

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ
ΜΑΡΤΙΟΣ 2003**

Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/72 και στις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του. Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού τροποποιείται στην παρούσα του μορφή σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 15 του Νόμου, ως αποτέλεσμα αναθεώρησης από το Πολεοδομικό Συμβούλιο, στο οποίο έχουν εκχωρηθεί οι εξουσίες εκπόνησης και τροποποίησης Σχεδίων Ανάπτυξης από τον Υπουργό Εσωτερικών, και αφού λήφθηκαν υπόψη οι απόψεις του Κοινού Συμβουλίου, που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12 του Νόμου. Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού δημοσιεύθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 18, εδάφια (2) και (3) του Νόμου. Διευκρινίζεται ότι οι πρόνοιες του δημοσιευμένου Σχεδίου της Κεντρικής Περιοχής Λεμεσού, που αφορούν το Κέντρο Λεμεσού, υπερισχύουν των σχετικών προνοιών του παρόντος Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	
	1.1	Γενικά	1
	1.2	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	2
	1.3	Ιστορική Αναδρομή	2
	1.4	Θέση στον Κυπριακό Χώρο	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	2	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
	2.1	Αναπτυξιακά Προβλήματα	5
	2.2	Περιοριστικοί Παράγοντες	7
	2.3	Προοπτικές Ανάπτυξης	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	3	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
	3.1	Βασικοί Στόχοι	11
	3.2	Φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου	13
	3.3	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	13
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	4	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	
	4.1	Πληθυσμός	17
	4.2	Απασχόληση	20
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	5	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	
	5.1	Γενική θεώρηση	21
	5.2	Οδικό Δίκτυο	23
	5.3	Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση	26
	5.4	Δημόσιες Συγκοινωνίες	26
	5.5	Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων	28
	5.6	Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων	29
	5.7	Στάθμευση	31
	5.8	Εφαρμογή/Υλοποίηση	34
	5.9	Περιβαλλοντικές Περιοχές	34

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	6	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	
	6.1	Γενικά	35
	6.2	Στεγαστική Πολιτική	37
	6.3	Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης	38
	6.4	Άλλες χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	40
	6.5	Κίνητρα για Δημιουργία Ενιαίων Οικιστικών Αναπτύξεων σε οικόπεδα	42
	6.6	Άλλες Πρόνοιες	44
	6.7	Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων	44
	6.8	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	45
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	7	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	47
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	8	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	
	8.1	Γενικά	49
	8.2	Περιοχές και Άξονες Εμπορικών και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών	50
	8.3	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	52
	8.4	Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	54
	8.5	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	54
	8.6	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	55
	8.7	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	58
	8.8	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	59
	8.9	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V	59
	8.10	Μη επιτρεπόμενες χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας	60
	8.11	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ)	60
	8.12	Πυρήνες πόλης και προαστείων	61
	8.13	Καταστήματα καθημερινής Εξυπηρέτησης	61
	8.14	Άλλες πρόνοιες για εμπορικές αναπτύξεις	62
	8.15	Ειδικές Εμπορικές Αναπτύξεις	64
	8.16	Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα και τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	65

8.17	Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές	65
8.18	Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου	68
8.19	Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων	69
8.20	Γραφεία	70
8.21	Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων	71
8.22	Άλλες Πρόνοιες	72
8.23	Ενθάρρυνση Οργανωμένων Αναπτύξεων σε Περιοχές ΤΕΚ και εμπορικούς άξονες	73
8.24	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	74
8.25	Ειδική Χωροθετική Πολιτική γύρω από τους Ανισόπεδους Κόμβους του Παρακαμπτηρίου Αυτοκινητόδρομου Λεμεσού	74
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	
9.1	Γενικά	77
9.2	Βασικοί στόχοι	78
9.3	Επηρεασμός περιβάλλοντος από Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Χρήσεις	79
9.4	Κατηγορίες Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων	79
9.5	Γενική Χωροθετική Πολιτική	80
9.6	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	80
9.7	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ	81
9.8	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	81
9.9	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β	82
9.10	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	83
9.11	Βιομηχανικές Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας	83
9.12	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	84

	9.13	Γενικά χωροθετικά κριτήρια	84
	9.14	Αναβάθμιση Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	84
	9.15	Μεικτές Ζώνες για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β΄ και Οικονομικών Δραστηριοτήτων	86
	9.16	Πολιτική σε Παλιές Βιομηχανικές Ζώνες που καταργήθηκαν	86
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	10	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	
	10.1	Γενικά	91
	10.2	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	93
	10.3	Χωροθετική Τουριστική Πολιτική.	94
	10.4	Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών	99
	10.5	Επεκτάσεις-Μετατροπές Τουριστικών Αναπτύξεων	100
	10.6	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	101
	10.7	Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου	102
	10.8	Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη	102
	10.9	Τουριστικές Διευκολύνσεις - Υπηρεσίες	102
	10.10	Παρεμφερή Τουριστικά Έργα	104
	10.11	Άλλες Πρόνοιες	105
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	11	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	
	11.1	Γενικά	107
	11.2	Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων	108
	11.3	Χωροθέτηση Σχολείων Δημοτικής και Μέσης Εκπαίδευσης	109
	11.4	Χωροθέτηση Σχολείων Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	110
	11.5	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις	111
	11.6	Ειδικές Σχολές	112
	11.7	Πολλαπλή χρήση	112
	11.8	Συντελεστής Δόμησης	112
	11.9	Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων	113
	11.10	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	113
	11.11	Εφαρμογή	114

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	12	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	
	12.1	Γενικά	115
	12.2	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές.	116
	12.3	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία.	117
	12.4	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Ιδιωτικών Κλινικών	118
	12.5	Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Υποδομής.	118
	12.6	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	119
	12.7	Βασικά κριτήρια εξέτασης αιτήσεων.	119
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ	 13	 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	
	13.1	Γενικά	121
	13.2	Το Φυσικό Περιβάλλον	122
	13.3	Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου	123
	13.4	Διαχείριση της Κρατικής Γης.	125
	13.5	Προστατευόμενα Τοπία.	125
	13.6	Προστασία Σημαντικών Τοπογραφικών Ιδιομορφιών	125
	13.7	Περιβαλλοντικός Πλούτος	126
	13.8	Άλλες Πρόνοιες Πολιτικής	128
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ	 14	 ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	
	14.1	Γενικά	129
	14.2	Χωροθετική Πολιτική	129
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ	 15	 ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	
	15.1	Γενικά	135
	15.2	Χωροθετική Πολιτική για Οχληρές Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	135
	15.3	Χωροθετική Πολιτική για Ήπιες Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	137
	15.4	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	137
	15.5	Γήπεδα Γκολφ	138
	15.6	Χωροθετική Πολιτική για Θεματικά Πάρκα	138

15.7	Χωροθετική Πολιτική για Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα	140
15.8	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	141
15.9	Αίθουσες Δεξιώσεων	142
15.10	Βασικές Προϋποθέσεις	144
15.11	Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού	145
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	
16.1	Γενικά	147
16.2	Χωροθετική πολιτική	147
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17	ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ	
17.1	Γενικά	149
17.2	Γεωργική Ανάπτυξη	149
17.3	Κτηνοτροφική Ανάπτυξη	149
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18	ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ — ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	
18.1	Γενικά	153
18.2	Βασικοί στόχοι	153
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΙΟΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ	
19.1	Γενικά για ΠΕΧ	155
19.2	Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης	156
19.3	Κριτήρια ένταξης οικοδομών σε ΠΕΧ	156
19.4	Άλλες Πρόνοιες	158

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	20	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ	
	20.1	Γενικά	159
	20.2	Βασικοί Στόχοι	159
	20.3	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	159
	20.4	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	160
	20.5	Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής	160
	20.6	Βασικές Παράμετροι	161
	20.7	Βασικές Προϋποθέσεις	164
	20.8	Άλλες Πρόνοιες	165
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ	 21	 ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	
	21.1	Εισαγωγή	167
	21.2	Γενική Πολεοδομική Θεώρηση	168
	21.3	Συμβατότητα και συνέργεια χρήσεων	169
	21.4	Βασικές Κατηγορίες Χρήσεων σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης	169
	21.5	Συμπληρωματικές χρήσεις	172
	21.6	Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια	173
	21.7	Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης	174
	21.8	Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης	176
	21.9	Άλλες Πρόνοιες	178
	21.10	Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης	178
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ	 22	 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	
	22.1	Γενικά	181
	22.2	Μεταλλευτική ή Λατομική Ανάπτυξη	182
	22.3	Φοιτητικές Εστίες	182
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ	 23	 Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
	23.1	Γενική Πολιτική εκτός Περιοχών Ανάπτυξης	185
	23.2	Εξειδικευμένες Χρήσεις γύρω από το Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού	186

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	24	ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	
	24.1	Παλιό Λιμάνι – Μαρίνα / Αγκυροβόλιο	189
	24.2	Νέο Λιμάνι	189
	24.3	Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού	191
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	25	ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	
	25.1	Γενικά	193
	25.2	Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου	194
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	26	ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ	195
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	27	ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	
	27.1	Γενικά	197
	27.2	Σχέδια Περιοχής	197
	27.3	Άλλες Θεματικές Ενότητες	200
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	28	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	201
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	29	ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	
	29.1	Γενικά	203
	29.2	Βασικοί Στόχοι	203
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	30	ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ	
	30.1	Γενικά	205
	30.2	Περιπτώσεις Άσκησης Διακριτικής Ευχέρειας	205
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ζ		ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	213
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Η		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ	218

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

1. Τα πιο κάτω αποτελούν τα Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και περιέχονται σε ξεχωριστό τόμο με τίτλο “Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων”.

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

2. Τα πιο κάτω παραρτήματα περιέχονται στον παρόντα τόμο, και αφορούν μόνο το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ζ	Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Η	Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου

ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ - ΟΝΟΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ - ΟΡΙΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
2. ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ
3. ΓΕΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΗ ΛΕΜΕΣΟ
4. ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
5. ΔΙΑΝΟΙΞΗ/ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΚΥΡΙΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ
6. ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΒΙΒΑΣΗΣ
7. ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ
8. ΧΑΡΤΗΣ ΑΘΛΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ
9. ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΩΤΩΝ ΦΑΣΕΩΝ ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΩΝ
10. ΔΙΚΤΥΟ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝΤΟΣ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΟ ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΩΝ (ένθετο)
11. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ένθετο)
12. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ (ένθετο)

ΑΛΛΑ ΣΧΕΔΙΑ

Οι ακόλουθοι χάρτες/σχέδια αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου και διατίθενται προς επιθεώρηση από το κοινό στα Γραφεία των Τοπικών Αρχών, της Επαρχιακής Διοίκησης Λεμεσού και στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία και Επαρχιακό Γραφείο Λεμεσού), αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου:

- * Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης (κλίμακα 1:10000)
- * Πολεοδομικές Ζώνες σε χωρομετρικά/κτηματολογικά σχέδια
- * Χάραξη δρόμων πρωταρχικής σημασίας σε χωρομετρικά/κτηματολογικά σχέδια
- * Δίκτυο δευτερεύοντος οδικού δικτύου και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων
- * Όριο των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και Περιοχών Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης
- * Όριο της Κεντρικής και της Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (κλίμακας 1:25.000) διατίθενται προς αγορά από το Κυβερνητικό Τυπογραφείο.

Ο ακριβής επηρεασμός τεμαχίων από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

- 1.1.1** Μέχρι το 1990 ο έλεγχος της ανάπτυξης στην Κύπρο στηριζόταν στον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και στους σχετικούς Κανονισμούς. Η Νομοθεσία αυτή δεν παρείχε επαρκείς δυνατότητες για αποτελεσματικό έλεγχο των πολεοδομικών πτυχών της ανάπτυξης, ούτε και τα μέσα που θα επέτρεπαν την άσκηση χωροθετικής πολιτικής ή την έμμεση παρέμβαση στις διεργασίες της αγοράς γης. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα ήταν κατά βάση ρυθμιστικός και αρνητικός σε χαρακτήρα, μια και υπήρχε μόνο δυνατότητα για αντίδραση σε ερεθίσματα και πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα.
- 1.1.2** Ενόψει των έντονων αναπτυξιακών πιέσεων που προκαλούνται από τη φυσική αύξηση του πληθυσμού, την αστικοποίηση και την ανάπτυξη της βιομηχανίας, του εμπορίου, του τουρισμού και των υπηρεσιών, η Κυπριακή Πολιτεία αποφάσισε να εφαρμόσει πολεοδομική και χωροταξική Νομοθεσία έτσι ώστε να εξασφαλίζεται ορθολογική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης και η επαρκής προστασία του περιβάλλοντος. Για το λόγο αυτό ψηφίστηκε ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972 και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του και τέθηκαν σε πλήρη εφαρμογή την 1η Δεκεμβρίου 1990.
- 1.1.3** Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Το Τοπικό Σχέδιο δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά την 1.12.90 και οριστικοποιήθηκε μετά από μελέτη των ενστάσεων σε δύο φάσεις (1992 και 1994). Η πρώτη τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου έγινε στις 4 Οκτωβρίου 1996, και το Σχέδιο οριστικοποιήθηκε μετά από τη μελέτη των ενστάσεων, η οποία ολοκληρώθηκε και δημοσιεύθηκε σε δύο φάσεις (1999 και 2000). Κατά τη μελέτη της παρούσας τροποποίησης πραγματοποιήθηκαν διαβουλεύσεις με το Κοινό Συμβούλιο Λεμεσού που συστάθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- 1.1.4** Το παρόν κείμενο του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ούτως ώστε να συνάδει με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού που επικρατούν στην Ευρώπη. Στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού καθορίζεται διευρυμένο χωροθετικό πλαίσιο και εισάγονται ευέλικτες πολιτικές σε σχέση με νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς. Επιπλέον, το κείμενο του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί εύχρηστο εγχειρίδιο για επαγγελματίες, συμβάλλει στην κατανόηση του πολεοδομικού πλαισίου, και διευκολύνει την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη.
- 1.1.5** Οι χάρτες του Τοπικού Σχεδίου δημοσιεύονται σε κτηματικούς χάρτες βάσης για άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε ιδιοκτησία (πολεοδομική ζώνη, χρήση, συντελεστές ανάπτυξης, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας κ.λπ.), για ουσιαστική διευκόλυνση των επαγγελματιών στην εξασφάλιση πληροφοριών.

- 1.1.6** Στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά η ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση στην περιοχή της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού.

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

- 1.2.1** Στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται οι περιοχές των Δήμων Λεμεσού, Μέσα Γειτονιάς, Αγίου Αθανασίου, Κάτω Πολεμιδιών και Γερμασόγειας, τμήματα της περιοχής των Κοινοτικών Συμβουλίων Αγίου Τύχωνα, Παρεκκλησιάς και Πύργου, Μουτταγιάκας, Μονής και Μοναγρουλίου και οι περιοχές των Κοινοτικών Συμβουλίων Ύψωνα, Πάνω Πολεμιδιών και Τσερκέζ Τσιφλίκ. (Σχ. 1).

- 1.2.2** Σημειώνεται ότι για την κεντρική περιοχή του Δήμου Λεμεσού που σημειώνεται στα σχετικά σχέδια, ισχύουν οι πρόνοιες και τα μέτρα πολιτικής που καθορίστηκαν στο “Σχέδιο Περιοχής της Κεντρικής Περιοχής Λεμεσού” που δημοσιεύθηκε στις 8.11.2002. Σε περίπτωση ασάφειας μεταξύ του Σχεδίου αυτού και του παρόντος Τοπικού Σχεδίου για την κεντρική περιοχή Λεμεσού, υπερισχύουν οι πρόνοιες του “Σχεδίου Περιοχής της Κεντρικής Περιοχής Λεμεσού”.

- 1.2.3** Κατά την επεξεργασία του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού λήφθηκαν υπόψη τα αναπτυξιακά δεδομένα των πιο κάτω γειτονικών κοινοτήτων και περιοχών, δεδομένου ότι αυτά παρουσιάζουν φυσικά χαρακτηριστικά και συνθήκες ανάπτυξης που σχετίζονται με τη Λεμεσό.

- (α) Οι κοινότητες Άγιος Τύχωνας και Μουτταγιάκα, που συνορεύουν με την παραλιακή λωρίδα βορειοανατολικά της Λεμεσού, η οποία διαθέτει σημαντικό τουριστικό δυναμικό.
- (β) Οι κοινότητες Τραχωνίου , Κολοσσίου , Ερήμης και Επισκοπής που διαθέτουν γεωργική γη καλής ποιότητας, της οποίας η σημασία θα αυξηθεί με την αποπεράτωση του Αρδευτικού Έργου του Νότιου Αγωγού.
- (γ) Οι περιοχές των φραγμάτων της Γερμασόγειας, των Πολεμιδιών και του Κούρρη, η περιοχή της Αλυκής Ακρωτηρίου και οι παραλίες στο Ladies Mile και στην Ακτή του Κυβερνήτη (Governor's Beach) που προσφέρονται για σκοπούς αναψυχής.

1.3 Ιστορική Αναδρομή

- 1.3.1** Από αρχαιολογικά κατάλοιπα αποδεικνύεται ότι η ιστορία της Λεμεσού ανάγεται στις αρχές της πρώιμης εποχής του χαλκού (2000-1900 π.Χ.). Το νεότερο όνομα της πόλης παρουσιάζεται ως Νέμεσος και έτσι αναφέρεται από το δέκατο αιώνα. Τον πέμπτο αιώνα (πρωτοβυζαντινά χρόνια) η Λεμεσός ήταν γνωστή ως Θεοδοσιάς ή Νεάπολις και είχε δικό της επίσκοπο. Το Κάστρο που είναι το παλιότερο κτίσμα της πόλης και ανάγεται στη Βυζαντινή περίοδο, μαζί με το παλιό ψαράδικο λιμάνι, αποτέλεσαν τον

πυρήνα της σύγχρονης πόλης, η οποία ουσιαστικά αναπτύχθηκε τα τελευταία εκατό χρόνια.

- 1.3.2** Ο συμπαγής οικισμός που εκτείνεται από τη θάλασσα μέχρι την οδό Γλάδστωνος και αποτελεί τον πυρήνα της Λεμεσού συμπίπτει σ' έκταση με την πόλη της Λεμεσού λίγο πριν το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο και περιλαμβάνει όλες τις παραδοσιακές αστικές λειτουργίες και κτίρια που τη δημιούργησαν. Χαρακτηριστικό της περιοχής αυτής είναι η συνεχής δόμηση με τους στενούς δρόμους αλλά και η φυσική υποβάθμιση σημαντικών τμημάτων της.
- 1.3.3** Η πόλη της Λεμεσού, λίγα χρόνια πριν την Ανεξαρτησία, περιοριζόταν περίπου στο χώρο νότια της Λεωφόρου Μακαρίου Γ'. Έτσι εξηγείται η σημασία της κεντρικής αυτής περιοχής του αστικού συγκροτήματος που λειτουργεί ως κέντρο εξυπηρέτησης ολόκληρης της Επαρχίας περιλαμβάνοντας ταυτόχρονα όλα τα συνθετικά στοιχεία μιας ολόκληρης πόλης. Η ανάπτυξη επεκτάθηκε αλματωδώς προς τα προάστεια μετά την Ανεξαρτησία.
- 1.3.4** Λόγω της Τουρκικής εισβολής του 1974 και της συγκέντρωσης σημαντικού αριθμού εκτοπισθέντων στην περιοχή της Λεμεσού, η πόλη επεκτάθηκε ακόμη περισσότερο προς την κατεύθυνση των προαστείων. Εκεί χωροθετήθηκαν αρκετοί κυβερνητικοί οικισμοί στέγασης και αυτοστέγασης, ενώ ορισμένοι από τους πιο πρόσφατους εντοπίζονται βορείως της Αγίας Φυλάς και των Πολεμιδιών.
- 1.3.5** Η αστική δομή της περιοχής του Σχεδίου ακολουθεί γενικά το "ακτινωτό" πρότυπο. Ξεκινώντας από την περιοχή του Λιμανιού, του Κάστρου και τον άμεσο τους περίγυρο, η πόλη επεκτάθηκε σε πρώτο στάδιο ανατολικά κατά μήκος της παραλίας και στην άμεση ενδοχώρα μέχρι την οδό Ανεξαρτησίας. Αυτός ο κάθετος προς την παραλία δρόμος που συνδέει απευθείας το κέντρο με τα προάστεια αποτέλεσε τον κύριο άξονα επέκτασης της πόλης προς την ενδοχώρα. Οι περιοχές μεταξύ των ακτινωτών δρόμων αναπτύχθηκαν με αρκετή καθυστέρηση ενώ τμήματα τους παραμένουν κενά μέχρι σήμερα. Αξίζει να τονιστεί ότι η παραπέρα επέκταση της πόλης ανατολικά, υπό μορφή παραλιακής τουριστικής ανάπτυξης, εντατικοποιείται μόνο κατά τα τελευταία χρόνια, μετά τα γεγονότα του 1974.
- 1.3.6** Η μεγάλη και απότομη αύξηση του πληθυσμού και του συνόλου των αστικών δραστηριοτήτων και λειτουργιών δεν βρήκαν την πόλη κατάλληλα προετοιμασμένη. Τα πιο πάνω, σε συνδυασμό με την έξαρση της τουριστικής, ανάπτυξης και την αδράνεια που παρατηρήθηκε σε έργα υποδομής δημιούργησαν σοβαρά προβλήματα αστικής οργάνωσης και καταπόνησης του περιβάλλοντος. Εκτιμάται ότι τα προβλήματα αυτά θα απαμβλυνθούν με την εφαρμογή ορθολογικού πολεοδομικού προγραμματισμού.

1.4 Θέση στον Κυπριακό Χώρο

1.4.1 Η παραλιακή πόλη της Λεμεσού αποτελεί δυναμικό πόλο έλξης της οικείας Επαρχίας και το σημαντικότερο αστικό κέντρο στη νότια ακτή της Κύπρου. Η Λεμεσός είναι χωροθετημένη σε τριγωνική πεδιάδα που απολήγει στον ομώνυμο κόλπο και συνδέεται άνετα με τις υπόλοιπες πόλεις ή περιοχές της Κύπρου με σύγχρονες υπεραστικές οδικές αρτηρίες.

1.4.2 Το αστικό σύμπλεγμα της Λεμεσού συγκεντρώνει ένα δυναμικό σύνολο δραστηριοτήτων, λειτουργιών και υπηρεσιών που αφορούν όλους τους τομείς της οικονομικής ανάπτυξης, δεδομένου ότι:

- Βρίσκεται στο κέντρο μιας πλούσιας ενδοχώρας από άποψη δυνατοτήτων γεωργικής παραγωγής (Σχ. 2 & 3),
- διαθέτει το μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο λιμάνι της Κύπρου,
- παρουσιάζει μια δραστήρια και πολυδιάστατη βιομηχανική ανάπτυξη,
- αποτελεί το επίκεντρο εμπορικών συναλλαγών και παροχής υπηρεσιών σε παγκύπρια και διεθνή κλίμακα,
- περιβάλλεται από παραλίες, χώρους αρχαιοτήτων άλλες φυσικές καλλονές, που συντελούν στην προσέλκυση μεγάλου αριθμού τουριστών και επισκεπτών.

