

ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2015
(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ 2015

Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΜΑΙΟΣ 2015

ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2015
(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΟΤΙΑ ΤΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ 2015

Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΜΑΙΟΣ 2015

Το Εγκριμένο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2015 (κείμενο Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής, έγχρωμοι Χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήση Γης σε κλίμακα 1:25.000, και λεπτομερή κτηματικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών σε διάφορες κλίμακες), καθώς και τα Εγκριμένα Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2012, είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/tpb.

Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Το κείμενο με τίτλο «Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2013 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» με ημερομηνία 2013 τροποποιείται στην έκταση που αναφέρεται το παρόν κείμενο. Το σύνολο του κειμένου αποτελεί το «Εγκριμένο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2015 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», με ημερομηνία Μάιος 2015.

Το Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας τροποποιείται στην παρούσα του μορφή ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας 2013, μετά από σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 18 του Νόμου.

Το Εγκριμένο Τοπικό Σχέδιο για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2015 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (8) και (9) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Περιεχόμενα

Στο παρόν τεύχος περιλαμβάνονται μόνο οι τροποποιήσεις στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας 2013.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

- 7.9.1 Ειδικές Πρόνοιες
- 7.9.3.1 Ζώνες Προστασίας εκατέρωθεν του Νότιου Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας
- 7.9.5 Ζώνες Προστασίας υψωμάτων
- 7.9.11.3 Άλλες Πρόνοιες

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

- 10.5.1.(γ) Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική
- 10.6.3 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης – Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη
- 10.6.4 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης – Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη
- 10.6.5 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης – Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

- 11.7.6 Γενική Χωροθετική Πολιτική

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

- 12.2.2(δ) Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

- 13.16.5 Ειδικές Πρόνοιες

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

- 14.5.3.4(β) Χωροθέτηση Εκπαιδευτηρίων
- 14.6.7 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία

- ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15 ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ**
- 15.5.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα και Ιατρεία
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ**
- 16.5.9 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17 ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ/ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ**
- 17.5.1(γ) Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30 ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**
- 30.2 Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX1 στην Αλάμπρα
- 30.2.1 Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX1 στην Αλάμπρα
- 30.2.2 Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX1 στην Αλάμπρα
- 30.2.3 Ζώνη Ειδικών Χρήσεων EX1 στην Αλάμπρα
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ 32 ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ**
- 32.1 Γενικά
- 32.2 Προβλήματα
- 32.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι
- 32.4 Χωροθετική Πολιτική και άλλες προϋποθέσεις
- 32.5 Συμπληρωματικές Χρήσεις
- 32.6 Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια
- 32.7 Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης
- 32.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης
- 32.9 Άλλες Πρόνοιες
- 32.10 Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

(i) Αντικατάσταση της παραγράφου 7.9.1 (σελίδα 66) με την ακόλουθη παράγραφο.

7.9.1 Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται διάφορες Ζώνες Προστασίας, όπως αυτές του δικτύου NATURA 2000, των κρατικών δασών, των υδατορεμάτων και άλλων περιβαλλοντικά ευαίσθητων στοιχείων, των κοιμητηρίων, των γεωτρήσεων και των χώρων γύρω από Βιομηχανικές, Κτηνοτροφικές Ζώνες, κατά μήκος των αυτοκινητόδρομων, των Αρχαιολογικών Χώρων (ΔαΑΜ). Οι πιο πάνω χώροι καθορίζονται ως Ζώνες Δα1, Δα2, Δα3, Δα6, Δα4* στο Σχέδιο 12 Πολεοδομικές Ζώνες και ως Ζώνες Προστασίας ή λωρίδες προστασίας στο Σχέδιο 13 Χρήση Γης, οι οποίες θα προστατευτούν από κάθε είδους ανεπιθύμητη ανάπτυξη.

(ii) Αντικατάσταση της παραγράφου 7.9.3.1 (σελίδα 67) με την ακόλουθη παράγραφο.

7.9.3.1 Το εύρος κατάληψης του Νότιου Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας καθορίζεται ως Ζώνη κατάληψης/διασφάλισης Αυτοκινητόδρομου (από Γεωργική Ζώνη Γ3 (0,10:1) σε Ζώνη Προστασίας Δα4* (0,10:1)). Εκατέρωθεν του εύρους κατάληψης/διασφάλισης καθορίζεται επιπρόσθετη Ζώνη Προστασίας Δα4* της τάξης των 30 μέτρων για σκοπούς προστασίας από τις οχλήσεις του δρόμου και αντίστροφα από ενδεχόμενους επηρεασμούς από τις εκατέρωθεν αναπτύξεις. Στις Ζώνες αυτές δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.

(iii) Κατάργηση της παραγράφου 7.9.5 (σελίδα 68).

(iv) Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 7.9.11.3 (σελίδα 70).

7.9.11.3 Σε Γεωργικές Ζώνες που παρουσιάζουν κάποια περιβαλλοντική ευαισθησία (Γα4*) λόγω υψωμάτων και έντονο ανάγλυφο του εδάφους, θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 10.6.3 για σκοπούς καλύτερης ένταξης της ανάπτυξης στο

περιβάλλον και προσαρμογής της στη φυσική κλίση του εδάφους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

(v) Αντικατάσταση της παραγράφου 10.5.1.(γ) (σελίδα 87) με την ακόλουθη παράγραφο.

(γ) Στη Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1 περιοχή Αλάμπρας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου.

(vi) Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 10.6.3 (σελίδα 90) και αναρίθμηση της παραγράφου 10.6.2 σε 10.6.4 και της παραγράφου 10.6.3 σε 10.6.5.

10.6.3 Στις Γεωργικές Ζώνες με κωδικό Γα4* που αποτελούν υψώματα ή έχουν έντονο ανάγλυφο εδάφους (λόφοι, εξάρσεις, μεγάλες κλίσεις του εδάφους), θα ισχύουν και οι ακόλουθες προϋποθέσεις, πέραν εκείνων που αναφέρονται στην παράγραφο 10.6.1:

(α) **Λεπτομερής υψομετρική αποτύπωση:** Κατά την υποβολή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί επίσημη υψομετρική αποτύπωση από χωρομέτρη - τοπογράφο μηχανικό, όπου θα αποτυπώνονται οι υψομετρικές καμπύλες του τεμαχίου και τα αντίστοιχα υψόμετρα, με στόχο τη διαπίστωση ότι η οικοδομή έτυχε της καλύτερης περιβαλλοντικής χωροθέτησης στην τοπογραφία του χώρου.

(β) **Μη ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε κορυφογραμμές/πλατώματα υψωμάτων:** Για σκοπούς ένταξης της ανάπτυξης στο περιβάλλον η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την αυστηρή τήρηση των προνοιών της παραγράφου 5.1.3(γ) του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος.*

(γ) **Προσαρμογή στο έδαφος:** Κάθε οικοδομή θα εντάσσεται στη φυσική κλίση του εδάφους, με στόχο να περιορίζεται ουσιαστικά η οποιαδήποτε διαφοροποίηση της φυσικής τοπογραφίας με εκσκαφή, επιχωμάτωση ή ισοπέδωση του εδάφους. Επίσης, για σκοπούς προσαρμογής στο έδαφος η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την αυστηρή τήρηση των προνοιών της παραγράφου 5.1.4 του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά*

με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος.

- (δ) **Ανώτατος αριθμός ορόφων ένας:** Η οικοδομή θα είναι ισόγεια.
- (ε) **Φύτευση/Τοπιοτέχνηση:** Κατά την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την κατάθεση σχεδίου τοπιοτέχνησης όπου θα μπορεί να επιβάλει όρους για την υποχρεωτική φύτευση/τοπιοτέχνηση με σκοπό την απόκρουση οικοδομών ή και τη συνέχιση του πρασίνου. Θα απαιτείται η φύτευση των κατάλληλων τοπικών ειδών, ενώ οι σκληρές επιφάνειες σε κάθε ανάπτυξη θα περιορίζονται στο ελάχιστο αναγκαίο εμβαδόν.
- (στ) **Κατασκευή δρόμου προσπέλασης:** Ο δρόμος προσπέλασης προς την ιδιοκτησία ή εντός του τεμαχίου θα κατασκευάζεται με το ελάχιστο δυνατό πλάτος και τα κατάλληλα τοπικά υλικά, φιλικά προς το άμεσο περιβάλλον.
- (ζ) **Απόσταση από τον οικισμό:** Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν θα απέχει απόσταση μεγαλύτερη των 300 μέτρων από το εξωτερικό όριο καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης ή Όριο Ανάπτυξης.

