαστο μέρος της κύριας χρήσης και θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της.
- (γ) Η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι δεν προκύπτει επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής.

3. Μέτρα Ρύθμισης της Ανάπτυξης (δρόμοι, χώροι πρασίνου, κατασκευές)

- 3.1 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας και προς το σκοπό ρύθμισης της ανάπτυξης ή της χρήσης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τα ακόλουθα:

- (α) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διάνοιξη νέων δρόμων, τη διεύρυνση ή/και συνέχιση υφιστάμενων δρόμων, τη δημιουργία δημόσιων πεζοδρομίων, πεζοδρομίων, ποδηλατοδρόμων, χώρων στάθμευσης, πλατείας, κόλπου αναμονής οχημάτων, καθώς και για τη δημιουργία δημόσιας πρόσβασης προς την παραλία, τα κρατικά δάση, την κρατική γη, τους αρχαιολογικούς χώρους, ποταμούς, λίμνες, υδατοφράκτες, πάρκα και γενικά προς δημόσιους χώρους.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις διάνοιξης, διεύρυνσης ή συνέχισης δρόμων, η Πολεοδομική

Αρχή μπορεί να απαιτήσει σε ειδικές περιπτώσεις την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία πρανών επίχωσης ή/και εκσκαφής, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων τοίχων αντιστήριξης που ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το φυσικό περιβάλλον, τη φυσιογνωμία, το χαρακτήρα και τις ανέσεις της περιοχής.

- (β) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία προστατευτικής λωρίδας πρασίνου κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας και άλλων κύριων οδικών αρτηριών, για τη διασφάλιση συνθηκών οδικής ασφάλειας, προστασίας από ενδεχόμενη ηχορύπανση και για τον εμπλουτισμό του πρασίνου. Το τμήμα αυτό του τεμαχίου είναι δυνατό να υπολογίζεται, σε κατάλληλες περιπτώσεις, ως τμήμα που θα παραχωρηθεί με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2.
 - (γ) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διεύρυνση ποταμών, αργακιών και ρυακιών, όπου απαιτείται, για σκοπούς αποχέτευσης των νερών της βροχής ή/ και για προστασία των πρανών και του περιβάλλοντος χώρου.
 - (δ) Τη διαμόρφωση ή/ και κατασκευή όλων των στοιχείων που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 3.1(α), (β) και (γ).
 - (ε) Την κατασκευή/ διαμόρφωση πεζοδρομίου ή/ και ασφαλτοστρώματος σε δημόσιο δρόμο ή/και την κατασκευή/ διαμόρφωση δημόσιου πεζόδρομου και την κατασκευή γεφυριού ή μικρής γέφυρας, ρείθρων και παρόδιων οχετών.
 - (στ) Τη διασφάλιση χώρων για υποσταθμούς για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών ή για άλλα έργα υποδομής σε κατάλληλες περιπτώσεις.
 - (ζ) Ουσιώδεις βελτιώσεις ή αλλαγές στο δημόσιο οδικό δίκτυο ή για τις απαραίτητες κατασκευές ή ρυθμίσεις σε σχέση με αυτό, σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο για την εύρυθμη λειτουργία της προτιθέμενης ανάπτυξης ή για την αποκατάσταση ικανοποιητικής προσπέλασης πεζών και οχημάτων.
- 3.2 Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.1, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο, γη, η έκταση της οποίας θα είναι ποσοστού 15% του καθαρού εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία, για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, χώρος προστασίας στοιχείων της φύσης, δημοσίων ποταμών, αργακιών, πηγών, δασικών ή δασωμένων περιοχών, αρχαιολογικών χώρων, μνημείων, χώρων ιστορικής σημασίας, γεωφυσικών χαρακτηριστικών, αιωνόβιων δέντρων, κ.ο.κ.). Ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την υποβολή προς έγκριση σχεδίου για την τοπιοτέχνηση του χώρου που θα παραχωρείται, καθώς και την εκτέλεση των αντίστοιχων διαμορφώσεων και κατασκευών, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης (κατασκευή μικρών πλατειών και πεζοδρόμων, καθιστικών, εξοπλισμός μικρής παιδικής χαράς, δενδροφύτευση/τοπιοτέχνηση και παρόμοια στοιχεία).
- 3.3 Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2 πιο πάνω, σε περιπτώσεις διαχωρισμού γης σε οικοπέδα ή/και ενιαίας ανάπτυξης τεμαχίων, με εξαίρεση τις Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη, για να χρησιμοποιηθεί ως δημόσιος χώρος για κοινωνικό εξοπλισμό (εκκλησία, σχολείο, νηπιαγωγείο, γηροκομείο, πολιτιστικό κέντρο, κοινοτικό γήπεδο, παιχνιδότοπος, γυμναστήριο, κοινοτική βιβλιοθήκη, κοινοτικό ιατρείο, κλπ.). Η έκταση της γης

που θα παραχωρείται για το σκοπό αυτό θα είναι:

- (α) Ποσοστού 2% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου (η έννοια του καθαρού εμβαδού καθορίζεται στην παράγραφο 3.2 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής), νοουμένου ότι αυτό έχει αρχική έκταση μεταξύ ενός και πέντε εκταρίων (10.000 – 50.000 τ.μ.).
- (β) Ποσοστού 3% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου, νοουμένου ότι αυτό είναι αρχικής έκτασης μεγαλύτερης των πέντε εκταρίων (50.000 τ.μ.).

Για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών της παραγράφου αυτής θα γίνεται και σχετική διαβούλευση με την οικεία Τοπική Αρχή.

Στις περιπτώσεις όπου η παροχή δημόσιων χώρων για κοινωνικό εξοπλισμό, που αναφέρονται πιο πάνω, δεν θεωρείται πολεοδομικά αναγκαία ή κρίνεται σκόπιμο να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό χώρος μικρότερης έκτασης από αυτό που προνοείται σε κάθε περίπτωση, κάθε διαφορά εμβαδού μεταξύ εκείνου που καθορίζεται πιο πάνω και του πραγματικά αναγκαίου για σκοπούς κοινωνικού εξοπλισμού, θα προστίθεται στο εμβαδόν που προνοείται στην παράγραφο 3.2, για δημόσιους και τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου.

Παράλληλα, σε περιπτώσεις που ο απαιτούμενος χώρος (σε περίπτωση σχολείου) από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο είναι σε έκταση μεγαλύτερη της καθαρής έκτασης που προκύπτει σύμφωνα με τις υποπαραγράφους 3.3(α) και (β), ανάλογα με την περίπτωση, τότε το απαιτούμενο με βάση την παράγραφο 3.2 εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα μειώνεται ανάλογα.

3.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μερική εφαρμογή ή να μην απαιτήσει εφαρμογή της γενικής πρόνοιας της παραγράφου 3.2 στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε οικοπέδα και σε υπό δημιουργία οικοπέδα. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαία η παραχώρηση ποσοστού γης για τους σκοπούς της παραγράφου 3.2, το δομήσιμο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο εμβαδό του οικοπέδου που παραχωρείται ως δημόσιος χώρος πρασίνου, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, θα μεταφέρεται στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.
- (β) Σε τεμάχιο ή τεμάχια γης που δεν είναι εγκεκριμένα οικοπέδα και έχουν εμβαδόν μικρότερο των 2500 τ.μ., είναι δυνατόν να μην απαιτείται η παραχώρηση γης για δημόσιο χώρο πρασίνου. Νοείται ότι στην περίπτωση τεμαχίου με εγγεγραμμένο εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 2500 τ.μ. η απαίτηση για παραχώρηση χώρου πρασίνου θα μειώνεται κατά τρόπο ώστε το τελικό εμβαδόν του τεμαχίου που προκύπτει από την αφαίρεση του οδικού δικτύου, χώρου πρασίνου και άλλων δεσμεύσεων, να μην είναι μικρότερο από 2000 τ.μ.
- (γ) Όταν η ανάπτυξη είναι μικρού μεγέθους ή σημασίας ως ποσοστό της επιτρεπόμενης ανάπτυξης που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο τεμάχιο, νοουμένου ότι σε περαιτέρω μελλοντική ανάπτυξη του τεμαχίου θα παραχωρηθεί ο απαιτούμενος δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση το εμβαδόν ολόκληρου του τεμαχίου.
- (δ) Όταν η ανάπτυξη αφορά κοινοτικό ή δημόσιο ελεύθερο κατά κανόνα χώρο, προσβάσιμο και διαθέσιμο στο κοινό.
- (ε) Όταν στο προς ανάπτυξη τεμάχιο υπάρχουν ήδη οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής που εκδόθηκε πριν την 1/12/90 ή ήταν νόμιμα εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/90 και όπου, λαμβανομένου υπόψη του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ή ποσοστού κάλυψης για οποιαδήποτε από τα δύο μεγέθη προκύπτει μεγαλύτερη έκταση γης και των ελάχιστων αποστάσεων της οικοδομής από την περίμετρο,

παραμένει προς ανάπτυξη τμήμα του τεμαχίου μικρότερο από το καθοριζόμενο στην υποπαράγραφο (β) πιο πάνω.

- (στ) Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής πριν την 1/12/90 ή ήταν εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/90 και υπάρχει η δυνατότητα παραχώρησης δημόσιου χώρου πρασίνου, αυτός θα υπολογίζεται αναλογικά στο αντίστοιχο εμβαδόν του τεμαχίου που παραμένει ελεύθερο για αξιοποίηση με βάση τις πρόνοιες της ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.
- (ζ) Σε περίπτωση οικοπεδοποίησης μικρού μέρους γης από μεγαλύτερο τεμάχιο. Στην περίπτωση αυτή κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα απαιτείται κατά κανόνα η παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου σε ποσοστό που τουλάχιστο αναλογεί πλήρως προς το χώρο ο οποίος αξιοποιείται/ διαχωρίζεται από το υπόλοιπο τεμάχιο. Νοείται ότι σε τέτοια περίπτωση δεν θα ισχύει η πρόνοια της υποπαραγράφου (β) πιο πάνω.
- (η) Όταν η αίτηση αφορά μετατροπή, προσθήκη μέχρι της τάξης 10% του εμβαδού της υφιστάμενης οικοδομής ή αλλαγή χρήσης σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε ανάπτυξη στην οποία γίνονται τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις όπως καθορίζεται στην παράγραφο 4.9.
Νοείται ότι σε περίπτωση προσθήκης σε οικοδομή που υφίστατο νόμιμα, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, το μέγεθος του οποίου θα υπολογίζεται αφαιρουμένου του χώρου που αναλογεί στην υφιστάμενη οικοδομή. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δυνατόν να μην εφαρμόζεται στην περίπτωση που ισχύει η υποπαράγραφος (γ) πιο πάνω.
- (θ) Όταν η αίτηση αφορά οικοπεδοποίηση τεμαχίου με νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου είναι αντικειμενικά πολύ δύσκολη ή/και ιδιαίτερα επαχθής.
- (ι) Όταν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται σε Ζώνη με χαμηλό συντελεστή δόμησης (εκτός Ορίου Ανάπτυξης) ή σε Κτηνοτροφική Ζώνη και συγκεκριμένα σε περιπτώσεις όπου η εφαρμογή της δεν κρίνεται αναγκαία για τη δημιουργία δημόσιων χώρων πρασίνου ή για την προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.

3.5 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και μετά από σχετική πρόταση του αιτητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση χώρου από άλλη ιδιοκτησία για σκοπούς δημόσιου πρασίνου, έναντι εκείνου που απαιτείται από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται η αίτηση για ανάπτυξη, εφόσον υπογράφεται συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπου κρίνεται αναγκαίο και συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Ο χώρος που θα παραχωρηθεί με βάση την παρούσα παράγραφο θα είναι ίσης αγοραίας αξίας με εκείνο που αντικαθίσταται (προσαρμογή εμβαδών ανάλογα με τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης και τις τιμές της γης) και θα βρίσκεται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης της διοικητικής περιοχής στην οποία βρίσκεται το τεμάχιο της ανάπτυξης.
- (β) Ο χώρος που θα παραχωρηθεί κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ως κατάλληλος και ικανοποιητικός από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης, αξίας και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.
- (γ) Η αποδοχή από την Πολεοδομική Αρχή του χώρου που θα παραχωρηθεί δεν προκαλεί υποβάθμιση ή αρνητικό επηρεασμό των ανέσεων και των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής της ανάπτυξης.

- 3.6 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προκύπτουν μικρής κλίμακας, μη αξιοποιήσιμοι και διάσπαρτοι χώροι πρασίνου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μην απαιτεί την παραχώρηση χώρου πρασίνου από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση για ανάπτυξη, όταν καταλήξει σε συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου για εξαγορά της υποχρέωσης για παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανάγκες της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- 3.7 Σε όλες τις περιπτώσεις ανάπτυξης, όπου ο συνολικός επηρεασμός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου από παραχωρήσεις προς το δημόσιο για σκοπούς των παραγράφων 3.1, 3.2 και 3.3, υπερβαίνει το 40% της έκτασης του τεμαχίου, η απαίτηση για παραχώρηση δημόσιων χώρων πρασίνου ή/και κοινωνικού εξοπλισμού, θα μειώνεται ανάλογα, έτσι ώστε ο συνολικός επηρεασμός της ακίνητης ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει το 40%, όπου αυτό είναι δυνατό.
- 3.8 Σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας και μέρος σε Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση μέρους του απαιτούμενου ποσοστού του δημόσιου χώρου πρασίνου στη Ζώνη Προστασίας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η παραχώρηση εντός της Ζώνης Προστασίας κρίνεται απαραίτητη για διαφύλαξη αξιόλογων περιοχών ή για διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους κατά μήκος αυτοκινητοδρόμων, δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και άλλων σημαντικών λειτουργιών.
 - (β) Το προς παραχώρηση τμήμα του τεμαχίου θα είναι της ίδιας αγοραίας αξίας με το τμήμα που θα παραχωρείτο μέσα στη Ζώνη Ανάπτυξης.

Νοείται ότι το μέρος του δημόσιου χώρου πρασίνου που παραχωρείται στο υπό ανάπτυξη τμήμα της ιδιοκτησίας, δεν αφορά χώρο τέτοιου μεγέθους που τον καθιστά δυσλειτουργικό και ανεπαρκή για εξυπηρέτηση της περιοχής. Σε τέτοια περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την παραχώρηση χώρου πρασίνου από την ιδιοκτησία, όταν καταλήξει σε συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.6.

- 3.9 Η παράγραφος 3.2, για παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανάπτυξης που αφορά δημόσιο εκπαιδευτήριο, ή ανάπτυξης που αφορά οικοδομή για στέγαση υπηρεσιών του κράτους, εφόσον στο σχεδιασμό του ελεύθερου χώρου της οικοδομής, το ποσοστό της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που θα απαιτείτο για δημόσιος χώρος πρασίνου καθορίζεται ως ανοικτός χώρος προσβάσιμος και διαθέσιμος για χρήση από το κοινό.

4. Συντελεστές Δόμησης

- 4.1 Ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται στις Πολεοδομικές Ζώνες ή με βάση άλλη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από την παραχώρηση όλων των τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 3 πιο πάνω.

Διευκρινίζεται ότι σε περιπτώσεις οικοπεδοποιήσεων, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο καθαρό εμβαδόν των οικοπέδων.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση το αρχικό εμβαδόν του τεμαχίου στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν το τεμάχιο βρίσκεται μέσα σε Γεωργική, Αγροτική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή σε Ζώνη Προστασίας του περιβάλλοντος και πρόκειται για ανάπτυξη μικρής κλίμακας σε σχέση με το τεμάχιο.
- (β) Όταν πρόκειται για εγκεκριμένο οικόπεδο με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 600 τ.μ. ή τεμάχιο με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 400 τ.μ. και εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (γ) Όταν εγκεκριμένο οικόπεδο επηρεάζεται από διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου, για την οποία δεν υπάρχει δημοσιευμένο σχέδιο, εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

4.1.1 Σε περίπτωση επηρεασμού εγκεκριμένου οικοπέδου από δημοσιευμένο σχέδιο διεύρυνσης ή συνέχισης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και σχεδίου που δημοσιεύτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και εξακολουθεί να ισχύει (για περιπτώσεις οικοπέδων στα οποία δεν έχει ήδη συντελεσθεί η ανάπτυξη) σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του εμβαδού του, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο εμβαδόν του οικοπέδου που απομένει μετά την αφαίρεση από το αρχικό εμβαδόν οποιουδήποτε ποσοστού υπερβαίνει το 20%.

Νοείται ότι σε περίπτωση επηρεασμού του οικοπέδου σε ποσοστό μέχρι και 20%, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται στο αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου.