1.4.3 Κλίμα:

Το κλίμα της Λεμεσού είναι γενικά εύκρατο προς θερμό, με ελάχιστη θερμοκρασία 7 °C το χειμώνα (Ιανουάριο και Φεβρουάριο) και μέση μέγιστη 34 °C το καλοκαίρι (Ιούλιος και Αύγουστος). Η γειννίαση με τη θάλασσα συντελεί στην ύπαρξη ψηλότερης θερμοκρασίας το χειμώνα και χαμηλότερης το καλοκαίρι από τα αντίστοιχα επίπεδα της Λευκωσίας.

1.4.4 Η μέση ετήσια βροχόπτωση (45,7 εκ.) είναι ψηλότερη από το μέσο όρο βροχόπτωσης παγκύπρια.

1.4.5 Στην περιοχή επικρατούν οι δυτικοί και νοτιοδυτικοί άνεμοι, που κατά τους καλοκαιρινούς μήνες μπορεί να είναι αρκετά δυνατοί.

2. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

2.1 Αναπτυξιακά Προβλήματα

- 2.1.1** Ο ρυθμός ανάπτυξης της Λεμεσού επιταχύνθηκε απότομα με τη ραγδαία αύξηση του αστικού πληθυσμού, που ήταν αποτέλεσμα της Τουρκικής εισβολής και της μεταγενέστερης προσπάθειας για οικονομική επαναδραστηριοποίηση, ιδιαίτερα στον τομέα του τουρισμού. Κατά την περίοδο μετά το 1977 δημιουργήθηκαν πιέσεις και τάσεις ανάπτυξης, των οποίων η κλίμακα ήταν αδύνατο να αντιμετωπισθεί ικανοποιητικά από τη μέχρι τότε παραδοσιακή δομή της πόλης.
- 2.1.2** Η έλλειψη Πολεοδομικών Ζωνών σε αρκετές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου και οι πρόνοιες τους εκεί όπου καθορίστηκαν πριν την 1/12/90, σε συνάρτηση με τις πρόνοιες του Νόμου Ρυθμίσεως Περί Οδών και Οικοδομών και τους σχετικούς Κανονισμούς, δεν παρείχαν τις αναγκαίες προϋποθέσεις για ορθολογική προαγωγή και έλεγχο της ανάπτυξης και για προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Πέραν της έλλειψης του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου, τα γενικότερα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, οι μηχανισμοί της αγοράς γης και διάφορες κοινωνικές αντιλήψεις συνέτειναν στη διάσπαρτη εξάπλωση οικοπέδων και μεμονωμένων κατοικιών τις παρυφές της πόλης. Παράλληλα, ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας της γης αποτέλεσε ουσιώδες εμπόδιο στο σχεδιασμό και υλοποίηση ενιαίων και ορθολογικά οργανωμένων αναπτύξεων. Οι ελλείψεις εκείνοι μηχανισμοί επέτρεψαν στην αλματώδη ανάπτυξη της δεκαετίας του '80 να συντελεσθεί περιστασιακά, με αποτέλεσμα τη δημιουργία των ακόλουθων κύριων χαρακτηριστικών και προβλημάτων:
- (α) **Αστική Δομή:** Η ακτινωτή και συγκεντρωτική δομή του αστικού συγκροτήματος έχει δημιουργηθεί χωρίς ουσιώδη προγραμματισμό, με βάση κυρίως τη δομή του παραδοσιακού οδικού δικτύου. Η οργάνωση αυτή οδηγεί σε υπερφόρτιση των κύριων οδικών αρτηριών με εμπορικές και άλλες χρήσεις και στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος ιδιαίτερα στο κέντρο της πόλης και στις περιβαλλοντικά ευαίσθητες παραλιακές περιοχές.
 - (β) **Χρήσεις Γης:** Η γεινίαση ασυμβίβαστων χρήσεων γης επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής ενώ παράλληλα δημιουργεί κινδύνους για τη δημόσια υγεία και προβλήματα δυσλειτουργίας του αστικού συστήματος.
 - (γ) **Διάσπαρτη Ανάπτυξη:** Η απρογραμμάτιστη διασπορά της οικιστικής ή άλλης ανάπτυξης με ενδιάμεσα κενά σημαντικής κλίμακας και υπερβολικά μεγάλο αριθμό μη αξιοποιημένων οικοπέδων και άλλης γης καθιστά αντιοικονομική την παροχή υποδομής, υπηρεσιών και διευκολύνσεων και υποβιβάζει το κοινωνικό περιεχόμενο της ανάπτυξης.

- (δ) **Τουριστική Ανάπτυξη:** Η περιστασιακή και χωρίς την αναγκαία υποδομή τουριστική και παραθεριστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου και της ευρύτερης παραλιακής λωρίδας της πόλης, προκαλεί σημαντικά προβλήματα στο φυσικό περιβάλλον που σχετίζονται με την ένταση και τη μορφολογία της και την έλλειψη σεβασμού της ευαισθησίας του τοπίου.
- (ε) **Λιμάνι και Βιομηχανίες:** Τα προβλήματα λειτουργίας, εξυπηρέτησης, κυκλοφορίας, ρύπανσης του περιβάλλοντος και αισθητικής ακαταστασίας που συνδέονται με το λιμάνι, τις βιομηχανίες και τις διάσπαρτες βιοτεχνίες υποβαθμίζουν κεντρικές και σημαντικές σε έκταση περιοχές της πόλης. Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα προβλήματα που προκύπτουν από τη χρήση παραλιακής γης για βιομηχανικούς σκοπούς, με αποτέλεσμα, ανάμεσα σε άλλα, να παρεμποδίζεται η ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής.
- (στ) **Υποδομή:** Η έλλειψη βασικών έργων υποδομής, όπως είναι η συμπλήρωση του κεντρικού αποχετευτικού συστήματος λυμάτων και ομβρίων, τα πεζοδρόμια, οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης, οι οργανωμένοι χώροι πρασίνου, κ.α., δημιουργεί κινδύνους για τη δημόσια υγεία και μειώνει τις ανέσεις και το επίπεδο εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (ζ) **Κυκλοφορία — Στάθμευση — Δημόσιες Μεταφορές:** Η απουσία ενός ολοκληρωμένου και αποδοτικού οδικού δικτύου, η ανεξέλεγκτη στάθμευση οχημάτων που οφείλεται κυρίως στην έλλειψη επαρκών δημόσιων χώρων στάθμευσης και οι αδυναμίες του δικτύου δημόσιων μεταφορών, οδηγούν σε περιορισμό της χωρητικότητας των δρόμων και σε μείωση της εξυπηρέτησης, των ανέσεων και των συνθηκών ασφάλειας στη διακίνηση.
- (η) **Ελεύθεροι Χώροι:** Η έλλειψη δημόσιων διαμορφωμένων χώρων πρασίνου και αναψυχής, ιδιαίτερα παραθαλάσσιων, υποβαθμίζει τις ανέσεις ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (θ) **Αρχιτεκτονική Κληρονομιά:** Η φθορά και εξαφάνιση αξιόλογων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και άλλων συμβολικών για την πόλη κτιρίων οδηγεί σε κίνδυνο διακοπής της ιστορικής συνέχειας της.
- (ι) **Αστική Εικόνα:** Η έλλειψη στοιχείων προβολής και συμβολισμού στο Εμπορικό Κέντρο και στο παραλιακό μέτωπο της πόλης, που θα έπρεπε να συνδυάζονται με το ανάλογο δομημένο περιβάλλον και ανοικτούς χώρους με πολιτιστικές και διοικητικές λειτουργίες και ανοίγματα προς τη θάλασσα, μειώνουν την αίγλη και την αστική φυσιογνωμία της αστικής περιοχής.

2.2 Περιοριστικοί Παράγοντες

2.2.1 Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ουσιαστικής αναδιοργάνωσης του αστικού συστήματος Λεμεσού και συνεπώς το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές και μέτρα πολεοδομικής παρέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί συνοψίζονται παρακάτω:

- (α) Η καθυστέρηση στην πλήρη εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μέχρι το 1990 με αποτέλεσμα την έλλειψη ουσιαστικού νομικού πλαισίου για αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης και για αντιμετώπιση των συσσωρευμένων προβλημάτων κρίσιμης σημασίας για την ανάπτυξη της Λεμεσού, έχει επιφέρει αριθμό ανυπέρβλητων προβλημάτων και δεδομένων, που έστω και δώδεκα χρόνια μετά την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας καθιστούν δύσκολη την ολοκληρωμένη εξυγίανση του αστικού χώρου.
- (β) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει την ανάγκη εισαγωγής οικονομικών και άλλων μέτρων για ρύθμιση των ατελειών της ελεύθερης αγοράς. Η ιδιότυπη συναισθηματική σχέση των ιδιοκτητών γης με την ακίνητη ιδιοκτησία τους, αλλά πολύ πιο σημαντικά οι δυνατότητες και προοπτικές επένδυσης, κερδοσκοπίας και προστασίας των αποταμιεύσεων έναντι του πληθωρισμού που συνδέονται με την αγορά γης/ δημιουργούν τεχνητές αντί πραγματικές ανάγκες και διευρύνουν τις ομάδες που αντιδρούν στην εισαγωγή πολεοδομικών, χωροταξικών και οικονομικών ρυθμίσεων. Έτσι δυσχεραίνεται η προσπάθεια δημόσιων φορέων να παρέμβουν αποτελεσματικά στην αγορά γης και κατοικίας.
- (γ) Το Σύνταγμα προστατεύει τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και προνοεί για καταβολή αποζημιώσεων σε τρέχουσες τιμές αγοράς, σε περιπτώσεις που η εφαρμογή πολεοδομικών μέτρων μειώνει ουσιαδώς την αξία ακίνητης ιδιοκτησίας. Έτσι ένας σημαντικός παράγοντας που αποθαρρύνει τον προγραμματισμό μέτρων πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών είναι το ψηλό οικονομικό κόστος που θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις.
- (δ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευθεί ιστορικά σημαντικές δεσμεύσεις σε ότι αφορά τη δομή της, τις δυνατότητες ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων και το κύριο οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν ρεαλιστικά και περιορίζουν ουσιαδώς τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της πόλης.
- (ε) Η αναπτυξιακή δυναμικότητα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, όπως εκφράζεται σε μη αξιοποιημένα οικοπέδα, εκτάσεις γης που δεν έχουν οικοπεδοποιηθεί και το πλήθος των οικοδομών με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης, είναι κατά πολύ μεγαλύτερη των προβλεπόμενων αναγκών για ανάπτυξη στην επόμενη δεκαετία. Επιπρόσθετα, επειδή η δυναμικότητα αυτή είναι πολύ ξαπλωμένη

γεωγραφικά, η δυνατότητα επίτευξης μιας πραγματικά ενοποιημένης και οργανωμένης αστικής ανάπτυξης μέχρι το 2005 είναι περιορισμένη.

- (στ) Οι ψηλές τιμές της γης, το σύστημα ιδιοκτησίας της που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του αστικού κλήρου και την πολύ-ιδιοκτησία, και η μακρόχρονη κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.
- (ζ) Η Βάση Ακρωτηρίου προς δυσμάς του αστικού συγκροτήματος περιορίζει ουσιαστικά τη δυνατότητα επέκτασης της ανάπτυξης προς αυτή την κατεύθυνση.
- (η) Οι λοφώδεις και ημιορεινές περιοχές προς βορρά της πόλης παρουσιάζουν προβλήματα στην παροχή της αναγκαίας υποδομής για ανάπτυξη και επιβάλλουν αντιστοίχες κατασκευές.
- (θ) Η θάλασσα αποκλείει τη συμμετρική παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής προς όλες τις κατευθύνσεις με αποτέλεσμα την επιμήκυνση των αποστάσεων διακίνησης.

2.3 Προοπτικές Ανάπτυξης

2.3.1 Παρά την ύπαρξη των ανωτέρω προβλημάτων, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συνεχίζουν να υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή κατάλληλου πολεοδομικού και χωροταξικού προγραμματισμού. Υπογραμμίζεται, όμως, πως τα μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης θα πρέπει να υποστηρίζονται από την εισαγωγή δέσμης οικονομικών και άλλων μέτρων που θα στοχεύουν στη ρύθμιση των υφιστάμενων ατελειών στις διεργασίες της αγοράς γης και κατοικίας.

2.3.2 Για να ανταποκριθεί θετικά το αστικό συγκρότημα στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που το συνθέτουν χρειάζεται να εισαχθούν επαρκή και κατάλληλα μέτρα που να πετυχαίνουν:

- (α) τη λειτουργία της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής ζήτησης και προσφοράς,
- (β) την αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους όπως και την προγραμματισμένη χωροδιάταξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων,
- (γ) πιο άνετες συνθήκες ζωής σε αυτοτελείς περιοχές κατοικίας εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες,

- (δ) την ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων μεταφορών,
- (ε) αποδοτικότερο σύστημα ελεύθερων χώρων πρασίνου και αναψυχής/ψυχαγωγίας, και
- (στ) την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης στρατηγικής περί αειφόρου ή βιώσιμης ανάπτυξης.

2.3.3 Σε παραδοσιακές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης θα πρέπει να στοχεύει στην:

- (α) προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των τωρινών κατοίκων και στην ενθάρρυνση νέων οικογενειών να εγκατασταθούν σε αυτές, με την παροχή νέων και επαρκών διευκολύνσεων και υπηρεσιών,
- (β) βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος,
- (γ) προστασία, συντήρηση και διατήρηση αξιόλογων δειγμάτων λαϊκής αρχιτεκτονικής, και
- (δ) εισαγωγή ή/και προστασία χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα, με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

2.3.4 Για την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και την παλιά πόλη γενικότερα, απαιτείται η εφαρμογή ευφάνταστης και καινοτόμου πολιτικής που να ενδυναμώνει την ελκυστικότητα τους, όπως και τη δυναμικότητα των δραστηριοτήτων που ήδη στεγάζονται σε αυτές.

2.3.5 Προοπτικές για σημαντικές βελτιώσεις συνεχίζουν να υπάρχουν και στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, σε αποδεκτές πυκνότητες και ύψη οικοδομών, με ισόρροπη ανάπτυξη και ορθολογιστικό σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου αναμένεται ότι θα επιτευχθεί οικονομικότερη και πιο ορθολογιστική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ενώ παράλληλα η περιοχή θα αποκτήσει καλύτερη φυσιογνωμία.

3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Βασικοί Στόχοι

3.1.1 Κατά τη μελέτη της τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, οι βασικοί στόχοι που είχαν τεθεί στην αρχική δημοσίευση του Σχεδίου επαναξιολογήθηκαν και επιβεβαιώθηκε ότι αυτοί συνάδουν με τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού και ότι διασφαλίζουν τη σταδιακή αναδιοργάνωση και προγραμματισμό της αστικής ανάπτυξης. Αυτοί οι στόχοι, που πηγάζουν από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και κλίμακα της περιοχής και εναρμονίζονται με τη φιλοσοφία και τη στρατηγική ανάπτυξης όλων των αστικών περιοχών της Κύπρου, είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η διασφάλιση και προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης αστικής ανάπτυξης μέσω της εφαρμογής δέσμης προνοιών και της υιοθέτησης δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων και η ενθάρρυνση της υλοποίησης της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (β) Η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης με τρόπο που να διασφαλίζεται η καλύτερη οικονομική και λειτουργική οργάνωση της πόλης, ο διαχωρισμός, όσο είναι δυνατόν μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων, με στόχο την προστασία της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού, και η παροχή ποικιλίας συμβατών χρήσεων σε περιοχές όπου αυτό κρίνεται επιθυμητό.
- (γ) Η υιοθέτηση λύσεων εφικτών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και τις δεσμεύσεις και η εφαρμογή, μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ευέλικτων και ελαστικών μέτρων πολιτικής που να παρέχουν δυνατότητες προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και μελλοντικών τροποποιήσεων εφόσον καταστεί αναγκαίο από τις επικρατούσες συνθήκες.
- (δ) Η ορθολογική οργάνωση και ποιοτική αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική αλληλοσυσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με τους χώρους απασχόλησης και τις υπηρεσίες και να διασφαλίζονται οι κατάλληλες συνθήκες ζωής του πληθυσμού.
- (ε) Η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων για όλα τα εισοδηματικά στρώματα του πληθυσμού μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, από φορείς του δημόσιου αλλά και του ιδιωτικού τομέα, και η ενθάρρυνση ενιαίου σχεδιασμού οικιστικών αναπτύξεων γενικά.
- (στ) Η εφαρμογή μιας σύγχρονης πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που να εξυπηρετεί ισόρροπα τις ανάγκες λειτουργίας του συνόλου της πόλης και όλες τις μορφές διακίνησης. Αυτή θα διαλαμβάνει τις κατάλληλες περιφερειακές οδικές συνδέσεις, την κατανομή και οργάνωση της ενδοαστικής τροχαίας κίνησης και

εξειδικευμένες ρυθμίσεις στις προβληματικές ή ευαίσθητες περιοχές της πόλης.

- (ζ) Η διατήρηση και ενδυνάμωση του αστικού κέντρου και ειδικότερα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής ως του πρωταρχικού πυρήνα εμπορικής και πολιτιστικής δραστηριότητας και παροχής υπηρεσιών στην πόλη, στην περιφέρεια αλλά και σε ολόκληρη την Κύπρο για τις σημαντικότερες απ' αυτές.
- (η) Η διασφάλιση κατάλληλων, επαρκών, ισόρροπα κατανομημένων και ιεραρχημένων τοπικών πυρήνων για ικανοποίηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των περιοχών κατοικίας στους τομείς της εκπαίδευσης, του εμπορίου και των πολιτιστικών και κοινοτικών υπηρεσιών, με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (θ) Η ορθολογική και προγραμματισμένη σε μακροπρόθεσμη βάση αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου με έμφαση στην ποιοτική αναβάθμιση και ανταγωνιστικότητα του τουριστικού προϊόντος, στα έργα υποδομής, στις παρεμφερείς διευκολύνσεις και στις νέες εναλλακτικές και εξειδικευμένες μορφές τουρισμού.
- (ι) Η συγκέντρωση και οργάνωση της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης σε καθορισμένες περιοχές, η διασφάλιση αποδοτικής λειτουργίας των εγκαταστάσεων του λιμανιού και η δημιουργία αρμονικής σχέσης των δραστηριοτήτων αυτών με τις άλλες χρήσεις της πόλης.
- (ια) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ή εξαιρετικού φυσικού, ιστορικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα επιδιώκεται η υιοθέτηση πολιτικής για την προστασία, διατήρηση, συντήρηση, ανάπτυξη, αναζωογόνηση και αναβίωση ιστορικών και παραδοσιακών περιοχών και προστασία και προβολή του αρχαιολογικού πλούτου.
- (ιβ) Η προστασία και σταδιακή αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι το φυσικό περιβάλλον αποτελεί παράμετρο καθοριστικής σημασίας για τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και της ισορροπίας των χρήσεων και των οικοσυστημάτων.
- (ιγ) Η αύξηση των δυνατοτήτων για αναψυχή και ψυχαγωγία του συνόλου του αστικού πληθυσμού και ο εμπλουτισμός κατάλληλων υφιστάμενων χώρων με την εξασφάλιση και ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου συστήματος χώρων πρασίνου και δικτύου πεζοδρόμων και προσβάσεων προς την παραλία.

3.2 Φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου

- 3.2.1** Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική μελλοντική ανάπτυξη της Λεμεσού.
- 3.2.2** Το έτος 2012 καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.
- 3.2.3** Οι κεντρικές επιδιώξεις για την εκπόνηση, την αναθεώρηση και την εφαρμογή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού από τις οποίες προκύπτει και η φιλοσοφία πολεοδομικού προγραμματισμού που υιοθετήθηκε είναι οι ακόλουθες:
- (α) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου προς όφελος του σημερινού και του μελλοντικού αστικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές περί αειφόρου ανάπτυξης.
 - (β) Η κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο επωφελής και αποδοτική χρησιμοποίηση των αποθεμάτων που διατίθενται στις περιοχές που καθορίζονται για ανάπτυξη, των υπηρεσιών και των δικτύων υποδομής που παρέχονται από το δημόσιο τομέα (δημόσια εκπαιδευτήρια διαφόρων βαθμίδων, οδικά δίκτυα, δίκτυα υδατοπρομήθειας, τηλεπικοινωνίες, ηλεκτρισμός, κ.ο.κ.).
 - (γ) Η αναβάθμιση της οργάνωσης και κατά συνέπεια της λειτουργίας του αστικού συμπλέγματος της ευρύτερης Λεμεσού ως ενός ενιαίου πολεοδομικού συνόλου.
 - (δ) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του αστικού πληθυσμού.
- 3.2.4** Για την επίτευξη των ανωτέρω επιδιώξεων, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, επιλέγηκε το 1990 και συνεχίζει να υιοθετείται η κατάλληλη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και διατυπώθηκαν οι αναγκαίες επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής.

3.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

- 3.3.1** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης της Ευρύτερης Λεμεσού. Η Στρατηγική αυτή συνδυάζεται με τη δεδηλωμένη πολιτική για αποθάρρυνση της διασποράς των διαφόρων τύπων ανάπτυξης σε περιοχές άλλες από τις καθοριζόμενες και εδράζεται ουσιαστικά στην έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, που αποτελεί αναπτυξιακό προσανατολισμό και φιλοσοφία χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης αποτελεί ουσιαστικά τον κεντρικό κορμό του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και από αυτή προκύπτουν οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους τομείς ανάπτυξης (πχ. οικιστική και εμπορική ανάπτυξη).

- 3.3.2** Η επιλεγείσα Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι απόλυτα συμβατή με τις σύγχρονες αρχές περί αειφόρου ανάπτυξης και σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των αστικών συγκροτημάτων (σχετικές είναι οι αναφορές που περιλαμβάνονται στο "Πράσινο Βιβλίο για το Αστικό Περιβάλλον" που εξέδωσε η Ευρωπαϊκή Ένωση).
- 3.3.3** Παρά την επαναβεβαίωση της ορθότητας της επιλεγείσας Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, είναι παραδεκτό πως οι επιλογές και αποφάσεις που διαμόρφωσαν την οριστικοποίηση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου (1992 και 1994), οπότε πολύ σημαντικές σε κλίμακα εκτάσεις γης προστέθηκαν στο ήδη υπερβολικά μεγάλο απόθεμα γης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, απομάκρυνε χρονικά και δυσκόλεψε την επίτευξη των επιδιώξεων του Τοπικού Σχεδίου. Ανεξάρτητα από τις εξελίξεις αυτές, επαναβεβαιώνεται πως η επιλεγείσα Γενική Στρατηγική αποτελεί τη μόνη προσέγγιση που διασφαλίζει μεσοπρόθεσμα την ορθολογική οργάνωση και λειτουργία της Ευρύτερης Λεμεσού.
- 3.3.4** Η εφαρμογή του πνεύματος και του γράμματος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την επίτευξη των στόχων που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο για διάφορους τομείς ανάπτυξης και θα είναι καθοριστικής σημασίας για την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα (πχ. επίπεδα κυκλοφοριακής συμφόρησης, στέγαση του αστικού πληθυσμού, εξυπηρέτηση από παρεχόμενες υπηρεσίες και δίκτυα υποδομών, κ.ο.κ.).
- 3.3.5** Η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων πολεοδομικής και άλλης πολιτικής είναι άμεσα συναρτημένη με την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.
- 3.3.6** Για σκοπούς αποτελεσματικότερης, ευχερέστερης και ταχύτερης εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, στις Πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου διασφαλίζονται περιθώρια σχετικής ευελιξίας μέσα στα οποία η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να ασκεί τα καθήκοντα της σχετικά με τον έλεγχο της ανάπτυξης.
- 3.3.7** Για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης χρησιμοποιούνται τα ακόλουθα πολεοδομικά εργαλεία:
- (α) Ο καθορισμός των Περιοχών Ανάπτυξης που οριοθετούνται στο Τοπικό Σχέδιο από το Όριο Ανάπτυξης, όπου ανάλογα χωροθετούνται οι διάφορες χρήσεις γης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου.
 - (β) Οι διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης που θεωρείται κατάλληλη σε διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης ανάλογα με τον τύπο χρήσης.
 - (γ) Ο προγραμματισμός των αναγκαίων στοιχείων πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (πχ. κύριο αστικό οδικό δίκτυο, δημόσια εκπαιδευτήρια και διευκολύνσεις, κ.ο.κ.).