Νοείται επίσης ότι σε περίπτωση φυσικών εμποδίων εντός της απόστασης αυτής (π.χ. κρατικά δάση), και τεχνητών εμποδίων (π.χ αυτοκινητόδρομος, φράγμα) η απόσταση της μεμονωμένης κατοικίας δυνατό να μειωθεί ανάλογα.

- (η) **Δικαιούχοι:** Η κατοικία θα εξυπηρετεί τις πραγματικές ανάγκες στέγασης του ιδιοκτήτη/αιτητή, οι οποίες δεν αφορούν παραθεριστική κατοικία αλλά τη μόνιμη διαμονή του, νοουμένου ότι ο αιτητής και τα μέλη της οργανικής οικογένειας του δεν έχουν εγγεγραμμένο στο όνομα τους ακίνητο εντός καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης της κοινότητας στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη, ή σε συνορεύουσα κοινότητα ή Δήμο, το οποίο λόγω έκτασης, προσπέλασης και καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης, μπορεί να αξιοποιηθεί για ανέγερση κατοικίας επαρκούς εμβαδού σε σύγκριση με τη σύνθεση της οικογένειας του ιδιοκτήτη.

10.6.4 Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση του προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία, και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. [οι πρόνοιες της

υποπαραγράφου 10.6.1(στ), δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση]. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μια μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για τη χορήγηση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., και να πληρούνται οι πρόνοιες της πρώτης παραγράφου της προϋπόθεσης 10.6.1(β) και η προϋπόθεση 10.6.1(γ). Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

(vii) **Αντικατάσταση της παραγράφου 11.7.6 (σελίδα 113) με την ακόλουθη παράγραφο.**

- 11.7.6** Γραφεία στην Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1.

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στην Ζώνη Ειδικών Χρήσεων υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 30 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

(viii) **Αντικατάσταση της παραγράφου 12.2.2(δ) (σελίδα 128) με την ακόλουθη παράγραφο.**

- (δ) Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην Περιοχή Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

(ix) Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 13.16.5 (σελίδα 141).

13.16.5 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της Παραγράφου 8.1.(γ) του Παραρτήματος Β *Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής*, στην περίπτωση του υφιστάμενου εργοστάσιου που βρίσκεται στα τεμάχια 5, 6 και 1824, Φ/Σχ.: 2-234-383 και σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη, η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που θα γίνουν μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα υπερβαίνει το 20% 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.

(x) Αντικατάσταση του Πίνακα13.2 (σελίδα 144) με τον ακόλουθο Πίνακα.

Πίνακας 13.2 : Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας		
A/A	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ/ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ/ΖΩΝΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Ha)
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α	
1.	Βιομηχανική Ζώνη Ιδαλίου στα διοικητικά όρια με Γέρι	
	(α) βόρειο τμήμα	6.8
	(β) νότιο τμήμα	31.9
2.	Βιομηχανική Ζώνη Λυμπιών	5.6
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	
1.	Βιομηχανική Ζώνη Ιδαλίου στα διοικητικά όρια με Γέρι	63.5
2.	Βιομηχανική Ζώνη Πέρα Χωρίου – Νήσου και Ιδαλίου	386.6
3.	Βιομηχανική Ζώνη Αγίας Βαρβάρας	59.6
4.	Βιομηχανική Ζώνη Αλάμπρας	56.0
5.	Βιομηχανική Ζώνη Λυμπιών	15.4
	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	
1.	Βιοτεχνική Ζώνη Ιδαλίου	14.5
2.	Βιοτεχνική Ζώνη Πέρα Χωρίου - Νήσου	13.1
3.	Βιοτεχνική Ζώνη Αγίας Βαρβάρας	7.7
4.	Βιοτεχνική Ζώνη Αλάμπρας	19.7
5.	Βιοτεχνική Ζώνη Λυμπιών	15.6
ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΒΑΔΟΥ		696 Ha
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α	44.3
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	581.1
	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β	70.6

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

(xi) Αντικατάσταση της παραγράφου 14.5.3.4(β) (σελίδα 150) με την ακόλουθη παράγραφο.

(β) Κατά μήκος των Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας.

(xii) Αντικατάσταση της παραγράφου 14.6.7 (σελίδα 154) με την ακόλουθη παράγραφο.

14.6.7 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 στην Αλάμπρα σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15 ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

(xiii) Αντικατάσταση της παραγράφου 15.5.5 (σελίδα 163) με την ακόλουθη παράγραφο.

15.5.5 Εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 στην Αλάμπρα, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30. *Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων.*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

(xiv) Αντικατάσταση της παραγράφου 16.5.9 (σελίδα 171) με την ακόλουθη παράγραφο.

16.5.9 Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 στην Αλάμπρα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 *Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων.*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17 ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ/ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

(xv) Αντικατάσταση της παραγράφου 17.5.1(γ) (σελίδα 179) με την ακόλουθη παράγραφο.

(γ) Στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 στην Αλάμπρα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 Περιοχές Ειδικής Πολιτικής και Ζώνες Ειδικών Χρήσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30 ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

(xvi) Αντικατάσταση της παραγράφου 30.2 (σελίδα 247) με την ακόλουθη παράγραφο).

30.2 Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1 στην Αλάμπρα

(xvii) Αντικατάσταση της παραγράφου 30.2.1 (σελίδα 247) με την ακόλουθη παράγραφο.

30.2.1 Στη διασταύρωση των αυτοκινητόδρομων Λευκωσίας – Λεμεσού και Λευκωσίας – Λάρνακας στην Αλάμπρα καθορίζεται Ζώνη Ειδικών Χρήσεων ΕΧ1 με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης 0,45:1 και 0,80:1 αντίστοιχα, αριθμό ορόφων δύο και ύψος 10,00 μ.

(xviii) Αντικατάσταση της παραγράφου 30.2.2 (σελίδα 247) με την ακόλουθη παράγραφο.

30.2.2 Στην Ειδική Ζώνη ΕΧ1 είναι δυνατή η χωροθέτηση ευρέως φάσματος αναπτύξεων όπως γραφεία, φροντιστήρια, ιατρεία, διευκολύνσεις άθλησης (γυμναστήρια, κολυμβητικές δεξαμενές, κέντρα σφαίρισης επί δαπέδου – bowling centers, κ.ά.), αναπτύξεις που αφορούν ανοικτές εκθέσεις όπως εκθέσεις αυτοκινήτων καθώς και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας και συνηθούς μορφής.

(χιχ) Αντικατάσταση της παραγράφου 30.2.3 (σελίδα 248) με την ακόλουθη παράγραφο.

30.2.3 Νοείται ότι στην Εδική Ζώνη ΕΧ1 θα επιτρέπεται ο διαχωρισμός οικιστικών οικοπέδων και η οικιστική ανάπτυξη, όπου ειδικά στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύει ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης 0,50:1 και 0,90:1 αντίστοιχα, αριθμός ορόφων δύο και ύψος 10,00 μ.

(χχ) Προσθήκη του ακόλουθου Κεφαλαίου 32 «Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων».

32. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

32.1 Γενικά

32.1.1 Στην εποχή της παγκοσμιοποίησης της οικονομίας, με το ιδιαίτερα ανταγωνιστικό περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί, καθώς και την ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την Ευρωζώνη, η Κύπρος στοχεύει να εξελιχθεί σε περιφερειακό και διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στους τομείς της τριτοβάθμιας παιδείας, υγείας και αλλού και λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του νησιού που αφορούν τη γεωγραφική θέση, το κλίμα και το τοπικό περιβάλλον.