4.1.2 Σε περίπτωση επηρεασμού τεμαχίου (όχι οικοπέδου) από οδικό δίκτυο σε ποσοστό μέχρι 40%, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα εφαρμόζονται στο καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου. Σε περίπτωση επηρεασμού σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα εφαρμόζονται πάνω στο 60% του αρχικού εμβαδού του τεμαχίου, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης.

4.1.3 Οι παράγραφοι 4.1(γ), 4.1.1 και 4.1.2 είναι δυνατόν να εφαρμόζονται και σε περίπτωση ανάλογου επηρεασμού εγκεκριμένου οικοπέδου από σχέδιο απαλλοτρίωσης με βάση τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει καταβληθεί σχετική αποζημίωση.

4.2 Για οικόπεδα που πριν την 1η Δεκεμβρίου 1990, είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή άδεια οικοπεδοποίησης σε ισχύ ή για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν με βάση άδεια οικοπεδοποίησης που εκδόθηκε ή πρόκειται να εκδοθεί, στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία οικοπεδοποίησης άρχισε πριν την ανωτέρω ημερομηνία με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ.96), θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

- (α) Σε περιοχές που στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου καθορίζεται συντελεστής δόμησης που κυμαίνεται από 0,30:1 μέχρι 0,80:1 (και των δύο περιλαμβανομένων), θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,90:1 και ποσοστό κάλυψης 0,50:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που δεν καθορίστηκαν Πολεοδομικές Ζώνες ή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,90:1, και ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,80:1 και ποσοστό κάλυψης 0,45:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης

ίσο με 0,80:1.

- (β) Σε περιοχές που στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,30:1, θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 και ποσοστό κάλυψης 0,35:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της υποβολής αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που δεν καθορίστηκαν Πολεοδομικές Ζώνες ή είχαν συντελεστή δόμησης ή επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,60:1. Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής είναι εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα) όπου προβλέπεται η ανέγερση διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αυξήσει το συντελεστή δόμησης μέχρι 0,80:1 και το ποσοστό κάλυψης μέχρι 0,45:1.

Η παρούσα παράγραφος δεν εφαρμόζεται για οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε Βιομηχανική/ Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή/ και Περιοχή. Σε Τουριστική Ζώνη θα ισχύει η αντίστοιχη πρόνοια του σχετικού Κεφαλαίου της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου. Οι ανωτέρω πρόνοιες επίσης δεν εφαρμόζονται όπου υπάρχει ειδικότερη ρύθμιση.

Η παράγραφος 4.2 δεν εφαρμόζεται για ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στα όρια της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.

- 4.3 Προκειμένου για ανέγερση κατοικιών σε οικόπεδα κανονικού μεγέθους τα οποία κατά την 1/12/90 υφίσταντο νόμιμα και ήταν εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα κανονικού μεγέθους) και για τα οποία ισχύει συντελεστής δόμησης 0,90:1 ή 0,80:1, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,00:1 και το ποσοστό κάλυψης σε 0,50:1.

- 4.3(α) Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους τα οποία κατά την 1/12/90 υφίσταντο νόμιμα και ανήκαν κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα κανονικού μεγέθους), όπου έχει ήδη ανεγερθεί νόμιμα διπλοκατοικία και τα οποία, ενώ πριν την 1/12/90 είχαν συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, εμπίπτουν με βάση τη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου σε Πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης 1,00:1, προκειμένου για ανέγερση πρόσθετων κατοικιών ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,20:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,50:1 και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε τρεις, νοουμένου ότι δεν θα ανεγερθούν περισσότερες από τέσσερις οικιστικές μονάδες στο σύνολο του οικοπέδου.

- 4.3(β) Προκειμένου για ανέγερση κατοικίας σε οικόπεδο που αποτελεί μέρος σχεδίου αυτοστέγασης εκτοπισθέντων και εμπίπτει σε Πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 0,60:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1, ποσοστό κάλυψης 0,35:1, ανώτατος αριθμός ορόφων 2 και επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 8,30 μ.

Η παράγραφος 4.3 δεν εφαρμόζεται για ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στα όρια της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.

- 4.4 Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια άσκησης διακριτικής ευχέρειας, επιτρέψει μέσα σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη/Όριο Ανάπτυξης τη χωροθέτηση άλλης χρήσης από την οικιστική, τότε για την άλλη χρήση θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του συντελεστή που καθορίζεται για την οικιστική χρήση, εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ειδικά στα σχετικά κεφάλαια/πολιτικές.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή προκειμένου για μικρού μεγέθους επιτρεπόμενες αναπτύξεις στους πυκνοκατοικημένους πυρήνες των οικισμών.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό σε ειδικές περιπτώσεις να απαιτήσει και μεγαλύτερη μείωση του συντελεστή δόμησης όταν οι επιτόπου συνθήκες το επιβάλλουν ή και εφόσον υπάρχει ειδική ρύθμιση για τη συγκεκριμένη χρήση.

Η παράγραφος 4.4 δεν εφαρμόζεται για ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στα όρια της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.

- 4.5 Με εξαίρεση τις καθορισμένες Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης, τα Προστατευόμενα Τοπία και τις περιοχές που εμπίπτουν στο δίκτυο Natura 2000, σε περιπτώσεις όπου ο συντελεστής δόμησης που προνοείται στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου είναι 0,01:1 ή 0,005:1 και επηρεάζει ιδιωτικά τεμάχια γης μέσα σε Όρια Υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα αυξάνονται σε 0,10:1. Για ιδιωτικά τεμάχια εκτός Ορίων Υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης αυξάνονται σε 0,05:1.
- 4.6 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη, σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ., το οποίο περιλαμβάνεται σε Ζώνη με ανώτατο συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,30:1, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξάνει το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην περιοχή κατά ποσοστό 5% του συντελεστή αυτού.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

- 4.7 Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης οικοδομής δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής τα εμβαδά των ακόλουθων χώρων:
- (α) Το εμβαδόν υπόγειου χώρου οικοδομής, εφόσον ο χώρος αυτός χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες βοηθητικές χρήσεις:
- προθάλαμος κλιμακοστασίου
 - κλιμακοστάσιο
 - χώρος ανελκυστήρα
 - μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο
 - δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
 - υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
 - υδατοδεξαμενή
 - χώρος στάθμευσης οχημάτων
 - χώροι υγιεινής
 - αποδυτήρια
 - πλυσταριό/πλυντήριο
 - ψυκτικός θάλαμος
 - κελάρι
 - σκουβαλαποθήκες
 - αποθήκες βοηθητικές, αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση της οικοδομής
 - καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας.
- (β) Προκειμένου περί Ξενοδοχείων, Τουριστικών Χωριών και Οργανωμένων Διαμερισμάτων που διέπονται από τις διατάξεις του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου, επιπρόσθετα από τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α), δεν

θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδό υπόγειου ή/και ισόγειου χώρου, ο οποίος χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης:

- κουζίνα,
- αίθουσα παιγνιδιών,
- δωμάτιο σάουνα/μασάζ, αίθουσα γυμναστικής και παρόμοιες εγκαταστάσεις ευεξίας,
- τραπεζαρία προσωπικού,
- δωμάτιο υπηρεσίας (office),
- κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής,
- κλειστό κολυμβητήριο για τους ενοίκους της τουριστικής μονάδας,
- αποθήκες συναφείς με τους πιο πάνω χώρους.

(γ) Για Κλινική και Νοσοκομείο, επιπρόσθετα από τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α), δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν υπογείου χώρου που χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:

- κουζίνα
- τραπεζαρία προσωπικού
- δωμάτιο υπηρεσίας.

(δ) Υπόστεγος χώρος για σκοπούς στάθμευσης οχημάτων που αποτελεί μέρος της κύριας οικοδομής, νοουμένου ότι το ύψος του δεν θα δημιουργεί αισθητικό πρόβλημα στην οικοδομή και στο χαρακτήρα της περιοχής.

Νοείται ότι εφόσον οι ακόλουθοι βοηθητικοί χώροι εντάσσονται στον υπόστεγο χώρο στάθμευσης οχημάτων δεν θα λογίζονται στο συντελεστή δόμησης και δεν θα συνυπολογίζονται στον «αριθμό ορόφων», εφόσον το συνολικό τους εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 30% περίπου του συνολικού εμβαδού του υπόστεγου χώρου:

- προθάλαμος
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα
- μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/ αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
- υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
- υδατοδεξαμενή
- αποθήκη βοηθητική και περιορισμένου μεγέθους (περιλαμβανομένων του πλυσταριού, του αποχωρητηρίου, του ντους και της σκυβαλαποθήκης).

Νοείται ότι στους παραδοσιακούς πυρήνες ή σε περιπτώσεις όπου παρουσιάζονται μεγάλες υψομετρικές διαφορές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει ή και να απαιτεί όπως μεγαλύτερο μέρος της περιμέτρου του υπόστεγου χώρου είναι κλειστό, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο συνολικό αισθητικό αποτέλεσμα.

(ε) Ισόγειος στεγασμένος χώρος, βοηθητικός κύριας οικοδομής και ο οποίος θα

χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, όταν ικανοποιούνται τα ακόλουθα:

- Είναι ανοικτός από δύο τουλάχιστον πλευρές. Νοείται ότι σε περιπτώσεις μεγάλων υψομετρικών διαφορών ή τεμαχίων μέσα σε παραδοσιακό πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την πλήρη εφαρμογή της πρόνοιας αυτής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο συνολικό αισθητικό αποτέλεσμα
 - Μαζί με την κύρια οικοδομή ικανοποιεί το ποσοστό κάλυψης που προνοείται από τη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου.
 - Ο χώρος αυτός μπορεί να εφάπτεται μέρους πλευρικών συνόρων, ή μέρους της κύριας οικοδομής, ή ταυτόχρονα μέρους πλευρικού συνόρου και μέρους της κύριας οικοδομής. Νοείται ότι το μήκος επαφής του χώρου με το κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 30% περίπου του μήκους του αντίστοιχου κοινού συνόρου του τεμαχίου.
 - Το μέρος της πλάκας στέγασης του χώρου που βρίσκεται μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της κύριας οικοδομής από το σύνορο δεν θα είναι προσπελάσιμο από τον όροφο της οικοδομής και δεν θα χρησιμοποιείται ως βεράντα. Σε περίπτωση που η πλάκα στέγασης του χώρου είναι προσπελάσιμη από τον όροφο, θα τηρείται από το χώρο αυτό η ίδια ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από το αντίστοιχο σύνορο του τεμαχίου που απαιτείται και για την κύρια οικοδομή.
- (στ) Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο από 2,20 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής και υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μ., εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.
- (ζ) Το εμβαδόν χώρου σοφίτας, εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική της κύριας χρήσης και το εμβαδόν αυτό δεν είναι δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας χρήσης της οικοδομής. Σε περίπτωση που στο μέρος αυτού του χώρου που υπερβαίνει σε ύψος τα 1,85 μ. δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδόν ολόκληρου του χώρου θα λογίζεται στο συντελεστή δόμησης και ο χώρος θα λαμβάνεται υπόψη σε ότι αφορά τον αριθμό ορόφων και το ύψος της οικοδομής.
- (η) Εξώστης/καλυμμένη βεράντα (εξαιρουμένων των εξωστών που είναι κοινά γνωστοί ως «κιάσκια») όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (i) Το συνολικό εμβαδόν των εξωστών ή/και καλυμμένων βεραντών σε κάθε όροφο δεν θα υπερβαίνει το 20% του υπόλοιπου δομημένου χώρου του ίδιου ορόφου. Νοείται ότι οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν καλυμμένων βεραντών θα λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.
 - (ii) Θα διασφαλίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό ο ημιυπαίθριος χαρακτήρας των χώρων αυτών με το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους.
 - (iii) Θα χρησιμοποιούνται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για σκοπούς αναψυχής ή για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών σε σχέση με εσωτερικό χώρο με τον οποίο σχετίζονται. Εξώστες οι οποίοι χρησιμοποιούνται βασικά ως διάδρομοι διακίνησης δεν θα εξαιρούνται του συντελεστή δόμησης.
- (θ) Στέγαστρα μπροστά από εισόδους Ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων.

- (ι) Στέγαστρο υπό μορφή προβόλου μπροστά από είσοδο οικοδομής, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ. Σε περίπτωση που η προεξοχή είναι μεγαλύτερη, θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου, σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,50 μ.
- (ια) Χώροι φωταγωγών, αεραγωγών, χώροι αγωγών κεντρικού συστήματος κλιματισμού (ducts) και γενικά αγωγών που σχετίζονται με οποιοσδήποτε άλλες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις για την οικοδομή. Νοείται ότι ο χώρος του ανελκυστήρα θα λογίζεται μόνο μια φορά για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.
- (ιβ) Δωμάτια ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί και δωμάτια εξαερισμού και κλιματισμού με λογικό μέγεθος πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομών.
- (ιγ) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα στεγών, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες κ.ο.κ., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δε θα υπερβαίνει τα 0,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 0,80 μ., θα λογίζεται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου ορόφου.
- (ιδ) Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- (ιε) Στόες κατά μήκος εμπορικού δρόμου ή στα πλαίσια ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ανάπτυξης ή καλυμμένης πρόσβασης σε εμπορική ανάπτυξη.
- (ιστ) Το εμβαδόν μεσοπατώματος σε οποιαδήποτε ανάπτυξη, εξαιρουμένης της οικιστικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου. Οποιαδήποτε υπέρβαση πέραν του 50% θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης. Διευκρινίζεται ότι το εμβαδόν του κλιμακοστασίου πρόσβασης σε μεσοπάτωμα δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του εμβαδού του μεσοπατώματος.
- (ιζ) Ολόκληρο το εμβαδόν μεσοπατώματος καταστήματος (που υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου) όταν ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα ακόλουθα:
 - (i) Το κατάστημα βρίσκεται σε εμπορική περιοχή όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης (πυρήνες οικισμών).
 - (ii) Το εμβαδόν του καταστήματος στο ισόγειο δεν υπερβαίνει τα 50 τ.μ. περίπου.
 - (iii) Το εμβαδόν του μεσοπατώματος δεν υπερβαίνει το εμβαδόν του ισόγειου του καταστήματος.
 - (iv) Το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνιμα για αποθηκευτικούς ή βοηθητικούς σκοπούς σε σχέση με το ισόγειο κατάστημα με το οποίο σχετίζεται.
 - (v) Το καθαρό ύψος του μεσοπατώματος δεν θα είναι μεγαλύτερο από 2,50 μ. περίπου.
- (ιη) Ανάλογα με την κατηγορία και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (*entrance lobby*), το οποίο θα είναι λογικού μεγέθους:
 - (i) Στο ισόγειο οικοδομών με τρεις ή περισσότερους ορόφους, νοουμένου ότι οι

διαστάσεις και το εμβαδό του χώρου αυτού θα διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.

- (ii) Σε περιπτώσεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων, όπου ο χώρος αυτός θα έχει εμβαδόν μέχρι 50 τ.μ., εξαιρουμένου του καθιστικού. Νοείται ότι οποιαδήποτε υπέρβαση των 50 τ.μ. θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.
 - (ιθ) Το εμβαδόν μικρών υποσταθμών για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών μέχρι της τάξης των 30 τ.μ., είτε αποτελούν μέρος άλλης οικοδομής είτε ανεξάρτητη κατασκευή.
 - (κ) Το εμβαδόν των πρόσθετων χώρων υγιεινής που απαιτούνται για ανάπηρα άτομα.
 - (λ) Το εμβαδόν της βάσης πυλώνα/ ιστού ανεμογεννήτριας, πυλώνα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, υποσταθμού μεταφοράς ή διανομής της παροχέα ηλεκτροδότησης κλειστού τύπου, χώρων ελέγχου κεραιών κινητής τηλεφωνίας, αντλιοστασίων αποχετευτικών συστημάτων βοηθητικών εγκαταστάσεων αφαλάτωσης και άλλων χώρων που σχετίζονται με υποδομές, που καθορίζονται με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- 4.8 Στις περιπτώσεις που ακίνητη ιδιοκτησία περιλαμβάνεται σε δύο ή περισσότερες Πολεοδομικές Ζώνες, με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης της οικοδομής, μπορεί να λαμβάνεται ο «μέσος συντελεστής δόμησης» και το «μέσο ποσοστό κάλυψης» του τεμαχίου, ανεξάρτητα από τη θέση της οικοδομής μέσα στο τεμάχιο. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται σε περιπτώσεις όπου κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής επιτυγχάνεται πραγματικά καλύτερη αρχιτεκτονική λύση (από άποψη λειτουργική, ογκομετρική και περιβαλλοντική), δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται νομικά κωλύματα ή σύγκρουση με τις υπόλοιπες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής.
- 4.9 Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων που πραγματοποιήθηκαν με βάση άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια ή σε περιπτώσεις αναπτύξεων για τις οποίες χορηγήθηκε και εξακολουθεί να ισχύει άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, και όταν οι αναπτύξεις αυτές βρίσκονται σε περιοχές όπου ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε σε σχέση με αυτό που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να επιτρέψει τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναπτύξεις με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, όπως αυτό υπολογίσθηκε και εγκρίθηκε με την ισχύουσα άδεια, δεν αυξάνεται.
 - (β) Οι πιο πάνω τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις δεν μεταβάλλουν ουσιαδώς τον τύπο ή την ένταση της ανάπτυξης και δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή την ανάπτυξη από λειτουργική και αισθητική άποψη.
 - (γ) Τηρούνται, στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.
- 4.10 Σε περίπτωση ανέγερσης κατοικίας σε οικόπεδο με εμβαδόν μικρότερο των 500 τ.μ. το οποίο

αποτελεί μέρος σχεδίου διαχωρισμού οικοπέδων για οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα ή μέρος σχεδίου αυτοστέγασης εκτοπισθέντων και εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη στην οποία καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,60:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1, ποσοστό κάλυψης 0,35:1, αριθμός ορόφων δύο και επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 8,30μ., με στόχο την επαρκή ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των δικαιούχων.