- (δ) Ο καθορισμός του επιθυμητού βαθμού ανάμειξης των επιμέρους χρήσεων και δραστηριοτήτων σε διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (ε) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής για την διασφάλιση ποιότητας στο αστικό περιβάλλον (φυσική, αισθητική, πολιτιστική κλπ.), πέραν της ποιότητας που προκύπτει από τα ανωτέρω.

- 3.3.8** Ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία των επιμέρους Περιοχών Ανάπτυξης διαμορφώνονται μέσα από το συνδυασμό των παραμέτρων που περιγράφονται πιο πάνω. Στις Περιοχές Ανάπτυξης επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της ανάπτυξης στο άμεσο μέλλον, με απώτερο στόχο να στεγάζεται σε αυτές η πλειονότητα τόσο του πληθυσμού όσο και των θέσεων απασχόλησης.
- 3.3.9** Οι περιοχές που βρίσκονται έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού θεωρούνται για σκοπούς Πολεοδομικού Ελέγχου ως ύπαιθρος και σε αυτές θα αποθαρρύνεται κατά κανόνα η επέκταση των αστικών χρήσεων κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Αυτό το μέτρο πολιτικής έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης και θα πρέπει να εφαρμόζεται με ιδιαίτερη προσοχή. Σημειώνεται, εντούτοις, πως οι περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης αποτελούν ουσιαστικά τα στρατηγικά αποθέματα γης που θα χρησιμοποιούνται μακροπρόθεσμα για τις κατά φάσεις αστικές επεκτάσεις, ανάλογα με την εξέλιξη των σχετικών αναγκών και τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Από αυτή τη θεώρηση προκύπτει το συμπέρασμα πως οι αναπτυξιακές δυνατότητες της γης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης μετατίθενται χρονικά, έτσι ώστε η γενικότερη ανάπτυξη της Ευρύτερης Λεμεσού να πραγματοποιείται πάνω σε συστηματική, οργανωμένη και ορθολογική βάση.
- 3.3.10** Εξαίρεση στην πολιτική αποθάρρυνσης επέκτασης των αστικών χρήσεων εκτός Ορίου Ανάπτυξης αποτελούν οι εξειδικευμένες αναπτύξεις και οι ενοποιημένες αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων, σε σχέση με τις οποίες καθορίζονται πολιτικές στο Κεφαλαίου 20 και 21 αντίστοιχα ή και άλλες αναπτύξεις για τις οποίες ισχύουν ειδικότερες πολιτικές στο κείμενο που ακολουθεί.

4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

4.1 Πληθυσμός

- 4.1.1** Οι πληθυσμιακές εξελίξεις αποτελούν μια από τις ουσιαστικότερες παραμέτρους που λαμβάνονται υπόψη για την πολεοδομική οργάνωση οποιουδήποτε αστικού συμπλέγματος. Η θεμελιώδης σημασία της παραμέτρου αυτής προκύπτει από το γεγονός πως πολλές από τις σημαντικότερες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου (πχ. ανάγκες σε εκπαιδευτικά ιδρύματα, τρόπος και ένταση του κύριου αστικού οδικού δικτύου, μέτρα ενθάρρυνσης ή αποθάρρυνσης τάσεων κατανομής του πληθυσμού) εδράζονται σε προγνώσεις και παραδοχές αναφορικά με τα πληθυσμιακά μεγέθη και χαρακτηριστικά και τη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού.

Σύμφωνα με την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας *Απογραφή Πληθυσμού 2001 - Προκαταρκτικά Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα*, ο πληθυσμός του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού ανέρχεται σε 157.494 άτομα.

- 4.1.2** Ο μόνιμος πληθυσμός στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται το έτος 2006 σε 174.860 άτομα περίπου, με βάση ρυθμό ετήσιας αύξησης που μειώνεται σταδιακά από 2.6% για την περίοδο 1982-1992 και σε 1.8% κατά μέσο όρο για την περίοδο 2001-2006 (Πίνακας Απογραφής και Προβολής Πληθυσμού). Από τα στοιχεία των απογραφών 1982-1992 προκύπτουν στην πράξη αρκετά ψηλότεροι ρυθμοί αύξησης πληθυσμού από εκείνους που είχαν προβλεφθεί στην πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου (1990) με αποτέλεσμα πληθυσμός της Ευρύτερης Λεμεσού για το 2001 να ανέρχεται σε 157.494 άτομα αντί 146.790 άτομα με βάση τις παλαιότερες προγνώσεις (κατά 7.3% περίπου υψηλότερος). Αυξημένα εμφανίζονται και τα ποσοστά αστικοποίησης σε επίπεδο Επαρχίας. Τα πιο πάνω καταδεικνύουν τη σημασία του αστικού συγκροτήματος Λεμεσού τόσο σε επίπεδο εσωτερικής μετανάστευσης όσο και προσέλκυσης πληθυσμού, για εγκατάσταση και δραστηριοποίηση εντός της περιοχής του Σχεδίου.

ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΠΡΟΒΟΛΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ

Έτος	Μόνιμος Πληθυσμός Τοπικού Σχεδίου	Μέση Ετήσια αύξηση στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου	Μόνιμος Πληθυσμός Επαρχίας
1976	101.900		141.970
1982	107.880	+0.9%	146.500
1992	139.250	+2.6%	177.220
2001	157.494	+ 1.4%	197.300
2006	174.860	+ 2.1%	207.365 (εκτιμ.)
2008	182.307	+ 2.1%	210.893 (εκτιμ.)
2012	197.335	+ 2.1%	228.277 (εκτιμ.)

Πηγή: Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών

4.1.3 Σε ότι αφορά την κατανομή του πληθυσμού σε επιμέρους διοικητικές ενότητες (Πίνακας Καταγραμμένου Πληθυσμού 1982-2001), οι εξελίξεις κατά τη εικοσαετία 1982-2001 οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- (α) Ο πληθυσμός του Δήμου Λεμεσού, παρόλο που αυξήθηκε σε απόλυτους αριθμούς, έχει μειωθεί ως ποσοστό (από 70% σε 60%) επί του συνολικού πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Ανάλογο φαινόμενο παρατηρήθηκε και στο Δήμο Αγίου Αθανασίου και στο Κοινοτικό Συμβούλιο Πάνω Πολεμιδιών. Οι διοικητικές περιοχές που είχαν αισθητή πληθυσμιακή αύξηση είναι ο Δήμος Κάτω Πολεμιδιών και ο Δήμος Γερμασόγειας.
- (β) Οι κεντρικές περιοχές της πόλης, νότια της Λεωφόρου Μακαρίου Γ', χάνουν πληθυσμό παρά τις αντίθετες προγνώσεις της πρώτης δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου. Αυτό οφείλεται στη σχετική συμπλήρωση της ανοικοδόμησης των περιοχών αυτών, στον πεπαλαιωμένο τους χαρακτήρα, στη γήρανση του πληθυσμού, στην αποτυχία προσέλκυσης νέων κατοίκων καθώς και στην αδυναμία αναβίωσης του αστικού κέντρου ως πόλου εξυπηρέτησης αλλά και ως χώρου διαμονής.
- (γ) Οι περιοχές που ήσαν αναπτυξιακά ενεργές κατά τη δεκαετία ήσαν εκείνες που προσέλκυαν και τον περισσότερο πληθυσμό (νότιες περιοχές Κάτω Πολεμιδιών, Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, Αγία Φύλα και Ζακάκι). Οι περιοχές Ύψωνα και οι βόρειες περιοχές Κάτω Πολεμιδιών, Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας δεν είχαν σημαντικές πληθυσμιακές αυξήσεις αλλά αναμένεται ότι θα ενεργοποιηθούν περισσότερο στο μέλλον. Στην ανατολική παραλιακή περιοχή του Σχεδίου ο μόνιμος πληθυσμός αυξήθηκε ελάχιστα λόγω βασικά του παραθεριστικού/ τουριστικού χαρακτήρα της ανάπτυξης.
- (δ) Η πιο πάνω κατάταξη περιοχών με βάση πληθυσμιακά δεδομένα φανερώνει την φυγόκεντρη τάση του πληθυσμού που θέτει σε κίνδυνο τη λειτουργία του ίδιου του αστικού συγκροτήματος καταστρατηγώντας την Στρατηγική της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης. Είναι λοιπόν σημαντικό να εντοπιστούν οι λόγοι αυτής της αποκέντρωσης και να εισαχθούν μέτρα και πολιτική για την ανασχεση της.

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΑΤΑΓΡΑΜΜΕΝΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1982-1992-2001

Διοικητική Περιοχή	Πληθυσμός 1982	Ποσοστό επί του συνόλου %	Πληθυσμός 1992	Ποσοστό επί του συνόλου %	Πληθυσμός 2001	Ποσοστό επί του συνόλου %
Δήμος Λεμεσού	74.782	69.8	87.136	63.7	94.628	60.1
Δήμος Μέσα Γειτονιάς	8.685	8.1	11.533	8.4	13.519	8.6
Δήμος Αγίου Αθανασίου	5.899	5.5	6.930	5.1	9.366	5.9
Δήμος Κάτω Πολεμιδιών	7.919	7.4	15.985	11.7	18.508	11.8
Δήμος Γερμασόγειας	2.969	2.8	5.902	4.3	8.494	5.4
Περιοχή Πρώην Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντας	285	0.3	1.077	0.8	2.742	1.7
Κοινοτικό Συμβούλιο Ύψωνα	3.061	2.8	4.475	3.3	6.430	4.1
Κοινοτικό Συμβούλιο Πάνω Πολεμιδιών	3.561	3.3	3.703	2.7	3.749	2.4
Κοινοτικό Συμβούλιο Τσερκέζ Τσιφλίκ	(54*)		(28*)		(58*)	
Σύνολο	107.161		136.741		157.494	

* Ο πληθυσμός του Τσερκέζ Τσιφλίκ δεν υπολογίστηκε στο σύνολο του αστικού πληθυσμού κατά τις απογραφές.

4.1.4 Η προβλεπόμενη κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπολογίσθηκε με βάση τα ακόλουθα δεδομένα:

- (α) Τη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού τα έτη 1982, 1992 και 2001.
- (β) Την αναμενόμενη αύξηση του πληθυσμού μέχρι το έτος 2008 και 2012.
- (γ) Την εκτίμηση του ρυθμού, είδους και δυναμικού της οικοδομικής ανάπτυξης, το βαθμό της υφιστάμενης οικοδομικής ανάπτυξης και το οικοδομικό απόθεμα σε κάθε περιοχή.
- (δ) Το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται σε διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.

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

- (α) Μέγιστο ποσοστό του συνολικού πληθυσμού περιοχής του Τοπικού Σχεδίου πρέπει να διαμένει μόνιμα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

- (β) Οι φυγόκεντρες πληθυσμιακές τάσεις πρέπει να ανασχεθούν, εφαρμόζοντας κατάλληλη πολιτική που θα στοχεύει στην απάμβλυνση των συγκριτικών μειονεκτημάτων των κεντρικότερων οικιστικών περιοχών του Σχεδίου (π.χ. σε σχέση με την προσπέλαση, την κοινωνική υποδομή, τις ανέσεις ζωής) έναντι άλλων αστικών περιοχών.
- (γ) Στις περιοχές όπου παρατηρούνται ιδιαίτερα έντονες τάσεις αύξησης του πληθυσμού να αποδοθεί έμφαση στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής (χώροι για δημόσια σχολεία διαφόρων βαθμίδων, κύριο αστικό οδικό δίκτυο κ.ο.κ).

4.2 Απασχόληση

- 4.2.1 Αύξηση αντίστοιχη με εκείνη του μόνιμου πληθυσμού αναμένεται ότι θα υπάρξει και στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό μέχρι το έτος 2012. Παράλληλα αναμένεται και ποσοστιαία αύξηση του οικονομικά ενεργού πληθυσμού (από 40% του συνολικού πληθυσμού του αστικού συγκροτήματος σε 45%) λόγω της αύξησης της συμμετοχής των γυναικών στην παραγωγική απασχόληση και της εξίσωσης των απασχολούμενων στην περιοχή του Σχεδίου που κατοικούν εκτός περιοχής, με εκείνους που κατοικούν στην περιοχή και απασχολούνται έξω από αυτή.
- 4.2.2 Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συγκέντρωνε το 1995 περίπου 83% της συνολικής απασχόλησης στην Επαρχία, γεγονός που αντανάκλα και τη σημασία της πόλης ως κέντρου απασχόλησης για την ευρύτερη περιφέρεια. Η οικονομία της περιοχής του αστικού συγκροτήματος βασίζεται κυρίως, κατά περίπου 70%, στους τομείς των υπηρεσιών, του εμπορίου, της βιομηχανίας και των εστιατορίων/ξενοδοχείων. Από την διαχρονική κατανομή του οικονομικά ενεργού πληθυσμού σε διάφορους οικονομικούς τομείς διαφαίνεται και η μελλοντική τάση για ποσοστιαία αύξηση της απασχόλησης στο δευτερογενή (βιομηχανία) και τριτογενή τομέα (τουρισμός και υπηρεσίες), κυρίως σε βάρος του τομέα της γεωργίας και των κατασκευών.
- 4.2.3 Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με την απασχόληση αφορά τα ακόλουθα:
 - (α) Την αρμονική και λελογισμένη κατανομή των ευκαιριών απασχόλησης σε επιμέρους περιοχές ανάλογα με το δυναμικό τους σε πληθυσμό και δυνατότητες απασχόλησης, έτσι ώστε να ισοκατανέμεται ο κυκλοφοριακός φόρτος στο σύνολο του οδικού δικτύου και να αποσυμφορηθεί το εμπορικό κέντρο της πόλης.
 - (β) Την αύξηση των δυνατοτήτων επιλογής του αστικού πληθυσμού σε ότι αφορά το είδος και το χώρο εργασίας με την κατάλληλη χωροθέτηση των αστικών λειτουργιών και των χρήσεων γης.
 - (γ) Τη δημιουργία των προϋποθέσεων για ενθάρρυνση των γυναικών ώστε να αυξηθεί η συμμετοχή τους σε όλους του τομείς οικονομικής δραστηριότητας.

5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

5.1 Γενική θεώρηση

5.1.1 Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο που μαζί με άλλες, καθορίζει την ποιότητα ζωής του αστικού πληθυσμού. Η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιώδη στόχο την εξυπηρέτηση και την σύνδεση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων και την μείωση της ανισότητας μεταξύ αστικών περιοχών που πλεονεκτούν από άποψη προσπελασιμότητας και εκείνων που μειονεκτούν σημαντικά στον τομέα αυτό.

5.1.2 Από την αξιολόγηση του οδικού δικτύου που προβλέπεται στο Τοπικό Σχέδιο προκύπτει ότι αυτό ικανοποιεί τις ανάγκες του έτους 2012 αλλά και πολύ πέραν αυτού. Εντοπίζονται ωστόσο διάφορα προβλήματα που ενδέχεται να διευρυνθούν στο μέλλον, θέτοντας σε αμφισβήτηση το σύνολο του κυκλοφοριακού σχεδιασμού και πολιτικής. Τα προβλήματα αυτά είναι συνοπτικά τα ακόλουθα:

- (α) Η μέχρι τώρα προώθηση μόνο του ενός σκέλους της κυκλοφοριακής στρατηγικής που αφορά την επέκταση του οδικού δικτύου (αδράνεια στους τομείς των δημόσιων μεταφορών, κυκλοφοριακής διαχείρισης και στάθμευσης) αυξάνει το βαθμό εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο και οδηγεί στη μόνιμη κυκλοφοριακή συμφόρηση.
- (β) Η σχετική καθυστέρηση που παρατηρείται στην υλοποίηση και βελτίωση βασικών τμημάτων του οδικού δικτύου, ιδιαίτερα των παρακαμπτηρίων / περιμετρικών δρόμων, και η ανεπαρκής ιεράρχηση του, ενθαρρύνουν τη διαμπερή κυκλοφορία μέσα από περιοχές κατοικίας και έχουν ως επακόλουθο τις αλυσιδωτές επιπτώσεις στον προγραμματισμό άλλων βασικών οδικών έργων.
- (γ) Η δυσκολία προσπέλασης και διακίνησης στο αστικό κέντρο αλλά και σε αρκετούς πυρήνες των περιμετρικών οικισμών ενθαρρύνει φυγόκεντρες τάσεις που επηρεάζουν τη συνοχή του αστικού συστήματος και συγκρούονται με την ίδια τη Στρατηγική του Σχεδίου.
- (δ) Η σταδιακή μετατροπή αρκετών βασικών δρόμων σε εμπορικούς άξονες, επηρεάζει αρνητικά την κυκλοφοριακή ικανότητα του οδικού δικτύου και αυξάνει τα προβλήματα οδικής ασφάλειας.
- (ε) Η αδράνεια που παρατηρείται στην προώθηση ενός αποτελεσματικού συστήματος δημόσιων μεταφορών, η απουσία ενός ολοκληρωμένου προγράμματος χώρων στάθμευσης και η ελλιπής προσφορά πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων εμποδίζουν την ανάπτυξη τρόπων διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον.

- 5.1.3** Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπελασιμότητας προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές χώρων διαμονής, περιοχών απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Για το λόγο αυτό το Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνει, ως αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος εξυπηρέτησης των διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 5.1.4** Η θεμελιώδης κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και των επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας και για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες τους σύμφωνα με τις δικές τους επιλογές. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του κυκλοφοριακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τη σχετική επένδυση και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όπου είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου.
- 5.1.5** Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής που πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους που αποτελούν ίσης σημασίας συστατικά ενός ενιαίου συνόλου:
- (α) Την οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού συστήματος κύριων αστικών δρόμων στα πλαίσια ενός καλά ιεραρχημένου οδικού δικτύου για διοχέτευση του βασικού κυκλοφοριακού φόρτου, διασφάλιση άνετης, ασφαλούς και απρόσκοπτης διακίνησης πληθυσμού και αγαθών και προστασία περιοχών κατοικίας και άλλων ευαίσθητων περιοχών από διαμπερείς κυκλοφοριακές κινήσεις.
 - (β) Την ουσιαστική και εξ' υπαρχής συσχέτιση του οδικού συστήματος με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στο βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.
 - (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, με στόχο την τροποποίηση της παρούσας ισορροπίας μεταξύ ιδιωτικών και δημόσιων μέσων μεταφοράς, προς όφελος των τελευταίων.
 - (δ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης ενδοαστικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον.
 - (ε) Τη ρύθμιση της στάθμευσης προς εξυπηρέτηση της γενικής κυκλοφοριακής πολιτικής.

- (στ) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε περιοχές όπου έχει συμπληρωθεί το πρωτεύον οδικό δίκτυο με υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης ανάλογα με τις περιπτώσεις.

5.1.6 Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού υιοθετεί σε γενικές γραμμές τα βασικά πορίσματα και προτάσεις της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λεμεσού (του 1994). Η Μελέτη αυτή στοχεύει όπως και το Τοπικό Σχέδιο στην ολοκληρωμένη προώθηση ενιαίας και σφαιρικής κυκλοφοριακής πολιτικής, στην διευκόλυνση εναλλακτικών μορφών διακίνησης, στη βελτίωση της προσπελασιμότητας του αστικού κέντρου, στη βελτίωση των συνθηκών οδικής ασφάλειας και στην εισαγωγή περιβαλλοντικών παραμέτρων στον κυκλοφοριακό σχεδιασμό.

5.2 Οδικό Δίκτυο

5.2.1 Το κύριο αστικό οδικό δίκτυο αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της πόλης (Σχ. 4). Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και ταυτόχρονα θα διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία του συστήματος των δημόσιων αστικών συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατό να αποτελεί τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο αστικό οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιώδη ρόλο.

5.2.2 Το υφιστάμενο ακτινωτό, κατά βάση, οδικό σύστημα που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του αστικού συμπλέγματος, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις αλματωδώς αυξανόμενες σύγχρονες ή προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό, το οδικό δίκτυο της περιοχής του Σχεδίου αναπροσαρμόζεται και ιεραρχείται σε αυτοκινητόδρομους (εθνικό οδικό δίκτυο), δρόμους πρωταρχικής σημασίας, δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατοδρόμους και πεζόδρομους. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αστικού οδικού δικτύου θα βασίζονται γενικά στην εκάστοτε έκδοση του Εγχειριδίου Γεωμετρικών Προτύπων για Αστικούς Δρόμους (του Τμήματος Δημοσίων Έργων). Στο Σχέδιο προνοούνται εκτός των άλλων τα ακόλουθα:

- (α) Η αναβάθμιση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας με διαπλατύνσεις, ευθυγραμμίσεις και βελτιώσεις που έχουν καταστεί αναγκαίες εδώ και αρκετά χρόνια.
- (β) Η δημιουργία πλέγματος δρόμων πρωταρχικής σημασίας που θα συνδέουν απευθείας τις αστικές περιοχές, έτσι ώστε να αποφεύγονται οι διαμπερείς κινήσεις μέσα από το αστικό κέντρο.
- (γ) Η ουσιαστική αναβάθμιση των κυκλοφοριακών κόμβων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου είτε με νέες κατασκευές είτε με την ένταξη του συστήματος ελέγχου τους σε ενιαίο κεντρικό ηλεκτρονικό σύστημα, ανάλογα με το ρόλο του κάθε κόμβου.