32.1.2 Η παρούσα πολιτική στοχεύει στη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που θα διευκολύνουν την υλοποίηση στρατηγικών στόχων του Κράτους, που αφορούν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

- (α) Τη μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της Οικονομίας και τη βελτίωση της παραγωγικότητας, με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
- (β) Την προστασία του περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.
- (γ) Την ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.
- (δ) Την προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.
- (ε) Τη συνεχή ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού.
- (στ) Την εμπέδωση συνθηκών κοινωνικής συνοχής.
- (ζ) Την ορθολογική και ισόρροπη χωρική και αγροτική ανάπτυξη.

32.1.3 Η πολιτική για την εξέλιξη της Κύπρου σε περιφερειακό και διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας στοχεύει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:

- (α) Στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας μέσω της ενθάρρυνσης της προώθησης επενδύσεων στην ιδιωτική υγεία και παιδεία και της δημιουργίας ερευνητικών κέντρων με διακεκριμένα διεθνή ερευνητικά ιδρύματα.
- (β) Στην προώθηση της Έρευνας και της Καινοτομίας μέσω της ενδυνάμωσης της ερευνητικής υποδομής με δυνατότητες διεξαγωγής υψηλού επιπέδου ερευνητικών δραστηριοτήτων και σύνδεση με την παραγωγική βάση.
- (γ) Στην αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τον πολίτη με προώθηση, μεταξύ άλλων, μέτρων για τον πολιτισμό.
- (δ) Στην περαιτέρω ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της μείωσης του χάσματος μεταξύ των οικονομικά ασθενέστερων τάξεων και των προνομιούχων.
- (ε) Στην αποτελεσματική προστασία τόσο του ανθρωπογενούς όσο και του φυσικού περιβάλλοντος προς ουσιαστική συμβολή στην αειφορία της ανάπτυξης και στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

32.1.4 Στο επίπεδο του ευρύτερου Ευρωπαϊκού χώρου παρατηρείται έντονος ανταγωνισμός μεταξύ περιφερειών ή και πόλεων, με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων για νέες χρήσεις και δραστηριότητες, οι οποίες εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στην ενίσχυση της συγκριτικής θέσης της κάθε περιοχής έναντι των άλλων.

32.1.5 Σε αυτό το έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον βρίσκονται και τα περιστασιακά συμπλέγματα της Κύπρου στα οποία πρέπει να δοθεί η δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα, προς όφελος της τοπικής αλλά και της εθνικής οικονομίας και ανάπτυξης.

32.2 Προβλήματα

Οι παρούσες πρόνοιες καλούνται να αντιμετωπίσουν προβλήματα τα κύρια εκ των οποίων είναι:

- (α) το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Ορίου Ανάπτυξης,

- (β) ο κατακερματισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που δυσχεραίνει την επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής συνέργιας,
- (γ) το μειωμένο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για υλοποίηση αναπτύξεων που εξυπηρετούν τους στρατηγικούς στόχους, κάτι που μπορεί να αντιμετωπιστεί με την εισαγωγή κινήτρων σε συνάρτηση με το κόστος υλοποίησης και το αναμενόμενο όφελος, και
- (δ) η φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Ορίου Ανάπτυξης των αστικών/περιαστικών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

32.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

32.3.1 Η στρατηγική επιδίωξη για εξέλιξη της Κύπρου «σε σημαντικό περιφερειακό και διεθνές Κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στους τομείς της τριτοβάθμιας παιδείας και υγείας» είναι δυνατό να επιτευχθεί με την ενεργοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως αυτή διαφαίνεται στις πρόνοιες της παρούσα πολιτικής και αφορά την υλοποίηση αναπτύξεων όπως εκπαιδευτήρια τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, ιδιωτικά νοσοκομεία, κέντρα έρευνας και ανάπτυξης και αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας, έργα με ικανοποιητικά ποσοστά πολιτιστικών δραστηριοτήτων, έργα περιβαλλοντικού εμπλουτισμού καθώς και οργανωμένα αθλητικά κέντρα πολλαπλών δραστηριοτήτων που να λαμβάνουν υπόψη και τη δυνατότητα συνέργιας των πιο πάνω χρήσεων τόσο μεταξύ τους όσο και με την ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής τους.

32.3.2 Η πιο πάνω στρατηγική επιδίωξη αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη του περιαστικού συμπλέγματος και την ικανοποίηση των ακόλουθων βασικών στόχων μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας:

- (α) Η υιοθέτηση ευέλικτης πολιτικής η οποία συνοδεύεται με τα κατάλληλα κίνητρα και προτάσεις για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης με πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα, με την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου στη διαδικασία της παραγωγής κοινωνικής στέγης, μέσω ρυθμιστικών μέτρων κλπ. Το μέγεθος των απαιτούμενων κινήτρων για την προσέλκυση ή εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των Στρατηγικών αυτών στόχων, αναγνωρίζεται ως απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη των στόχων της πολιτικής. Περιληπτικά τα κίνητρα αυτά είναι:

- (i) Η δυνατότητα για την ανάπτυξη γης εκτός των καθορισμένων Ορίων Ανάπτυξης για την δημιουργία των Στρατηγικών Αναπτύξεων και έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού που σχετίζονται με την υψηλή ποιότητα που επιδιώκεται.
 - (ii) Η δυνατότητα δημιουργίας συμπληρωματικών αναπτύξεων.
- (β) Το μέγεθος και η έκταση των συμπληρωματικών αναπτύξεων θα πρέπει να σχετίζεται και να εξαρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν.
- (γ) Η διασφάλιση της δημιουργίας μιας ποικιλίας συμβατών χρήσεων για σκοπούς στέγασης, απασχόλησης και εκπαίδευσης, και η παροχή κοινωνικών, πολιτιστικών, αθλητικών και άλλων υπηρεσιών καθώς και αναψυχής και ψυχαγωγίας, μέσω ενός ενιαίου σχεδιασμού με δυνατότητα πρόσβασης στους χώρους εργασίας, εκπαίδευσης και εξυπηρέτησης με ελαχιστοποίηση της οχηματικής διακίνησης.
- (δ) Η αναβάθμιση της περιοχής με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, είτε ανεξάρτητα, είτε σε συνέργια με άλλες γειτονικές κοινότητες.

32.3.3 Τα πιο πάνω θέματα κρίνεται ότι θα πρέπει να αντιμετωπίζονται και να εγκρίνονται, με την ουσιαστική εμπλοκή Κρατικών Φορέων, οι οποίοι έχουν την αρμοδιότητα και κατάλληλη γνώση και στη βάση:

- (α) Λεπτομερούς **μελέτης σκοπιμότητας**, η οποία να αναφέρεται πρώτιστα στις προγραμματιζόμενες στρατηγικές χρήσεις και τις αντίστοιχες λειτουργικές, τεχνικές, οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές και συγκοινωνιολογικές πτυχές της ανάπτυξης σε στρατηγικό επίπεδο και εξετάζοντας τις συσσωρευτικές επιπτώσεις, τα δεδομένα της ευρύτερης περιοχής όπου θα εκτελεστεί η ανάπτυξη, το επιχειρησιακό όραμα και τις διαδικασίες ανάπτυξης της.
- (β) **Μελέτης βιωσιμότητας** με αναλύσεις κόστους-οφέλους ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη σε δυο φάσεις, μια χωρίς τις συμπληρωματικές χρήσεις και μια συμπεριλαμβανομένων και αυτών.

Με τη διαδικασία αυτή, αφ' ενός μεν θα ενθαρρύνεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για επενδύσεις και αφετέρου θα διασφαλίζεται ότι οι εθνικοί πόροι θα διατίθενται ορθολογικά και λελογισμένα και πάντοτε προς το δημόσιο συμφέρον.