4.11 Η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών και συναφή με τη διατήρηση θέματα Νόμο και στα σχετικά Διατάγματα.

5. Ποσοστό Κάλυψης, Αριθμός Ορόφων και Ύψος Οικοδομών

5.1 Το ποσοστό κάλυψης που καθορίζεται στη Δήλωση Πολιτικής θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από τις παραχωρήσεις τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης σύμφωνα με την παράγραφο 3.

5.2 Για σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού κάλυψης οικοδομής δεν θα λογίζονται οι καλυμμένοι χώροι που δημιουργούνται από την κατακόρυφη προβολή σε οριζόντιο επίπεδο των ακόλουθων κατασκευών:

(α) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής του στεγαστρου θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση υπερβαίνει το 1,50 μ.

(β) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες κ.ά., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερη από 0,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 0,80 μ., θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.

(γ) Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.

(δ) Εξώστες ή το μέρος εξώστη, μέχρι πλάτους 1,00 μ. από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής.

5.3 Το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο από 1,50 μ. θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης, εξαιρουμένου ποσοστού μέχρι 20% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής.

5.4 Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/ και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος, τον αριθμό των ορόφων μέχρι 1 πέραν των καθοριζόμενων και μέχρι 2 πέραν των καθοριζόμενων με ειδική διακριτική ευχέρεια, ή/και το ποσοστό κάλυψης όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/και επιθυμητό, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Ενιαίας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης.

- (β) Ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ή/ και μεικτής εμπορικής/ οικιστικής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας.
- (γ) Ενιαίας και οργανωμένης ανάπτυξης αναψυχής/ ψυχαγωγίας, όταν η υλοποίηση της θεωρείται επιθυμητή για σκοπούς ποιοτικού εμπλουτισμού των δυνατοτήτων και ευκαιριών αναψυχής/ ψυχαγωγίας του κοινού.
- (δ) Ενιαίας και οργανωμένης βιοτεχνικής ανάπτυξης σε περιοχές όπου επιτρέπεται ανάπτυξη αυτού του τύπου.
- (ε) Ανέγερσης μικρών υποσταθμών για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών για κοινωφελείς σκοπούς, εμβαδού μέχρι της τάξης των 30 τ.μ.
- (στ) Επίτευξης της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του άμεσου περιβάλλοντος της.
- (ζ) Δημιουργίας μορφών σύνθεσης των όγκων των κτιρίων με στόχο τη βελτίωση της αισθητικής «εικόνας» του οικισμού ή της ίδιας της ανάπτυξης, τον τονισμό σημείων ενδιαφέροντος και την ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών παραλιακών περιοχών και άλλων περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος.
- (η) Επίτευξης προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/και στο ίδιο τεμάχιο.
- (θ) Όπου λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας υπάρχουν εξ' αντικειμένου δυσκολίες για την ορθολογική ανάπτυξη της.
- (ι) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, μπορεί να επιτραπεί ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για σκοπούς εναρμονισμού με τον επικρατούντα χαρακτήρα της περιοχής.
- (ια) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη μπορεί να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για τη διασφάλιση της δυνατότητας κατασκευής μεσοπατώματος, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται οι αρχές αισθητικού ελέγχου, θα επιτυγχάνεται προσαρμογή στο ύψος των γειτονικών οικοδομών και δεν θα επηρεάζεται ο δομημένος χαρακτήρας της περιοχής.
- (ιβ) Σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο και απολύτως απαραίτητο λόγω των ηλεκτρομηχανολογικών ή άλλων ειδικών εγκαταστάσεων της οικοδομής είναι δυνατό να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου. Ειδικά σε αναπτύξεις γραφείων ή σε άλλες εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει ύψος οικοδομής μεγαλύτερο του καθοριζόμενου στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου, στο βαθμό που είναι αναγκαίο, ώστε να επιτρέπονται όροφοι με ύψος μέχρι 4,20 μ. (μετρούμενο από δάπεδο σε δάπεδο), διατηρουμένου του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων. Νοείται ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις και ο χαρακτήρας της περιοχής.
- (ιγ) Σε περιπτώσεις Πολεοδομικών Ζωνών με επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του 0,50:1 (περιοχές με συνεχές σύστημα δόμησης) και για τεμάχια μεγαλύτερα της τάξης των 400 τ.μ., όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση του ποσοστού κάλυψης μέχρι και 0,50:1, με παράλληλη προσαρμογή του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού

ορόφων που προνοείται στη Ζώνη.

- (ιδ) Σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές.
- (ιε) Σε περιπτώσεις προσθηκομετατροπών σε τουριστικές μονάδες που συναρτούνται με κίνητρα συντελεστή δόμησης για εμπλουτιστικά έργα και βοηθητικούς χώρους.5.5 Εφόσον δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής, στον μετρούμενο αριθμό ορόφων οικοδομής (σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία στο Παράρτημα Α) δεν συνυπολογίζονται το υπόγειο, το μεσοπάτωμα, ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης και άλλοι χώροι που επιτρέπεται να ενσωματωθούν σε αυτό με βάση την παράγραφο 4.7(δ), και άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2,40 μ., οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος μικρότερο των 2,20 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή, υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μ. εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού δεν υπερβαίνει τα 1,85 μ. (σοφίτα).
- 5.6 Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο όπου το φυσικό έδαφος έχει απότομη κλίση, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει κατά την κρίση της όπως μέρος της οικοδομής έχει συνολικό αριθμό ορόφων κατά ένα περισσότερο από τον μέγιστο αριθμό ορόφων που επιτρέπεται στην περιοχή για τη συγκεκριμένη χρήση με βάση τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, νοουμένου ότι αυτό θα δικαιολογείται επαρκώς για κατασκευαστικούς, λειτουργικούς ή αισθητικούς λόγους και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου. Ομοίως, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο με επικλινές έδαφος, το ύψος της οικοδομής που μετράται από το χαμηλότερο σημείο του φυσικού εδάφους που εφάπτεται της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερο από 1,80 μ. από το ύψος της οικοδομής που υπολογίζεται σύμφωνα με το σχετικό ορισμό που υπάρχει στο Παράρτημα Α της Δήλωσης Πολιτικής.
- 5.7 Οι πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής που αφορούν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για οικοδομές που θα χρησιμοποιηθούν ως δημόσιος χώρος θρησκευτικής λατρείας.
- 5.8 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει λογική υπέρβαση του μέγιστου ύψους και του αριθμού ορόφων που επιτρέπονται στην περιοχή όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, όταν αυτή αφορά τα πιο κάτω στοιχεία πάνω στην οροφή οικοδομής:
- (α) Σπηθαία και κιγκλιδώματα.
- (β) Δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους.
- 5.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους ορόφου νέας οικοδομής στις περιοχές πυρήνων και στις Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές, με σκοπό την εναρμόνιση της νέας οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό με το χαρακτήρα και τα ύψη των υφισταμένων παραδοσιακών ή διατηρητέων οικοδομών στην περιοχή όπου αυτή θα ανεγερθεί.
- 5.10 Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων ή ενιαίας ανάπτυξης σε περιοχές πυρήνων ή Περιοχές

Ειδικού Χαρακτήρα, το μέγεθος, ο όγκος και η κλίμακα της ανάπτυξης θα προσαρμόζονται ανάλογα με το χαρακτήρα που επικρατεί στην περιοχή.

- 5.11 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη σε Οικιστική ή Παραθεριστική Ζώνη με ισχύον ποσοστό κάλυψης ίσο ή μικρότερο του 0,35:1, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίζει στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης το μέρος του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και των καλυμμένων χώρων στάθμευσης που αντιστοιχεί σε μέχρι 0,05:1 του εμβαδού της ανάπτυξης που υπολογίζεται στο ποσοστό αυτό.

6. Αλλαγή της Χρήσης Οικοδομής ή Άλλης Ακίνητης Ιδιοκτησίας

- 6.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αλλαγή χρήσης οποιασδήποτε νόμιμης οικοδομής ή άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι η νέα χρήση επιτρέπεται από τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για συντελεστή δόμησης και χώρους στάθμευσης για τη νέα χρήση και τηρούνται οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης πολιτικής για τη νέα χρήση, που αφορούν την κάλυψη, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα.
- 6.2 Σε περίπτωση που οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης πολιτικής για τη νέα χρήση, που αφορούν την κάλυψη, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα δεν είναι δυνατόν να τηρηθούν, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει γενικά κατά πόσο η νέα χρήση είναι πιο επιθυμητή από την προηγούμενη ή/και πολεοδομικά σκόπιμη και δυνατόν να αποδεχθεί τα υφιστάμενα νόμιμα πιο πάνω μεγέθη, λαμβάνοντας υπόψη τον επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και γενικά τις σχετικές επιπτώσεις στις προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

7. Προσθήκες και Μετατροπές σε Υφιστάμενες Αναπτύξεις

- 7.1 Σε περίπτωση οικοδομής που υφίσταται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και της οποίας η χρήση συγκρούεται με τις πρόνοιες αυτής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για προσθήκη ή μετατροπή στην οικοδομή αυτή, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα συνεπάγεται αύξηση του ύψους ή/ και του αριθμού των ορόφων της υφιστάμενης οικοδομής, εκτός όπου επιτρέπεται από τις ισχύουσες Ζώνες όσον αφορά την επικρατούσα χρήση.
 - (β) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει τις ανέσεις ή την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως συνόλου.
 - (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, δεν υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας την οποία η οικοδομή αυτή είχε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, εκτός αν το πιο πάνω ποσοστό εξαντλήθηκε προηγουμένως.
 - (δ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη αυτή χρήση με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/

πολεοδομικής άδειας ή το μέγιστο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει με βάση τη Δήλωση Πολιτικής για την κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης θα λαμβάνεται, υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία χορήγησης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας.

- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

Για τουριστικές αναπτύξεις, αντί της πιο πάνω πρόνοιας, θα ισχύει η αντίστοιχη πρόνοια που περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

8. Δημιουργία Νέων Οικοπέδων

- 8.1 Σε περιοχές που ισχύουν συντελεστές δόμησης χαμηλότεροι του 0,60:1, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί για νέα οικοπέδα, όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές, ελάχιστο εμβαδόν της τάξεως των 600 τ.μ. και αντίστοιχη αύξηση των διαστάσεων που ισχύουν για οικοπέδα συνήθους εμβαδού, ανάλογα με τους συντελεστές ανάπτυξης που ισχύουν σε κάθε περίπτωση, με στόχο τη διασφάλιση της δυνατότητας ανέγερσης οικοδομών ικανοποιητικού μεγέθους του επιτρεπόμενου τύπου. (Ενδεικτικά αναφέρεται ότι για κατοικία θεωρείται ως ικανοποιητικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.).
- 8.2 Σε περίπτωση που το τεμάχιο καταλαμβάνεται εξ' ολοκλήρου από υφιστάμενες εγκριμένες οικοδομές για τις οποίες όταν εκδόθηκε η άδεια ίσχυαν μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης από αυτά που ισχύουν σήμερα, θα μπορεί να επιτραπεί ο διαχωρισμός του τεμαχίου και των οικοδομών σε ξεχωριστά οικοπέδα/τμήματα με βάση τα ποσοστά με τα οποία εκδόθηκε η άδεια οικοδομής.
- 8.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει τη δημιουργία αριθμού οικοπέδων με εμβαδόν μικρότερο (της τάξης του 80%) από το ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου με βάση τους περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς, χωρίς ο αριθμός αυτός να υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού των οικοπέδων.

9. Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη να θέτει όρους σχετικά με τη δενδροφύτευση (ψηλό πράσινο και δένδρα) και την τοπιοτέχνηση ουσιαστικού μέρους του τεμαχίου, έτσι ώστε να επιτευχθεί ο εμπλουτισμός του πρασίνου και η αναβάθμιση των ανέσεων της περιοχής και να αποφευχθεί η επικράτηση σκληρών επιφανειών. Ο χώρος του ψηλού πρασίνου πρέπει να δείχνεται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας.

10. Αποστάσεις Οικοδομών από Όρια Τεμαχίων/ Οικοπέδων

- 10.1 Γενικά οι κυρίως οικοδομές θα τηρούν τις πιο κάτω αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου ή από τα τυχόν νέα σύνορα του τεμαχίου τα οποία δημιουργούνται ως αποτέλεσμα των

παραχωρήσεων που επιβάλλονται με βάση τις παραγράφους 3.1, 3.2 και 3.3:

- (α) Για βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες η απόσταση της κύριας οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 6,00 μ. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μ., στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (i) Για χρήσεις βοηθητικές της κυρίας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.
- (ii) Για τη διασφάλιση απόστασης μεγαλύτερης των 6,00 μ. σε άλλη πλευρά του τεμαχίου που θα επιτρέψει τη δημιουργία ενιαίων και λειτουργικών χώρων στάθμευσης (η μείωση της απόστασης σε μια πλευρά του τεμαχίου πρέπει να είναι ανάλογη της αύξησης της σε άλλη πλευρά).

- (β) Για βιοτεχνικές οικοδομές η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου/τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ. Ανάλογα με την περίπτωση, είναι δυνατό να επιτραπεί όπως οι οικοδομές σε Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές εφάπτονται ενός ή και των δύο πλευρινών συνόρων του οικοπέδου/ τεμαχίου, νοούμενου ότι υπάρχουν από κοινού αιτήσεις από ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων/ τεμαχίων. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μ., για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

Νοείται ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης υφισταμένων οικοδομών που βρίσκονται εκτός βιοτεχνικών ζωνών ή/ και Περιοχών, σε βιοτεχνική χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μικρότερες αποστάσεις, μέχρι και 3,00 μ. νοούμενου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής.

- (γ) Για κτηνοτροφικά υποστατικά η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ.
- (δ) Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οι οικοδομές θα έχουν γενικά απόσταση τουλάχιστο 6,00 μ. από τα σύνορα οικοπέδου/τεμαχίου.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, κατόπιν διαβούλευσης με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί να μειώσει ή και να αυξήσει την πιο πάνω απόσταση σε περίπτωση που κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για την επίτευξη ειδικών πολεοδομικών στόχων ή για την εναρμόνιση με υφιστάμενα δεδομένα, πέραν των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 10.4.

- (ε) Γενικά, για όλες τις υπόλοιπες οικοδομές η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μ. από το/α οδικό/ά σύνορο/α (δημόσια οδός, πεζόδρομος, δημόσια πλατεία, δημόσιος χώρος πρασίνου, κλπ.) και τουλάχιστον τις ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου:
- (i) 3,00 μ. για οικοδομές μέχρι τρεις ορόφους,
- (ii) 4,00 μ. για τετραώροφες οικοδομές, και
- (iii) 5,00 μ. για οικοδομές με πέντε ή περισσότερους ορόφους.