5.2.3 Οι αυτοκινητόδρομοι διασφαλίζουν την κυκλοφοριακή διακίνηση εθνικής και περιφερειακής σημασίας από και προς την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

Οι αυτοκινητόδρομοι έχουν τέσσερεις ή περισσότερες λωρίδες κυκλοφορίας, διαχωριστική νησίδα, είναι περιφραγμένοι και δεν θα έχουν απευθείας προσβάσεις από παρόδιες ιδιοκτησίες ή συμβολές με τοπικούς δρόμους. Οι οδικές συμβολές (κόμβοι) και οι διασταυρώσεις πεζών σε αστικούς αυτοκινητόδρομους θα είναι ανισόπεδες

- 5.2.4** Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση της κύριας ενδοαστικής κυκλοφορίας μεταξύ των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Οι δρόμοι αυτοί έχουν συνήθως μεγάλο μήκος και συνδέουν κατά κύριο λόγο τους αυτοκινητόδρομους (εθνικό οδικό δίκτυο) με τις περιβαλλοντικές περιοχές και το δευτερεύον οδικό δίκτυο του Σχεδίου. Για λόγους κυκλοφοριακής ασφάλειας και λειτουργικότητας στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται οι οδικές συμβολές όπως και οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις, όπου αυτό είναι εφικτό. Σε νεοαναπτυσσόμενες περιοχές ο σχεδιασμός δρόμων πρωταρχικής σημασίας θα γίνεται με τρόπο που να διασφαλίζονται στο μέγιστο δυνατό βαθμό συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας και λειτουργικότητας (πρόνοια για κατασκευή υπηρεσιακών δρόμων και προστατευτικών λωρίδων, περιορισμός οδικών συμβολών κ.ο.κ.).
- 5.2.5** Στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας που δεν είναι καθορισμένοι ως Άξονες Δραστηριότητας, και όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδιων ιδιοκτησιών εντός Οικιστικών Ζωνών που καθορίστηκαν πριν τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας πρασίνου επαρκούς πλάτους καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις. Βασικός στόχος είναι η απάμβλυνση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τις ιδιοκτησίες και αναπτύξεις κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου. Όπου είναι δυνατό, το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16 μέτρων. Αναμένεται ότι η πολιτική αυτή θα συμβάλει στον περιορισμό των δυστυχημάτων και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των κύριων αστικών δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει ουσιαδώς στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα. Οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας θα είναι συνήθως δρόμοι τεσσάρων λωρίδων κυκλοφορίας με κεντρική κτιστή διαχωριστική νησίδα και η κατασκευή τους μπορεί να υλοποιείται κατά φάσεις. Στον προγραμματισμό του οδικού δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων που θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο θα καθορίζεται μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων.
- 5.2.6** Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών, που εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε νέα Οικιστική Ζώνη κατά την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 6 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου. Το εν λόγω πλάτος της ζώνης θα μειώνεται κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περιπτώσεις υπέρμετρου περιορισμού των δυνατοτήτων αξιοποίησης των επηρεαζόμενων ακινήτων, καθώς και από την αναγκαιότητα συνέχισης υπηρεσιακού δρόμου κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου.

- 5.2.7** Για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, κατά μήκος των δρόμων πρωταρχικής σημασίας δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων καθημερινής εξυπηρέτησης που συγκεντρώνουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρατήρια στοιχημάτων κ.ο.κ.
- 5.2.8** Οι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας (βλ. Ένθετο Χάρτη με αρ. 10) είναι σημαντικοί δρόμοι στο επίπεδο των περιβαλλοντικών περιοχών και διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση ιδιωτικών οχημάτων ή και λεωφορείων στο εσωτερικό των περιοχών αυτών. Οι δρόμοι αυτοί συνδέουν τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας με τους τοπικούς δρόμους των περιβαλλοντικών περιοχών. Επιπρόσθετα στόχοι του δικτύου των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας είναι: (α) η καθοδήγηση της ανάπτυξης ιδιαίτερα όσον αφορά την χωροθέτηση κάποιων σημαντικών χρήσεων γης όπως εκπαιδευτήρια, φροντιστήρια, κ.λ.π., (β) ο εντοπισμός και η σωστή σχεδίαση των σχετικών οδικών συμβολών μεταξύ των δρόμων πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας, (γ) η αύξηση των δυνατοτήτων επανακαθορισμού εύχρηστων διαδρομών για τις διάφορες δημόσιες συγκοινωνίες, (δ) η ομαλή διοχέτευση της ροής της οδικής κυκλοφορίας γεγονός που αυξάνει τις δυνατότητες σχεδιασμού και διαχείρισης των δικτύων ποδηλατοδρόμων, πεζοδρόμων και γραμμικών χώρων πρασίνου.
- 5.2.9** Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων αυτών θα καθορίζονται από την κυκλοφοριακή κίνηση σε συσχετισμό με τις χρήσεις γης που αναμένεται να εξυπηρετήσουν. Το πλάτος των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας κυμαίνεται συνήθως μεταξύ δύο και τριών λωρίδων κυκλοφορίας. Στην περίπτωση τρίτης λωρίδας αυτή θα χρησιμοποιείται για τη διαμόρφωση δεξιόστροφων κινήσεων καθώς και για την αύξηση των δυνατοτήτων τοποιοτέχνησης. Στις οδικές συμβολές (τουλάχιστο με το οδικό δίκτυο πρωταρχικής σημασίας) θα επιδιώκεται η δημιουργία επιπρόσθετης τρίτης τροχιάς για τις δεξιόστροφες κινήσεις.
- 5.2.10** Με βάση τα πιο πάνω οι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας που φαίνονται στο Χάρτη με αρ. 10 έχουν συμβουλευτικό χαρακτήρα με την έννοια ότι οι Πολεοδομικές Αρχές θα λαμβάνουν υπόψη το σχέδιο και θα καταβάλλουν προσπάθεια για υλοποίησή τους, κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου. Σε περιπτώσεις που αυτό δεν είναι εφικτό θα αναζητούνται εναλλακτικές πορείες.
- 5.2.11** Οι τοπικοί δρόμοι ή δρόμοι προσπέλασης συνδέουν το δευτερεύον οδικό δίκτυο με ιδιωτικές αναπτύξεις. Οι δρόμοι αυτοί είναι συνήθως δρόμοι μικρού μήκους και σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατόν να απολήγουν σε αδιέξοδα. Σε δρόμους αυτής της κατηγορίας θα αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις και η κυκλοφορία θα γίνεται με χαμηλές σχετικά ταχύτητες.
- 5.2.12** Το οδικό δίκτυο συμπληρώνεται με το δίκτυο πεζοδρόμων και το δίκτυο ποδηλατοδρόμων που επεξηγούνται στην παράγραφο 5.5 και 5.6 πιο κάτω.

5.3 Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση

- 5.3.1** Στις κεντρικότερες αστικές περιοχές και κυρίως στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, τους ιστορικούς ή/και λειτουργικούς πυρήνες των προαστείων καθώς και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα ή άλλες ευαίσθητες περιοχές, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη θέση πως η βελτίωση της λειτουργίας του οδικού δικτύου θα επιδιώκεται μέσω της εφαρμογής μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές όπου κρίνεται αναγκαίο για τη διατήρηση ή/και τη βελτίωση της τοπικής φυσιογνωμίας, θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης.
- 5.3.2** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης αποτελούν στρατηγική επιλογή του Σχεδίου και θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην αναβάθμιση της ελκυστικότητας ορισμένων περιοχών και στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί).
- 5.3.3** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που περιλαμβάνουν μονοδρομήσεις, βελτιώσεις υφιστάμενων οδικών συμβόλων, δημιουργία ειδικών λωρίδων για αποκλειστική κυκλοφορία λεωφορείων, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, 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 στοχεύουν βασικά στη μείωση των ταχυτήτων των οχημάτων σε ευαίσθητες περιοχές κατοικίας και εμπορικές περιοχές και περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων ειδικές διαμορφώσεις δρόμων, με τοπιοτεχνημένους χώρους, όπου προτεραιότητα έχει ο πεζός και ο ποδηλάτης χωρίς να απαγορεύεται εντελώς το ιδιωτικό αυτοκίνητο. Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης μπορούν να υιοθετηθούν μετά από ολοκληρωμένες κυκλοφοριακές μελέτες ή Σχέδια Περιοχών.
- 5.3.4** Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή και οι περιοχές των ιστορικών πυρήνων επιμέρους Δήμων της περιοχής του Σχεδίου αποτελούν τους προσφορότερους χώρους για μελέτη και υιοθέτηση τέτοιων μέτρων. Για το αστικό κέντρο εκπονήθηκε το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού που διαλαμβάνει αρκετά μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης (σε συνδυασμό και με τις πρόνοιες της Κυκλοφοριακής Μελέτης Λεμεσού), μέσα από μια ενιαία και ολοκληρωμένη προσέγγιση της περιοχής.

5.4 Δημόσιες Συγκοινωνίες

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

- 5.4.2** Παρά τη μεγάλη σημασία που είχε αποδοθεί στις δημόσιες συγκοινωνίες στην αρχική δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου (1990), μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοσθεί συστηματικά μια συγκροτημένη και αποφασιστική πολιτική ενίσχυσης του ρόλου τους στη λειτουργία του συνόλου της πόλης. Αυτή η αδυναμία, σε συνάρτηση με τις σημαντικές σε κλίμακα επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου (1992) όπως και άλλες αρνητικές εξελίξεις στο διάστημα 1990/95 (Χωροθέτηση μεγάλων αστικών χρήσεων ανεξάρτητα από το δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών, καθυστέρηση στην υλοποίηση του οδικού δικτύου, δημιουργία Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, κ.ο.κ.) έχουν επιδεινώσει τις συνθήκες λειτουργίας των δημόσιων συγκοινωνιών και θα συμβάλουν μεσοπρόθεσμα σε εντονότερη εξάρτηση των ενδοαστικών διακινήσεων από τα ιδιωτικά οχήματα.
- 5.4.3** Στο Τοπικό Σχέδιο, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα για τις δημόσιες συγκοινωνίες. Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 5.4.4** Για να καταστεί εφικτός ο ανωτέρω στόχος, η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου προβλέπει για περιορισμό της αστικής εξάπλωσης εντός των καθορισμένων περιοχών Ανάπτυξης. Εκτιμάται ότι μέσω της εφαρμογής αυτής της Στρατηγικής θα ενοποιηθούν σταδιακά οι αναπτυσσόμενες αστικές περιοχές και θα επιτευχθεί πυκνότητα κατοίκησης που θα καταστήσει οικονομικά αποδοτική τη λειτουργία των δημόσιων συγκοινωνιών. Η επίτευξη του στόχου αυτού έχει θεμελιώδη σημασία για την ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών που είναι δυνατό να παρέχουν οι δημόσιες συγκοινωνίες, για την ενίσχυση του ρόλου τους στην ικανοποίηση των καθημερινών διακινήσεων και για τη σταδιακή απεξάρτηση του πληθυσμού από τη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου.
- 5.4.5** Η κατασκευή του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και ιδιαίτερα των τμημάτων του στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Υπογραμμίζεται ότι οι σημερινές συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης επηρεάζουν κατά πολλαπλάσιο τρόπο τις συνθήκες λειτουργίας και την ελκυστικότητα των δημόσιων συγκοινωνιών, σε σύγκριση με την επίδραση τους στην κυκλοφορία ιδιωτικών οχημάτων.
- 5.4.6** Η δομή του δικτύου των διαδρομών των δημόσιων συγκοινωνιών πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων στον αστικό χώρο, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του αστικού πληθυσμού. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τις δημόσιες συγκοινωνίες κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας που εκτιμάται πως θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών. Ο δημόσιος τομέας πρέπει να

λαμβάνει εξίσου σοβαρά υπόψη αυτή την παράμετρο για τη χωροθέτηση διαφόρων δημόσιων χρήσεων και άλλων αναπτύξεων.

- 5.4.7** Οι διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών πρέπει να αναδιαρθρωθούν με την συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων φορέων, έτσι ώστε να επιτευχθεί η μέγιστη δυνατή συμβολή τους στη λειτουργία της πόλης. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να αποδοθεί στην εξυπηρέτηση περιοχών μεγάλης πληθυσμιακής πυκνότητας και περιοχών απασχόλησης και εξυπηρέτησης (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Δευτερεύον Εμπορικό Κέντρο, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας, Τουριστικές Ζώνες, σχολεία, λιμάνι, κ.ο.κ.). Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η βιωσιμότητα των μέσων αυτών, ενώ παράλληλα θα αναβαθμισθεί το επίπεδο εξυπηρέτησης του κοινού.
- 5.4.8** Για βελτίωση της εξυπηρέτησης του κοινού από τις δημόσιες συγκοινωνίες και τη βελτίωση της αποδοτικότητας και ελκυστικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, πρέπει να καθοριστούν, σε περιπτώσεις που αυτό είναι εφικτό, ειδικές λωρίδες αποκλειστικής χρήσης από λεωφορεία, να προωθηθούν ειδικές ρυθμίσεις σε οδικούς κόμβους που να δίνουν προτεραιότητα στα λεωφορεία και να παρέχονται στάσεις λεωφορείων σωστά εξοπλισμένες με ειδικά στέγαστρα όπου αυτό είναι αναγκαίο.
- 5.4.9** Βασική πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τις δημόσιες μεταφορές είναι και η διαμόρφωση Διαμετακομιστικού Κεντρικού Σταθμού για αστικά λεωφορεία στην περιοχή της δημοτικής αγοράς και η δημιουργία Τερματικού Σταθμού αστικών λεωφορείων που θα εξυπηρετεί παράλληλα και τα αγροτικά λεωφορεία σε χώρο παρά την οδό Λεοντίου Α'. Για σκοπούς διακίνησης εντός του ευρύτερου αστικού κέντρου θα πρέπει να εισαχθεί νέα υπηρεσία λεωφορείων μικρού μεγέθους (mini buses) των οποίων οι διαδρομές θα συνδέουν τους βασικούς σταθμούς λεωφορείων με τους χώρους στάθμευσης που βρίσκονται περιμετρικά του κέντρου της πόλης.

5.5 Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων

Γενικά

- 5.5.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν μέτρα που 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 πεζοί με σχετική ευχέρεια.
- 5.5.2** Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλατιστών προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:
- (α) Η μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με σημαντικά κέντρα δραστηριότητας, τα μεγαλύτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα, το σύστημα των δημόσιων χώρων πρασίνου και την παραλία.

Τα πεζοδρόμια και πεζόδρομοι αποτελούν προτεραιότητα γιατί ο αναγκαίος χώρος είναι κατά κανόνα διασφαλισμένος. Οι Τοπικές Αρχές πρέπει να καταρτίσουν ένα συγκροτημένο πρόγραμμα προτεραιοτήτων για την ετήσια κατασκευή τμημάτων αυτής της υποδομής κατά φάσεις, με έμφαση σε άξονες που εκτιμάται ότι θα χρησιμοποιούνται συχνότερα. Στο πλαίσιο αυτό για μέρος του δικτύου μπορούν να εφαρμόσουν διάφορα μέτρα, συμπεριλαμβανομένων των δυνατοτήτων που παρέχει το άρθρο 17 του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου που αφορά την “κατασκευή, επανακατασκευή και βελτίωση οδών”. Η χρησιμοποίηση της σχετικής υποδομής είναι σημαντική στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, δεδομένου ότι πολύ σημαντικό ποσοστό του αστικού πληθυσμού ζει και εργάζεται σε πολύ μικρές αποστάσεις από διάφορα κέντρα απασχόλησης.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάπτυξη του συστήματος πεζοδρόμων στην παλιά πόλη, τα ιστορικά κέντρα των προαστείων και την παραλία.

- (β) Οι ανάγκες διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης. Αυτό ισχύει κυρίως για περιοχές εμπορικών δραστηριοτήτων και κατοικίας, αλλά εφαρμόζεται και σε άλλες μεγάλες αναπτύξεις όπως βιομηχανικές, εκπαιδευτικές και επίσης όσες αφορούν αναψυχή/ ψυχαγωγία.
- (γ) Ο καθορισμός περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα μέσα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους παραδοσιακούς πυρήνες προαστείων και περιχώρων, στην παλιά πόλη και στην παραλία. Τέτοια έργα θα μελετούνται σε λεπτομέρεια στο πλαίσιο Σχεδίων Περιοχής, όπου η ενεργός συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα και το ευρύτερο κοινό θεωρείται απολύτως αναγκαία.

5.6 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων

- 5.6.1** Η αναγνώριση του ποδηλάτου ως ενός μεταφορικού μέσου ισότιμου με τα υπόλοιπα μέσα όπως είναι το αυτοκίνητο και το λεωφορείο και η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων, αποτελούν ουσιώδη παράγοντα της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Ο γενικός στόχος είναι η ρύθμιση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της πόλης μέσα στο ευρύτερο πλαίσιο μιας αειφόρου περιβαλλοντικής διαχείρισης, η οποία θα μείωνε την εξάρτηση από το αυτοκίνητο με όλα τα θετικά που μια τέτοια εξέλιξη θα έφερνε στα περιβαλλοντικά δεδομένα και την ποιότητα ζωής στην πόλη.

- 5.6.2.** Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, που είναι αποτέλεσμα μελέτης στα πλαίσια του Ευρωπαϊκού προγράμματος LIFE, δείχνεται διαγραμματικά στο Σχέδιο 10 Δίκτυο Δευτερεύοντος οδικού Δικτύου και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων, όπου φαίνεται η οργάνωση ενός ενιαίου και συνεχούς δικτύου ποδηλατοδρόμων που καλύπτει όλη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η διαμόρφωση του σχεδίου στηρίχτηκε: (α)στις υφιστάμενες δεσμεύσεις τα προγραμματιζόμενα οδικά έργα, καθώς και την ιεράρχηση και γενικά την κυκλοφοριακή διαχείριση, (β) την υφιστάμενη και προγραμματιζόμενη κατανομή των χρήσεων γης, την πληθυσμιακή κατανομή του πληθυσμού και την κοινωνιολογική σύνθεση των χρηστών, (γ) τις απόψεις των εμπλεκόμενων Κρατικών Υπηρεσιών, των Τοπικών Αρχών, των αποτελεσμάτων δύο παγκύπριων κοινωνικών ερευνών και των εμπειριών άλλων χωρών επί του θέματος, (δ) τα κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά, πολεοδομικά, τοπογραφικά και κλιματολογικά δεδομένα της περιοχής μελέτης, και (ε) την ανάγκη δημιουργίας ενός ασφαλούς, συνεχούς, ευέλικτου και εύχρηστου δικτύου το οποίο μέσα από ενδιαφέρουσες διαδρομές και περάσματα θα πρόσφερε πραγματικές εναλλακτικές πορείες διακίνησης, αλλά και αναψυχής και άσκησης.
- 5.6.3** Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων δεν είναι ομοιογενές, με την έννοια ότι το δίκτυο ενσωματώνει διάφορες ευέλικτες λύσεις ώστε να επιτευχθεί η συνέχεια του δικτύου και η ασφάλεια των διαδρομών, ιδιαίτερα στα σημεία των διασταυρώσεων. Κατά συνέπεια οι ποδηλατόδρομοι μπορεί να είναι ανεξάρτητοι (διαμέσου δημόσιων ανοικτών χώρων ή πεζοδρομοποιημένων περιοχών), να κινούνται κοντά ή δίπλα σε οδικά δίκτυα διαφόρων βαθμίδων ή να συνδυάζονται με άλλα μέτρα ήπιας κυκλοφοριακής διαχείρισης.
- 5.6.4** Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων ιεραρχείται σε δύο βαθμίδες το κύριο (ή βασικό) και το δευτερεύον δίκτυο. Μέσω του κύριου δικτύου ποδηλατοδρόμων (που βασικά κινείται κατά μήκος δρόμων του κύριου και του δευτερεύοντος οδικού δικτύου) θα συνδέονται σημαντικές χρήσεις του αστικού συμπλέγματος, όπως το κέντρο της πόλης, περιοχές κατοικίας, εργασίας, αναψυχής, δημόσια εκπαιδευτήρια, μεγάλοι χώροι πρασίνου κ.λ.π. Για το λόγο αυτό θα καταβάλλεται κάθε προσπάθεια για την προώθηση και υλοποίησή του. Σε περίπτωση που τα δεδομένα καθιστούν την υλοποίηση κάποιου τμήματος του δικτύου αυτού δύσκολη, τότε οι Πολεοδομικές Αρχές θα μπορούν να προβούν σε μερική τροποποίησή του με στόχο την εναλλακτική συνέχιση του δικτύου, νοουμένου ότι προηγουμένως θα εξασφαλίσουν τη σύμφωνη γνώμη της “Τεχνικής Επιτροπής του Κεντρικού Φορέα για Επίλυση Κυκλοφοριακών Προβλημάτων”.
- 5.6.5** Το δευτερεύον δίκτυο ποδηλατοδρόμων που συνδέει τοπικά κέντρα απασχόλησης και ψυχαγωγίας καθώς επίσης και σχολεία με τους βασικούς ποδηλατόδρομους, θεωρείται περισσότερο συμβουλευτικό (ενδεικτικό) για τις Πολεοδομικές Αρχές και αυτό θα αποτελέσει τη βάση για ένα λεπτομερέστερο σχεδιασμό.
- 5.6.6** Ο περαιτέρω αυτός σχεδιασμός θα ήταν θεμιτό όπως λάβει υπόψη και τα ακόλουθα : (α) η κυκλοφοριακή πολιτική που ακολούθησε η Κύπρος ιδιαίτερα μετά το 1974, ήταν προσανατολισμένη στην διακίνηση με το ιδιωτικό αυτοκίνητο γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα μεγάλο ποσοστό των πόλεων μας να καταλαμβάνεται από δρόμους αλλά ταυτόχρονα να μας

παρέχει σήμερα αρκετές ευκαιρίες καλύτερης οδικής διαχείρισης (π.χ. για μονοδρομήσεις, πεζοδρομοποιήσεις και άλλα μέτρα που προσφέρουν ευκαιρίες ενσωμάτωσης δικτύων ποδηλατοδρόμων) με σχετικά μικρό κόστος (β) οι ποδηλατόδρομοι διπλής κατεύθυνσης προσφέρουν μεγάλη οικονομία χώρου, ευκολότερο προσπέρασμα, δυνατότητα μεγαλύτερου σκιασμού, λιγότερες διασταυρώσεις, πιο κοινωνικούς και ασφαλείς χώρους, δυνατότητα ελεύθερης χρήσης του υπόλοιπου οδικού οδοστρώματος για στάθμευση κ.λ.π. και συνταύτιση με τους υφιστάμενους ποδηλατόδρομους, (γ) στόχος του δικτύου είναι η προσφορά εναλλακτικού τρόπου διακίνησης για μέρος των μετακινήσεων, σε αποστάσεις από 3-5 χιλιόμετρα ώστε οι μαθητές, εργαζόμενοι κ.ά. να καταστούν και χρήστες ποδηλατοδρόμων (δ) η προώθηση δικτύων ποδηλατοδρόμων πέραν των περιβαλλοντικών, οικονομικών κ.λ.π. πλεονεκτημάτων αυξάνει και τις δυνατότητες ανάπτυξης του λεγόμενου “ποδηλατικού τουρισμού” είτε αυτός γίνεται για σκοπούς αναψυχής ή για σκοπούς αθλητικής προετοιμασίας και (ε) οι Πολεοδομικές Αρχές, κατά την άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου, αλλά και τα εμπλεκόμενα Κυβερνητικά Τμήματα Μελετών, θα μπορούσαν κατά την διεκπεραίωση των εργασιών τους να συμβουλευόμαστε το “Τεχνικό Εγχειρίδιο Σχεδιασμού Ποδηλατοδρόμων” καθώς και τα “Λεπτομερέστερα Σχέδια” που προέκυψαν από την πιο πάνω αναφερόμενη μελέτη του Προγράμματος LIFE.