32.3.4 Οι αναπτύξεις που θα επιτρέπονται με βάση την παρούσα πολιτική θα πρέπει να είναι απόλυτα συμβατές μεταξύ τους και να μεγιστοποιούν τα οφέλη και τον δυναμισμό που προκύπτει από τη συνύπαρξή τους. Οι χρήσεις αυτές, με τη σωστή χωροδιάταξη και λειτουργική τους σχέση, καθώς και τη σε μεγάλο βαθμό μεταξύ τους συνέργια, θα πρέπει να δημιουργούν τις προϋποθέσεις μιας ποιοτικής και ολοκληρωμένης ανάπτυξης, η οποία προωθεί και υλοποιεί τον στρατηγικό στόχο μετατροπής της Κύπρου σε σημαντικό περιφερειακό κέντρο υπηρεσιών. Ο συνδυασμός των χρήσεων σε μια ενιαία ανάπτυξη θα πρέπει να δημιουργεί επιπρόσθετα συνθήκες δυναμικής ανάπτυξης με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις τόσο στην τοπική όσο και στην εθνική οικονομία. Διευκρινίζεται ότι η συμβατότητα των στρατηγικών αναπτύξεων θα πρέπει να κρίνεται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής στο στάδιο ετοιμασίας της μελέτης σκοπιμότητας.

32.3.5 Για την ορθολογική χωροδιάταξη διαφόρων κοινών διευκολύνσεων και λειτουργιών, που είναι ενδεχόμενο να απαιτούνται για τις διάφορες Στρατηγικές Χρήσεις θα πρέπει να είναι δυνατό αυτές να συγκεντρώνονται προς επίτευξη οικονομικών κλίμακας και αποφυγή επανάληψης. Το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και για τις άλλες Χρήσεις που περιγράφονται πιο κάτω και αφορούν τις Συμπληρωματικές Χρήσεις, τα Έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και τα Έργα που σχετίζονται με τα Αντισταθμιστικά Μέτρα.

32.4 Χωροθετική Πολιτική και άλλες προϋποθέσεις

Για τους πιο πάνω λόγους εισάγεται η παρούσα χωροθετική πολιτική, η οποία αφορά τη δημιουργία ενοποιημένων αναπτύξεων μεγάλων και σύνθετων χρήσεων σε μια περιοχή πλάτους της τάξης των πεντακοσίων μέτρων, κατά μήκος τμήματος της δυτικής πλευράς του αυτοκινητοδρόμου Λευκωσίας – Λεμεσού (περιοχή Χαλεπιανών μέχρι το νότιο όριο της περιοχής Εξειδικευμένων Αναπτύξεων), στη διοικητική περιοχή Πέρα Χωρίου – Νήσου. Η πολιτική θα είναι δυνατό να εφαρμόζεται εφόσον ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια και οι όροι που καθορίζονται πιο κάτω.

32.4.1 Υπηρεσίες

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τις ακόλουθες αναπτύξεις:

(α) **Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης:**

Το εν λόγω εκπαιδευτήριο μπορεί να περιλαμβάνει, εκτός από Πανεπιστήμιο πτυχιακού επιπέδου, κέντρο μεταπτυχιακών σπουδών ή άλλα κέντρα εξειδικευμένων προγραμμάτων κατάρτισης και έρευνας πανεπιστημιακού επιπέδου. Το εκπαιδευτήριο μπορεί να λειτουργεί ως ανεξάρτητο τέτοιο ή και να συνδέεται με ή να αποτελεί παράρτημα αναγνωρισμένων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων της Ευρώπης ή άλλων χωρών. Η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου στην τελική του φάση θα είναι περίξ ή πέραν των 3.000 φοιτητών. Κατά την αρχική του φάση η δυναμικότητα του εκπαιδευτηρίου δεν θα είναι μικρότερη των 1.000 φοιτητών.

Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με τα παρεχόμενα προγράμματα σπουδών αθλητικές εγκαταστάσεις και διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής των σπουδαστών και του προσωπικού. Επιπρόσθετα, είναι δυνατό να περιλαμβάνει κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο και κέντρο υγείας, όπως και χώρους για τις εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του ιδρύματος. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία αριθμού διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών, σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, οι οποίες να ικανοποιούν τις στεγαστικές ανάγκες ουσιαστικού αριθμού φοιτητών. Η καθαρή έκταση της γης που θα χρησιμοποιείται για τους σκοπούς του πανεπιστημίου θα είναι 80.000 τ.μ., τουλάχιστον, ώστε να διασφαλίζονται η άνετη και σωστή χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών και οι ανάγκες για τυχόν μελλοντικές επεκτάσεις του εκπαιδευτηρίου σε επιπρόσθετες σχολές και τμήματα. Αύξηση του αριθμού των φοιτητών πέραν των 6.000 θα προϋποθέτει και ανάλογη αύξηση της έκτασης γης που διατίθεται για το Πανεπιστήμιο. Για κάθε επιπρόσθετο φοιτητή θα αναλογεί έκταση γης τουλάχιστον 12,00 τ.μ.

Το εν λόγω εκπαιδευτήριο θα μπορούσε επίσης να συνδυαστεί με σχολές πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης νοουμένου ότι θα έχει εξασφαλιστεί η αναγκαία έκταση γης, επιπρόσθετα προς την έκταση γης που καθορίζεται πιο πάνω για το Πανεπιστήμιο. Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,50:1 και 0,30:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Εκπαιδευτηρίου Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. Είναι δυνατόν να επιτρέπεται η συνύπαρξη εκπαιδευτηρίων διαφόρων βαθμίδων στο χώρο του Εκπαιδευτηρίου

Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (περιλαμβανομένης της από κοινού χρήσης ορισμένων εκπαιδευτικών διευκολύνσεων), νοουμένου ότι εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού. Σημειώνεται ότι για το Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού.

(β) **Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών:**

Το Νοσοκομείο θα χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλό επιπέδου υπηρεσίες και εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας. Κατά προτίμηση, το Νοσοκομείο θα πρέπει να συνδέεται με αναγνωρισμένα διεθνούς κύρους ιατρικά ιδρύματα του εξωτερικού και θα στοχεύει στη δημιουργία ενός περιφερειακού κέντρου για την προσέλκυση ξένων ασθενών. Το Νοσοκομείο θα διαθέτει μονάδα εντατικής παρακολούθησης και υψηλού επιπέδου διαγνωστικό κέντρο, το οποίο θα διαθέτει απαραίτητως εξοπλισμό του επιπέδου αξονικού και μαγνητικού τομογράφου τελευταίας τεχνολογίας καθώς και σύγχρονο μικρο-βιολογικό εργαστήριο. Το Νοσοκομείο είναι δυνατό να περιλαμβάνει και εργαστήρια έρευνας, καθώς και διευκολύνσεις για τη δυνατότητα παροχής ιατρικής φροντίδας και φιλοξενίας ατόμων τρίτης ηλικίας. Η ένταξη του Νοσοκομείου, χωροταξικά, θα γίνεται σε κατάλληλο περιβάλλον τύπου πάρκου, ούτως ώστε το ιατρικό αυτό ίδρυμα να έχει το περιβάλλον το οποίο ανταποκρίνεται πλήρως στην αναμενόμενη ποιότητα του έργου. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τον σκοπό αυτό θα είναι 30.000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,60:1 και 0,35:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη χρήση του Νοσοκομείου. Σημειώνεται ότι για το Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών χρειάζεται σχετική έγκριση από το Υπουργείο Υγείας. Το έργο μπορεί να προνοεί επίσης τη δημιουργία μικρού ξενοδοχείου όχι μεγαλύτερου των 200 κλινών και το οποίο θα βρίσκεται σε άμεση και λειτουργική σχέση με το ιδιωτικό νοσοκομείο, για τη διευκόλυνση της διαμονής των συγγενών των ασθενών. Το ξενοδοχείο θα ικανοποιεί τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και Κανονισμούς. Η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται νοουμένου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.

32.4.2 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικρο-ηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιο-ιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογίας ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Η έκταση γης που θα

χρησιμοποιείται για τον σκοπό αυτό θα είναι 20.000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1, αντίστοιχα. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για το λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών. Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιάτοριου, περιπτέρου, μικρού ιατρείου κ.ο.κ. Σημειώνεται ότι για τα κέντρα έρευνας και ανάπτυξης (*R&D*) και αναπτύξεων υψηλής τεχνολογίας χρειάζεται έγκριση από το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.