Νοείται ότι για οικόπεδα/τεμάχια που βρίσκονται σε Περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, οι αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους 10.1(ε)(ii) και 10.1(ε)(iii), θα απαιτούνται/εφαρμόζονται προκειμένου για το ισόγειο μόνο στο πίσω όριο

του οικοπέδου/ τεμαχίου, δεδομένου ότι στόχος της ανωτέρω πρόνοιας δεν είναι η αποθάρρυνση της πλήρους αξιοποίησης του εμπορικού μετώπου του οικοπέδου/ τεμαχίου.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τις αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους 10.1(ε)(ii) και 10.1(ε)(iii), από ένα ή δύο από τα όρια της ιδιοκτησίας ή να δώσει τη δυνατότητα για ένα όροφο πέραν του επιτρεπόμενου, σε περιπτώσεις όπου λόγω των αποστάσεων που καθορίζονται δεν είναι εφικτή η πλήρης αξιοποίηση του συντελεστή δόμησης του τεμαχίου ή προκύπτουν μη λειτουργικοί όροφοι και εφόσον κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών οικοδομών ή τεμαχίων και το γύρω δομημένο περιβάλλον και το τοπίο είναι κατάλληλο. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, επίσης, να αυξήσει τις πιο πάνω αποστάσεις, αν αυτό κρίνεται σκόπιμο για σκοπούς προστασίας των ανέσεων της περιοχής ή και για επίτευξη καλύτερου λειτουργικού και αισθητικού αποτελέσματος.

- (στ) Σε περιπτώσεις δύο ή περισσότερων οικοδομών οι οποίες ανεγείρονται εντός του ίδιου τεμαχίου γης με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης πρέπει να διασφαλίζεται ελάχιστη απόσταση 6,00 μ. μεταξύ τους, με εξαίρεση τα Τουριστικά Καταλύματα και τις βιομηχανικές οικοδομές, όπου θα απαιτείται ελάχιστη απόσταση 12,00 μ. μεταξύ τους και τις βιοτεχνίες που θα απαιτείται απόσταση τουλάχιστον 9,00 μ. μεταξύ τους.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων σε τεμάχιο που δεν θα γίνει κάθετος διαχωρισμός, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποδεχθεί όπου κρίνει σκόπιμο, μικρότερες αποστάσεις μεταξύ των οικοδομών, από αυτές που αναφέρονται πιο πάνω, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών.

10.2 Ελαφρές κατασκευές (όπως πέργολες και άλλες παρόμοιες) με διάκενα και διαμπερότητα μπορεί να ανεγείρονται μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται πιο πάνω από όλα τα όρια των τεμαχίων, εκτός των οδικών ορίων, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της γύρω περιοχής.

10.3 Όλες οι πιο πάνω αποστάσεις (10.1(α) μέχρι (ε)) αυξάνονται σε 15,00 μ. τουλάχιστον από το όριο υπεραστικής οδού ή αυτοκινητοδρόμου. Ειδικά για την περίπτωση αναπτύξεων σε τεμάχια που εφάπτονται αυτοκινητοδρόμου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την αύξηση της απόστασης πέραν των 15,00 μ. για τη διαφύλαξη τόσο των ανέσεων της προτεινόμενης ανάπτυξης όσο και τη διασφάλιση της λειτουργίας του αυτοκινητόδρομου.

10.4 Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί/ επιτρέπει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μεγαλύτερη ή/και μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται πιο πάνω από τα σύνορα των τεμαχίων ή οικοπέδων, αν αυτό προβλέπεται ειδικά από άλλη πρόνοια της Δήλωσης Πολιτικής ή/και αν κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για πολεοδομικούς ή άλλους ειδικούς λόγους, όπως:

- (α) Για την επίτευξη συνεχούς δόμησης στις περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.
- (β) Για τη δημιουργία στοών και την επίτευξη συνεχούς δόμησης σε εμπορικές περιοχές.
- (γ) Για την αύξηση του ελεύθερου χώρου ή/και του χώρου πρασίνου γύρω από οικοδομές, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πολυώροφων οικοδομών ή οικοδομών οι οποίες λόγω της χρήσης τους είναι δυνατό να προκαλούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.

- (δ) Για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης τεμαχίου το οποίο λόγω σχήματος, διαστάσεων, εμβαδού ή τοπογραφίας (μεγάλες υψομετρικές διαφορές) είναι εξ' αντικειμένου δύσκολο να αναπτυχθεί ορθολογικά, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (ε) Για τη διαφύλαξη της ποιότητας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (πχ. απότομες υψομετρικές αλλαγές, λοφογραμμές, κοίτες ποταμών, χειμάρρων και αργακιών, παρυφές πάρκων, παραλία, κ.ο.κ.).
- (στ) Όταν προτείνεται κατακόρυφη επέκταση σε υφιστάμενη εγκεκριμένη οικοδομή για την οποία δεν μπορούν να διασφαλισθούν οι καθοριζόμενες αποστάσεις λόγω υλοποίησης σχεδίου διεύρυνσης του δρόμου, λόγω απαλλοτρίωσης ή λόγω όρου σε άδεια (πολεοδομική ή οικοδομής).
- (ζ) Για τη δημιουργία άνετων βεραντών και εξωστών ή για την κατασκευή εξωστών που να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της δομημένης περιοχής.
- (η) Για τη διευκόλυνση τουριστικών αναπτύξεων σε Όριο Ανάπτυξης, νοουμένου ότι οι αναπτύξεις αυτές κρίνονται επιθυμητές και συνάδουν με τους στόχους και τις επιδιώξεις της πολιτικής του κράτους στο θέμα αυτό.
- (θ) Για την αναβάθμιση, σε κατάλληλες περιπτώσεις, της αισθητικής εικόνας δρόμων με τη δημιουργία λωρίδων ιδιωτικού πρασίνου (πρασιών) κατά μήκος αυτών των δρόμων.
- (ι) Για την επίτευξη συνέχειας σε υφιστάμενη οικοδομική γραμμή κατά μήκος δρόμου ή τμήματος δρόμου.
- (ια) Για τη διασφάλιση της λειτουργίας του δρόμου ή/και την προστασία των ανέσεων ανάπτυξης που εφάπτεται κύριου δρόμου υπερτοπικής σημασίας.
- (ιβ) Για τη δημιουργία υπόγειων χώρων με αποκλειστική χρήση τη στάθμευση οχημάτων, νοουμένου ότι η απόσταση από τα σύνορα δημόσιων οδών, εξαιρουμένου του συνόρου με δημόσιο χώρο πρασίνου ή δημόσιο πεζόδρομο, είναι σύμφωνη με τις υπόλοιπες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής. Η πρόνοια αυτή θα μπορεί να εφαρμοστεί και σε περίπτωση υπογείου που θα χρησιμοποιείται εν μέρει για τις εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και παρόμοιων βοηθητικών εγκαταστάσεων.

10.5 Σε περιοχές πυρηνών ή σε Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή του συστήματος συνεχούς δόμησης, εκτός σε περιπτώσεις όπου το σύστημα αυτό δεν χαρακτηρίζει ένα δρόμο ή την ευρύτερη περιοχή ως σύνολο.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει οικοδομές να εφάπτονται των συνόρων για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

10.6 Σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω αναφερόμενες όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει ή να επιτρέψει όπως οι οικοδομές που ανεγείρονται εφάπτονται των συνόρων των τεμαχίων ή οικοπέδων, για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στο χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

10.7 Εξώστες θα μπορούν να προεξέχουν μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου μέχρι 1,00 μ. μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της οικοδομής από τα οδικά σύνορα του τεμαχίου, εκτός αν η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι αυτό θα επηρεάσει αρνητικά το χαρακτήρα ή τη φυσιογνωμία του δρόμου πάνω στον οποίο εφάπτεται το τεμάχιο.

- 10.8 Στέγαστρα σύμφωνα με το περιεχόμενο της παραγράφου 4.7(ι), πιο πάνω, θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι και 1,00 μ. μέσα στην απόσταση που καθορίζεται ως ελάχιστη μεταξύ της οικοδομής και των ορίων του τεμαχίου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.1.
- 10.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών, εξαιρουμένων μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, άλλου μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και ψησταριών και φούρνων, οι οποίες θα εφάπτονται του ορίου ή των ορίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου/ οικοπέδου περιλαμβανομένου του συνόρου με δημόσιο χώρο πρασίνου ή δημόσιο πεζόδρομο (μη περιλαμβανομένου του οδικού συνόρου, όπου θα ισχύει η απόσταση που καθορίζεται για κύριες οικοδομές) νοουμένου ότι:
- (α) Στο τεμάχιο υφίσταται νόμιμα ή προτείνεται ταυτόχρονα με την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής η ανέγερση κύριας οικοδομής την οποία θα εξυπηρετεί η πρώτη.
 - (β) Το εμβαδόν της βοηθητικής οικοδομής, περιλαμβανομένου και τυχόν ισόγειου υπόστεγου στεγασμένου χώρου στάθμευσης όπως περιγράφεται στην παράγραφο 4.7(ε), δεν θα είναι μεγαλύτερο του 25% του εμβαδού της αντίστοιχης κύριας οικοδομής που θα εξυπηρετεί και επίσης η βοηθητική οικοδομή δεν θα καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης.
 - (γ) Η χρήση της οικοδομής θα είναι βοηθητική και δικαιολογημένη ως προς τη χρήση της κύριας οικοδομής και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της από λειτουργική και ιδιοκτησιακή άποψη.
 - (δ) Η βοηθητική οικοδομή και ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν θα εφάπτονται κοινού συνόρου με άλλο ή άλλα τεμάχια σε έκταση πέραν του 35% του μήκους του συνόρου της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση επαφής του κοινού συνόρου με άλλα τεμάχια (πέραν του ενός), η επαφή της βοηθητικής οικοδομής θα κατανέμεται κατά το δυνατό ώστε να μην επιβαρύνεται εξ ολοκλήρου το ένα από τα τεμάχια που εφάπτεται του κοινού συνόρου.
 - (ε) Σε περίπτωση όπου βοηθητικές οικοδομές σε συνορεύοντα τεμάχια εφάπτονται μεταξύ τους, το συνολικό μήκος επαφής των βοηθητικών οικοδομών πάνω στο κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 40% του μήκους του κοινού συνόρου.
 - (στ) Το ύψος των βοηθητικών οικοδομών δεν θα υπερβαίνει τα 3,50 μ. όπως αυτό μετρείται σύμφωνα με το σχετικό όρο του Παραρτήματος Α. Σε περιπτώσεις επικλινών στεγών, ή/και επικλινών εδαφών η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μειώσει τις κλίσεις των στεγών ή/και το εν λόγω ύψος ώστε να επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα ή/και να βελτιώνονται οι ανέσεις των όμορων τεμαχίων.
 - (ζ) Η στέγη της βοηθητικής οικοδομής και του ανεξάρτητου γκαράζ δεν θα χρησιμοποιούνται ως ακάλυπτη βεράντα ή για οποιαδήποτε άλλη χρήση, με εξαίρεση το μέρος τους που θα απέχει 3,00 μ. τουλάχιστον από τα σύνορα του τεμαχίου. Ο περιορισμός αυτός δεν θα ισχύει σε περίπτωση συνεχόμενων οικιστικών μονάδων όταν η στέγη του γκαράζ της μίας μονάδας εφάπτεται τυφλής μεσοτοιχίας της γειτονικής μονάδας κατοικίας.
 - (η) Δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιβάλλουσας περιοχής.
 - (θ) Η βοηθητική οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 1,50 μ. από την κύρια οικοδομή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερες αποστάσεις για την προστασία των ανέσεων της ανάπτυξης. Η Πολεοδομική Αρχή επίσης μπορεί να επιτρέψει και μικρότερες

αποστάσεις, σε κατάλληλες περιπτώσεις, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της ανάπτυξης και συμφωνεί προς τούτο ο Διευθυντής της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

10.10 Μηχανοστάσια και λεβητοστάσια για κεντρική θέρμανση, άλλος συνήθης μηχανολογικός εξοπλισμός κατοικίας και ψησταριές/φούρνοι, σε περιπτώσεις:

- (α) Εξυπηρέτησης μόνο μέχρι τεσσάρων κατοικιών, δυνατό να απέχουν μέχρι 1,80 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- (β) Όπου υφίστανται εγκεκριμένες με παλαιότερα δεδομένα τέτοιου τύπου οικοδομές, αντίστοιχος τύπος οικοδομής μπορεί να εφάπτεται της υφιστάμενης γειτονικής, σε μήκος το οποίο δεν θα υπερβαίνει την αντίστοιχη υφιστάμενη γειτονική.
- (γ) Σε περιπτώσεις όπου εξασφαλίζεται η ανάλογη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη του όμορου τεμαχίου, οι πιο πάνω οικοδομές θα μπορούν να εφάπτονται στο κοινό σύνορο.

10.11 Κανένα μέρος δαπέδου ισόγειας υπαίθριας βεράντας ή αυλής θα έχει ύψος μεγαλύτερο των 1,20 μ. από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος, όταν βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3,00 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου της ανάπτυξης.

11. Πρόνοιες για Άτομα με Ειδικές Ανάγκες

Η Πολεοδομική Αρχή σε κατάλληλες περιπτώσεις μπορεί να απαιτεί την υποβολή πρόσθετων σχεδίων ή την τροποποίηση των σχεδίων και την παροχή επιπρόσθετων πληροφοριών προς το σκοπό διασφάλισης συνθηκών άνετης και ασφαλούς εισόδου δημοσίων ή άλλων κτιρίων που χρησιμοποιούνται από το ευρύ κοινό (δημόσια κτίρια, κτίρια γραφείων, κινηματογράφοι και θέατρα, κέντρα αναψυχής, πολιτιστικά κέντρα, χώροι δημόσιας λατρείας, ξενοδοχεία, κλπ.), από άτομα με ειδικές ανάγκες.

12. Ζώνη Προστασίας της Παραλίας

12.1 Μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, η οποία καθορίστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, εκτός αν έχει προηγουμένως διασφαλιστεί ότι μπορεί να επιτραπεί με βάση τις σχετικές πρόνοιες του ίδιου Νόμου.

12.2 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας είναι δυνατό να επιτραπούν μικρής κλίμακας κατασκευές (πλακόστρωτα, κλίμακες, μικροί τοίχοι αντιστήριξης, πεζόδρομοι, αναβαθμίδες, κλπ.), εφόσον τα έργα αυτά κρίνονται απαραίτητα για τη λειτουργία της ανάπτυξης και της περιοχής σαν σύνολο, εμπλουτίζουν/ βελτιώνουν το παραλιακό περιβάλλον και δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις του ευρύτερου κοινού στην παραλία.

13. Αθροιστικό Αποτέλεσμα Προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου

Οι διάφορες πρόνοιες που περιέχονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής δεν είναι διαζευκτικές αλλά αθροιστικές, και ως εκ τούτου είναι απαραίτητο όπως κάθε ανάπτυξη ικανοποιεί όλες τις πρόνοιες κάθε Πολιτικής που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπτυξη.

ΜΕΡΟΣ Δ: ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

1. Γενικά

- 1.1 Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης καθιστούν αναγκαία και δικαιολογημένη τη μελέτη αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης με την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας. Η άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας διασφαλίζει ευελιξία και δυναμισμό στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης.
- 1.2 Κατά την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας θα αποδίδεται ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής της ανάπτυξης και των χρηστών γειτονικών αναπτύξεων και ιδιοκτησιών, όπως και στην προστασία της ποιότητας του περιβάλλοντος και του τοπίου, και του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 1.3 Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Μέρος δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, σε Προστατευόμενο Τοπίο και σε Ακτή και Περιοχή Προστασίας της Φύσης.

2. Περιπτώσεις άσκησης ειδικής διακριτικής ευχέρειας

Λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων της προηγούμενης παραγράφου 1.3, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις:

- 2.1 **Συντελεστής δόμησης σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών:** Προς επίτευξη της αναβίωσης και ενίσχυσης του μόνιμου πληθυσμού των πυκνοκατοικημένων πυρήνων των οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του καθοριζόμενου, μέχρι και 1,40:1, για την ανέγερση μιας κατοικίας με ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 150 τ.μ., σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται μετά την πρώτη δημοσίευση της παρούσας πρόνοιας, στις 12 Μαΐου 2000. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει για αναπτύξεις που αφορούν συνολικά ή μερικά ανάπτυξη άλλη από την οικιστική, τη διαίρεση μιας κατοικίας σε δύο μονάδες κατοικίας, καθώς και σε περίπτωση που υπάρχει άλλη κατοικία ή οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη στο τεμάχιο.
- 2.2 **Συντελεστές ανάπτυξης σε περίπτωση προσθήκης γης στο τεμάχιο υφιστάμενης ανάπτυξης:** Σε περίπτωση που στο γήπεδο νόμιμα υφιστάμενης ανάπτυξης προστεθεί νέο τμήμα γης, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση οικοδομής ή η προσθήκη σε υφιστάμενη οικοδομή με εμβαδόν που αντιστοιχεί με το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης του νέου αυτού τμήματος που προστίθεται.
- 2.3 **Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης:** Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.7(η)(ι) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στον συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 30% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου

20%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Οι προϋποθέσεις (ii) και (iii) της ίδιας υποπαραγράφου συνεχίζουν να ισχύουν.