- 5.6.7** Η σταδιακή υλοποίηση ενός δικτύου ποδηλατοδρόμων μπορεί να επιτευχθεί μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, ή στα πλαίσια υλοποίησης πολεοδομικών ή άλλων οδικών έργων του δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα αλλά και των Τοπικών Αρχών. Η όλη προσπάθεια απαιτεί συντονισμένες ενέργειες, παράλληλες δράσεις και συνεχή παρακολούθηση από τους εμπλεκόμενους φορείς και ανάλογες αποφάσεις για επενδύσεις. Στα πλαίσια αυτά πιστεύεται ότι η άμεση προώθηση κάποιων πρώτων φάσεων του δικτύου (που ενδεικτικά φαίνονται στο Σχ.9) θα διαμορφώσει ένα θεμέλιο της όλης προσπάθειας, θα φανερώσει την πρόθεση των Αρχών για μια αλλαγή στα κυκλοφοριακά μας δεδομένα και θα δημιουργήσει μια πρώτη υποδομή που θα ενθαρρύνει τους μελλοντικούς χρήστες.

5.7 Στάθμευση

- 5.7.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται, επίσης, η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στο κέντρο της πόλης, όσο και σε άλλες περιοχές ανάπτυξης, όπου το πρόβλημα παρουσιάζεται πιο έντονο και πιεστικό (τουριστική παραλιακή περιοχή, Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας). Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

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

- (Υ) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περίπτωση όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.
- (Δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες 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 και Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής με βάση το *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης*.
- (ΣΤ) Αγορά ή απαλλοτρίωση τεμαχίων από την αρμόδια Τοπική Αρχή για την κατασκευή πολυώροφων δημόσιων χώρων στάθμευσης σε στρατηγικά σημεία του Αστικού Κέντρου ή άλλους άξονες ή πυρήνες δραστηριότητας.
- (Ζ) Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεων τους με τις δημόσιες συγκοινωνίες και άλλα μέσα φιλικά προς το περιβάλλον.
- (Η) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

5.7.2 Ιδιαίτερα σημαντικά προβλήματα στάθμευσης αντιμετωπίζονται στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας. Τα προβλήματα αυτά, όπως παρουσιάζονται σήμερα και αναμένεται ότι θα εξελιχθούν στο μέλλον, απειλούν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης και πρέπει να αντιμετωπισθούν άμεσα και αποτελεσματικά. Για το σκοπό αυτό, στις πιο πάνω περιοχές είναι αναγκαίο να εντοπισθούν χώροι που θεωρούνται κατάλληλοι από άποψη χωροθέτησης, προσπέλασης και μεγέθους για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης για το κοινό. Σε περίπτωση ιδιωτικών χώρων που επιλέγονται για το σκοπό αυτό θα επιδιώκεται η δημιουργία διευκολύνσεων στάθμευσης για το κοινό, σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες, όπου είναι εφικτό.

5.7.3. Για την Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, τους Άξονες Δραστηριότητας και τους πυρήνες της πόλης και των προαστίων θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που πρέπει να συναρτάται με το Σχέδιο Περιοχής του Κέντρου Λεμεσού. Στις ανωτέρω περιοχές οι δυνατότητες παροχής χώρων είναι εξαιρετικά περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους.

Επίσης θα πρέπει να ενθαρρύνεται ο θεσμός της εξαγοράς, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αντιμετωπίζονται αντικειμενικοί λειτουργικοί λόγοι για αδυναμία ενσωμάτωσης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.

- 5.7.4** Ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η δημιουργία μεγάλων δημόσιων χώρων στάθμευσης και επιβίβασης σε δημόσια μέσα μεταφοράς (park and ride) σε στρατηγικά σημεία της ευρύτερης περιφέρειας της Κεντρικής και Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής σε συνάρτηση με τις βασικές διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών.

Στο Σχέδιο 6 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού καθορίζονται πέντε χώροι στάθμευσης και επιβίβασης που συσχετίζονται άμεσα με τον παρακαμπτήριο Λεμεσού. Οι αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές θα λαμβάνουν σοβαρά υπόψη τον εν λόγω καθορισμό και θα διαβουλεύονται με το Τμήμα Δημοσίων Έργων πριν την χορήγηση πολεοδομικής άδειας που επηρεάζει τους χώρους.

- 5.7.5** Στο Παράρτημα Γ “Πρότυπα για την Παροχή Χώρων Στάθμευσης” του παρόντος Σχεδίου, καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής, που θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει και την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκών 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 καθορισμένων στο Παράρτημα Γ, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη στο υπό ανάπτυξη οικόπεδο/τεμάχιο. Επιπρόσθετα προνοείται σε κατάλληλες περιπτώσεις η εισαγωγή του θεσμού της εξαγοράς χώρων στάθμευσης ο οποίος συγκεκριμενοποιείται με ανάλογη Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

5.7.6 **Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης**

Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης διαλαμβάνει σημαντικά πολεοδομικά κίνητρα, και οικονομικά κίνητρα, για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης. Το Σχέδιο τέθηκε σε εφαρμογή για μια πενταετία στο Αστικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού (περίοδος ισχύος του Σχεδίου μέχρι τον Δεκέμβριο του 2005).

- 5.7.7** Στον Ένθετο Χάρτη 2, του “Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού” σημειώνονται στρατηγικής σημασίας τεμάχια, τα οποία σε περίπτωση αποτυχίας των κινήτρων για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, θα πρέπει να κινούνται οι διαδικασίες απαλλοτρίωσης τους από την αρμόδια Τοπική Αρχή.

- 5.7.8** Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων εφαρμόζεται στην ευρύτερη περιοχή του Αστικού Κέντρου του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, και σε Άξονες Δραστηριότητας με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,60:1. Το Σχέδιο προνοεί την αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 70% στο Αστικό Κέντρο και κατά 50% στους Άξονες Δραστηριότητας, εφόσον συμπεριληφθεί αριθμός δημόσιων χώρων στάθμευσης ανάλογος του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε Άξονες Δραστηριότητας με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1,60:1, τα κίνητρα μπορούν να ισχύουν κατ’ εξαίρεση και μόνο σε ειδικές περιπτώσεις, υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

5.8 Εφαρμογή/Υλοποίηση

- 5.8.1** Για προώθηση των προνοιών της κυκλοφοριακής πολιτικής του Σχεδίου, θα πρέπει να δημιουργηθεί ένας συντονιστικός φορέας, στον οποίο να εκπροσωπούνται όλα τα αρμόδια τμήματα/ υπηρεσίες, που να καθορίζει μεταξύ άλλων τις προτεραιότητες, χρονοδιαγράμματα εφαρμογής,, κ.λπ.
- 5.8.2** Η πιο πάνω κυκλοφοριακή πολιτική πρέπει να εφαρμοσθεί με βάση συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα. Βραχυπρόθεσμα, προτεραιότητα πρέπει να δοθεί στην υιοθέτηση και εφαρμογή των μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης με παράλληλη προώθηση ορισμένων έργων άμεσης ανάγκης έτσι ώστε να απαμβλυνθούν οι υφιστάμενες πιέσεις πάνω σε τμήματα του οδικού δικτύου. Επόμενη προτεραιότητα είναι η βελτίωση, διαπλάτυνση και επανασχεδιασμός υφιστάμενων δρόμων δεδομένου ότι οι απαλλοτριώσεις γης θα είναι περιορισμένες. Η κατασκευή των νέων δρόμων αποτελεί την τελική φάση εφαρμογής των πιο πάνω προνοιών της κυκλοφοριακής πολιτικής. (Σχ. 5).

5.9 Περιβαλλοντικές Περιοχές

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

6. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

6.1 Γενικά

- 6.1.1** Λόγω της κλίμακας και της λειτουργίας τους οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη αποτελούν ουσιώδη συστατικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, τα οποία έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.
- 6.1.2** Η πολιτική που υιοθετείται αναφορικά με την έκταση των καθορισμένων περιοχών οικιστικής ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την εφαρμοσμένη κυκλοφοριακή πολιτική. Οι συνεχείς, υπερβολικές σε έκταση και πρόωρες επεκτάσεις των Οικιστικών Ζωνών, που κατά κανόνα έχουν πολύ μικρή σχέση με τις πραγματικές στεγαστικές ανάγκες του αστικού πληθυσμού, επιτείνουν και διαιωνίζουν την εξάρτηση του πληθυσμού από διακινήσεις με ιδιωτικά οχήματα, εξουδετερώνουν τη δυνατότητα αναβάθμισης του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών και επηρεάζουν τελικά την ποιότητα ζωής του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού.
- 6.1.3** Οι περιοχές κατοικίας πρέπει να αντιμετωπίζονται με εξαιρετική προσοχή και με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση εκείνων των συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της στρατηγικής ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.1.4** Διαπιστώνεται ότι οι Οικιστικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου διευρύνθηκαν διαδοχικά σε πολύ ουσιαστικό βαθμό, χωρίς ωστόσο να επιτευχθεί η συγκράτηση των αξιών της οικιστικής γης. Οι εξελίξεις αυτές αποδεικνύουν την αναποτελεσματικότητα των συνεχών επεκτάσεων ως μέτρου για την αντιμετώπιση των προβλημάτων πρόσβασης του αστικού πληθυσμού σε οικιστική γη σε λογικές τιμές.
- 6.1.5** Η έκταση γης, η οποία εντάσσεται στις Οικιστικές Ζώνες, σύμφωνα με το Τοπικό Σχέδιο, παρέχει δυνατότητες στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ακόμα και κατά το έτος 2012. Οι εξελίξεις, σε ότι αφορά το ρυθμό χρησιμοποίησης της οικιστικής γης, θα συνεχίσουν να παρακολουθούνται και στο μέλλον έτσι ώστε να αντιμετωπισθούν έγκαιρα ενδεχόμενα προβλήματα.
- 6.1.6** Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των "περιβαλλοντικών περιοχών" που στοχεύει, ανάμεσα σε άλλα, στην εξασφάλιση ομοιόμορφων και ικανοποιητικών προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων και σε σχετική κοινοτική αυτάρκεια. Στο Τοπικό Σχέδιο οι περιοχές κατοικίας δεν αντιμετωπίζονται μονοδιάστατα ως χώροι "υπνωτηρίων", αλλά αντίθετα επιδιώκεται ο εμπλουτισμός τους με στοιχεία και χαρακτηριστικά ζωντανών αστικών κυττάρων, όπως περιγράφεται στα επόμενα Κεφάλαια.

6.1.7 Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Οι μεγάλες σε έκταση περιοχές κατοικίας, που υπερκαλύπτουν τις πραγματικές στεγαστικές ανάγκες του αναμενόμενου πληθυσμού, και η αδυναμία ενεργοποίησης Περιοχών Ανάπτυξης που παραμένουν αναξιοποίητες, περιορίζουν τις δυνατότητες αποδοτικής οργάνωσης και ενοποίησης της ανάπτυξης επηρεάζοντας αρνητικά και τη φυσική δομή της περιοχής.
- (β) Η περιορισμένη προσφορά οικιστικής γης για ανάπτυξη σε προσιτές τιμές, εξαιτίας του συστήματος διακατοχής της και των άλλων μηχανισμών της αγοράς, και οι περιορισμοί των στεγαστικών δανείων και προγραμμάτων, μειώνουν τις δυνατότητες των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων να στεγαστούν μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης.
- (γ) Η συχνά ελλιπής και μη έγκαιρη οργάνωση των οικιστικών περιοχών, όσον αφορά τεχνική και κοινωνική υποδομή (δρόμοι, σχολεία, εμπορικά κέντρα, κ.ο.κ.), περιορίζει τις δυνατότητες μετεξέλιξης τους σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες που να λειτουργούν σχετικά αυτοδύναμα σύμφωνα με το πρότυπο της περιβαλλοντικής περιοχής.
- (δ) Οι ασυμβίβαστες χρήσεις σε κάποιες περιοχές κατοικίας και η μη προώθηση μέτρων ρύθμισης και μεταστέγασης τους, περιορίζουν την επιδιωκόμενη αναβάθμιση των ανέσεων και συνθηκών διαβίωσης του τοπικού πληθυσμού.
- (ε) Η φυσική και περιβαλλοντική υποβάθμιση αρκετών οικιστικών περιοχών, τόσο στο κέντρο όσο και στην περιφέρεια της πόλης, επηρεάζουν αρνητικά το ποιοτικό μέρος και την αισθητική συνοχή της ανάπτυξης και ενισχύουν την αίσθηση της αρχιτεκτονικής ανομοιογένειας και της εγκατάλειψης σημαντικών τμημάτων της περιοχής.

6.1.8 Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τους ακόλουθους γενικούς στόχους:

- (α) Τη συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να αξιοποιείται στο βέλτιστο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των περιοχών αυτών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Η πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετηθεί και από τους φορείς άσκησης της στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στο μελλοντικό τους προγραμματισμό και για την εφαρμογή της δεν επαρκεί η μονοδιάστατη άσκηση του Πολεοδομικού Ελέγχου.

- (β) Η αποθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης εκτός των περιοχών ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή πολιτικής αποθάρρυνσης της μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης.
- (γ) Τη συνέχιση και ενίσχυση του ρόλου που διεδραμάτισε μέχρι σήμερα ο δημόσιος τομέας στην αγορά κατοικίας και την επικέντρωση των μελλοντικών προσπάθειών προς όφελος των ασθενέστερων εισοδηματικών ομάδων του πληθυσμού.
- (δ) Τη διεύρυνση των ευκαιριών που παρέχονται στον ιδιωτικό τομέα για υλοποίηση στεγαστικών αναπτύξεων για χαμηλά εισοδηματικά στρώματα του πληθυσμού, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών (ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε μέτρα για έλεγχο των τιμών της γης και για ουσιαστική βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της κατοικίας).
- (ε) Την παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει την προώθηση ενιαίων στεγαστικών αναπτύξεων πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση.
- (στ) Την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί επωφελώς το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η υφιστάμενη κοινωνική συνοχή.
- (ζ) Η παροχή κινήτρων για δημιουργία ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων με στόχο την παροχή εναλλακτικών δυνατοτήτων στέγασης και αναβάθμιση του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας.

6.2 Στεγαστική Πολιτική

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές / Παραθεριστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης (Σχ. 11) και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχ. 12) του Τοπικού Σχεδίου με τους κωδικούς Κα, Πα και ΠΚ. Νοείται ότι στο τμήμα της Πολεοδομικής Ζώνης Κα10 στην περιοχή του Δήμου Αγ. Αθανασίου που δεν καλύπτεται από τις υφιστάμενες δυνατότητες υδροδότησης, θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες της Ζώνης Γα4 συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που αφορούν την ανέγερση της Μεμονωμένης Κατοικίας που περιγράφονται στη συνέχεια (παράγραφος 6.3). Όταν το πιο πάνω τμήμα ενταχθεί σε Περιοχή Υδατοπρομήθειας, θα ισχύουν οι πρόνοιες της καθορισμένης Πολεοδομικής Ζώνης (Σχ. 11).

- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών και σε τμήματα των πυρήνων προαστείων), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο ισογείου εκεί όπου είναι επιθυμητή.
 - (γ) Στη Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας/Κατοικίας Δήμου Λεμεσού όπως αυτή καθορίζεται στο Χάρτη Χρήσης Γης.
 - (δ) Στις Ζώνες ΚΓ των Δήμων Λεμεσού και Αγίου Αθανασίου, όπου καθορίζεται ως επικρατούσα χρήση η κατοικία και τα γραφεία.
 - (ε) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.3 του οικείου Κεφαλαίου του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.2.2** Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές, εκτός αν πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 6.3.3 πιο κάτω.
- 6.2.3** Επίσης δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας στις καθορισμένες Ζώνες Προστασίας (Δα) .
- 6.3** **Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης**
- 6.3.1** Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, δεν θα επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη. Σε τέτοιες περιοχές είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση μονοκατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η ανάπτυξη αφορά την ανέγερση μίας μόνο κατοικίας, σε τεμάχιο με εμβαδόν τουλάχιστον 6.000 τ.μ., όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, και νοουμένου ότι :
 - (i) Το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα 240 τ.μ., ανεξάρτητα από το μέγεθος του τεμαχίου. Νοείται ότι στο εμβαδόν αυτό συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.
 - (ii) Το τεμάχιο δεν εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας Δα, του Τοπικού Σχεδίου.
 - (iii) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου και τα μέλη της συγκεκριμένης οργανικής οικογένειάς του δεν διαθέτουν άλλη κατάλληλη ιδιόκτητη κατοικία ή άλλο τεμάχιο γης σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, όπου μπορεί να επιτραπεί η οικιστική ανάπτυξη, με βάση

σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

- (iv) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν ο νέος ιδιοκτήτης έχει κληρονομήσει το τεμάχιο
 - (v) Το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων.
 - (vi) Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η προτεινόμενη μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η θέση της στο τεμάχιο καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (γ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόσει τις πρόνοιες των παραγράφων 3.1 και 3.2 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου. Νοείται ότι η πρόνοια 3.4 (θ) του Παραρτήματος Β δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση ανέγερσης μεμονωμένης κατοικίας.

6.3.2 Η χορήγηση άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δεν είναι δυνατή σε περίπτωση που για τεμάχιο που ανήκει στον ίδιο αιτητή ή μέλος της οργανικής του οικογένειας και βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης, έχει χορηγηθεί άλλη άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά τη δημοσίευση της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω θα διαπιστώνονται μεταξύ άλλων και από σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας, από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για τα τεμάχια που ανήκουν στον ιδιοκτήτη ή και σε μέλη της οργανικής του οικογένειας, στις περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

6.3.3 Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία και το εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 150 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μία μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για την έκδοση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 6.000 τ.μ., και να πληρούνται οι προϋποθέσεις (α)(v) και (α)(vi) της παραγράφου 6.3.1. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Κτηνοτροφικές περιοχές, δεν θα επιτρέπεται.

- 6.3.4** Σε Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες ή Περιοχές δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας.

6.4 Άλλες χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

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

- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών.
- (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/ συλλεκτήριους δρόμους, και όχι από τριτεύον οδικό δίκτυο (δρόμοι γειτονιάς).
- (ε) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν το θεωρήσει απαραίτητο, να απαιτήσει περισσότερους χώρους στάθμευσης στην προς ανάπτυξη ιδιοκτησία ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

- 6.4.2** Ως τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις σε καθοριζόμενες Οικιστικές Ζώνες αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων, καταστήματα καθημερινής χρήσης εμβαδού της τάξης των 50 τ.μ. (παρ. 8.13.4), και τα γραφεία μέγιστου εμβαδού της τάξης των 100 τ.μ., καθώς και τα μικρά ιδιωτικά ιατρεία (παρ. 8.20.6), σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στο αντίστοιχο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου.

- 6.4.3** 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 (παρ. 12.5), φροντιστήρια/ ινστιτούτα μέχρι 100 τ.μ. (παρ. 11.5.1), γυμναστήρια μικρής κλίμακας (παρ. 14.2.3), ινστιτούτα αισθητικής μέχρι 100 τ.μ. περίπου, νηπιαγωγεία/βρεφοκομικοί σταθμοί (παρ. 11.2), πρατήρια πετρελαιοειδών (παρ. 8.24), δημοτικά σχολεία, γυμνάσια, λύκεια (παρ. 11.3) και σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (παρ. 11.4). Επιπλέον, είναι δυνατή η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής όπως καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ. (παρ. 30.2.25).

- 6.4.4** Όλες οι επιτρεπόμενες, υπό προϋποθέσεις, χρήσεις σε Οικιστικές Ζώνες καταγράφονται στο Παράρτημα Ζ του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Στο Παράρτημα σημειώνονται επίσης οι σχετικές παράγραφοι στα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.4.5** Οι ανωτέρω χρήσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 6.4.3 θα επιτρέπονται δυνητικά και με τη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής, σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες, και εφάπτονται των καθορισμένων δρόμων πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Σε τέτοιες περιπτώσεις δεν 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. Στις πιο πάνω ιδιοκτησίες θα επιτρέπονται επίσης οποιεσδήποτε άλλες χρήσεις και λειτουργίες εμπίπτουν στην κατηγορία Αναπτύξεων Ειδικού Τύπου, όπως καθορίζονται στο Κεφάλαιο 22 των οποίων η χωροθέτηση κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής εμπλουτίζει και εξυπηρετεί την ευρύτερη οικιστική περιοχή, χωρίς αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις της.
- 6.4.6** Για τη χωροθέτηση των πιο πάνω χρήσεων θα πρέπει να ισχύουν απαραίτητα οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Το ελάχιστον εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε 1.000 τ.μ., εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά στα οικεία Κεφάλαια του Σχεδίου.
 - (β) Οι χρήσεις θα αφορούν μόνο αυτές που αναφέρονται στην παράγραφο 6.4.3 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. Ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης, και συνεπώς δεν θα ισχύει η παράγραφος 7.6 του Κεφαλαίου 7 Συντελεστής Δόμησης-Πυκνότητα Ανάπτυξης. 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 συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας 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 Γ του Τοπικού Σχεδίου, θα αυξάνεται κατά 20 %, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων 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 Παραρτήματος Β *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 5,0 μέτρα από το όριο του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ούτως 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), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

6.4.7 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 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 του Σχεδίου.

6.4.8 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.

6.5 Κίνητρα για Δημιουργία Ενιαίων Οικιστικών Αναπτύξεων σε οικόπεδα.

6.5.1 Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνεται η δημιουργία ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων για παροχή εναλλακτικών δυνατοτήτων στέγασης σε διάφορες ομάδες του πληθυσμού, καθώς και για αναβάθμιση του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας.

6.5.2 Σε οικιστικές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού όπου ισχύει συντελεστής δόμησης ίσος ή μικρότερος του 0,60:1, και εφόσον δεν συντρέχουν οποιοιδήποτε περιβαλλοντικοί ή άλλοι λόγοι για διατήρηση του χαμηλού αυτού συντελεστή, η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και

του ανώτατου αριθμού ορόφων, με βάση τον Πίνακα 6.1 *Αύξηση του Συντελεστή Δόμησης για Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις* στο τέλος του παρόντος κεφαλαίου, και εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η αίτηση αφορά ενιαία οικιστική ανάπτυξη σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού εμβαδού, ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, κατά προτίμηση σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες όπως εκπαιδευτήρια, στάδια, δημόσιους χώρους πρασίνου, κ.ο.κ., ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφασπτόμενη με Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.
- (β) Ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ, θα αυξάνεται κατά 20 %.
- (γ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι ανοικτοί χώροι, που θα κατωχυρώνονται με σχετική εγγραφή στους τίτλους ιδιοκτησίας.
- (δ) Η αύξηση του αριθμού ορόφων θα ενθαρρύνεται για τη δημιουργία ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, με τη δυνατότητα ανέγερσης τριώροφων οικοδομών με διαμερίσματα, σε συνδιασμό με συνεχόμενες ομάδες κατοικιών.
- (ε) Σε περίπτωση ανέγερσης τριώροφης οικοδομής, η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου (εκτός του οδικού συνόρου) θα είναι τουλάχιστον 4 μέτρα.