32.4.3 Έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος

(α) Έργα Πολιτισμού:

Τα έργα μπορούν να περιλαμβάνουν μουσεία διαφόρων τύπων, αμφιθέατρο, αίθουσες για πολιτιστικές εκδηλώσεις και εκπαιδευτικά προγράμματα, αίθουσες συνεδρίων, αίθουσες για την έκθεση έργων τέχνης, παραδοσιακά εργαστήρια προαγωγής της τοπικής κουλτούρας, συνεδριακό κέντρο και άλλα παρόμοια. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Πολιτισμού, διαφόρων τύπων.

(β) Έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού:

Τα έργα μπορούν να περιλαμβάνουν βοτανικό κήπο, θεματικό πάρκο με εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, πάρκο Κυπριακής πανίδας και χλωρίδας και μεγάλους ανοικτούς χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμιδών, εκτεταμένη δενδροφύτευση κλπ., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης. Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και η εκτέλεση έργων που στοχεύουν στη διαφύλαξη, προστασία και περιβαλλοντική αναβάθμιση αξιόλογων στοιχείων της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως τοπογραφικά στοιχεία, υφιστάμενη βλάστηση κλπ. Γενικά, ο σχεδιασμός της ανάπτυξης θα είναι συμβατός με τις σύγχρονες αρχές του βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος και θα σέβεται και αναδεικνύει κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού διαφόρων τύπων. Οι πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι και η δενδροφύτευση θα είναι επιπρόσθετα των πιο πάνω έργων.

32.4.4 Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει μεγάλα κέντρα πολλαπλού αθλητικού χαρακτήρα, όπως γήπεδα διαφόρων ομαδικών αθλημάτων, κολυμβητική δεξαμενή ολυμπιακών διαστάσεων, ιππασία, μίνι γκολφ κλπ. σε συνδυασμό με μεγάλους ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου και παιδότοπους. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τη χρήση αυτή θα είναι τουλάχιστο 50.000 τ.μ. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,15:1 και 0,10:1, αντίστοιχα. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Αθλητικού χαρακτήρα διαφόρων τύπων. Σημειώνεται ότι για τα Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Πολλαπλών Δραστηριοτήτων χρειάζεται διαβούλευση με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού.

32.5 Συμπληρωματικές Χρήσεις

32.5.1 Η υλοποίηση ενιαίων και σύνθετων αναπτύξεων, οι οποίες θα περιλαμβάνουν τις Στρατηγικές Χρήσεις που περιγράφονται πιο πάνω ικανοποιεί τους πρωταρχικούς στόχους της Κρατικής πολιτικής. Αναγνωρίζεται παράλληλα ότι, η απαίτηση για συνδυασμό των κύριων Στρατηγικών Χρήσεων με πολλαπλά και επιθυμητά σημαντικά έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, αποτελεί εγχείρημα ιδιαίτερα απαιτητικό με την επένδυση εξαιρετικά σημαντικών οικονομικών πόρων. Προκειμένου να βοηθηθεί η υλοποίηση τέτοιας μεγάλης κλίμακας επιθυμητών αναπτύξεων, οι οποίες θα συμβάλουν θετικά στην οικονομική και πολιτιστική ανάπτυξη των κυπριακών πόλεων, θεωρείται αναγκαία η παροχή ανάλογων κινήτρων για τον εμπλουτισμό του έργου με συμπληρωματικές χρήσεις. Επισημαίνεται ότι, ανάλογη πολιτική εφαρμόζεται από χρόνια για την ενθάρρυνση της κατασκευής γηπέδων γκολφ και πρόσφατα στην δημιουργία μαρίνων από τον ιδιωτικό τομέα, δεδομένου ότι αυτά θεωρούνται ως απαραίτητα έργα εμπλουτισμού της τουριστικής υποδομής και βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας της Κύπρου στις διεθνείς αγορές τουρισμού.

32.5.2 Ως τύποι συμπληρωματικών χρήσεων θεωρούνται οι ακόλουθοι:

(α) **Ενιαία και Οργανωμένη Οικιστική Ανάπτυξη**

Το είδος αυτό της ανάπτυξης στοχεύει στη δημιουργία ενός πολύ υψηλού ποιοτικού περιβάλλοντος κατοικίας, με οργανωμένους χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, παιδότοπους και με την αναγκαία κοινοτική υποδομή (νηπιαγωγείο, κοινοτικό κέντρο, δημοτικό σχολείο κλπ.). Το έργο σχεδιάζεται υπό ενιαία και ολοκληρωμένη μορφή και στοχεύει στην παροχή έτοιμης ποιοτικής στέγης διαφόρων τύπων και μεγεθών οικιστικών μονάδων, καθώς και διαμερισμάτων, για την ικανοποίηση, μεταξύ άλλων, των στεγαστικών αναγκών των χρηστών και

απασχολουμένων στα κύρια συστατικά στοιχεία της ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή προωθεί και την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή με την παροχή ποιοτικής και έτοιμης στέγης κοντά στον χώρο εργασίας με κατ' επέκταση περιορισμό των διακινήσεων με αυτοκίνητο. Ένα ποσοστό των οικιστικών μονάδων το οποίο και θα καθορίζεται σε μελέτη βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 32.3.3, και δεν θα είναι μικρότερο του 5%, θα διατεθεί για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες σε τιμές κατά 20% τουλάχιστον χαμηλότερου κόστους από τις υπόλοιπες οικιστικές αναπτύξεις σε αρμόδιους φορείς οι οποίοι εντέλλονται με βάση το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας τους στην προσφορά κοινωνικής στέγης. Οι φορείς αυτοί θα διαχειρίζονται και διαθέτουν τις οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, κατά προτεραιότητα, σε δικαιούχους. Μέρος των αναπτύξεων αυτών θα μπορούν να έχουν ωφέλιμα εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 10.1 για τους Ιστορικούς Πυρήνες (η ποσόστωση θα μπορεί να καθοριστεί και πάλι σύμφωνα με τη μελέτη βιωσιμότητας). Για το θέμα αυτό θα υπογράφεται σχετική «Συμφωνία» μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής, του αρμόδιου φορέα στον οποίο θα διατίθενται αυτές οι οικιστικές μονάδες και του αιτητή κατά την χορήγηση πολεοδομικής άδειας στην οποία θα προβλέπεται η υλοποίηση της πολιτικής αυτής. Οι οικιστικές αυτές μονάδες θα είναι κατανομημένες κατάλληλα στο χώρο της ανάπτυξης. Η έννοια της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν περιλαμβάνει ανάπτυξη για οικοπεδικούς σκοπούς.

Νοείται ότι η πρόνοια που αφορά τα θέματα της διάθεσης, διαχείρισης της κοινωνικής στέγης και των τιμών διάθεσης των αναφερόμενων οικιστικών μονάδων, δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που έχει εξασφαλιστεί πολεοδομική άδεια για ενοποιημένη ανάπτυξη με βάση το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο, με το προηγούμενο καθεστώς. Νοείται επίσης, ότι σε μελλοντική επέκταση της ανάπτυξης σε περιπτώσεις όπου επέλθει αναβάθμιση των συντελεστών ανάπτυξης της περιοχής, θα παραχωρούνται τα αντίστοιχα με βάση τους νέους συντελεστές ανάπτυξης.

(β) **Επιχειρηματικό Πάρκο**

Το Επιχειρηματικό Πάρκο ανεξάρτητα από το σχήμα του, θα αποτελεί μια ενιαία χωροταξική, αρχιτεκτονική και λειτουργική σύνθεση. Η ανάπτυξη αυτή θα είναι μια ολοκληρωμένη σύνθεση που θα περιλαμβάνει διάφορες δραστηριότητες, χρήσεις, πλατείες, χώρους πρασίνου και χρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, υπό ενιαία μορφή.