2.4 Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική: Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.7(ιστ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στο συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή. Νοείται ότι τυχόν μεσοπάτωμα θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως κύριο/α δωμάτιο/α σε σχέση με το ισόγειο, χωρίς το/α εμβαδόν/α του/τους να λογίζεται/ονται στο συντελεστή δόμησης και στον αριθμό ορόφων. Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της μπορεί να αποδεχθεί μειωμένο ύψος.

2.5 Αποστάσεις κύριας οικοδομής από οδικό σύνορο και τα άλλα όρια του οικοπέδου ή τεμαχίου: Επιπρόσθετα από τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 10.4 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται, σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής και θα διαφυλάσσεται η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου και των χώρων στάθμευσης της ανάπτυξης.

Η παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να εφαρμόζεται και σε σχέση με οδικά σύνορα οικοπέδου ή τεμαχίου με δρόμο πρωταρχικής σημασίας, υπεραστικό δρόμο ή άλλο κύριο δρόμο που συνδέει πόλεις ή χωριά, με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Η πρόνοια δεν θα εφαρμόζεται σε σχέση με σύνορα οικοπέδου ή τεμαχίου με αυτοκινητόδρομο.

2.6 Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης: Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1(στ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες από τις καθοριζόμενες στην αναφερόμενη πρόνοια, νοούμενου ότι θα διαφυλάσσονται οι ανέσεις της ίδιας της ανάπτυξης, των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση θα αποδίδεται σε ουσιώδεις παράγοντες, όπως στην επάρκεια φωτισμού, ηλιασμού και αερισμού, και τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών πυρασφάλειας.

2.7 Βοηθητικές οικοδομές που εφάπτονται των ορίων οικοπέδου ή τεμαχίου: Σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει περιορισμένη υπέρβαση του ποσοστού που περιγράφει τη σχέση της βοηθητικής προς την κύρια οικοδομή και του ποσοστού του τεμαχίου της ανάπτυξης που καλύπτει η βοηθητική οικοδομή (παρ. 10.9(β) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής») ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται/ονται βοηθητική/ές οικοδομή/ές (παρ.10.9(δ) και (ε) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής»).

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(ε) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την 30/4/2003, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την

ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.

- 2.8 **Βοηθητικός χώρος για στάθμευση οχημάτων:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(θ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», σε περίπτωση ισόγειου στεγασμένου χώρου που εφάπτεται μέρους πλευρικού συνόρου και της κύριας οικοδομής κατοικίας, ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει κατ' εξαίρεση όπως ο χώρος αυτός είναι κλειστός από όλες τις πλευρές (οι δύο τουλάχιστον με ελαφριές κατασκευές), όταν συντρέχουν λόγοι ασφάλειας για την προστασία δημοσίων προσώπων, ενώ ταυτόχρονα δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις συνορεύουσας ιδιοκτησίας. Η διευθέτηση αυτή θα είναι προσωρινή, για όσο χρόνο συντρέχουν οι λόγοι ασφάλειας που την καθιστούν δικαιολογημένη, και θα ρυθμίζεται με όρο σε Πολεοδομική Άδεια.
- 2.9 **Εσωτερικό ύψος κατοικήσιμων χώρων:** Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν κατοικήσιμα δωμάτια με εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2,60 μ., εφόσον τα δωμάτια αυτά δεν έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο από 20 τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα.
- 2.10 **Χώροι στάθμευσης:** Σε περίπτωση οριζόντιας επέκτασης παραδοσιακής κατοικίας, η οποία θεωρείται αναγκαία από λειτουργική άποψη για εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών στέγασης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί τη διασφάλιση χώρου στάθμευσης, όταν αυτό κρίνεται αντικειμενικά δύσκολο, λόγω του μεγέθους του τεμαχίου/ οικοπέδου ή των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του οδικού δικτύου μέσω του οποίου διασφαλίζεται η προσπέλαση στην οικοδομή.
- 2.11 **Αύξηση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης:** Για ορισμένες αναπτύξεις η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί ουσιαστικά αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από τον καθοριζόμενο για τον τύπο της ανάπτυξης στο Παράρτημα Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά και άλλα χαρακτηριστικά και το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής.
- 2.12 **Χωροθέτηση υπηρεσιών Πολιτικής Άμυνας σε υπόγεια οικοδομών (χώροι στάθμευσης και συντελεστής δόμησης):** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την παροχή χώρων στάθμευσης σε περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων αναπτύξεων ή αναπτύξεων για τις οποίες έχει υποβληθεί σχετική αίτηση, όταν και για όσο χρονικό διάστημα ο υπόγειος χώρος της ανάπτυξης θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση των υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας. Στις περιπτώσεις αυτές, το εμβαδόν του υπόγειου χώρου που θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας θα συνεχίσει να μην υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης.
- 2.13 **Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή άλλες ειδικές περιοχές:** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 25 του Παραρτήματος Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων οικοδομών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (συμπίπτει με την Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης) και στην υπόλοιπη περιοχή του κέντρου

του Παραλιμνίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί χώρους στάθμευσης λιγότερους από τους καθοριζόμενους, όταν η χρήση και η μορφή της νέας ανάπτυξης είναι πολεοδομικά επιθυμητές και συμβάλλουν στην υλοποίηση των στόχων της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου για τη συγκεκριμένη περιοχή, ως ακολούθως:

- (α) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 30% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (β) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που εμπίπτει στην υπόλοιπη περιοχή του κέντρου του Παραλιμνίου (εκτός ΚΕΠ), είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 20% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην απαιτεί χώρους στάθμευσης για οικιστική ανάπτυξη μέχρι δύο (2) κατοικίες, στο κέντρο του Παραλιμνίου, σε περιπτώσεις όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση οχημάτων, και νοουμένου ότι παρέχεται η δυνατότητα στάθμευσης σε δημόσιους χώρους σε λογικά αποδεκτή απόσταση από την ανάπτυξη.

- 2.14 **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αριθμός ορόφων και ποσοστό κάλυψης:** Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 5.4 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα ανωτέρω μεγέθη σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης ή και τα ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης, ή από τις γενικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- 2.15 **Ποσοστό κάλυψης σε σχέση με υπόστεγους χώρους στάθμευσης:** Σε περιπτώσεις ανέγερσης διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας και εφόσον δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και η αισθητική της ανάπτυξης και της περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο ποσοστό κάλυψης μέχρι δύο υπόστεγους χώρους στάθμευσης για δύο οχήματα, ανά οικόπεδο κανονικού μεγέθους, νοουμένου ότι το μέγιστο μήκος επαφής σε κάθε σύνορο του οικοπέδου δεν υπερβαίνει τα 5,00 μ. Νοείται ότι οποιοδήποτε μήκος επαφής πέραν των 5,00 μέτρων θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.
- 2.16 **Αστέγαστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης οικοδομής:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 5.3 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο των 1,50 μ. που δεν υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης θα αυξάνεται μέχρι και 50% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής, νοουμένου ότι αυτό δικαιολογείται από τη μεγάλη κλίση του εδάφους και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Νοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια υπερύψωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.
- 2.17 **Δικαίωμα δίοδου για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 2.5 της Εντολής του Υπουργού με αρ. 1/1994, σε πολύ εξαιρετικές και πλήρως αιτιολογημένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ως ικανοποιητική προσπέλαση, για σκοπούς ανέγερσης της πρώτης κατοικίας σε τεμάχιο το οποίο εμπίπτει σε καθορισμένη

Περιοχή Ανάπτυξης, δικαίωμα διόδου με μήκος μέχρι της τάξης των 230 μέτρων, υπό την προϋπόθεση ότι τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (πλάτος, όδευση, γωνίες στροφής, κ.λπ.), και η κλίση της διόδου επιτρέπουν την άνετη και ασφαλή χρήση της από συνήθη οχήματα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζεται, όπου αυτό κριθεί αναγκαίο από την Πολεοδομική Αρχή, η υποδομή που αφορά το τεμάχιο της ανάπτυξης.

- 2.18 **Χωροθέτηση ήπιων τύπων αναπτύξεων ψυχαγωγίας και αναψυχής εκτός των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής ανάπτυξης:** Ήπιοι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τους καθορισμένους άξονες και περιοχές εμπορικής ανάπτυξης, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένο άξονα/ περιοχή εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/ περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοστούν με συνέπεια τα κριτήρια της παραγράφου 6.2.2 της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται στο Παράρτημα Β, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.
- 2.19 **Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε περιοχές καθορισμένων αθλητικών κέντρων:** Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα από 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.
- 2.20 **Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά από ενοποίηση τεμαχίων:** Μεμονωμένη κατοικία θα μπορεί να ανεγερθεί μετά από ενοποίηση τεμαχίων, εφόσον τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Οι αναπτυξιακές δυνατότητες των τεμαχίων που ενοποιούνται δεν αυξάνονται σε συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης και αριθμό μονάδων.
 - (β) Η ενοποίηση αποβλέπει στη δημιουργία ανοικτών ελεύθερων χώρων ή και χώρων ψυχαγωγίας σε σχέση με κατοικία που επιτρέπεται με βάση πολεοδομική άδεια.
- 2.21 **Παραχώρηση προς το δημόσιο ποσοστού γης για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, κ.ο.κ.):** Σε περιπτώσεις που πρόκειται για συνιδιόκτητο τεμάχιο με πολλούς συνιδιοκτήτες οι οποίοι κατέστησαν συγκύριοι πριν την 1.12.1990, ανεξάρτητα αν τα μερίδια μεταβιβάστηκαν σε άλλα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή αν επιμέρους μερίδιο μεταβιβάστηκε σε περισσότερα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή όχι, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μειωμένη παραχώρηση ή/ και καθόλου, ανάλογα με τα ειδικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης και εφόσον μια τέτοια παραχώρηση θα ήταν αντικειμενικά δύσκολη ή/ και επουσιώδης.
- 2.22 **Συντελεστής δόμησης για σκοπούς προσθήκης κλιμακοστασίου πυρασφάλειας:** Σε περίπτωση προσθήκης κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη

οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να το εξαιρεί μερικώς ή εξ' ολοκλήρου από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης.

- 2.23 **Τροποποιήσεις/ Προσθήκες σε υφιστάμενες αναπτύξεις:** Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και έχουν υλοποιηθεί, διαρκούσης της άδειας, με τροποποιήσεις/ διαφοροποιήσεις, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις/ διαφοροποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν νέα δεδομένα του υφιστάμενου νέου πολεοδομικού καθεστώτος, νοουμένου ότι το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό εγκρίθηκε με την άδεια οικοδομής δεν αυξάνεται, ή δεν παρατηρείται υπέρβαση στον επιτρεπόμενο για την περιοχή συντελεστή δόμησης, η χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαστικά, ή σε περίπτωση διαφοροποιημένης χρήσης αυτή είναι πολεοδομικά πιο επιθυμητή, και τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι υπόλοιπες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 2.24 **Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών:** Σε περιπτώσεις ανέγερσης νέας μονάδας κατοικίας σε τεμάχιο το οποίο βρίσκεται εντός Περιοχών Ανάπτυξης και το οποίο κατά την ημερομηνία μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης ανήκε και εξακολουθεί να ανήκει με τα ίδια μερίδια σε πέραν του ενός ιδιοκτήτες, και σε αυτό υφίστανται οικοδομές εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας ή για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση προηγούμενο καθεστώς που προέβλεπε ψηλότερους συντελεστές ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να υπολογίσει τους συντελεστές ανάπτυξης της νέας μονάδας κατοικίας στο αντίστοιχο εμβαδόν του μεριδίου, μη λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες οικοδομές άλλων συνιδιοκτητών. Νοείται ότι η νέα μονάδα θα προορίζεται για ιδιοκατοίκηση του συνιδιοκτήτη ή μελών της οικογένειάς του. Η πρόνοια αυτή είναι δυνατό να εφαρμόζεται και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.
- 2.25 **Αλλαγή χρήσης:** Πρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 6 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», σε περιπτώσεις όπου η νέα χρήση είναι επιτρεπόμενη και παρατηρείται υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή/ και σε περίπτωση όπου τόσο η υφιστάμενη, αλλά εγκεκριμένη (με βάση παλαιότερα δεδομένα) χρήση, όσο και η προτεινόμενη νέα χρήση δεν επιτρέπονται με βάση τις ισχύουσες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, νοουμένου ότι:
- (α) Δεν υπάρχουν άλλες επεκτάσεις ή τροποποιήσεις που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης πέραν του σχετικού εμβαδού που έχει εγκριθεί, με τον τρόπο υπολογισμού που ίσχυε κατά την έκδοση της αρχικής άδειας.
 - (β) Η νέα αυτή χρήση κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμη ή πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκεκριμένη χρήση.
 - (γ) Θα παρέχονται οι απαραίτητοι χώροι στάθμευσης για τη νέα χρήση ή σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό θα εξαγοράζεται η διαφορά μεταξύ των παρεχομένων και των απαιτούμενων χώρων.
- 2.26 **Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε σχέση με κοινόχρηστο χώρο εισόδου:** Στις περιπτώσεις ανάπτυξης ιδιοκτησίας σε πυκνοκατοικημένη περιοχή του πυρήνα, οι πρόνοιες

της παραγράφου 4.7(ιη) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» δυνατό να εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις διώροφων οικοδομών.

2.27 Εμβαδόν γηπέδου για νηπιαγωγεία σε υποβαθμισμένες περιοχές: Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του σχετικού κεφαλαίου και του Παραρτήματος Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα», είναι δυνατό να μειωθεί με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

2.28 Ανάπτυξη σε Οικιστική Ζώνη που γειτνιάζει με πυρήνα ή άλλη περιοχή με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά: Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε περιοχή που γειτνιάζει με πυρήνα ή άλλη περιοχή, η οποία κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής διαθέτει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά πυκνότητας χρήσης (μονάδα κατοικίας ανά οικόπεδο κανονικού εμβαδού ή τεμάχιο ανάλογου εμβαδού), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα, με στόχο τη διασφάλιση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας, καθώς και των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής:

- (α) Μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και του ύψους της οικοδομής.
- (β) Αύξηση του ωφέλιμου εμβαδού οικιστικής μονάδας.
- (γ) Τη συμπερίληψη μονάδων διαφόρων τύπων στην ανάπτυξη.
- (δ) Προσαρμογή των όγκων, της κλίμακας, της μορφολογίας και του συνεχούς μετώπου της ανάπτυξης (οριζόντια διάταξη), καθώς και της τυχόν κατασκευής μονάδων σε υποστυλώματα, στον παραδοσιακό ή γενικά τον επικρατούντα υφιστάμενο χαρακτήρα της περιοχής.
- (ε) Περιορισμό της ανάπτυξης σε μέχρι τέσσερις (4) μονάδες κατοικίας σε οικόπεδο κανονικού εμβαδού, ή σε τεμάχιο ανάλογου εμβαδού.

2.29 Αλλαγή χρήσης παραδοσιακής βιομηχανικής/ αποθηκευτικής οικοδομής: Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για αλλαγή χρήσης παραδοσιακής βιομηχανικής/ αποθηκευτικής οικοδομής, σε χρήση η οποία θεωρείται ότι θα συμβάλει στην αναβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος, θα είναι πιο επιθυμητή από την εγκριμένη ή υφιστάμενη χρήση και δεν θα δημιουργήσει οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στη φιλοξενούσα περιοχή, όπως π.χ. πολιτιστικό κέντρο, ήπια ανάπτυξη αναψυχής/ ψυχαγωγίας, αθλητικές διευκολύνσεις, κ.ο.κ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της πολεοδομικής ζώνης στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, και ανεξάρτητα από τις πρόνοιες των παραγράφων 6 και 7 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», με τις εξής προϋποθέσεις:

- (α) Η χρήση θα περιορίζεται στο κέλυφος της υφιστάμενης οικοδομής, με μικρές επεκτάσεις που δεν θα υπερβαίνουν το 10% της κυβικής χωρητικότητας της οικοδομής.
- (β) Θα τηρούνται οι πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος».
- (γ) Δεν θα επηρεάζονται οι προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

2.30 Ποσοστό κάλυψης σε Βιομηχανικές Ζώνες: Στις περιπτώσεις επεκτάσεων υφιστάμενων νόμιμων βιομηχανικών αναπτύξεων στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μέχρι το 0,60:1, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα ικανοποίησης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης και δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της ευρύτερης περιοχής.