Πίνακας 6.1 Αύξηση Συντελεστή Δόμησης για Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις

Πολεοδομική Ζώνη Συντ.Δομ./ Συντ.Καλ.	Συντελεστής Δόμησης (σε περίπτωση ανάπτυξης σε οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου των τεσσάρων κανονικών οικοπέδων)	Συντελεστής Δόμησης (σε περίπτωση ανάπτυξης σε οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου ή ίσου των έξι κανονικών οικοπέδων)	Ποσοστό Κάλυψης	Μέγιστος Αριθμός Ορόφων
Κα8-0.60/0.35/2	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,30:1	3
Κα9-0.40/0.25/2	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,25:1	3
Κα10-0.30/0.20/2	Αύξηση κατά 10%	Αύξηση κατά 20%	0,20:1	3

Νοείται ότι η ανωτέρω πολιτική θα ισχύει όταν προνοείται ένας ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων. Ο αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

(Εμβαδόν οικοπέδου με εμβαδόν μεγαλύτερο των 4 κανονικών οικοπέδων)

$$X \text{ (υφιστάμενο συντελεστή δόμησης) } X (1+ \text{ επί τοις } \% \text{ αύξηση}) / 150.$$

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

Σε περίπτωση για παράδειγμα ανάπτυξης σε οικόπεδο με εμβαδόν 2100 τετραγωνικών μέτρων που εμπίπτει στη ζώνη Κα8 θα πρέπει να ανεγερθούν τουλάχιστον: $(2100) \times (0.60) \times (1 + 0.10) / 150 = 9.24$ ή 9 οικιστικές μονάδες.

6.6 Άλλες Πρόνοιες

- 6.6.1** Οι νέες οικιστικές περιοχές πρέπει να ικανοποιούν με ουσιαστικό τρόπο ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιλαμβάνουν τις κοινόχρηστες λειτουργίες, υπηρεσίες και ανοικτούς χώρους πρασίνου που υπαγορεύονται από την κλίμακα της ανάπτυξης, να προσφέρουν άνετη προσπέλαση σε περιοχές απασχόλησης μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς, και να εξασφαλίζουν υψηλή ποιότητα φυσικού περιβάλλοντος.
- 6.6.2** Στην περιοχή του Δήμου Κάτω Πολεμιδιών, νοτιοδυτικά της Α' Βιομηχανικής Περιοχής Λεμεσού και σε περιοχές που καλύπτονται από Ζώνες Γα2 και Γα5, προνοείται η δημιουργία περιορισμένου θύλακα, όπου θα μπορεί να επιτραπεί οικιστική ανάπτυξη με ανώτατο συντελεστή δόμησης της τάξης του 0,30:1, για κάλυψη στεγαστικών αναγκών των κατοίκων της περιοχής. Η περιοχή αυτή περιορίζεται εκεί όπου υπάρχουν μικρές ιδιοκτησίες και σχετική συγκέντρωση κατοικιών σήμερα.
- 6.6.3** Στην περιοχή Πάνω Πολεμιδιών, και συγκεκριμένα για τα 30 οικόπεδα της φάσης Κ του Σχεδίου Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων που εμπίπτουν σε Ζώνη Κα8, θα ισχύουν ψηλότεροι συντελεστές ανάπτυξης για σκοπούς διευκόλυνσης των δικαιούχων προσφύγων. Στην περίπτωση αυτή ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα είναι 0,80:1, το ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,50:1, ο μέγιστος αριθμός ορόφων 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.
- 6.6.4** Στην περιοχή Ύψωνα, και συγκεκριμένα για τα τεμάχια του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης με αριθμούς 73/1 και 328 των Φ/Σχ. 1111/54 & 46, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1, ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,35:1, μέγιστος αριθμός ορόφων 2 και ύψος οικοδομών 8,30 μέτρα, αντί των προνοιών της ισχύουσας Ζώνης Κα9.
- 6.6.5** Ως πολυκατοικία (που αναφέρεται στις Πολεοδομικές Ζώνες Τ1β1α και ΤΓ8α) ορίζεται το ενιαίο συγκρότημα που περιλαμβάνει πέντε τουλάχιστον οικιστικές μονάδες και τουλάχιστον τρεις ορόφους. Διευκρινίζεται ότι για άλλες χρήσεις γης, εκτός της κατοικίας, που θα μπορούσε να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή για την εξυπηρέτηση του τουρισμού, θα ισχύει ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης όπως αυτός προκύπτει με βάση την πρόνοια 4.5 του Παραρτήματος Β των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, ο οποίος θα εφαρμόζεται σε σχέση με το συντελεστή δόμησης που ορίζεται για την κατοικία και όχι για την πολυκατοικία.

6.7 Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

- 6.7.1** Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον Πίνακα 6.2 *Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων*, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.

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

Πίνακας 6.2 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Αστικό Κέντρο	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

- 6.7.4** Στο ωφέλιμο εμβαδόν δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών. Ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.

6.8 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων

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

7. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 7.1** Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για την συνολική οργάνωση της αστικής δομής, θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων.
- 7.2** Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση περιβάλλοντος κατοικίας, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη, στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής, υπηρεσιών και δημόσιων διευκολύνσεων.
- 7.3** Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή, φαίνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχ. 12, ένθετο) και στις διάφορες ειδικές σημειώσεις στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου. Η γενική πολιτική διαβάθμισης των συντελεστών δόμησης στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων και ακολουθεί γενικά το πρότυπο των ψηλότερων ποσοστών στο κέντρο του αστικού συμπλέγματος και την παραλιακή περιοχή με σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές της πόλης. Η κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται συχνά με κάποιες τοπικές εξάρσεις σε χώρους πιο έντονων δραστηριοτήτων, όπου ο καθοριζόμενος συντελεστής δόμησης είναι ψηλότερος εκείνου των περιβάλλουσων περιοχών.
- 7.4** Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφηκε στην παράγραφο 7.3. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:
- (α)** Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε χώρους εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης.
 - (β)** Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές γύρω από Βιομηχανικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές, φράγματα ή περιοχές προστασίας (απομονωτικές λωρίδες).
 - (γ)** Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις επιτρεπόμενες χρήσεις, τη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της κάθε περιοχής με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων ζωής και της φυσιογνωμίας του χώρου.
 - (δ)** Ο καθορισμός σχετικά ψηλότερου συντελεστή δόμησης και επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις βασικές συμπαγείς ή συνεχείς εμπορικές περιοχές με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτές και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.

- 7.5** Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στο Νομό 68(1) του 1992 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του (Περί Παροχής κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και συναφή με τη Διατήρηση θέματα) και στα Διατάγματα 46/93 και 161/95 ή σε μεταγενέστερα σχετικά Διατάγματα.
- 7.6** Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από εκείνες που καθορίζονται ως οι επικρατούσες σε οποιαδήποτε περιοχή, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει μόνο σε περιπτώσεις όπου καθορίζεται συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση με άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου.

8. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

8.1 Γενικά

8.1.1 Τα θέματα που αναφέρονται στην εμπορική ανάπτυξη έχουν εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

8.1.2 Στην περίπτωση του αστικού συγκροτήματος Λεμεσού, η σημερινή γεωγραφική κατανομή των καταστημάτων και γραφείων δημιουργεί τα ακόλουθα προβλήματα:

- (α) Η μέχρι το 1990 ανεξέλεγκτη και απρογραμματίστη χωροθέτηση και διασπορά της εμπορικής δραστηριότητας προκάλεσε προβλήματα δυσλειτουργίας και όχλησης των περιοχών κατοικίας, συνιστώντας μια από τις βασικότερες αιτίες για την ελλιπή πολεοδομική οργάνωση της πόλης.
- (β) Τα υφιστάμενα ποσοτικά αποθέματα διαθέσιμου δομημένου εμπορικού χώρου και τα μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης στις ήδη καθορισμένες εμπορικές περιοχές, δημιουργούν το γενικότερο πρόβλημα της υπερπροσφοράς, ενθαρρύνουν την στέγαση ασυμβίβαστων χρήσεων (αποθηκών, εργαστηρίων, κ.ο.κ.) σε κενά καταστήματα και δυσχεραίνουν την καθοδήγηση της ανάπτυξης εκεί όπου υπάρχουν πραγματικές ανάγκες.
- (γ) Η γεωγραφική αποκέντρωση της εμπορικής δραστηριότητας, η αξονική της επέκταση και η τάση για δημιουργία μεγάλων ενιαίων εμπορικών συγκροτημάτων εκτός αστικού κέντρου, αντανakλούν τις φυγόκεντρες τάσεις σε βάρος του παραδοσιακού εμπορικού πυρήνα της πόλης και έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην οργανική συνοχή του αστικού συμπλέγματος.
- (δ) Η μετατροπή δρόμων κυκλοφοριακής σημασίας σε εμπορικούς και γενικά η προτίμηση που παρατηρείται για αξονική εμπορική ανάπτυξη σε βάρος της υλοποίησης καθορισμένων τοπικών εμπορικών κέντρων μέσα στις οικιστικές περιοχές, δημιουργούν προβλήματα σύγκρουσης μεταξύ των δύο λειτουργιών των δρόμων και γενικότερης οργάνωσης των οικιστικών περιοχών.
- (ε) Η ανεπαρκής σχέση ανάμεσα στις περιοχές εμπορικής εξυπηρέτησης και στις δημόσιες συγκοινωνίες καθώς και τα προβλήματα προσπελασιμότητας στο κέντρο της πόλης αυξάνουν έμμεσα την εξάρτηση του πληθυσμού από το ιδιωτικό αυτοκίνητο και υποβαθμίζουν σταδιακά τη σημασία των παραδοσιακών περιοχών κατοικίας.

- (στ) Η χαμηλή ποιότητα του περιβάλλοντος των περιοχών εμπορικής εξυπηρέτησης και η συχνή απουσία της απαραίτητης υποδομής (πεζοδρόμια, χώροι στάθμευσης, κ.ο.κ.) επηρεάζουν αρνητικά την ελκυστικότητα τους και τις συνθήκες άνεσης και ασφάλειας, ιδιαίτερα των πεζών.

8.1.3 Οι γενικότεροι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με την εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η αποφυγή παραπέρα επεκτάσεων της εμπορικής δραστηριότητας ιδιαίτερα κατά μήκος δρόμων κυκλοφοριακής σημασίας και ενόσω δεν διασφαλίζονται οι απαραίτητες προϋποθέσεις οδικής ασφάλειας, πρόσβασης και εξυπηρέτησης.
- (β) Η παραπέρα κατηγοριοποίηση και ιεράρχηση των περιοχών ενθάρρυνσης του εμπορίου και των γραφείων αποβλέποντας σε διαφορετικά επίπεδα εξειδίκευσης και εξυπηρέτησης σύμφωνα με τη θέση που βρίσκονται και το ρόλο που καλούνται να διαδραματίσουν στο σύστημα οργάνωσης της πόλης.
- (γ) Η εισαγωγή μέτρων ενδυνάμωσης και αναβάθμισης του παραδοσιακού εμπορικού κέντρου της πόλης ώστε να μπορέσει να διαδραματίσει το συνεκτικό και ενοποιητικό του ρόλο για ολόκληρο το αστικό συγκρότημα και να αποτελέσει γι' αυτό το κατ' εξοχή κέντρο παροχής υπηρεσιών.
- (δ) Η πιο επιλεκτική χωροθέτηση εμπορίου και γραφείων εκτός των καθορισμένων περιοχών ενθάρρυνσης, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλων και ενιαίων τέτοιων αναπτύξεων που είναι ανταγωνιστικές λόγω κλίμακας και δημιουργούν αρνητικές επιπτώσεις στις γειτονικές περιοχές κατοικίας.
- (ε) Η φυσική λειτουργική και περιβαλλοντική αναβάθμιση των εμπορικών περιοχών και η αποτελεσματικότερη συσχέτιση τους με το οδικό δίκτυο, το σύστημα δημόσιων μεταφορών και τις άλλες κυκλοφοριακές επιλογές, ώστε να προσφέρουν τις απαιτούμενες ανέσεις και να αποτελέσουν οργανικούς και ελκυστικούς πόλους εξυπηρέτησης στο ευρύτερο σύστημα οργάνωσης της πόλης.

8.2 Περιοχές και Άξονες Εμπορικών και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών

8.2.1 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και η φιλοσοφία των προνοιών που αναφέρονται στην εμπορική ανάπτυξη εμπεριέχουν το στοιχείο της καθοδήγησης της χωροθέτησης της εμπορικής ανάπτυξης σε ειδικά καθορισμένους χώρους όπως και της αποθάρρυνσης της ανεξέλεγκτης παραγωγής και χωροθέτησης εμπορικών διευκολύνσεων σε άλλες αστικές περιοχές για τους ακόλουθους λόγους:

- (α) Η εμπορική ανάπτυξη και δραστηριότητα παρέχει κατά κανόνα ουσιώδεις εξυπηρετήσεις στον αστικό πληθυσμό αλλά ταυτόχρονα προκαλεί και επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης όταν χωροθετείται σε περιοχές που δεν είναι προγραμματισμένες για αναπτύξεις αυτού του τύπου.
- (β) Οι ανωτέρω επιβαρύνσεις προκύπτουν κυρίως από τον τρόπο λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων και συγκεκριμένα από την προσέλκυση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συνεχείς φορτοεκφορτώσεις και τις αυξημένες ανάγκες στάθμευσης του εξυπηρετούμενου κοινού.
- (γ) Οι περιοχές συγκέντρωσης εμπορικών δραστηριοτήτων λειτουργούν ως πόλοι και καταλύτες που διευκολύνουν τη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, ενώ ταυτόχρονα δημιουργούν και σημαντικές οικονομίες κλίμακας. Οι περιοχές αυτές εξελίσσονται σταδιακά σε στοιχεία αναφοράς και αναγνωσιμότητας του αστικού χώρου και καθορίζουν την ταυτότητα επιμέρους αστικών περιοχών. Η συγκέντρωση και πύκνωση των εμπορικών δραστηριοτήτων σε καθορισμένους χώρους υποβοηθά, ενώ η διασπορά τους εξουδετερώνει σε καθοριστικό βαθμό τη δυνατότητα εκπλήρωσης αυτού του συγκεκριμένου και πολύ σημαντικού ρόλου.
- (δ) Η εμπορική ανάπτυξη και δραστηριότητα είναι καθοριστικής σημασίας για τη διαμόρφωση του εξειδικευμένου ρόλου κάθε επιμέρους τμήματος της πόλης. Οι διαφοροποιήσεις σε ότι αφορά τον τύπο των επιχειρήσεων, την πυκνότητα συσσώρευσης και την κλίμακα τους καθορίζουν το ρόλο της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, των επικέντρων επιμέρους αστικών περιοχών, των διαφόρων Αξόνων Δραστηριότητας, κ.ο.κ.
- (ε) Η εμπορική ανάπτυξη δεν είναι αποδεκτό να χρησιμοποιείται για την επίλυση άλλων αστικών προβλημάτων και ο πολεοδομικός προγραμματισμός δεν είναι δυνατό να ακολουθεί πάντοτε ανεπιθύμητες δεσμεύσεις που δημιουργήθηκαν στο παρελθόν.

8.2.2 Πολιτική του Σχεδίου είναι η χωροθέτηση της εμπορικής ανάπτυξης κατά κανόνα σε καθορισμένες συμπαγείς ή/και συνεχείς περιοχές που θα εντάσσονται σε ένα ιεραρχημένο σύστημα πυρήνων ή και αξόνων εμπορικής εξυπηρέτησης. Η πολιτική προνοεί για αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς των εμπορικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη αστική περιοχή, αλλά παράλληλα στοχεύει στη διασφάλιση ικανοποιητικών δυνατοτήτων ανάπτυξης για τη στέγαση διαφόρων τύπων εμπορικής δραστηριότητας σε επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.

8.2.3 Οι περιοχές, πυρήνες και οι άξονες εμπορικής δραστηριότητας χωροθετούνται και ιεραρχούνται με βάση τα ακόλουθα ουσιώδη κριτήρια:

- (α) Την ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού και σε επιμέρους περιοχές της.

- (β) Την επαρκή και αποδοτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών με βασικό κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπομένων εμπορικών χρήσεων τις ανάγκες εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού.
- (γ) Την παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων ανάπτυξης για τη στέγαση διαφόρων τύπων εμπορικής εξυπηρέτησης, σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου.
- (δ) Τη βελτίωση της ελκυστικότητας και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας των καθορισμένων περιοχών, έτσι ώστε αυτές να εξελιχθούν σε ζωντανά κύτταρα της αστικής οργάνωσης.

8.2.4 Οι περιοχές που καθορίζονται για τη χωροθέτηση της εμπορικής δραστηριότητας ιεραρχούνται ως ακολούθως:

8.3 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)

8.3.1 Ο ειδικός χαρακτήρας της ΚΕΠ οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που περιλαμβάνει, όπως οι παραδοσιακοί εμπορικοί δρόμοι με τις ειδικές χρήσεις τους (ιδιαίτερα η οδός Αγίου Ανδρέου, η περιοχή του Κάστρου και του παλιού λιμανιού και η περιοχή της δημοτικής αγοράς), το παραλιακό μέτωπο και τα ανοίγματα προς τη θάλασσα, οι παλιές γειτονιές και πλατείες, τα αξιόλογα παραδοσιακά κτίρια, οι πιο σύγχρονες περιοχές εμπορίου και γραφείων και οι χώροι πρασίνου.

8.3.2 Το σημερινό εμπορικό κέντρο της Λεμεσού θα αποτελέσει τον πυρήνα της ΚΕΠ, όπως προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο, με δυνατότητες επέκτασης κυρίως προς βορρά. Στην ΚΕΠ θα επιτρέπεται η ανάμειξη ευρύτατου φάσματος χρήσεων νοουμένου ότι αυτές είναι συμβατές μεταξύ τους. Θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων, με έμφαση στους πιο εξειδικευμένους τύπους λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές, οργανωμένα εμπορικά κέντρα, γραφεία, αστικά ξενοδοχεία, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, διευκολύνσεις σε σχέση με τις τέχνες και τον πολιτισμό με σφαίρα επιρροής το σύνολο της Πόλης και Επαρχίας και Βιοτεχνίες Κατηγορίας Β και Γ (σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών Κεφαλαίων). Στην ΚΕΠ θα ενθαρρύνεται επίσης και η οικιστική χρήση ώστε να αποφευχθεί ο εκτοπισμός του μόνιμου πληθυσμού από το κέντρο της πόλης.

8.3.3 Ο ρυθμός ανάπτυξης της ΚΕΠ και η αποτελεσματική οργάνωση του χώρου θα ενθαρρύνονται και θα ενδυναμωθούν με την υιοθέτηση των ακόλουθων μέτρων:

- (i) Τη χωροθέτηση συμπληρωματικών λειτουργιών και χρήσεων που σήμερα είναι ελλειπίες και ειδικά χρήσεων που σχετίζονται με πολιτιστικές δραστηριότητες, τη δημόσια διοίκηση, τον τουρισμό και την αναψυχή/ψυχαγωγία με στόχο την ανάμειξη ποικιλίας συμβατών χρήσεων ώστε να προκύψει πολυσύνθετος και πολυδιάστατος χώρος.

- (ii) Την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για την εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης στο κέντρο, τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης, την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων, τη διευκόλυνση της κίνησης πεζών με πεζοδρομήσεις, ιδιαίτερα στην παλιά πόλη και την αναβάθμιση των δημόσιων συγκοινωνιών.
- (iii) Την απόκτηση ορισμένων κενών οικοπέδων ή άλλων ανοικτών χώρων σε κατάλληλα σημεία και τη διαμόρφωση τους σε μικρές πλατείες ή χώρους πρασίνου για αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και των ανέσεων της περιοχής.
- (iv) Την ενθάρρυνση της συγκέντρωσης ομοειδών καταστημάτων σε ενότητες όπως και την ανέγερση πολυκαταστημάτων, για άνετη και ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του κοινού.
- (v) Την ενθάρρυνση της χωροθέτησης χρήσεων όπως τα γραφεία, οι διευκολύνσεις ψυχαγωγίας και η κατοικία πάνω από εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο. Η οικιστική χρήση θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα, έτσι ώστε να ενισχυθεί ο τοπικός πληθυσμός και να διατηρείται ζωντανή η ΚΕΠ και εκτός των ωρών εργασίας.
- (vi) Την παροχή δυνατότητας ανέγερσης μικρών αστικών ξενοδοχείων με χαρακτήρα, 4 και 5 αστέρων μόνο, με μέγιστη δυναμικότητα 80 δωματίων και ελάχιστο μέγεθος γηπέδου τα 1.000μ., και με δυνατότητες παρέκκλισης σε περιοχές συνεχούς δόμησης. Η πολιτική αυτή ισχύει στις περιοχές που καθορίζονται με λεπτομέρεια στο Σχέδιο της Κεντρικής Περιοχής Λεμεσού.

Σημειώνεται ότι οι πρόνοιες για χωροθέτηση εμπορικών ή άλλων κεντρικών λειτουργιών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή θα ερμηνεύονται ότι αναφέρονται στις περιοχές της ΚΕΠ όπως αυτές φαίνονται στο Χάρτη Χρήσης Γης (εξαιρούνται δηλαδή οι αμιγείς περιοχές κατοικίας).

8.3.4 Για σκοπούς αποτελεσματικότερου προγραμματισμού της ανάπτυξης του ευρύτερου αστικού κέντρου της πόλης της Λεμεσού εκπονήθηκε το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού που συμπεριλαμβάνει την Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή καλύπτοντας τον ευρύτερο χώρο του συμπαγούς παραδοσιακού πυρήνα της πόλης. Η ανάγκη αλλαγής κλίμακας σχεδιασμού για εκπόνηση μιας τέτοιας λεπτομερέστερης μελέτης προέκυψε από την αδυναμία ικανοποίησης των πολεοδομικών στόχων του Τοπικού Σχεδίου για το κέντρο της πόλης. Άλλοι λόγοι που ώθησαν στην ανάληψη της Μελέτης ήταν η σημασία του αστικού κέντρου για ολόκληρο το αστικό συγκρότημα Λεμεσού (γεωγραφικός πυρήνας, λειτουργικά πολυδύναμος, με σημαντικές οικονομικές δραστηριότητες, χώρος εύκολης αναφοράς και κοινωνικής επαφής κλπ), η προώθηση επί μέρους έργων στην περιοχή που χρήζουν αντιμετώπισης μέσα από ένα ενιαίο και ολοκληρωμένο σχεδιασμό και τα δυσεπίλυτα προβλήματα που αντιμετωπίζει το αστικό κέντρο τα οποία χρήζουν ειδικής προσέγγισης (ελλιπής χαρακτήρας και οργάνωση, αδύνατες κεντρικές λειτουργίες, κυκλοφοριακή συμφόρηση κλπ). Οι στόχοι της πιο πάνω μελέτης είναι:

- (i) ο εκσυγχρονισμός της περιοχής, η μεγιστοποίηση δηλαδή της λειτουργικότητας του χώρου, της οργάνωσης του και της υποδομής του σύμφωνα με τις σημερινές απαιτήσεις,
- (ii) η λειτουργική ενδυνάμωση του αστικού κέντρου με την αξιοποίηση και τον εμπλουτισμό του υφιστάμενου αποθέματος χρήσεων ώστε να διασφαλισθεί η ανταγωνιστικότητα του έναντι των φυγόκεντρων τάσεων,
- (iii) η ποιοτική αναβάθμιση του κέντρου, εξυπακούοντας τη βελτίωση των ανέσεων, της ποιότητας του περιβάλλοντος, της αισθητικής και της προβολής του χώρου, και
- (iv) η αναβίωση της περιοχής μέσω του σεβασμού της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, της διατήρησης και αναβίωσης αξιόλογων κτιρίων και της συμπλήρωσης του φάσματος πολιτιστικών και άλλων συναφών διευκολύνσεων.