Το Επιχειρηματικό Πάρκο μπορεί να περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

(i) Σύγχρονο εμπορικό κέντρο για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ανάπτυξης κατά κύριο λόγο και το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει άλλες συναφείς δραστηριότητες όπως εργαστήρια κατασκευής παραδοσιακών προϊόντων και προϊόντων λαϊκής τέχνης. Το εμπορικό κέντρο μπορεί να περιλαμβάνει επίσης μικρό επιχειρηματικό ξενοδοχείο της τάξης των 200 κλινών περίπου ή άλλο τουριστικό κατάλυμα νοουμένου ότι αυτό θα κριθεί ως καταλληλότερο αφού γίνει και σχετική διαβούλευση με τον ΚΟΤ και τα οποία θα ικανοποιούν τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και Κανονισμούς. Η πρόνοια για το ξενοδοχείο εφαρμόζεται νοουμένου ότι δεν υφίσταται άλλο τουριστικό κατάλυμα με βάση άλλη πρόνοια του παρόντος Κεφαλαίου.

(ii) Υψηλού επιπέδου γραφειακές εγκαταστάσεις για την προσέλκυση και εγκατάσταση μεγάλων διεθνών εταιρειών. Ποσοστό 50% των μονάδων των γραφείων μπορεί να έχει εμβαδόν από 150-300 τ.μ. ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 300 τ.μ. Επιμέρους χρήσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 32.4.2 μπορούν να στεγαστούν σε μονάδες τέτοιων γραφείων. Διευκρινίζεται όμως ότι, σε μια τέτοια περίπτωση αυτό δεν θα θεωρείται ως Στρατηγική Χρήση για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών των παραγράφων 32.4.2 και 32.6.

(iii) Εκθεσιακούς χώρους. Ποσοστό 50% των μονάδων των εκθεσιακών χώρων μπορεί να έχει εμβαδόν από 200-350 τ.μ., ενώ το υπόλοιπο 50% θα πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 350 τ.μ.

(iv) Συνεδριακό Κέντρο, συνεδριακές εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις υψηλής τεχνολογίας και κέντρο επιστημονικών ερευνών. Νοείται ότι οι χρήσεις αυτές θα μπορούν να χωροθετηθούν και εκτός του Επιχειρηματικού Πάρκου.

(v) Μικρής κλίμακας παρεμφερείς διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ενιαίας ανάπτυξης.

(vi) Οικιστική ανάπτυξη το ποσοστό της οποίας θα καθορίζεται στη μελέτη βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 32.3.3, αλλά δεν θα ξεπερνά το ποσοστό του 20% του εμβαδού του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ποσοστό κατά προσέγγιση 10% των οικιστικών μονάδων, θα μπορεί να έχει ωφέλιμα εμβαδά όπως αυτά που καθορίζονται στον Πίνακα 10.1 για τους Ιστορικούς Πυρήνες (η τελική ποσόστωση θα προκύψει μέσα από τη μελέτη βιωσιμότητας). Οι μονάδες αυτές μπορούν να συνυπολογίζονται στο ποσοστό που καθορίζεται στην παράγραφο 32.5.2(α) για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής όσον αφορά το κόστος.

- 32.5.3.** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο οικείο Κεφάλαιο του Σχεδίου Ανάπτυξης.

32.6 Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια

Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται εφόσον συντρέχουν απαραίτητως όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη περιλαμβάνει τουλάχιστον δυο από τις πιο κάτω τρεις Στρατηγικές Χρήσεις:
- (i) Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης.
 - (ii) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών.
 - (iii) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (H&O)/Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (β) Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει απαραίτητως πολλαπλά έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Είναι δυνατό επίσης να περιλαμβάνει Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων. Στην περίπτωση όπου η ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, θα περιλαμβάνεται σε αυτήν Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 32.4.4.
- (γ) Η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία και εξυπηρετείται από άρτιο οδικό δίκτυο πρωτεύουσας σημασίας. Η γεινίαση με επίσημες εισόδους στη Δημοκρατία, όπως είναι οι αερολιμένες, λιμένες και μαρίνες, αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα για το εν λόγω τύπο ανάπτυξης. Γενικά αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου μπορούν να χωροθετηθούν εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης ή σε περιοχή στην περίμετρο των Περιοχών Ανάπτυξης, η οποία θεωρείται φυσική και λειτουργική συνέχεια των εν λόγω περιοχών και αρκούντως ώριμη για τη φιλοξενία ανάπτυξης της κλίμακας και του τύπου που περιγράφεται με την προτεινόμενη πολιτική και παρέχει τα εχέγγυα για απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση της από τα διάφορα

δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.).

Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος που χαρακτηρίζονται με τον κωδικό Δα και σε Γεωργικές Ζώνες Γα4* οι οποίες παρουσιάζουν κάποια περιβαλλοντική ευαισθησία, και θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.

- (δ) Το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται για το σκοπό αυτό είναι 200.000 τ.μ., τουλάχιστο. Σημειώνεται ότι το καθαρό εμβαδόν της ανάπτυξης θα καθοριστεί και από τις σχετικές μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 32.3.3.

32.7 Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης

- 32.7.1** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη περιλαμβάνει απαραίτητως Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της πλησιέστερης προς αυτή Οικιστικής Ζώνης. Νοείται ότι, σε καμιά περίπτωση ο γενικός συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,60:1, επί ολοκλήρου του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Λαμβανομένης επίσης υπόψη της δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε διάφορα επιμέρους τμήματα της υπό ανάπτυξη ενιαίας ιδιοκτησίας, όπως και της δυνατότητας διαφύλαξης ιδιωτικών ανοικτών χώρων σημαντικής έκτασης, τίθεται επιπρόσθετα περιορισμός ότι σε κανένα αυτοτελές τμήμα ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 1,20:1.
- 32.7.2** Χωρίς επηρεασμό του περιεχομένου της παραγράφου 32.7.1, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης στους αντίστοιχους χώρους των Στρατηγικών Χρήσεων, των Οργανωμένων Αθλητικών Κέντρων και των Κέντρων Έρευνας (R&D) και Αναπτύξεων Υψηλής Τεχνολογίας, θα είναι όπως καθορίζονται στις προηγούμενες παραγράφους. Επίσης, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για το ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 32.4.1(β) και 32.5.2(β)(i) θα είναι 0,50:1 και 0,30:1, αντίστοιχα, και θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για τις χρήσεις αυτές.
- 32.7.3** Στο πιο πάνω γενικό συντελεστή δόμησης δεν θα υπολογίζονται τα έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, όπως περιγράφονται πιο πάνω μέχρι ποσοστού 20% του συνολικού εμβαδού της υπόλοιπης ανάπτυξης. Αυτά όμως θα υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.

- 32.7.4** Σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά οποιοδήποτε άλλο συνδυασμό Στρατηγικών Χρήσεων, διαφορετικό από τον αναφερόμενο στην παράγραφο 32.7.1, ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 50% του γενικού συντελεστή δόμησης, όπως αυτός υπολογίζεται στην πιο πάνω παράγραφο 32.7.1.
- 32.7.5** Το ποσοστό κάλυψης για όλες τις αναπτύξεις, με εξαίρεση τις Στρατηγικές Χρήσεις και την ανάπτυξη του ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος για τα οποία γίνεται ξεχωριστή αναφορά, δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1 ώστε να δημιουργούνται πραγματικές προϋποθέσεις δημιουργίας μεγάλων ανοικτών χώρων πρασίνου και πάρκων. Νοείται ότι, τα πιο πάνω ποσοστά κάλυψης θα μειώνονται ανάλογα με βάση το συντελεστή δόμησης που ισχύει για κάθε περίπτωση.
- 32.7.6** Ο μέγιστος αριθμός ορόφων για κατοικίες θα είναι δύο, ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις, περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων διαμερισμάτων και ανάλογα με το σημείο της ιδιοκτησίας όπου θα βρίσκονται οι οικοδομές, θα είναι μέχρι και τέσσερις, με ανάλογο ύψος, με την προσθήκη όπου απαιτείται του αναγκαίου ύψους για μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Η ανέγερση τέτοιων οικοδομών σε πιλοτή δεν επιτρέπεται εκτός και αν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι οι προτεινόμενες πιλοτές είναι αισθητικά αποδεκτές και οι αντίστοιχες οικοδομές εντάσσονται στο περιβάλλον. Σε ειδικές περιπτώσεις, προς τον σκοπό δημιουργίας σημείων αναφοράς της ανάπτυξης, καλύτερου αρχιτεκτονικού και χωροταξικού σχεδιασμού και διασφάλισης μεγαλύτερου ελεύθερου χώρου στο ισόγειο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.
- 32.7.7** Η ανάπτυξη θα προβλέπει επαρκές δημόσιο οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτηση της, όπως και για την εξυπηρέτηση επιμέρους αυτόνομων τμημάτων της και το οποίο, μεταξύ άλλων, θα διασφαλίζει και την απρόσκοπτη και επαρκή λειτουργία επαπτόμενων περιοχών. Ειδικά για το θέμα της "Ενιαίας και Οργανωμένης Οικιστικής Ανάπτυξης" διευκρινίζεται ότι αυτή είναι σκόπιμο να οργανώνεται σε τέτοια μεγέθη οικοπέδων με στόχους:
- (α) τη διευκόλυνση πιθανών μελλοντικών προσθηκών και μετατροπών, τη συντήρηση/επισκευή βασικών υποδομών (δρόμοι, ηλεκτροδότηση, υδροδότηση, αποχετευτικές συνδέσεις, κ.ά.) καθώς και την παροχή υπηρεσιών (αποκομιδή σκυβάλων, κ.ά.),
 - (β) την επίτευξη και διατήρηση των χαρακτηριστικών τα οποία θα πρέπει να έχει τέτοια ανάπτυξη από πλευράς λειτουργικότητας και οργανωτικής δομής, αισθητικής και ποιοτικών στόχων, και
 - (γ) αναφορικά με τον αριθμό των μονάδων ανά οικόπεδο αυτός να είναι τέτοιος που αφενός να απέχει από μια τυπική διάταξη οικοπεδοποίησης