ΜΕΡΟΣ Ε: ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- 1.1 Στις αστικές περιοχές όπου εφαρμόζεται η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου, υπάρχουν αρκετές περιπτώσεις ενοχλητικά ακαλαίσθητων και ακατάστατων κτισμάτων ή επεμβάσεων σε οικοδομές, που δημιουργούν σοβαρή αισθητική ρύπανση. Για το λόγο αυτό, η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου προνοεί για τη ρύθμιση της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή, με βάση τις παρούσες κατευθυντήριες γραμμές.
- 1.2 Ο σκοπός της ρύθμισης της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης είναι να προστατευθούν οι ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές στις οποίες θα εφαρμόζονται με αυστηρότητα οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές ο στόχος είναι η αποτροπή εκείνων των αναπτύξεων ή των τροποποιήσεων σε υφιστάμενες αναπτύξεις που προσβάλλουν το άμεσο ή ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον, όπως για παράδειγμα οικοδομές με αλόγιστη χρήση διακοσμητικών στοιχείων, ψευδολαϊκών στοιχείων και ξενόφερτων μορφολογικών στοιχείων, ή οικοδομές που λανθασμένα χρησιμοποιούν τις παραμέτρους που συνθέτουν τη συγκεκριμένη ανάπτυξη (π.χ. μη προσαρμογή στην τοπογραφία του εδάφους κ.λπ.).
- 1.3 Η πιο πάνω αναφερόμενη ρύθμιση θα εφαρμόζεται με τη μορφή Αισθητικού Ελέγχου, που ορίζεται ως ο έλεγχος ο οποίος ασκείται σε παραμέτρους της ανάπτυξης οι οποίες καθορίζουν την ένταση της αρχιτεκτονικής μορφής στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Οι παράμετροι διακρίνονται σε επιμετρήσιμες και μη που συνδυασμένα συνθέτουν μία ανάπτυξη. Οι επιμετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα όπως η χωροθέτηση, το ύψος, η δόμηση, η κάλυψη, η προσαρμογή στο φυσικό έδαφος, η βιοκλιματική ανταπόκριση της οικοδομής, το μέγεθος και ο τρόπος διαχωρισμού οικοπέδων, καθώς και η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων και μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων στις όψεις της οικοδομής. Οι μη επιμετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα του ύφους και χαρακτήρα της ανάπτυξης, που εκτιμώνται με βάση τις αρχές της αρχιτεκτονικής ως τέχνης.

2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Γενικά, ο αισθητικός έλεγχος θα ασκείται σε όλες τις περιοχές της Κύπρου, ως ακολούθως:

2.1 Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές

Στις Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές θα δίδεται μεγάλη σημασία και θα ασκείται αυστηρός αισθητικός έλεγχος. Στις περιοχές αυτές η ανάπτυξη θα πρέπει να σχεδιάζεται ως μέρος του συνόλου και όχι ως ξεχωριστή μονάδα που θα μπορούσε να βρίσκεται σε οποιοδήποτε μέρος της Κύπρου ή του εξωτερικού. Συγκεκριμένα, οι οικοδομές θα πρέπει να εντάσσονται ορθά στις πιο πάνω Περιοχές όσον αφορά τη χωροθέτηση, τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις επιμετρήσιμες ή μη επιμετρήσιμες παραμέτρους. Ιδιαίτερα, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων/ κενών στοιχείων, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις, και το είδος στέγασης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής. Η αντιγραφή/ μίμηση των στοιχείων του παρελθόντος σε παλιές ή νέες οικοδομές δεν ενδείκνυται, ιδιαίτερα όταν αυτές λειτουργούν προσβλητικά προς την αυθεντική αρχιτεκτονική.

Νοείται ότι:

- (α) Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι αναπτύξεις σε ιδιοκτησίες εφαιπόμενες των ευαίσθητων περιβαλλοντικά περιοχών εναρμονίζονται με αυτές.
- (β) Για σκοπούς του παρόντος Μέρους, Ευαίσθητες Περιβαλλοντικά Περιοχές είναι οι ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές (δηλαδή οι "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ) και οι «Ελεγχόμενες Περιοχές» με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο), τα προστατευόμενα τοπία και οι ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης.

2.2 Όλες οι Υπόλοιπες Περιοχές

Στις περιοχές αυτές στόχος είναι να αποφεύγονται οι ακρότητες και να προωθείται ο ποιοτικός σχεδιασμός του σύγχρονου αρχιτεκτονικού προσώπου της Κύπρου.

3. ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

- 3.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται την Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου. Η αναφερόμενη Επιτροπή θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.
- 3.2 Η ανωτέρω Επιτροπή θα συμβουλεύει την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιπτώσεις:
 - (α) Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
 - (β) Για οποιαδήποτε αίτηση ή θέμα, οποιασδήποτε περιοχής, επιθυμεί η Πολεοδομική Αρχή να εξασφαλίσει απόψεις πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης.
 - (γ) Για οποιαδήποτε αίτηση για την οποία επήλθε διαφωνία μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του μελετητή, πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης.
 - (δ) Για οποιαδήποτε αίτηση έχει υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, και ο Υπουργός Εσωτερικών επιθυμεί να έχει τις απόψεις της Επιτροπής.
- 3.3 Η σύνθεση και η λειτουργία των πιο πάνω Ειδικών Επιτροπών Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου, καθορίζονται με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

- 4.1 Η άσκηση ελέγχου πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης δεν αποτελεί αυτοσκοπό, και στόχος είναι η εξέταση αίτησης για συγκεκριμένη ανάπτυξη από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.
- 4.2 Οι βασικές αρχές της αρχιτεκτονικής γενικά, και ειδικότερα της κυπριακής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως η κλίμακα, η απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η αυθεντική χρήση των υλικών, η ορθή ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα, η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο και τις κλιματολογικές συνθήκες, καθώς και οι σύγχρονες τάσεις και αξίες στην αρχιτεκτονική, θα πρέπει να αποτελούν

τη βάση πάνω στην οποία να στηρίζεται μια επέμβαση σε υφιστάμενη οικοδομή ή ο σχεδιασμός μιας σύγχρονης ανάπτυξης.

- 4.3 Οι πρόνοιες του παρόντος Μέρους δεν έχουν ως στόχο τον περιορισμό της αρχιτεκτονικής δημιουργικότητας, αλλά αντίθετα στοχεύουν στην παροχή μιας βάσης με διευρυμένα κριτήρια των αντικειμενικών και υποκειμενικών παραμέτρων της ανάπτυξης, ώστε να αποτραπούν ενδεχόμενες αρχιτεκτονικές επεμβάσεις, που είναι ασυμβίβαστες με τον περιβάλλοντα χώρο ή και με τον ευρύτερο κυπριακό χώρο.
- 4.4 Η Πολεοδομική Αρχή θα αντιμετωπίζει θετικά προτάσεις νέων κτισμάτων που εκ προθέσεως αποτελούν πρωτότυπες και σύγχρονες επεμβάσεις στον χώρο, είτε ιδιωτικών, είτε δημόσιων κτιρίων/κτιρίων με κοινόχρηστες λειτουργίες που από τη φύση τους απαιτούν άλλες προσεγγίσεις, ανεξάρτητα από την εφαρμογή των πιο κάτω κατευθυντήριων γραμμών, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπειριστατωμένη εναλλακτική πρόταση, η οποία θα εντάσσεται στις ιδιομορφίες της κάθε περιοχής.

5. **ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ**

5.1 **Αναπτύξεις σε Ιστορικές/ Παραδοσιακές Περιοχές**

5.1.1 **Συνεχής δόμηση**

Η συνεχής δόμηση στις περιπτώσεις ιστορικών/ παραδοσιακών περιοχών της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα τους, και για το λόγο αυτό θα απαιτείται από την Πολεοδομική Αρχή η εφαρμογή της, έτσι ώστε να αποτραπεί ο δυσμενής επηρεασμός της υφιστάμενης αξιολογής συνοχής στη δομή των περιοχών αυτών. Νοείται ότι σε περιοχές που ιστορικά αναπτύχθηκαν με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, δεν θα ισχύει η παρούσα πρόνοια αλλά θα τηρούνται οι κοινές συνισταμένες της σχέσης των οικοδομών με τον περιβάλλοντα χώρο, την αυλή και τα σύνορα του τεμαχίου, όπως π.χ. τη νοητή οικοδομική γραμμή.

5.1.2 **Δημιουργία ισοϋψών ισογείων και ορόφων**

Για λόγους μορφολογικής συνέπειας και συνέχειας, τα ύψη όλων των ισογείων και ορόφων οικοδομών κατά μήκος ενός δρόμου όπου εφαρμόζεται το συνεχές σύστημα δόμησης, περιλαμβανομένων των παταριών ή μη, πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπτωση γραμμή ή να συσχετίζονται με αυτή, όσο είναι δυνατό. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δίνεται στη συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιολογών παραδοσιακών οικοδομών. Συνεπώς στις αναφερόμενες περιοχές, η κατασκευή θα είναι αποδεκτή μόνο όταν αυτά είναι δυνατό να ενσωματωθούν ορθά στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

5.1.3 **Ένταξη στο περιβάλλον (κλίμακα οικοδομών)**

Θα αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στη σωστή χωροδιάταξη νέων οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης και στη διατήρηση της επιθυμητής οικοδομικής κλίμακας, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η βέλτιστη δυνατή προσαρμογή τους στον χώρο και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:

- (α) Να μην επιτρέπει οικοδομές που δεν ακολουθούν την κλίμακα του χώρου.

- (β) Να επιτρέπει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης σε συνδυασμό με μικρότερο ύψος ή λιγότερο όγκο στον όροφο των οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις και η κλίμακα της γύρω περιοχής.
- (γ) Να μην επιτρέπει την ανέγερση νέων οικοδομών σε περίπτωση που αυτές δεν προσαρμόζονται στον χώρο και στα ιδιαίτερα του χαρακτηριστικά περιλαμβανομένης και της διαφύλαξης οπτικών φυγών και διαδρόμων θέας προς αξιόλογα κτίσματα ή φυσικά γνωρίσματα της περιοχής από δημόσιους χώρους. Να μην επιτρέπει επίσης την ανέγερση οικοδομών εκτός του Ορίου Ανάπτυξης που τοποθετούνται πάνω σε κορυφογραμμή λόφου ή βουνού, ή ξεπερνούν σε ύψος την οποιαδήποτε άμεσα αντίστοιχη εφαπτόμενη κορυφογραμμή βουνού ή λόφου της περιοχής, εξαιρουμένων τυχόν αναγκαίων δημόσιων έργων υποδομής και διευκολύνσεων. Για περιπτώσεις οικοδομών εντός του Ορίου Ανάπτυξης, θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια για προσαρμογή τους στα φυσικά χαρακτηριστικά των κορυφογραμμών ή λοφογραμμών.

5.1.4 Προσαρμογή οικοδομών στη φυσική κλίση του εδάφους

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 αξιόλογων δέντρων, εδαφολογικών αξιόλογων μορφωμάτων κ.λπ.). Η σχέση του υφιστάμενου εδάφους, τόσο με τα γειτονικά τεμάχια όσο και με την οικοδομή, πρέπει να είναι όσο το δυνατό συνεχής, δηλαδή κανένα σημείο του οικοπέδου/τεμαχίου μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου/ οικοπέδου στο οποίο διενεργείται ανάπτυξη, δεν θα διαφοροποιείται από το υφιστάμενο έδαφος πέραν του 1,20 μ. όσον αφορά επιχωματώσεις, εκτός από τις περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητη για την εύρυθμη λειτουργία υπόγειου χώρου.

Πέραν της ελάχιστης απαιτούμενης απόστασης από τα όρια του τεμαχίου/οικοπέδου θα επιδιώκεται η διατήρηση της φυσικής κλίσης του εδάφους με μέγιστες εκσκαφές/επιχωματώσεις της τάξης του 1,50 μ.

Εξαιρέση από τα πιο πάνω αποτελούν οι περιπτώσεις οικοπέδων όπως περιγράφονται στην επιφύλαξη του ορισμού «ύψος» του Παραρτήματος Α, όσον αφορά τις επιχωματώσεις, δηλαδή οικόπεδο με μεγάλο «λούκωμα».

Σε περιπτώσεις υφιστάμενων υψομετρικών διαφορών, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή μορφή (τύπου δόμης), με περιορισμένο ύψος κατά το δυνατό, που δεν θα ξεπερνά τα 2,00 μ. ανά βαθμίδα. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προτείνονται τοίχοι αντιστήριξης με μεγαλύτερο ύψος, οι οποίοι κρίνονται απαραίτητοι λόγω ειδικών συνθηκών (π.χ. μεγάλη υψομετρική διαφορά και μικρό μέγεθος τεμαχίου), η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη σχετικής απόφασης θα συμβουλευέται την Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου.

5.1.5 Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα, με ανοικτό ισόγειο (pilotis)

Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές.

5.1.6 Στέγαση Οικοδομών

Θα πρέπει να γίνεται με ιδιαίτερη προσοχή όσον αφορά τη μορφή, τα υλικά και τη λεπτομέρεια των τελειωμάτων. Η αντιπροσωπευτική παραδοσιακή στέγη στην Κύπρο χαρακτηρίζεται από επίπεδες στέγες με κροδώματα και κεκλιμένες στέγες με μικρές κλίσεις, ενιαία επίπεδα και απλότητα στην έκφραση, τα οποία θα πρέπει να αποτελέσουν στοιχεία αναφοράς για τις νέες αναπτύξεις. Η μορφή στέγασης της νέας ανάπτυξης θα εντάσσεται στα είδη στέγασης που χαρακτηρίζουν την περιοχή. Να αποφεύγονται τα υπερβολικά σε μέγεθος και αριθμό κεκλιμένα επίπεδα. Η στέγαση θα πρέπει να φαίνεται ολοκληρωμένη/συμπληρωμένη, ανεξάρτητα αν υπάρχει πρόνοια για πρόσθετους ορόφους.

5.1.7 Υλικά

Οι διάφοροι τύποι υλικών πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης, εφαρμογής και δόμησής τους. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων.

Να προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα της κάθε περιοχής, ενώ οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που θα προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση του εμφανούς μπετόν, του μετάλλου, του ξύλου ή άλλου υλικού, δεν θα πρέπει να είναι τυχαία, αλλά θα λαμβάνει υπόψη τις ιδιότητες του κάθε υλικού, και θα σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.

5.1.8 Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων

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, ιδιαίτερα 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 κ.λπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά.

5.1.9 Κατάργηση σχεδίων διεύρυνσης των δρόμων στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές

Η διεύρυνση του οδικού δικτύου και η επιβολή σχεδίου ρυμοτομίας, κατά κανόνα, δεν συμβιβάζονται με τη διατήρηση της δομής και του χαρακτήρα των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιβάλλει διευρύνσεις ή και θα ανακαλεί πιθανές υφιστάμενες δεσμεύσεις ρυμοτομιών, εκτός από περιπτώσεις που αφορούν βασικό δρόμο ή τμήματα δρόμου (π.χ. στροφές) του πυρήνα που δεν επηρεάζουν αξιόλογη παραδοσιακή οικοδομή ή το γενικό χαρακτήρα του οικισμού.

5.1.10 Διαχωρισμοί οικοπέδων ή νέου δρόμου μέσα σε ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές ή σε επαφή με αυτές και γενικά σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές

Τα σχέδια διαχωρισμού οικοπέδων και οι νέοι δρόμοι που δημιουργούνται σε τέτοιες περιοχές πρέπει να προσαρμόζονται στην παραδοσιακή ή τοπική χωροδομή, στην τοπογραφία του εδάφους και στην κλίμακα, τη λειτουργία και τις ανάγκες της περιοχής. Ο σχεδιασμός τους

πρέπει να σέβεται απόλυτα τον χαρακτήρα και τη μορφή της υφιστάμενης δομής και τα φυσικά στοιχεία του περιβάλλοντος.

5.1.11 Περιτειχίσματα, σημερινήρια και περιφράξεις

Σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές είναι δυνατό να επιβάλλονται στα οδικά όρια του τεμαχίου της ανάπτυξης περιτειχίσματα ή σημερινήρια ή περίφραξη με ύψος της τάξης των 2,50 μέτρων από το φυσικό έδαφος, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται, για τη διατήρηση του χαρακτήρα της γειτονιάς ή της περιοχής.

Σε ορισμένες περιπτώσεις ανάπτυξης στις υπό αναφορά περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει περιτειχίσματα ή σημερινήρια με ύψος χαμηλότερο από αυτό που αναφέρεται πιο πάνω, για σκοπούς διατήρησης της κλίμακας και της φυσιογνωμίας της περιοχής, και των ανέσεων των περιοίκων.