8.4 Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή

- 8.4.1** Αυτή έχει αναπτυχθεί γύρω από την περιοχή των Δικαστηρίων και τον κυκλοφοριακό κόμβο της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και Γρίβα Διγενή στο Δήμο Λεμεσού. Στην περιοχή αυτή οι χρήσεις γης και τα μέτρα ρύθμισης της ανάπτυξης θα είναι παρόμοια με αυτά που ισχύουν για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, όπως περιγράφονται πιο κάτω.

8.5 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι

- 8.5.1** Οι Άξονες Κατηγορίας Ι, που καθορίζονται στο Σχέδιο, αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται συνήθως κατά μήκος τμημάτων δρόμων οι οποίοι κατά κανόνα δεν ανήκουν στο δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα ως κύριοι αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή τους υποβάθμιση, από κυκλοφοριακή άποψη, με την υλοποίηση και ολοκλήρωση του πρωτεύοντος δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

Η πρωτεύουσα λειτουργία των Άξονων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι η παροχή εμπορικής εξυπηρέτησης και για το λόγο αυτό κατά το λεπτομερή σχεδιασμό τους αλλά 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 οργάνωση τους. Σε περιπτώσεις που Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι συμπίπτει με πρωτεύοντα δρόμο, κατά τον πολεοδομικό έλεγχο θα αποδίδεται ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση άνετης και ασφαλούς στάθμευσης των χρηστών, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων από το τεμάχιο και σε διευθετήσεις που θα αποθαρρύνουν την παράνομη στάθμευση στο οδόστρωμα, με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

- 8.5.2** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων (περιλαμβανομένων και καταστημάτων καθημερινής χρήσης) και γραφείων, τα πολυκαταστήματα, οι υπεραγορές, κοινοτικές υπηρεσίες, διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας, βιοτεχνίες κατηγορίας Β και Γ (σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών Κεφαλαίων) και κατοικίες εφόσον δεν διασπάται η εμπορική συνέχεια στον Άξονα Δραστηριότητας όπου αυτή είναι επιθυμητή. Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για διάφορους τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι ο ρόλος που εκτιμάται ότι θα διαδραματίσουν για την εξυπηρέτηση ευρέων αστικών περιοχών, 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.

Κατά το λεπτομερή σχεδιασμό Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα διερευνάται με ιδιαίτερη προσοχή η ανάγκη διασφάλισης και κατασκευής δημόσιων χώρων στάθμευσης.

- 8.5.3** **Οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι καταγράφονται στο Παράρτημα Ζ του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.**

8.6 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ

- 8.6.1** Καθορίζονται συγκεκριμένα κατά μήκος τμημάτων του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα τμήματα δρόμων που καθορίζονται ως Άξονες Κατηγορίας ΙΙ είχαν αποκτήσει εμπορικό χαρακτήρα πριν την 1/12/90 και σκοπός της παρούσας πρόνοιας είναι η οργάνωση μιας υφιστάμενης δεδομένης κατάστασης με ορθολογικό τρόπο. Σε όλες τις περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι αναγκαίες συνθήκες για την προστασία των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων του άξονα και τη διαφύλαξη της βέλτιστης δυνατής ασφάλειας για τη διακίνηση πεζών και οχημάτων.
- 8.6.2** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εκθεσιακών χώρων (show-rooms) για διάφορα αγαθά (παραδείγματα των τύπων επιχειρήσεων που είναι δυνατό να στεγασθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ απαριθμούνται στον πιο κάτω Πίνακα). Για να διασφαλισθεί η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως τα επιμέρους καταστήματα που ανεγείρονται ή χρησιμοποιούνται ως επιμέρους εμπορικές μονάδες σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ, έχουν ελάχιστο εμβαδόν ισογείου της τάξης των 150 τ.μ.
- 8.6.3** Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, αποκλεισμένων των καταστημάτων τροφίμων, νοουμένου ότι οι εκθεσιακοί χώροι αντιπροσωπεύουν ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για εμπορικούς σκοπούς. Η ανωτέρω σχέση ανάμεσα σε εκθεσιακούς χώρους και μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου θα διαφυλάσσεται και κατά την μελέτη αιτήσεων για αλλαγή χρήσης. Η σχέση αυτή είναι δυνατό να τροποποιηθεί σε ορισμένους Άξονες

Δραστηριότητας Κατηγορίας II, σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από την υφιστάμενη κατανομή των χρήσεων γης.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΣΤΕΓΑΣΘΟΥΝ ΣΕ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (SHOW ROOMS) ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ II	
*	Αντιπροσωπείες Αυτοκινήτων, Ποδηλάτων και Μοτοσικλεττών
*	Εξαρτήματα Αυτοκινήτων
*	Σκάφη Αναψυχής
*	Γεωργικά Οχήματα και Μηχανικός Εξοπλισμός
*	Οικιακές και Ηλεκτρικές Συσκευές
*	Οπτικο-ακουστικά Συστήματα
*	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
*	Φωτιστικά
*	Συστήματα Ασφάλειας και Συναγερμού
*	Ανελκυστήρες
*	Μηχανολογικός Εξοπλισμός
*	Εκθέσεις Αδασμολόγητων Ειδών
Ο ανωτέρω Πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδeterminεί την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε σχετική αίτηση. Για τις πιο πάνω κατηγορίες επιχειρήσεων μπορεί να επιτρέπεται ο συνδυασμός του εκθεσιακού χώρου με αποθήκευση εξαρτημάτων και ανταλλακτικών, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δε θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης ούτε και θα δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις.	

- 8.6.4** Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι ο συνολικός αριθμός οχημάτων που προσελκύουν ως αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και οι συνολικές ανάγκες για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση το ανωτέρω κριτήριο τα πολυκαταστήματα, οι υπεραγορές τροφίμων ή φρούτων, τα σφαιριστήρια, τα καθαριστήρια ρούχων και τα υποκαταστήματα τραπεζών δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που προσελκύουν ανά μονάδα επιφάνειας.

8.6.5 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους σε σχέση με τη χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης και τις διευθετήσεις για φορτοεκφορτώσεις, με στόχο να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν την κυκλοφοριακή ικανότητα του πρωτεύοντος δρόμου, λόγω της λειτουργίας της εμπορικής ανάπτυξης. Αναφέρεται ενδεικτικά ότι τέτοιοι όροι μπορεί να αφορούν την αύξηση της απόστασης της οικοδομής από το οδικό σύνορο του οικοπέδου με τον πρωτεύοντα δρόμο (> 4.50 μ. για το ισόγειο μόνο), έτσι ώστε να είναι δυνατή η παροχή χώρων στάθμευσης παράλληλα με το δρόμο, αλλά εκτός των λωρίδων κυκλοφορίας.

8.6.6 Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, οι όροφοι της ανάπτυξης μπορεί να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων ή και για οικιστικές μονάδες. Το ελάχιστο εμβαδόν γραφείου θα είναι της τάξης των 200 τ.μ. Νοείται ότι ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για την επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισογείου. Σε περίπτωση κατά την οποία οι όροφοι χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για τη στέγαση γραφείων και οικιστικών μονάδων, θα ισχύουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Ο κάθε όροφος χρησιμοποιείται αμιγώς για μια και μόνο από τις δύο χρήσεις. Σε περίπτωση που επιλέγεται η χωροθέτηση γραφείων σε κάποιο όροφο, τότε όλα τα γραφεία του συγκεκριμένου ορόφου πρέπει να ανήκουν σε μια μόνο επιχείρηση.
- (β) Οι οικιστικές μονάδες δεν παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων και καταλαμβάνουν πάντοτε τους ανώτερους ορόφους.

Νοείται ότι σε περίπτωση οικοδομής με τρεις ή περισσότερους ορόφους, στην οποία όλοι οι όροφοι πέραν του ισογείου (ή και περιλαμβανομένου του ισογείου) χρησιμοποιούνται για γραφεία, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης της τάξης του 80% του συντελεστή που ισχύει στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται, επίσης ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται, πέραν των επιτρεπόμενων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες των παραγράφων 8.6.1 και 8.6.2.

8.6.7 Επιπλέον, το ισόγειο και ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατεθεί για ανέγερση ανεξάρτητου γραφείου επιχείρησης.

8.6.8 Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με βάση την παράγραφο 11.4 του Κεφαλαίου 11 *Εκπαίδευση*, κλινικών, διαγνωστικών κέντρων και υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης, κέντρα νεότητας, κ.λπ.), με βάση την παραγράφο 12.5.1, του Κεφαλαίου 12 *Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα*, διευκολύνσεων άθλησης με βάση την παράγραφο 14.2.1 του Κεφαλαίου 14 *Αθλητισμός και πολιτιστικών λειτουργιών* με βάση την παράγραφο 16.2.1 του Κεφαλαίου 16 *Πολιτιστική Υποδομή*.

- 8.6.9** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό σε εξαιρετικές περιπτώσεις να επιτρέπονται και διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας που εκτιμάται ότι μπορεί να δημιουργούν κάποια οχληρία, υπό την αναγκαία προϋπόθεση ότι το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης εξυπηρετείται από υπηρεσιακό δρόμο και διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, άνετες συνθήκες ποσοπέλασης προς αυτούς κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, και ειδικά των οικιστικών χρήσεων, η ασφάλεια και η ελεύθερη ροή της κυκλοφορίας οχημάτων στον πρωτεύοντα δρόμο. Για τη χωροθέτηση των αναφερόμενων αναπτύξεων θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 15.2.1 του Κεφαλαίου 15 *Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας*.
- 8.6.10** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι επίσης δυνατό να επιτρέπονται βιοτεχνίες Κατηγορίας Β μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ., βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ μέγιστου εμβαδού 200 τ.μ., και αποθήκες Κατηγορίας Β μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ., σύμφωνα με τις παραγράφους 9.9.1(γ), 9.10.1 και 9.12.2(β) του Κεφαλαίου 9 *Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες*.
- 8.6.11** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II καταγράφονται στο Παράρτημα Ζ του Τοπικού Σχεδίου.
- 8.6.12** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II έχει κατ' εξαίρεση εφαρμογή το *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης*, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

8.7 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

- 8.7.1** Καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι) και αποτελούν ουσιαστικά τοπικά εμπορικά κέντρα γραμμικής μορφής. Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα επιτρέπονται σχεδόν αποκλειστικά εμπορικές χρήσεις που λόγω φύσης και κλίμακας παρέχουν καθημερινές εξυπηρετήσεις (αγαθά και υπηρεσίες) στον πληθυσμό των οικιστικών περιοχών εκατέρωθεν του Άξονα (πχ. καταστήματα τροφίμων που δεν θα υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. , φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ανθοπωλεία, καφενεία, κ.ο.κ.).
- 8.7.2** Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρής κλίμακας γραφεία, γυμναστήρια, χοροδιδασκαλεία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακούς σταθμούς, φροντιστήρια, ιατρεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει πως θα εξυπηρετούν την τοπική κοινότητα χωρίς να μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε όλες τις προηγούμενες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή των καθορισμένων προτύπων για χώρους στάθμευσης για κάθε επιμέρους χρήση. Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III είναι δυνατό να επιτρέπονται βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ με μέγιστο εμβαδόν 100τ.μ. (π.χ. ζαχαροπλαστεία, αρτοποιεία, βιοτεχνίες παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης, καταστημάτων χημικών εργαστηρίων κ.λ.π.) (σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχετικού Κεφαλαίου).

- 8.7.3** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, όπως και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε καθορισμένα τμήματα των ιστορικών πυρήνων, αιτήσεις για αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας θα εξετάζονται με ιδιαίτερη προσοχή και θα αποτρέπεται η υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων. Η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αναπτύξεις αυτού του τύπου δεν πρέπει να θεωρείται ως δεδομένη ούτε και σε περιοχές που απέκτησαν σταδιακά τον σχετικό χαρακτήρα.
- 8.7.4** Κατά κανόνα, οι επιμέρους αναπτύξεις σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα πρέπει να περιλαμβάνουν και οικιστικές χρήσεις σε σημαντικό ποσοστό, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους. Έτσι ώστε ο Άξονας να συνεχίζει να λειτουργεί ως αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.
- 8.7.5** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III καταγράφονται στο Παράρτημα Ζ του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.
- 8.7.6** Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III έχει κατ' εξαίρεση εφαρμογή το *Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για τη Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης*, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 5.

8.8 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV

- 8.8.1** Οι Άξονες Κατηγορίας IV αποτελούν επίσης τοπικά εμπορικά κέντρα, γραμμικής μορφής και θα αντιμετωπίζονται με παρόμοιο τρόπο με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV θα επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση τουριστικών διευκολύνσεων/ υπηρεσιών που κρίνονται αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία Τουριστικής Ζώνης, όπως γραφεία ταξί, παραρτήματα τραπεζών, ταξιδιωτικών γραφείων και διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

8.9 Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V

- 8.9.1** Άξονας Κατηγορίας V καθορίζεται τμήμα της βόρειας πλευράς του κυρίου δρόμου που εφάπτεται του χώρου του Λιμανιού. Στον Άξονα αυτό θα επιτρέπονται εμπορικές αναπτύξεις και γραφεία που σχετίζονται με δραστηριότητες του Λιμανιού καθώς και βιοτεχνίες Κατηγορίας Β και Γ και διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών Κεφαλαίων). Νοείται ότι ιδιαίτερη έμφαση θα δίδεται στη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών προστασίας των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων της κύριας οδικής αρτηρίας.

8.10 Μη επιτρεπόμενες χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας

- 8.10.1** Γενικά, κατά μήκος των δρόμων πρωταρχικής σημασίας που είναι καθορισμένοι Άξονες Δραστηριότητας, για διασφάλιση της κυκλοφοριακής

ικανότητας των δρόμων και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση περιπτέρων, αρτοποιείων πρακτορείων στοιχημάτων ή άλλων αναπτύξεων καθημερινής εξυπηρέτησης που κατά κανόνα δημιουργούν προβλήματα συνεχούς κυκλοφορίας και ολιγόλεπτης στάθμευσης.

8.11 Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ)

- 8.11.1** Από άποψη ιεράρχησης των εμπορικών περιοχών/αξόνων τα ΤΕΚ παρουσιάζουν ουσιώδεις αναλογίες με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και ουσιαστικά διαφέρουν από αυτούς μόνο από χωροδομική άποψη, μια και αποτελούν συνήθως συμπαγείς πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων. Τα ΤΕΚ συμπληρώνουν μια ισορροπημένη κατανομή των περιοχών και αξόνων εμπορικής εξυπηρέτησης. Ορισμένα ΤΕΚ συμπίπτουν με χώρους που καθορίστηκαν για το σκοπό αυτό σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας, και με εμπορικά κέντρα Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης Εκτοπισθέντων και Συνοικισμών Αυτοστέγασης.
- 8.11.2** Η θέση των ΤΕΚ που δείχνεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης είναι ενδεικτική. Η λεπτομερειακή χωροθέτησή τους όμως φαίνεται στα Λεπτομερή Σχέδια των Πολεοδομικών Ζωνών. Ως κριτήρια για τη χωροθέτησή τους, τέθηκε η εύκολη προσπέλαση τους με αυτοκίνητο και το δίκτυο πεζοδρόμων από τα πλείστα σημεία της περιβαλλοντικής περιοχής που εξυπηρετούν, η σύνδεση τους με το δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών και η γειτνίαση τους με δημόσιες πλατείες, ελεύθερους χώρους πρασίνου ή σχολεία.
- 8.11.3** Στο ισόγειο αναπτύξεων που εμπίπτουν στα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες για την εξυπηρέτηση των γειτονικών οικιστικών περιοχών, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης, όπως και κατοικίες, νοούμενου ότι δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης. Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπως και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, ανθοπωλεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών ιματισμού και υπόδησης, καθώς και ήπιας μορφής διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ (σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων). Αιτήσεις για γραφεία και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας θα εξετάζονται ευνοϊκά, νοούμενου ότι είναι μικρής κλίμακας και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της γύρω περιοχής κατοικίας.
- 8.11.4** Σε ορόφους οικοδομών/αναπτύξεων που εμπίπτουν σε καθορισμένο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο είναι δυνατό να στεγάζονται σε περιορισμένο ποσοστό μικρής κλίμακας γραφεία, νοούμενου ότι εφαρμόζονται οι πιο πάνω προϋποθέσεις. Πρέπει επίσης να περιλαμβάνονται απαραίτητα και οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε το ΤΕΚ να συνεχίζει να λειτουργεί ως αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας

των καταστημάτων και των γραφείων. Η πολιτική αυτή θα εφαρμόζεται και στην περίπτωση των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III.

- 8.11.5** Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός Τοπικών Εμπορικών Κέντρων καταγράφονται στο Παράρτημα Ζ του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

8.12 Πυρήνες πόλης και προαστείων

- 8.12.1** Σε τμήματα των πυκνοκατοικημένων πυρήνων της πόλης και των προαστείων που καθορίζονται στο Σχέδιο είναι δυνατό να επιτραπούν αναπτύξεις ανάλογες με εκείνες που καθορίζονται για Τοπικά Εμπορικά Κέντρα με στόχο να διατηρηθούν και ενισχυθούν τα παραδοσιακά λειτουργικά κέντρα των παλιότερων οικισμών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω τμήματα συμπίπτουν συνήθως με τον τοπικό κύριο δρόμο που διασχίζει τον κάθε πυρήνα ή βρίσκονται σε κατάλληλες περιοχές όπου παρατηρείται ήδη εμπορική ανάπτυξη ή άλλες κεντρικές λειτουργίες ενώ η παραπέρα συγκέντρωση τους δεν ενδέχεται να επηρεάσει τις ανέσεις παρακείμενων χρήσεων, αλλά να επιτύχει τη δημιουργία συμπαγούς εμπορικού πυρήνα. Και στην περίπτωση των πυρήνων πόλης και προαστείων θα ισχύουν τα όσα περιγράφονται πιο πάνω αναφορικά με την ανάγκη συμπερίληψης μονάδων κατοικίας σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη.

8.13 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης

- 8.13.1** Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων, όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, πολλαπλασιάζει πέραν των προβλεπόμενων αναγκών τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχεται στον τοπικό 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 μόνον εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας, όπως καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, ενδέχεται να δημιουργήσει ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού επιμέρους αστικών περιοχών.
- 8.13.2** Γενικά, θεωρείται ότι οικιστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, εξυπηρετούνται επαρκώς και δεν δικαιολογείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για μικρής κλίμακας κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης.
- 8.13.3** Ειδικά σε ότι αφορά τα μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υγειονομικών διευκολύνσεων), όπου θα πωλούνται μόνον είδη πρώτης ανάγκης, ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτέρου στο δρόμο που εφάπτεται του προς ανάπτυξη τεμαχίου, όπως και η αναγκαιότητα του προτεινόμενου περιπτέρου για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.
- 8.13.4** Τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης οικιστικών περιοχών που είναι δυνατό να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή μπορούν να έχουν καλυμμένο

εμβαδόν μέχρι της τάξης των 50 τ.μ.. Ως τέτοια καταστήματα μπορεί να θεωρηθούν τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα, ψιλικά, μικρά βιβλιοπωλεία, κ.ο.κ. Η έκδοση της σχετικής Πολεοδομικής Άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμμία περίπτωση δεν θα επιτρέπεται να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

8.14 Άλλες Πρόνοιες για Εμπορικές Αναπτύξεις

8.14.1 Οι καθορισμένες εμπορικές περιοχές πρέπει να αναβαθμισθούν με την κατά προτεραιότητα ετοιμασία ρυθμιστικών σχεδίων τα οποία θα στοχεύουν ανάμεσα σε άλλα και σε βελτίωση του οδικού δικτύου, δημιουργία διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, βελτίωση της υποδομής για δημόσιες συγκοινωνίες, δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης και συνολική αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων.

Ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους χώρους στάθμευσης, οι Τοπικές Αρχές θα πρέπει να επισημάνουν έγκαιρα κατάλληλα τεμάχια και να προχωρήσουν στην εκμίσθωση ή την απόκτηση τους για να διατεθούν ως δημόσιοι χώροι στάθμευσης.

8.14.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει γενικά αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, αλλά θα μπορεί να επιτρέπει τέτοιες χρήσεις, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

- (α) Όταν η προτεινόμενη εμπορική ανάπτυξη αφορά προσωρινές κατασκευές και σχετίζεται με την 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 Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.
- (γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής ή δευτερεύουσας σημασίας με πλάτος της τάξης των 13,00 μέτρων, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις αναψυχής συνεχούς μορφής που να 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 τύπους εμπορικής ανάπτυξης που καθορίζονται για Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II σε πρωτεύοντες δρόμους και μόνο καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III σε δευτερεύοντες δρόμους. Η παρούσα πρόνοια η

οποία δεν αφορά ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, έχει ως στόχο τη δημιουργία συνέχειας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια σταδιακά διαμορφωμένη κατάσταση.

- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα της πόλης ή προαστίου και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.

8.14.3 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, οι εμπορικές αναπτύξεις (περιλαμβανομένων και των γραφείων) πρέπει να ικανοποιούν τις ακόλουθες λειτουργικές και περιβαλλοντικές προϋποθέσεις:

- (α) Να ικανοποιούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων. Εμπορικές αναπτύξεις που προσελκύουν σημαντικές διακινήσεις οχημάτων και επιβαρύνουν το τοπικό οδικό δίκτυο οικιστικών περιοχών δεν θα γίνονται αποδεκτές.
- (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 προσφέρουν υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.
- (ε) Να εντάσσονται σωστά στο γενικό χαρακτήρα της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας και των ειδικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος.

8.14.4 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ειδών που θα μπορούσαν να προκαλέσουν το δημόσιο αίσθημα δεν θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Κοντά σε εκκλησίες, άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας και εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμιά περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 200 μ. από τέτοιες λειτουργίες.
- (β) Σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυκατοικίες των οποίων οι όροφοι πέραν του ισογείου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς.

8.14.5 Συγκεκριμένα, καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας

Κατηγορίας Ι, εφόσον τηρούνται τα πιο κάτω κριτήρια χωροθέτησης και ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Τα καταστήματα χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοές, πολυκαταστήματα, κ.ο.κ., και όχι σε περίοπτη θέση.
- (β) Πέραν της πινακίδας όπου θα αναγράφεται το όνομα του καταστήματος, δεν θα υπάρχει εξωτερική διαφήμιση, φωτογραφίες ή προθήκη με έκθεση προϊόντων που να προκαλούν το δημόσιο αίσθημα.
- (γ) Μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου θα παρεμβάλλεται προθάλαμος, προς οπτική απομόνωση του εσωτερικού του καταστήματος.