και αφετέρου να μην δημιουργούνται πρακτικά προβλήματα κατά τη διαδικασία πιθανών προσθηκών και μετατροπών στις οικοδομές.

- 32.7.8** Οι αναπτύξεις θα εξυπηρετούνται από επαρκείς χώρους στάθμευσης δημόσιους και ιδιωτικούς. Θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η δημιουργία υπόγειων ή υπέργειων χώρων στάθμευσης ούτως ώστε να παραμένουν ελεύθεροι μεγάλοι ανοικτοί χώροι πρασίνου. Στην περίπτωση δημιουργίας υπέργειων χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Χρήσεων ή και άλλων δημόσιων κτιρίων, αυτοί δεν θα υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, αλλά μόνο για σκοπούς ποσοστού κάλυψης.
- 32.7.9** Ο δημόσιος χώρος πρασίνου θα είναι ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Θα δημιουργείται σε κατάλληλη τοποθεσία και όπου είναι δυνατό κεντροβαρικά σε σχέση με την όλη ανάπτυξη και θα είναι προσβάσιμος από δημόσιο οδικό δίκτυο, ποδηλατόδρομους και πεζόδρομους. Τουλάχιστον το 70% της έκτασης του χώρου πρασίνου που παραχωρείται θα πρέπει να αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει δενδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κλπ., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του. Το αναφερόμενο πιο πάνω 70% του δημόσιου χώρου πρασίνου θα παραχωρείται και θα διατίθεται προς χρήση του κοινού με την ουσιαστική συμπλήρωση της πρώτης φάσης υλοποίησης της ανάπτυξης. Σημειώνεται ότι οι πρόνοιες για «δημόσιο χώρο για κοινοτικό εξοπλισμό», όπως καθορίζονται στην παράγραφο 3.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, δεν θα εφαρμόζονται κατά την εξέταση αιτήσεων αναπτύξεων με βάση το παρόν Κεφάλαιο.
- 32.7.10** Τα δίκτυα παροχής ηλεκτρισμού και τηλεπικοινωνιών θα υπογειοποιούνται.
- 32.7.11** Νοείται ότι δεν παρεμποδίζεται η χρησιμοποίηση των δημόσιων οδών, ανοικτών δημόσιων χώρων και δημόσιων πεζόδρομων για σκοπούς παροχής της απαραίτητης υποδομής δημόσιων ή ιδιωτικών δικτύων, νοουμένου ότι θα εξασφαλιστούν όλες οι αναγκαίες άδειες και προϋποθέσεις από τις αρμόδιες αρχές. Νοείται επίσης ότι το κόστος συντήρησης των ιδιωτικών δικτύων θα επιβαρύνει τους ίδιους τους παροχείς.

32.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης

32.8.1 Η εκτέλεση της ανάπτυξης θα γίνεται με βάση Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (*Master Plan*) που θα εγκρίνεται από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή. Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Τη χωροδιάταξη των προτεινόμενων χρήσεων, των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων και ανοικτών χώρων.
- (β) Τα αριθμητικά δεδομένα των αναπτύξεων που προβλέπονται (εμβαδά, ποσοστά στην όλη ανάπτυξη κλπ.) και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία είναι απαραίτητα για να προσδιορίσουν με σχετική ακρίβεια την βασική σύνθεση του έργου και τις εκτάσεις που αποδίδονται για την κάθε χρήση.
- (γ) Το πρόγραμμα του έργου, τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης του έργου και τα στάδια υλοποίησής τους.
- (δ) Τη χωροδιάταξη του οδικού δικτύου, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, πλατειών, χώρων στάθμευσης κλπ.
- (ε) Τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που θα ισχύει σε κάθε επιμέρους τμήμα της ανάπτυξης.
- (στ) Τους αριθμούς ορόφων των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων.
- (ζ) Σχεδιαγράμματα, τομές και μακέτα που να δείχνουν την βασική σύνθεση και ανάπτυξη του έργου.
- (η) Λεπτομερή αποτύπωση της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, με έμφαση στα διάφορα τοπογραφικά χαρακτηριστικά της, υφιστάμενη βλάστηση κλπ. Για τον σκοπό αυτό θα υποβάλλεται και φωτογραφικό υλικό για κάθε επιμέρους στοιχείο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

32.8.2 Μαζί με το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο και πριν από την τελική αδειοδότηση της ανάπτυξης θα υποβάλλονται επίσης Κυκλοφοριακή Μελέτη, Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και μελέτη επιπτώσεων για τα εμπορικά κέντρα. Η μελέτη αυτή θα τεκμηριώνει και τις δυνατότητες προσέλκυσης νέων χρήσεων στην περιοχή, ούτως ώστε να καταδεικνύεται επαρκώς ότι δεν θα επηρεασθεί η βιωσιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών περιοχών. Θα υποβάλλονται επίσης μαζί με το χωροταξικό σχέδιο μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας σύμφωνα με την παράγραφο 32.3.3. Στη συνέχεια θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (α) Σε πρώτο στάδιο η μελέτη σκοπιμότητας θα αξιολογείται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα λαμβάνει υπόψη τις παρατηρήσεις των αρμόδιων φορέων ανάλογα κάθε φορά με το είδος, έκταση κλπ. των στρατηγικών αναπτύξεων.
- (β) Σε δεύτερο στάδιο οι τεχνικό-οικονομικές μελέτες βιωσιμότητας, οι οποίες θα περιλαμβάνουν ξεχωριστά τη βιωσιμότητα των στρατηγικών αναπτύξεων χωρίς συμπληρωματικές χρήσεις, το απαιτούμενο προτεινόμενο οικονομικό όφελος σε σχέση με το κόστος ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη και τέλος τη μελέτη βιωσιμότητας του όλου σχεδίου, θα αξιολογούνται από τριμελή επιτροπή (Υπουργείο Οικονομικών, Γραφείο Προγραμματισμού και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως).
- (γ) Τα πορίσματα του Διευθυντή και της τριμελούς επιτροπής παραπέμπονται στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, είτε μαζί είτε ξεχωριστά πριν από τη λήψη οποιασδήποτε πολεοδομικής απόφασης, το οποίο αποφαινεται για την συμβατότητα της ανάπτυξης με βάση την παρούσα πολιτική.
- (δ) Σε περίπτωση διαφωνίας του Πολεοδομικού Συμβουλίου με την Πολεοδομική Αρχή, αναφορικά με τα πορίσματα της μελέτης βιωσιμότητας, το θέμα παραπέμπεται στον Υπουργό Εσωτερικών για απόφαση.