5.2 Αναπτύξεις σε όλες τις Περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου

5.2.1 Στις περιοχές εκτός των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών, θα ισχύουν οι παράγραφοι 5.1.3, 5.1.4, 5.1.7 και 5.1.8 πιο πάνω.

5.2.2 Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα, με ανοικτό ισόγειο (pilotis)

Είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο σε πεδινά μέρη, εκτός των Ιστορικών/Παραδοσιακών Περιοχών, και μόνο σε περίπτωση που γίνεται ειδικός σχεδιασμός με ιδιαίτερη προσοχή στη σχέση/αναλογία της pilotis με το μέγεθος της οικοδομής, καθώς και στη σχέση των τυφλών επιφανειών (τοιχών) με τα κενά του ισόγειου. Ο χώρος που δημιουργείται κάτω από την pilotis πρέπει να περιλαμβάνει άνετη διαμόρφωση εισόδου, χώρους πρασίνου και χώρους στάθμευσης.

5.2.3 Περιτειχίσματα και Περιφράξεις

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει περιτειχίσματα και περιφράξεις ύψους μέχρι και 2,00 μ. πάνω σε οδικό σύνορο, νοούμενου ότι αυτές δεν επηρεάζουν τις ανέσεις των γειτονικών οικοδομών, την αισθητική εικόνα της περιοχής ή την οδική ασφάλεια γενικά, νοούμενου ότι θεωρούνται αναγκαίες για τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων ειδικών δραστηριοτήτων στην αυλή της οικοδομής (πχ κολυμβητική δεξαμενή κ.λπ.). Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει περίφραξη ύψους της τάξης των 2,50 μ., εφόσον δημιουργούνται θέματα ασφάλειας (π.χ. σε ξένες πρεσβείες ή σε χώρους ειδικών δραστηριοτήτων). Σε όλες τις περιπτώσεις τα υλικά κατασκευής και το ύψος του περιτειχίσματος ή της περίφραξης πρέπει να εναρμονίζονται με το άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον, καθώς και με την κλίμακα της αρχιτεκτονικής σύνθεσης του συνόλου της ανάπτυξης.

5.2.4 Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε οικοδομές

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Σε περίπτωση εξειδικευμένων μηχανολογικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας, αυτές είναι δυνατό να μην δείχνονται στα σχέδια, αλλά η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να θέσει ως διαφυλαχθέν θέμα στην Πολεοδομική Άδεια την υποβολή επιπρόσθετων σχετικών σχεδίων. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τα ακόλουθα:

- (α) Την τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων όπως τα ντεπόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού (θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και τουριστικές αναπτύξεις), οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές, κ.λπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται σε τυχαίες θέσεις στην πρόσοψη ή τις οροφές των οικοδομών, αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.
- (β) Την τοποθέτηση ηλιακών θερμοσίφωνων οι οποίοι πρέπει να σχεδιάζονται ως αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι πλήρως εναρμονισμένοι με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Λεπτομερέστερες οδηγίες δίνονται στο τέλος του παρόντος Μέρους.

5.2.5 Διαφημιστικές Πινακίδες

Η θέση, το μέγεθος και η μορφή των διαφημιστικών πινακίδων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής, όταν στην ανάπτυξη περιλαμβάνεται και η τοποθέτηση τέτοιας πινακίδας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση της αίτησης, θα λαμβάνει υπόψη και τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (δ) Στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

Στην περίπτωση που υπάρχουν εν ισχύει κανονισμοί που αναφέρονται σε διαφημιστικές πινακίδες, τότε οι κανονισμοί αυτοί υπερισχύουν των παρόντων προνοιών.

5.2.6 Διαμόρφωση προσόψεων καταστημάτων

Η διαμόρφωση και τυχόν τέντες ή άλλες κατασκευές για ηλιοπροστασία πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια. Βασικό κριτήριο στον σχεδιασμό τους θα είναι η απόδοση σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών, αισθητικά ικανοποιητικού χαρακτήρα.

5.2.7 Σκυβαλαποθήκες και σκυβαλοδοχεία

Σε περίπτωση τοποθέτησης τους θα γίνεται ειδικός σχεδιασμός και η θέση τους θα εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Τέτοιες κατασκευές πρέπει να αποκρύβονται ή να εντάσσονται διακριτικά στην οικοδομή ή σε άλλο χώρο. Η πρόνοια αφορά τόσο τα μεμονωμένα όσο και τα κοινόχρηστα σκυβαλοδοχεία (δημόσια και ιδιωτικά).

5.2.8 Ημιτελείς οικοδομές

Οι οικοδομές πρέπει να παρουσιάζονται συμπληρωμένες σε κάθε φάση της λειτουργίας τους. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στα ακόλουθα:

- (α) Σίδηρα οπλισμού που προεξέχουν για μελλοντική κατακόρυφη ή οριζόντια επέκταση δεν πρέπει να παραμένουν ορατά, αλλά να ενσωματώνονται σε προσωρινή κατασκευή που θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής (πχ. περιμετρικό στηθαίο).
- (β) Σε περίπτωση που αναπόφευκτα η οικοδομή παραμένει ημιτελής με μόνο την εκσκαφή θεμελίων ή τον φέροντα οργανισμό μέρους ή του συνόλου της, ο χώρος του τεμαχίου θα καθαρίζεται από όλα τα άχρηστα οικοδομικά υλικά και θα περιφράσσεται, με περίφραξη που θα εξασφαλίσει σχετική έγκριση έτσι ώστε να διασφαλίζονται οι ανέσεις της περιοχής και να περιορίζονται οι κίνδυνοι για την ασφάλεια των περίοικων.
- (γ) Κατά το στάδιο της κατασκευής, το εργοτάξιο πρέπει να περιορίζεται στο γήπεδο της οικοδομής, το οποίο θα περιφράσσεται κατάλληλα για να μην παρενοχλεί αισθητικά ή με άλλο τρόπο τα διπλανά τεμάχια ή χρήσεις ή τη λειτουργία του δρόμου.

5.2.9 Δημόσιοι και Ιδιωτικοί Χώροι Στάθμευσης

Η ένταξη δημόσιων και ιδιωτικών χώρων στάθμευσης στον ιστό είτε συνεχούς είτε με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη (κατά το δυνατό) την ανάγκη οπτικής απομόνωσης του χώρου αυτού από τον περίγυρό του, καθώς και την ανάγκη τοπιοτέχνησής του.

5.2.10 Κυβερνητικές/δημόσιες αναπτύξεις

Η ανάγκη για αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος πρέπει να υιοθετείται και από τους κρατικούς και ημικρατικούς φορείς, αλλά και τοπικές αρχές που σχεδιάζουν και εκτελούν οικοδομικά έργα (δημόσια κτίρια, δρόμους, γεφύρια, ηλεκτρικές ή άλλες εγκαταστάσεις, κ.λπ.), ή άλλα έργα υποδομής (χώρους στάθμευσης, διαμόρφωση χώρων πρασίνου και αναψυχής, κ.λπ.).

5.3 Άλλες Πρόνοιες Αισθητικού Ελέγχου

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου, ισχύουν επιπλέον όλες οι σχετικές πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών (πχ. για Ξύλινες και Προκατασκευασμένες Οικοδομές, αντένες τηλεπικοινωνιών, κ.λπ.).

5.4 Διευκρινιστική Σημείωση

Λόγω μη ύπαρξης ιστορικών/ παραδοσιακών περιοχών στο Παραλίμνι, θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της Περιοχής Αισθητικής Αναβάθμισης, όπως περιγράφονται στην παράγραφο 1.2.3(β) του Μέρους Β (Τομεακές Πολιτικές).

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ -ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

1. Γενικές πρόνοιες

- (α) Η δεξαμενή του κρύου νερού, η οποία θεωρείται από τα πλέον ενοχλητικά στοιχεία από αισθητική άποψη, θα πρέπει να αποκρύπτεται ή να εντάσσεται αρχιτεκτονικά σε στέγες ή σε άλλα ειδικά σχεδιασμένα στοιχεία της οικοδομής. Στις περισσότερες περιοχές της Κύπρου δεν μπορεί να αποφευχθεί η χρήση της δεξαμενής λόγω της διακοπτόμενης παροχής νερού.
- (β) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού όταν είναι ορατοί πρέπει να τοποθετούνται με βάση τη μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι, μειώνοντας στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος.
- (γ) Οι ηλιακοί συλλέκτες θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να ακολουθούν, όσο είναι δυνατό, την κλίση της οροφής/στέγης. Η σύγχρονη τεχνολογία έχει αποδείξει ότι είναι δυνατό να εφαρμόζονται κλίσεις μικρότερες από τις συνήθεις, χωρίς ουσιώδη επηρεασμό της απόδοσης του συστήματος.
- (δ) Καμιά διαφήμιση δεν πρέπει να αναγράφεται στο σύστημα.
- (ε) Τα ηλιακά συστήματα θέρμανσης νερού πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια, τόσο στα αρχιτεκτονικά σχέδια (όψεις, κατόψεις, τομές), όσο και σε σχετικό λεπτομερές σχέδιο.

2. Πρόνοιες για οικοδομές σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, ελεγχόμενες περιοχές, Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, προστατευμένα τοπία και ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, κ.λπ.)

Εκτός από τη δεξαμενή κρύου νερού, θα πρέπει να αποκρύπτεται σε αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής και ο κύλινδρος ζεστού νερού, έτσι ώστε να μην είναι ορατός εξωτερικά.

3. Πρόνοιες για διατηρητέες οικοδομές και αρχαία μνημεία

Επιβάλλεται η πλήρης απόκρυψη του ηλιακού συστήματος συμπεριλαμβανομένων των ηλιακών συλλεκτών, οι οποίοι πρέπει να τοποθετούνται σε τέτοια θέση ώστε να μην είναι ορατά από δημόσιο δρόμο.

4. Πρόνοιες για πολυκατοικίες, ψηλά κτίρια ή οικοδομές σε οργανωμένη και ενιαία μορφή

Επιβάλλεται η υιοθέτηση κοινού συστήματος, ή η συγκέντρωση των ανεξάρτητων συστημάτων σε ειδικά σχεδιασμένους χώρους της οροφής. Συστήνεται όπως οι σωλήνες εξαερισμού του ζεστού και κρύου νερού μην αφήνονται μετέωρες, αλλά να ακολουθούν στοιχεία της οικοδομής.

5. **Ειδικές περιπτώσεις**

Οποιοσδήποτε διαφοροποιήσεις από τις πιο πάνω αρχές/ πρόνοιες, ή η υιοθέτηση άλλων ηλιακών συστημάτων θέρμανσης του νερού, είναι δυνατό να εξετάζονται ξεχωριστά από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης αισθητικής αντιμετώπισης της συγκεκριμένης οικοδομής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται ορθή ένταξη του συστήματος, τόσο σε σχέση με την οικοδομή, όσο και με το ευρύτερο περιβάλλον της. Σε περιπτώσεις εγκαταστάσεων μεγάλης έκτασης, οι μελετητές θα ενθαρρύνονται να τις χωροθετούν σε ξεχωριστό επίπεδο χώρο.

ΜΕΡΟΣ ΣΤ: ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Ως Παραρτήματα της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής θεωρούνται τα αντίστοιχα Παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής», η οποία δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 1996 και τροποποιήθηκε τον Μάιο του 2000, τον Μάιο του 2009 και τον Ιούνιο του 2010, εκτός στο βαθμό που διαφοροποιούνται από το παρόν Σχέδιο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στη Δήλωση Πολιτικής

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε τον Ιούνιο του 2010.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε τον Ιούνιο του 2010.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε το Δεκέμβριο του 1996, με τις ακόλουθες προσθήκες ή μετατροπές:

1. Αντικατάσταση του Πίνακα 1 «Απαιτούμενοι χώροι για νηπιαγωγεία» με το νέο Πίνακα 1.
2. Προσθήκη νέου Πίνακα 4 «Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικά δημοτικά σχολεία».
3. Προσθήκη νέου Πίνακα 5 «Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικά σχολεία μέσης εκπαίδευσης».
4. Προσθήκη νέου Πίνακα 6 «Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικές τεχνικές σχολές».

Τα Παραρτήματα Δ – Ι της Δήλωσης Πολιτικής δεν θα ισχύουν.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1**ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ**

Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	30	25	25
Αριθμός τμημάτων	1	2	3
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (μαθητές)	30	50	75
Ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας ανά μαθητή	2 τ.μ.	2 τ.μ.	2 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 τ.μ.
Ελάχιστο εμβαδόν ενιαίου ανοικτού χώρου (*) ανά μαθητή που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά σαν παιγνιδότοπος	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	16 τ.μ.	14 τ.μ.	12 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή (εκτός αθλοπαιδιών)	20 τ.μ.	18 τ.μ.	16 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου (**)	520 τ.μ.	800 τ.μ.	1100 τ.μ.

* Στο χώρο αυτό δεν περιλαμβάνονται οι χώροι στάθμευσης και διακίνησης οχημάτων και ανοικτοί χώροι με πλάτος μικρότερο των 4,00 μ. Νοείται ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να αποδεχθεί όπως ποσοστό μέχρι 10% του απαιτούμενου χώρου έχει πλάτος μεταξύ 3,00 και 4,00 μ.

** Σε περιπτώσεις ιδιωτικών νηπιαγωγείων σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή μικρότερο του 1,00:1 η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να απαιτήσει αύξηση του ελάχιστου απαιτούμενου ολικού χώρου μέχρι και κατά 15% του καθοριζόμενου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ

Αριθμός Μαθητών	120	180	360
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ.μ.	20 τ.μ.	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	24 τ.μ.	24 τ.μ.	24 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	2880 τ.μ.	4320 τ.μ.	8640 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	5880 τ.μ. 8880 τ.μ.	7320 τ.μ. 10320 τ.μ.	11640 τ.μ. 14640 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

(ΓΥΜΝΑΣΙΑ ΚΑΙ ΛΥΚΕΙΑ)

Αριθμός Μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	7 τ.μ.	7 τ.μ.	7 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	21 τ.μ.	21 τ.μ.	21 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28 τ.μ.	28 τ.μ.	28 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3360 τ.μ.	5040 τ.μ.	8400 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$	4630 τ.μ.	4630 τ.μ.	4630 τ.μ.
β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	9250 τ.μ.	9250 τ.μ.	9250 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$	7990 τ.μ.	9670 τ.μ.	13030 τ.μ.
β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	12610 τ.μ.	14290 τ.μ.	17650 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΣΧΟΛΕΣ

Αριθμός Μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	13 τ.μ.	13 τ.μ.	13 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	8,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ.μ.	20 τ.μ.	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28,7 τ.μ.	28,7 τ.μ.	28,7 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3440 τ.μ.	5170 τ.μ.	8610 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	8440 τ.μ. 13440 τ.μ.	10170 τ.μ. 15170 τ.μ.	13610 τ.μ. 18610 τ.μ.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

A. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

(i) Διατηρητέα και άλλα Παραδοσιακά Κτίρια

Στην ΚΕΠ είναι δυνατό να πραγματοποιείται επισκευή, αποκατάσταση, διαρρύθμιση υφιστάμενων διατηρητέων ή παραδοσιακών κτιρίων, νοουμένου ότι τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Οι επεμβάσεις σε αυτά δεν αλλοιώνουν τα μορφολογικά τους στοιχεία και γίνονται στα πλαίσια της ισχύουσας Νομοθεσίας.
- (β) Οι τρόποι κατασκευής και τα υλικά ακολουθούν τις αρχές της παραδοσιακής τεχνοτροπίας, χωρίς να αποκλείεται για λόγους αντοχής, υγιεινής ή ανετότερης λειτουργίας και η χρήση της σύγχρονης τεχνολογίας και των δυνατοτήτων της.
- (γ) Οι όροι αποκατάστασης καθορίζονται κατά περίπτωση βάσει ειδικής μελέτης και έρευνας, που αποσκοπεί στην αποκατάσταση της ενδεδειγμένης ιστορικής μορφής των κτιρίων. Με την ίδια έρευνα καθορίζονται και οι μορφολογικοί και γενικά οι ποιοτικοί περιορισμοί της αποκατάστασης.

(ii) Σύγχρονα Κτίρια

Στην ΚΕΠ και στα πλαίσια χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας για ανάπτυξη στην ίδια ιδιοκτησία, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα ακόλουθα διορθωτικά μέτρα:

- (α) Για την αποκατάσταση των βασικών αρχών της αρχιτεκτονικής του κτιρίου, π.χ. όγκοι, μορφή, κλίμακα, ανοίγματα, κ.ά. μπορούν να επιβάλλονται τα ακόλουθα:
 - (i) Αφαίρεση οποιωνδήποτε επεκτάσεων/ προσθηκών που δεν μπορούν να καλυφθούν με σχετική άδεια.
 - (ii) Ρύθμιση οποιωνδήποτε προσαρτημάτων, μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων και πινακίδων διαφημίσεων, ώστε να πληρούν κατά το δυνατό τις προδιαγραφές κατασκευής και τοποθέτησης που αναφέρονται στο Προσάρτημα 2.
 - (iii) Αφαίρεση οποιωνδήποτε στοιχείων πλήρους «παραποίησης» της αρχικής μορφής του κτιρίου.
- (β) Τήρηση κατά το δυνατό των κατευθυντήριων οδηγιών που αναφέρονται στο παρόν Προσάρτημα.

**ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ**

B. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

1. Η επιλογή σύγχρονων αρχιτεκτονικών μορφών με την χρήση αντίστοιχων υλικών έκφρασής τους. Οι μορφές αυτές θα εμπεριέχουν δυναμικά τις αξίες της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (κλίμακα όγκων, χαράξεις, στοές, οργανική διάρθρωση κλειστών-ανοικτών χώρων, αναλογία ανοιγμάτων - κλειστών επιφανειών, κ.ά.) και όχι αντιγραφή / μίμηση μορφών και στοιχείων του παρελθόντος (καμάρες, κίονες, κ.ά.).
2. Οι όγκοι των κτιρίων είναι επιθυμητό να είναι απλοί και καθαροί (να αποφεύγονται πολύπλοκοι συνδυασμοί όγκων και στοιχείων). Να λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα, ώστε στις περιπτώσεις εκείνες που οι νέες οικοδομές γειτνιάζουν με μνημειακής σημασίας κτίσματα, να μην εμποδίζουν, λόγω όγκου, τη θέα των μνημείων αυτών. Με τα πιο πάνω κριτήρια, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει διάσπαση του όγκου του κτιρίου, μέχρι και τον πλήρη διαχωρισμό του σε περισσότερους όγκους.
3. Το μέγιστο συνεχές και ενιαίο τμήμα της όψης κτιρίου είναι επιθυμητό να μην υπερβαίνει τα δέκα (10) μέτρα μήκος, εκτός των περιπτώσεων δημόσιων κτιρίων για τα οποία η πρόνοια αυτή θα εφαρμόζεται με ελαστικότητα.
4. Δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή πάσης φύσεως προκατασκευασμένων οικίσκων.
5. Δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου επί ελευθέρων υποστυλωμάτων (πιλοτή).
6. Δεν θα επιτρέπεται η υπερύψωση των κτιρίων πάνω σε τεχνητή διαμόρφωση του φυσικού εδάφους, όπως και η κατασκευή τοίχων αντιστήριξης και αναλημματικών τοίχων (πρανών), εκτός αν επιβάλλεται από υφιστάμενες κλίσεις του εδάφους.
7. Η οροφή των κτιρίων κατά το δυνατό να είναι επίπεδη. Πάνω από το ανώτατο ύψος των κτιρίων, επιτρέπεται η κατασκευή συμπαγούς στηθαίου μέγιστου ύψους 1,20 μ. Σε περίπτωση επικλινούς οροφής αυτή να εντάσσεται δυναμικά στη σύνθεση των όγκων του κτιρίου και η κλίση, το μέγεθος και η μορφή της να εκφράζει τη σύγχρονη αρχιτεκτονική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με το γύρω δομημένο περιβάλλον. Να αποφεύγεται χρήση πολλών διαφορετικών κλίσεων στέγασης στο ίδιο κτίριο.
8. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, επιτρέπεται η κατασκευή απόληξης καπνοδόχου. Επιτρέπεται επίσης η τοποθέτηση ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού, όπως συλλέκτη ηλιακής ενέργειας και κλιματιστικών μηχανημάτων στο εσωτερικό του δώματος του κτιρίου, εφόσον σε κανένα σημείο τους δεν είναι ορατό από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο. Σε περίπτωση κεκλιμένης οροφής, η τοποθέτηση του συλλέκτη ηλιακής ενέργειας θα πρέπει να εφάπτεται της στέγης. Να αποφεύγεται η ύπαρξη εμφανών αναμονών οπλισμού σε επίπεδες οροφές, ενώ σε περίπτωση που αυτές είναι απαραίτητες θα πρέπει να εντάσσονται στην αρχιτεκτονική του κτιρίου και ο τρόπος αντιμετώπισής τους να παρουσιάζεται στην αρχιτεκτονική μελέτη.

9. Ως ελάχιστο επιτρεπόμενο ελεύθερο ύψος των ορόφων, ορίζεται το ύψος των τριών (3) μέτρων, ανεξαρτήτως από τη χρήση της οικοδομής. Για τη διατήρηση αρμονίας σε σχέση με τις διπλανές οικοδομές, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ύψη των γειτνιαζόντων κτιρίων.
10. Το σύνολο των προσόψεων των κτιρίων και ιδιαίτερα αυτών που συνιστούν μέτωπα δρόμων ή άλλων δημόσιων χώρων, πρέπει να τυγχάνουν ιδιαίτερης προσοχής, ώστε να επιτυγχάνεται αρμονία στο σύνολο, τηρώντας κατά το δυνατό σωστές αναλογίες ανοιγμάτων, περασιών ορόφων, εξωστών, κ.ά. Η γραμμή ορίζοντος (sky - line) να μελετάται ιδιαίτερω ώστε να συντελεί στη συνολική αρμονική εικόνα του χώρου.
11. Θα επιτρέπονται επενδύσεις των όψεων μόνο με δομικά υλικά (π.χ. μάρμαρο, πέτρα, τούβλο, κ.ο.κ.) κατά τρόπο που να εκφράζουν την αρχιτεκτονική του κτιρίου, να προβάλλουν τη φύση / υφή του υλικού και να δημιουργούν κατά το δυνατό, μαζί με τα διπλανά κτίρια, ομοιόμορφο και αρμονικό μέτωπο δρόμου. Οι επενδύσεις αυτές να σημειώνονται στην αρχιτεκτονική μελέτη.
12. Βοηθητικοί χώροι, όπως χώροι στάθμευσης, αποθήκες, χώροι ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και άλλοι, πρέπει κατά το δυνατό να μην τοποθετούνται στις προσόψεις των κτιρίων.
13. Η διάταξη, το μέγεθος και η μορφή των ανοιγμάτων, θα πρέπει να εκφράζουν την αρχιτεκτονική του κτιρίου, να εξυπηρετούν την λειτουργία του και να διατηρούν όπου η λειτουργία το επιτρέπει, την σχέση ανοικτής κλειστής επιφάνειας της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής για σκοπούς τήρησης βασικών κανόνων βιοκλιματικότητας των χώρων.
14. Επιτρέπεται η κατασκευή μη συνεχόμενων εξωστών και βεραντών με μήκος όχι μεγαλύτερο των 2,00 μέτρων και ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους 1,00 μέτρο.
15. Στις επιφάνειες των όψεων απαγορεύεται η χρήση έντονων χρωμάτων. Επιτρέπονται γαϊώδεις αποχρώσεις, το λευκό, αποχρώσεις του γκρι καθώς και αποχρώσεις του κυανού (γαλάζιου).
16. Η κάθε κατηγορία στοιχείων (π.χ. κουφώματα, κιγκλιδώματα) πρέπει να έχει ενιαίο χρωματισμό, ο οποίος να εναρμονίζεται με τις αποχρώσεις του κτιρίου και να ανταποκρίνεται στην υφή του υλικού. Δεν θα επιτρέπεται π.χ. ο χρωματισμός μετάλλου με τρόπο ώστε να μιμείται ξύλο.
17. Στις βεράντες και τους εξώστες, επιτρέπεται η κατασκευή κτιστού στηθαίου, κιγκλιδώματος ή συνδυασμού στηθαίου και κιγκλιδώματος. Τα κιγκλιδώματα πρέπει να έχουν απλές χαράξεις χωρίς περίτεχνες διακοσμήσεις.
18. Επιτρέπεται η κατασκευή επεκτάσεων / προσθηκών, προσαρτημάτων, η τοποθέτηση μηχανολογικών και άλλων εγκαταστάσεων καθώς και πινακίδων διαφήμισης / διαφημίσεων σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της πολιτικής ρύθμισης και ελέγχου των επεκτάσεων και άλλων πρόσθετων κατασκευών (Προσάρτημα 2).

*ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ
ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ*

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ			
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ (Κλιματισμός, ηλιακοί, κεραιές τηλεοράσεων κ.ά.)			
ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ			
• ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ	• ΚΕΡΑΙΕΣ ΤΗΛΕΟΡΑΣΕΩΝ	• ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ ΝΕΡΟΥ / ΗΛΙΑΚΟΙ ΣΥΛΛΕΚΤΕΣ	• ΑΛΛΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
<p>1. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής στην πρόσοψη του κτιρίου.</p> <p>2. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής στις πλάνιες και πίσω όψεις του κτιρίου. Όπου αυτό είναι αναπόφευκτο, οι συσκευές πρέπει να είναι μικρών διαστάσεων και πλήρως εναρμονισμένες με την όψη και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτήν. (Να εντάσσονται στην αρχιτεκτονική του κτιρίου).</p> <p>3. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πύργων για την εγκατάσταση κλιματιστικών συσκευών.</p> <p>4. Επιτρέπεται η τοποθέτηση κλιματιστικών συσκευών σε βαθιά οροφή (δώμα) σε εξώστη ή στο επίπεδο του εδάφους, εφόσον αυτές δεν είναι ορατές από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο. Κλιματιστικές συσκευές μπορούν να τοποθετούνται ομαδοποιημένα σε κλειστό χώρο ειδικά σχεδιασμένο, σε βαθιά οροφή, στο εσωτερικό μέρος κεκλιμένης οροφής ή στο έδαφος.</p> <p>5. Ο εξερχόμενος αέρας και ο ήχος από τη λειτουργία κλιματιστικών συσκευών δεν πρέπει να επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.</p>	<p>1. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κεραιών τηλεόρασης στις όψεις του κτιρίου.</p> <p>2. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ή προεξοχή κεραιών τηλεόρασης πέραν της οικοδομικής γραμμής (κατακόρυφο επίπεδο όψης).</p> <p>3. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πύργων για την εγκατάσταση κεραιών τηλεόρασης.</p> <p>4. Ευνοείται η εγκατάσταση μιας κοινής κεραιάς σε κτίρια όπου στεγάζονται διαμερίσματα ή/και γραφεία.</p> <p>5. Σε επιλεγμένες περιοχές της ΚΕΠ μπορεί κατά την κρίση της αρμόδιας Αρχής να επιβάλλεται η χρήση υπόγειου καλωδίου σήματος τηλεόρασης ή η ομαδοποιημένη τοποθέτηση κεραιών τηλεόρασης.</p> <p>6. Επιτρέπεται μόνο η χρήση ανοιχτόχρωμου χρωματισμού για τη βαφή των κεραιών τηλεόρασης ή η παραμονή τους στο φυσικό τους χρώμα.</p>	<p>1. Επιτρέπεται η τοποθέτηση δεξαμενών νερού ή/και ηλιακών συλλεκτών σε βαθιά οροφή κτιρίου, εφόσον αυτά είναι τοποθετημένα ομαδοποιημένα. Να αποφεύγεται η τοποθέτησή τους σε μέρη ορατά από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο.</p> <p>2. Δεν επιτρέπεται το κτίσιμο πύργων για την εγκατάσταση δεξαμενών νερού ή/και ηλιακών συλλεκτών.</p> <p>3. Επιτρέπεται η τοποθέτηση δεξαμενών νερού στο πίσω μέρος του κτιρίου, στο επίπεδο του εδάφους, εφόσον αυτές είναι ομαδοποιημένες.</p> <p>4. Ευνοείται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού.</p>	<p>1. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιονδήποτε εμφανών εγκαταστάσεων ή/και συσκευών (φουγάρων, σωλήνων, κ.ά.), στις όψεις του κτιρίου ή σε μέρη ορατά από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο. Όπου αυτό είναι αναπόφευκτο, οι εγκαταστάσεις ή/και συσκευές πρέπει να είναι πλήρως εναρμονισμένες με την όψη και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτήν.</p> <p>2. Δεν επιτρέπεται το κτίσιμο πύργων για την τοποθέτηση οποιονδήποτε άλλων εγκαταστάσεων όπως αυτές περιγράφονται πιο πάνω.</p> <p>3. Δεν επιτρέπεται η προεξοχή των εγκαταστάσεων ή/και συσκευών από την οροφή, εκτός και αν αυτές είναι φουγάρα. Σε τέτοιες περιπτώσεις το φουγάρο μπορεί να προεξέχει της οροφής κατά 1.50 μέτρο.</p>

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ**ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ****ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ****(Α) ΣΕ ΕΠΑΦΗ ΜΕ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ (ΑΝΑΠΟΣΠΑΣΤΟ ΜΕΡΟΣ Η ΕΝΘΕΤΗ)**

- (i) Δεν θα πρέπει να τοποθετούνται πινακίδες διαφημίσεων μπροστά από ανοίγματα (παράθυρα, εισόδους – εξόδους κινδύνου), σε εξώστες, σκάλες ή αλλού κατά τρόπο που να επηρεάζεται η αισθητική του κτιρίου.
- (ii) Οι ένθετες πινακίδες διαφημίσεων δεν θα πρέπει να προεξέχουν αισθητά από την επιφάνεια του κτιρίου.
- (iii) Οι κάθετες πινακίδες διαφημίσεων θα πρέπει να τοποθετούνται σε μικρή απόσταση από τις κατακόρυφες ακμές του κτιρίου.
- (iv) Ευνοούνται οι ετεροφωτιζόμενες πινακίδες διαφημίσεων αντί των αυτοφωτιζόμενων, ή εκείνων με κινούμενα γράμματα.
- (v) Οι επιγραφές θα είναι λιτές, σχεδιαζόμενες πάνω σε πινακίδες διαφημίσεων, των οποίων το χρώμα θα εναρμονίζεται με τα χρώματα του κτιρίου.
- (vi) Τυχόν υφιστάμενες παραδοσιακές επιγραφές/ διαφημίσεις θα πρέπει να διατηρούνται και να επανατοποθετούνται.

(Β) ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ

- (i) Επιτρέπεται η τοποθέτηση πινακίδων διαφημίσεων εκτός κτιρίου (που αφορούν τη χρήση της συγκεκριμένης επιχείρησης) εφόσον αυτές τοποθετούνται σε επιλεγμένους χώρους/ σημεία, είναι ομαδοποιημένες σε ειδική κατασκευή και σημειώνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας.
- (ii) Επιτρέπεται η τοποθέτηση πινακίδων διαφημίσεων που αφορούν τοπικά γεγονότα, δραστηριότητες και εκδηλώσεις, που στεγάζονται στο συγκεκριμένο υποστατικό, εφόσον αυτές είναι ομαδοποιημένες σε ειδική κατασκευή.
- (iii) Επιτρέπεται η τοποθέτηση πινακίδων διαφημίσεων που αποσκοπούν στην ανακοίνωση ή την ένδειξη κατεύθυνσης προς συγκεκριμένο κτίριο ή περιοχή, αν αυτό κρίνεται δικαιολογημένο λόγω της σημασίας του κτιρίου ή της περιοχής.
- (iv) Επιτρέπεται η προσωρινή τοποθέτηση πινακίδων διαφημίσεων σε ολόκληρη την όψη του κτιρίου, το οποίο είναι υπό ανέγερση, έχοντας ως μέγιστο ύψος το ύψος της οικοδομής.
- (v) Δεν επιτρέπεται ο φωτισμός πινακίδων διαφημίσεων που αφορούν κατασκευαστικά έργα ή καλύπτουν κτίρια τα οποία είναι υπό ανέγερση.
- (vi) Οι επιγραφές θα είναι λιτές, σχεδιαζόμενες πάνω σε πινακίδες διαφημίσεων, των οποίων το χρώμα θα εναρμονίζεται με τα χρώματα του κτιρίου.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3

ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ

1. Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού στα «Νησιά»
2. Η Εκκλησία της Παναγίας
3. Η Εκκλησία της Αγίας Μαρίας
4. Η Εκκλησία του Αγίου Γεωργίου
5. Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού στην τοποθεσία «Πρωταράς» (Λεύκολλα).

Λεπτομερή κτηματολογικά σχέδια όπου σημειώνονται τα αναφερόμενα Αρχαία Μνημεία Α΄ και Β΄ Πίνακα είναι καταχωρημένα στο Τμήμα Αρχαιοτήτων.

Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου 2011
τυπώθηκε στο Τυπογραφείο **XXXXXX**
τον Ιούλιο του 2011
σε 300 αντίτυπα για λογαριασμό
του Υπουργείου Εσωτερικών
της Κυπριακής Δημοκρατίας.

ISBN: 978-9963-33-031-7