32.8.3 Μετά από την διαδικασία που αναφέρεται πιο πάνω θα γίνεται δημοσιοποίηση της ανάπτυξης σε δυο τουλάχιστον εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας από τον αιτητή.

32.8.4 Η Πολεοδομική Αρχή, πριν καταλήξει σε απόφαση, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις της Τοπικής Αρχής και των ακολούθων ανάλογα με την κάθε περίπτωση και θα αξιολογεί δεόντως τις απόψεις τους:

- (α) Του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- (β) Του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.
- (γ) Του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος.
- (δ) Του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων.
- (ε) Του Υπουργείου Υγείας.

32.8.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει επίσης δεόντως υπόψη την ανάγκη διασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας και επιτυχίας του έργου, ιδιαίτερα όσον αφορά τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης και την έκταση και μέγεθος των διαφόρων χρήσεων, καθώς και οποιεσδήποτε παραστάσεις έχουν υποβληθεί από το κοινό ή φορείς.

32.8.6 Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα πρέπει να διαφοροποιείται και να προσαρμόζεται ανάλογα με τις αποφάσεις που θα παρθούν μετά την εξέταση της μελέτης σκοπιμότητας και της μελέτης βιωσιμότητας. Η διαδικασία έγκρισης και χορήγησης πολεοδομικών αδειών, τροποποιητικών αδειών και υλοποίησης των επιμέρους μεμονωμένων αναπτύξεων και κτιρίων θα γίνεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με τη συνήθη διαδικασία, εφόσον αυτές τηρούν τις βασικές προδιαγραφές του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου. Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα μπορεί να προσαρμόζεται με την υποβολή της αναγκαίας αίτησης για έγκριση από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εφόσον τηρούνται όλες οι βασικές παράμετροι της ανάπτυξης, η φιλοσοφία του σχεδίου και δεν επηρεάζονται ουσιωδώς τα πορίσματα της τεχνοοικονομικής μελέτης.

32.9 Άλλες Πρόνοιες

32.9.1 Η παρούσα Πολιτική αποτελεί ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.

32.9.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων για την αντιμετώπιση τυχόν επιβαρύνσεων που θα δημιουργούνται στην περιοχή από την προτεινόμενη ανάπτυξη (συμπλήρωση, αναβάθμιση και κατασκευή οδικού δικτύου, περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμός παρεχόμενων διευκολύνσεων, προς όφελος της Κοινότητας).

32.9.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί με ανάλογους όρους να επιτρέψει στον χώρο της ανάπτυξης την δημιουργία ενός ελικοδρομίου μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Πολιτικής Αεροπορίας, για εξυπηρέτηση των Στρατηγικών χρήσεων, καθώς επίσης και μέχρι δυο πρατηρίων πετρελαιοειδών, ενός ατμοκαθαριστηρίου (κλειστού συστήματος), καθώς και άλλων δραστηριοτήτων, διευκολύνσεων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, που θα κριθούν από την Πολεοδομική Αρχή απαραίτητες για την εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών λειτουργίας της ίδιας της ανάπτυξης

32.10 Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης

- 32.10.1** Λόγω της πολυπλοκότητας και του μεγέθους του έργου και του οικονομικού προγραμματισμού υλοποίησής του, η ανάπτυξη θα μπορεί να εκτελείται κατά φάσεις. Οι διάφορες φάσεις εκτέλεσης του έργου θα καθορίζονται κατά την υποβολή για έγκριση του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου, θα μπορούν όμως να τροποποιηθούν με έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής. Οι άδειες που θα εκδίδονται θα περιέχουν, σε κάθε φάση, την εκτέλεση ουσιαστικών έργων που σχετίζονται με μια τουλάχιστον από τις απαραίτητες Στρατηγικές Χρήσεις και με έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Η υλοποίηση των επιμέρους στοιχείων της κάθε φάσης θα πρέπει να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να προδιαγράφει σαφώς και την πρόθεση υλοποίησης του συνόλου της κάθε φάσης.
- 32.10.2** Η κάθε φάση του έργου θα πρέπει να περιλαμβάνει την υλοποίηση αυτοτελών Στρατηγικών Χρήσεων, άλλων επιθυμητών έργων, των αντίστοιχων αναγκαίων αντισταθμιστικών μέτρων, καθώς και μια ισόρροπη περίληψη διαφόρων τύπων Συμπληρωματικών Χρήσεων, ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργία, η ισορροπία και ο χαρακτήρας του έργου. Η έκταση και το μέγεθος των Συμπληρωματικών Χρήσεων σε κάθε φάση θα συναρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν. Για κάθε αυτόνομη φάση θα χορηγείται ξεχωριστή Πολεοδομική Άδεια.
- 32.10.3** Το 70% του δημόσιου χώρου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 32.7.9, θα παραχωρείται με την ουσιαστική συμπλήρωση της πρώτης φάσης υλοποίησης της ανάπτυξης. Ο χώρος αυτός θα αποτελεί συμπαγή έκταση με καλή γεωμετρία, ούτως ώστε να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις δημιουργίας ενός πραγματικά μεγάλου χώρου πρασίνου και πάρκου για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής. Ο χώρος αυτός θα τοπιοτεχνείται σύμφωνα με σχέδιο που θα υποβληθεί για τον σκοπό αυτό και θα προβλέπει δενδροφύτευση, παιδότοποι, χώρους περιπάτου, επίπλωση κλπ., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρησή του.
- 32.10.4** Το υπόλοιπο 30% του δημόσιου χώρου πρασίνου και τα έργα υποδομής (δημόσια οδικά δίκτυα, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, υπηρεσίες κ.λπ.), που αφορούν κάθε φάση, θα υλοποιούνται πλήρως στη συγκεκριμένη φάση. Διευκρινίζεται ότι, ανεξάρτητα από τα έργα που απαιτούνται για κάθε φάση ανάπτυξης, κατά την αρχική φάση θα υλοποιούνται και όσα από τα έργα υποδομής κρίνονται απαραίτητα για την εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής.
- 32.10.5** Για τη διασφάλιση υλοποίησης όλων των πιο πάνω θα υπογράφεται Συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ του

Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομική Αρχή και του αιτητή, η οποία θα περιλαμβάνει τους κατάλληλους και αναγκαίους όρους και δεσμεύσεις

32.10.6 Δεν θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Συμπληρωματικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, εκτός και αν έχουν, στο μεταξύ, υλοποιηθεί ουσιαδώς οι Στρατηγικές Χρήσεις και τα έργα εμπλουτισμού που έχουν εγκριθεί στις αμέσως προηγούμενες φάσεις. Διευκρινίζεται ότι θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Στρατηγικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, ανεξάρτητα του βαθμού υλοποίησης τέτοιων χρήσεων σε προηγούμενες φάσεις.

32.10.7 Πιστοποιητικό έγκρισης για την εξασφάλιση Τίτλων Ιδιοκτησίας για τις Συμπληρωματικές Χρήσεις που προβλέπονται σε κάθε αυτόνομη φάση δεν θα χορηγείται εκτός και αν υλοποιηθεί πλήρως η συγκεκριμένη φάση. Υλοποίηση της φάσης, στην παρούσα περίπτωση, σημαίνει την ολοκλήρωση των Στρατηγικών Χρήσεων, των έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, καθώς και των αντισταθμιστικών μέτρων που έχουν επιβληθεί.

Ένθετα Σχέδια Τοπικού Σχεδίου

Αντικατάσταση των ακόλουθων ένθετων σχεδίων:

Σχέδιο 2: Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου και Περιβαλλουσών Περιοχών

Σχέδιο 3: Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο

Σχέδιο 4: Κύριο Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων

Σχέδιο 6: Ζώνες Προστασίας

Σχέδιο 7: Κοινοτικές και άλλες Δημόσιες Χρήσεις

Σχέδιο 11: Περιοχή Ειδικών Χρήσεων, Περιοχές Ειδικής Πολιτικής, και Άλλες Πολιτικές

Σχέδιο 12: Πολεοδομικές Ζώνες

Σχέδιο 13: Χρήση Γης



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
Λευκωσία, 29 Μαΐου 2015