Νοείται ότι, ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για δημιουργία καταστημάτων που περιγράφονται πιο πάνω θα απαιτείται πάντοτε η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

8.15 Ειδικές Εμπορικές Αναπτύξεις

8.15.1 Ανάμεσα στους πολυάριθμους τύπους εμπορικής ανάπτυξης ξεχωρίζουν τρεις τύποι οι οποίοι λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης, της προσέλευσης 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 εξειδικευμένης χωροθετικής πολιτικής και τη διασφάλιση στοιχείων και παραμέτρων που θα επιτρέψουν τη σωστή ένταξη τους στον αστικό ιστό.

8.15.2 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου οι αναφερόμενοι τύποι αναπτύξεων ορίζονται ως ακολούθως:

- (α) Ως Πολυκατάστημα (Department Store) ορίζεται το ενιαίο από κτιριολογική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται ενιαία επιχείρηση λιανικού εμπορίου. Σε Πολυκαταστήματα διατίθενται κατά κανόνα ευρεία ποικιλία προϊόντων, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Συνήθως τα Πολυκαταστήματα μπορούν να στεγασθούν σε πολυώροφες οικοδομές.
- (β) Ως Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο (Shopping Center) ορίζεται το κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, άσχετα με το ,συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος.
- (γ) Ως Υπεραγορά (supermarket) ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, με ελάχιστο εμβαδόν τα 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 και κήπου, τύπου DIY (συναρμολόγηση από τον αγοραστή).

8.16 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα και Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα

- 8.16.1** Τα Πολυκαταστήματα και τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα θα χωροθετούνται στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 8.14.3. Επειδή αυτοί οι τύποι εμπορικής ανάπτυξης μπορούν να ανεγερθούν σε περισσότερους από ένα ορόφους, οι δυνατότητες χωροθέτησής τους στις περιοχές που καθορίζονται ανωτέρω θεωρούνται επαρκείς.

8.17 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές

- 8.17.1** Η ανέγερση υπεραγορών τροφίμων επιτρέπεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στην Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής μέχρι 3.000 τ.μ. Η ανέγερση υπεραγορών επιτρέπεται επίσης σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, με εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής μέχρι 1.500 τ.μ.
- 8.17.2** Η ανέγερση υπεραγορών για άλλους τύπους προϊόντων επιτρέπεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν, στην Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με εμβαδόν μεικτής επιφάνειας οικοδομής μέχρι 2.000 τ.μ.
- 8.17.3** Σε οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις αυτές, θα μπορεί να επιτραπεί περιορισμένος αριθμός καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, μικρό βιβλιοπωλείο/χαρτοπωλείο, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του επιτρεπόμενου ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς, το οποίο δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων.
- 8.17.4** Η ανέγερση υπεραγορών με μικτή επιφάνεια πέραν των 1500 τ.μ. εκτός των περιοχών που καθορίζονται πιο πάνω δεν επιτρέπεται και η πολιτική αυτή αποτελεί μέτρο πολιτικής σημασίας.
- 8.17.5** Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές με μεικτή επιφάνεια από 1.500 τ.μ. και πάνω, ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς οι επιπτώσεις που αναφέρονται πιο κάτω, με βάση ειδικές μελέτες *Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων* που θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα. Νοείται ότι για ανέγερση υπεραγορών στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στην Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή δεν θα απαιτείται η υποβολή Μελέτης Εμπορικών Επιπτώσεων.

- (α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να προκαλέσει η προτιθέμενη ανάπτυξη στη βιωσιμότητα και στο δυναμισμό της Κεντρικής και Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει ως στόχο τη διασφάλιση της ποικιλίας από άποψη μεγέθους και της κατανομής των εμπορικών διευκολύνσεων που προβλέπονται στο Τοπικό Σχέδιο που έχουν ως απώτερο στόχο τη βέλτιστη λειτουργική σχέση των διευκολύνσεων αυτών με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό. Η ιδιαίτερη έμφαση που αποδίδεται στη διασφάλιση των ανωτέρω συνθηκών δικαιολογείται από το σημαντικό ρόλο που αναμένεται να διαδραματίσουν οι καθορισμένοι πυρήνες/άξονες εμπορικής δραστηριότητας στη διαμόρφωση δυναμικών πόλων και επικέντρων κοινωνικο-οικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος σε επιμέρους αστικές περιοχές.

- (β) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου πάνω στην οργάνωση και λειτουργία του αστικού συνόλου και στις συνθήκες εμπορικής εξυπηρέτησης των επηρεαζόμενων αστικών περιοχών και όλων των κοινωνικών ομάδων του πληθυσμού.

Οι Υπεραγορές μεγάλης κλίμακας τείνουν να επηρεάζουν κατά ουσιαστικό τρόπο πολύ ευρείες αστικές περιοχές σε ότι αφορά τις επιπτώσεις πάνω σε μικρότερου μεγέθους ομοειδείς επιχειρήσεις. Η συνολική ικανότητα του αστικού συνόλου να απορροφήσει τη λειτουργία Υπεραγορών μεγάλου μεγέθους είναι περιορισμένη.

Το ενδεχόμενο αποψίλωσης των αστικών περιοχών από καταστήματα τροφίμων μικρότερης κλίμακας, ως αποτέλεσμα της δημιουργίας Υπεραγορών μεγάλης κλίμακας, θεωρείται ότι συγκρούεται με τη φιλοσοφία και τους στόχους του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι οι μικρότερες επιχειρήσεις θεωρούνται αναγκαίες ώστε να συνεχίσουν να εξυπηρετούν με ισόρροπο τρόπο και σε τοπικό επίπεδο πληθυσμιακές ομάδες που είτε δεν έχουν τη δυνατότητα χρήσης ιδιωτικού οχήματος (οικοκυριά με δύο εργαζόμενα μέλη και ένα όχημα, ηλικιωμένα άτομα ή ζευγάρια, φοιτητές, κ.ο.κ.) είτε επιλέγουν να μη χρησιμοποιούν ιδιωτικά οχήματα για την εξυπηρέτησή τους από τέτοιες εμπορικές διευκολύνσεις. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα συνυπολογίζει και το βαθμό εξυπηρέτησης ευρύτερων αστικών περιοχών από άλλες υφιστάμενες Υπεραγορές.

- (γ) Ο επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται η χωροθέτηση Υπεραγοράς.

Σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά χώρους εκτός των καθορισμένων και υποβάλλεται αίτηση κατά παρέκκλιση, σε σχέση και με την παράγραφο 8.17.4, αναμένεται ότι αυτοί θα εμπίπτουν συνήθως σε Οικιστικές Ζώνες και η Πολεοδομική Αρχή

θα επιδιώκει τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα ζωής και στη λειτουργία των περιοχών κατοικίας και τη διασφάλιση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού. Για το λόγο αυτό θα απορρίπτονται αιτήσεις για Υπεραγορές σε περίπτωση που το δευτερεύον οδικό δίκτυο Οικιστικών Ζωνών χρησιμοποιείται πέραν του λογικά αποδεκτού (υπερφόρτιση) για τη διασφάλιση πρόσβασης στον προτεινόμενο χώρο (περιλαμβάνονται και οι διαδρομές τροφοδοσίας της Υπεραγοράς).

- (δ) Η προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης με ιδιωτικά οχήματα, αλλά και με τις δημόσιες συγκοινωνίες.

Κριτήριο του βαθμού ικανοποίησης αυτής της παραμέτρου αποτελεί η λειτουργική και χωροδομική σχέση της προτεινόμενης Υπεραγοράς με το δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα συνεκτιμά το ενδεχόμενο υπερβολικής φόρτισης συγκεκριμένου τμήματος του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας και θα διασφαλίζει κατά προτεραιότητα τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση της προτεινόμενης ανάπτυξης από τις δημόσιες συγκοινωνίες θα θεωρείται ως πλεονέκτημα, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων, με μέσα που ενθαρρύνονται από την Κυκλοφοριακή Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.

- (ε) Η δυνατότητα χωροθέτησης της προτεινόμενης ανάπτυξης σε άλλο χώρο που να σχετίζεται άμεσα λειτουργικά με τις περιοχές που καθορίζονται για εμπορική ανάπτυξη.

Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τη διαθεσιμότητα άλλων εναλλακτικών χώρων που να έχουν λειτουργική τουλάχιστον σχέση με τους πυρήνες εμπορικής ανάπτυξης της παραγράφου 8.17.4, στη συγκεκριμένη περιοχή. Η απόκτηση ιδιοκτησίας προτού υποβληθεί αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας ή/και για προκαταρκτικές απόψεις δε θα επηρεάζει τη μελέτη της αίτησης.

- (στ) Η καταλληλότητα ή/και η ανάγκη χρησιμοποίησης του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικούς τύπους ανάπτυξης.

- (ζ) Η καταλληλότητα ή/ και η ανάγκη χρησιμοποίησης του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικούς τύπους ανάπτυξης, με εξαίρεση χώρους στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στην Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή.

- (η) Η ικανότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης να εξυπηρετήσει άμεσα υφιστάμενες ή προβλεπόμενες από το Τοπικό Σχέδιο πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Συγκεκριμένα θα αποφεύγεται η χωροθέτηση Υπεραγορών σε περιοχές που δεν έχουν άμεση λειτουργική σχέση με σημαντικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση θα ενθαρρύνεται έμμεσα η

φόρτιση των οδικών δικτύων με μη αναγκαίες, κατά τα άλλα, οχηματικές διακινήσεις.

(θ) Η άποψη της Τοπικής Αρχής όπως και του Τοπικού πληθυσμού.

8.17.6 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση υπεραγοράς στις καθορισμένες περιοχές, ή κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία στην 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 των συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της αιτούμενης ανάπτυξης ή την απάμβλυνση λειτουργικών προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργήσει. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση ή διαπλάτυνση της πρόσβασης προς το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της προτιθέμενης ανάπτυξης. Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί συνολικό αριθμό χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο εκείνου που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών προτύπων του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου, εκτεταμένη τοπιοτέχνηση του τεμαχίου της ανάπτυξης 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 αναπτύξεις άλλου τύπου.

8.17.7 Η ανέγερση Υπεραγορών με εμβαδόν πέραν του καθοριζόμενου για κάθε περίπτωση στις παραγράφους 8.17.1, 8.17.2 και 8.17.6 πιο πάνω, δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί στόχο στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.

8.18 Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου

8.18.1 Εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας σε χώρους εκτός των καθορισμένων οι οποίες συντίθενται από στοιχεία που τυπικά χαρακτηρίζουν και τους τρεις ανωτέρω τύπους εμπορικών αναπτύξεων (περιέχουν μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, με ένα ή πολλούς τύπους προϊόντων όπως περιγράφεται στην Παράγραφο 8.15) θα εξετάζονται, ως σύνθετες των οποίων τα επιμέρους συστατικά στοιχεία μπορούν να τυγχάνουν ανεξάρτητου χειρισμού από την Πολεοδομική Αρχή. Η αντιμετώπιση αυτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι τα επιμέρους συστατικά στοιχεία επενεργούν με διαφορετικό τρόπο πάνω στην οργάνωση της πόλης. Εμπορικές αναπτύξεις τύπου Υπεραγοράς οι οποίες περιέχουν ως συστατικά στοιχεία άλλου είδους αναπτύξεις (π.χ. πολιτιστικές ή ψυχαγωγικές χρήσεις) ή που αποτελούν συστατικά στοιχεία ευρύτερων αναπτύξεων θα εξετάζονται με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

8.18.2 Αιτήσεις για ανέγερση Εμπορικών Αναπτύξεων Σύνθετου Τύπου σε χώρους εκτός των καθορισμένων, θα εξετάζονται ως σύνθετες αναπτύξεις των οποίων τα επιμέρους συστατικά στοιχεία, εφόσον αυτά επενεργούν με

διαφορετικό τρόπο στην οργάνωση της πόλης, μπορούν να τυγχάνουν ανεξάρτητου χειρισμού από την Πολεοδομική Αρχή. Νοείται ότι θα λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές μελέτες *Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων* που θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα. Νοείται επίσης ότι σε περίπτωση που στις αναπτύξεις αυτές συμπεριλαμβάνεται υπεραγορά τροφίμων, η χορήγηση της πολεοδομικής άδειας θα μπορεί να γίνει μόνο κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

8.19 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

8.19.1 Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ανέγερσης οικοδομής για σκοπούς ενιαίας ολοκληρωμένης εμπορικής ανάπτυξης σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη/ Περιοχή και σε τεμάχιο που εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, και νοουμένου ότι με τη διείσδυση της εμπορικής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη/ Περιοχή, δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων.

8.19.2 Σε συνάρτηση με την πιο πάνω χωροθετική πολιτική, σε περίπτωση ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης:

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

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

- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήμα τεμαχίου ή οικοπέδο/α 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/ων 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 το μέσο συντελεστή δόμησης, υπό την προϋπόθεση πως για τη μη Εμπορική Ζώνη 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 ανάπτυξης θα ισούται με το 30% περίπου του συνολικού βάθους του αναφερόμενου τμήματος τεμαχίου ή του/ων 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 η 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 χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί μεγαλύτερο αριθμό χώρων στάθμευσης από εκείνο που προκύπτει από τα σχετικά Πρότυπα που περιέχονται στο παρόν Τοπικό Σχέδιο.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται όπου είναι δυνατόν από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

8.20 Γραφεία

8.20.1 Τα γραφεία αποτελούν τους χώρους στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας, ο οποίος αναπτύσσεται με σημαντικό ρυθμό την τελευταία δεκαετία. Στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιοτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών και των κριτηρίων χωροθέτησης.

8.20.2 Οι σημαντικότεροι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη μελλοντική ανάπτυξη και κατανομή των γραφείων είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η συγκέντρωση των συγκροτημάτων γραφείων μεγάλης κλίμακας στη Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- (β) Η παροχή επαρκών, από ποσοτική άποψη, και ικανοποιητικών, σε ότι αφορά την ποιότητα και την κατανομή στο χώρο, δυνατοτήτων ανέγερσης νέων γραφείων ή αλλαγής χρήσης σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων σχεδιασμού του περιβάλλοντος και των γραφειακών χρήσεων γενικά.

- 8.20.3** Γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της πόλης ή/και την περιφέρεια, θα επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και V (στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 8.6.6 και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας V θα ισχύει η Πολιτική της παραγράφου 8.9).
- 8.20.4** Η συγκέντρωση μεγάλων γραφειακών αναπτύξεων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο επιβάλλει την υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για επίλυση των σοβαρών προβλημάτων πρόσβασης, κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή. Παράλληλα, η παροχή δυνατότητας για στέγαση γραφείων στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, υποβοηθεί στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους ενοτήτων, με τη χωροθέτηση γραφείων που δεν αφορούν τη στέγαση μεγάλων οργανισμών ή επιχειρήσεων.
- 8.20.5** Για τη χωροθέτηση γραφείων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV ή στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στις Παραγράφους 8.7.1 μέχρι 8.7.6, 8.8, 8.11.1 μέχρι 8.11.5 και 8.14.3.
Η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 8.19, σε σχέση με τη δυνατότητα διείσδυσης εμπορικών χρήσεων, θα ισχύει με ανάλογο τρόπο και για γραφειακές αναπτύξεις, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην ανωτέρω παράγραφο.
- 8.20.6** 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 μικρής κλίμακας γραφείων σε περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό, σε περιοχές κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπούν μικρά γραφεία (μία μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη σε οικόπεδο κανονικού μεγέθους), με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., που θα χρησιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθούν. Ως τύποι γραφείων τα οποία μπορεί να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται 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 του Τοπικού Σχεδίου.
Ειδικότερα, τέτοιοι τύποι ανάπτυξης θα μπορούν να χωροθετούνται στην περιοχή που περιβάλλεται από τη Λεωφόρο Αρχιεπισκόπου Μακαρίου III, την παραλιακή Λεωφόρο και τις οδούς Ειρήνης-Αρχ. Λεοντίου Α'.

8.21 Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων

- 8.21.1** Στις καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες ΚΓ και ΤΓ θα επιτρέπονται κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής η ανάμειξη γραφειακών με οικιστικές χρήσεις. Οι περιοχές που καθορίζονται για το σκοπό αυτό στο Τοπικό

Σχέδιο προσφέρονται για αναπτύξεις του τύπου αυτού λόγω της χωροθέτησης τους στον αστικό ιστό, της γειτνίασης με περιοχές κεντρικών λειτουργιών και της φυσιογνωμίας που έχουν αποκτήσει διαχρονικά. Για σκοπούς ενθάρρυνσης της οικιστικής έναντι της γραφειακής χρήσης, σε τέτοιες Ζώνες καθορίζεται χαμηλότερος συντελεστής δόμησης για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν αποκλειστικά γραφεία έναντι του συντελεστή δόμησης για αναπτύξεις με διαμερίσματα μόνο. Σε περίπτωση που στην ίδια ανάπτυξη υπάρχει ανάμειξη γραφείων με μονάδες κατοικίας, θα λαμβάνεται υπόψη κατ' αναλογία ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται αντίστοιχα για κάθε μια από τις πιο πάνω χρήσεις.

8.22 Άλλες Πρόνοιες

- 8.22.1** Κατά μήκος της οδού Μιχάλη Ζαβού, η οποία βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του αυτοκινητόδρομου, ακριβώς απέναντι από τη Βιομηχανική Ζώνη Αγίου Αθανασίου, θα επιτρέπεται η χωροθέτηση εκθεσιακών χώρων με εμβαδόν ισογείου της τάξης των 150 τ.μ. ή περισσότερο, ενώ ο πρώτος όροφος κάθε ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για τη στέγαση γραφείων της εμπορικής έκθεσης του ισογείου ή για οικιστική χρήση, θα μπορούσαν, επίσης, να γίνουν αποδεκτές και ορισμένες πολύ ήπιες χρήσεις, όπως κλειστού τύπου χώροι αναψυχής και ψυχαγωγίας για παιδιά, μικρά κλειστά γυμναστήρια ή κέντρα υγείας και σχολές μπαλέτου, νοουμένου ότι διασφαλίζονται ικανοποιητικοί και λειτουργικοί χώροι στάθμευσης.
- 8.22.2** Στην περιοχή Τσερκέζ Τσιφλίκ δυνατό να επιτρέπονται κατά μήκος της νότιας πλευράς του δρόμου προς το Φασούρι, στην έκταση που καταλαμβάνει η Ζώνη Κα11 μόνο, εμπορικές αναπτύξεις μόνο για εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων της περιοχής.
- 8.22.3** Στην περίπτωση του παραλιακού Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και των Λεωφόρων Κολωνακίου και Ακαδημίας που εμπίπτουν στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, θα επιτρέπονται, πέραν των διώροφων, και τριώροφες οικοδομές, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπερβαίνουν τον καθορισμένο στη Ζώνη συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης. Νοείται ότι η εφαρμογή της ανωτέρω πολιτικής για ανέγερση τριώροφων οικοδομών κατά μήκος της παραλιακής Λεωφόρου θα επεκτείνεται στην περιοχή Αγίου Αθανασίου μέχρι την παράλληλη οδό Θεόφιλου Γεωργιάδη.
- 8.22.4** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες των παραγράφων 8.7.2 και 8.8, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ και ΙV στην οδό Χριστάκη Κράνου, θα επιτρέπεται και η χρησιμοποίηση του συνόλου επιμέρους αναπτύξεων για σκοπούς στέγασης γραφείων.
- 8.22.5** Στην παραλιακή περιοχή μεταξύ παλιού και νέου λιμανιού, στο χώρο της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης που καταργήθηκε, θα επιτρέπονται (επιπρόσθετα άλλων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου) και ενιαία συγκροτήματα γραφείων, όπως και εμπορικές διευκολύνσεις κατάλληλης κλίμακας προς λειτουργική υποστήριξη των γραφειακών χρήσεων, σύμφωνα με τις ακόλουθες προϋποθέσεις και μέτρα πολιτικής:
- (α)** Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν ενιαίες επιχειρήσεις σε μεγάλα τεμάχια γης με εμβαδόν πέραν των 2000 τ.μ. που θα διαθέτουν άνετους ελεύθερους χώρους (χώρους στάθμευσης, τοπιοτέχνηση,

κ.λ.π.) και θα επιτρέπουν την οργανωμένη χωροθέτηση γραφείων (business parks).

- (β) Οι γραφειακές αναπτύξεις θα αφορούν επιχειρήσεις συναρτημένες με τις λειτουργίες του Λιμανιού και της μελλοντικής Μαρίνας (ναυτιλιακά γραφεία, υπεράκτιες εταιρείες, κ.ο.κ.).
- (γ) Ο συντελεστής δόμησης θα είναι της τάξης του 50% του καθοριζόμενου για κατοικίες στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 20%, ενώ είναι δυνατό να επιτρέπονται μέχρι και εξαόροφες οικοδομές με μέγιστο ύψος 20,40 μ.
- (δ) Οι οικοδομές θα τοποθετούνται σε ικανοποιητική απόσταση από τα σύνορα του προς ανάπτυξη τεμαχίου, ώστε να αποφεύγεται ο επηρεασμός των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (ε) Οι εμπορικές διευκολύνσεις δεν θα υπερβαίνουν το 5% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, θα αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην επιχείρηση και θα είναι τύπου περιπτέρου, καντίνας, κ.ο.κ.

Η τήρηση των πιο πάνω προϋποθέσεων είναι απαραίτητη, και για την πολιτική αυτή δεν θα ισχύουν οποιεσδήποτε πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 με τίτλο Ειδική Διακριτική Ευχέρεια.

- 8.22.6** Κατά μήκος του τμήματος της Λεωφόρου Αγίου Αθανασίου που βρίσκεται βόρεια του κυκλικού κόμβου, των πρώτων τμημάτων των οδών Ανοικοδομήσεως και Χαρ. Ευαγόρου μήκους 100 μ. και της οδού Σφαλαγγιωτίσσης, μέχρι τη διασταύρωσή της με την οδό Κατίνας Παξινού, θα επιτρέπονται χρήσεις αντίστοιχες με εκείνες των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III, σε βάθος ενός οικοπέδου.

8.23 Ενθάρρυνση οργανωμένων αναπτύξεων σε περιοχές ΤΕΚ και εμπορικούς άξονες.

- 8.23.1** Στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η καλύτερη οργάνωση των εμπορικών περιοχών σε περιοχές ΤΕΚ και εμπορικών αξόνων και η επίτευξη ολοκληρωμένων εμπορικών αναπτύξεων με ενιαία αισθητική, πιο οργανωμένους χώρους στάθμευσης και λιγότερο διακοπτόμενα εμπορικά μέτωπα.

Σημειώνεται ότι με βάση τον Νόμο Περί Διατηρητέων Οικοδομών οι περιοχές αυτές είναι σήμερα χαρακτηρισμένες ως περιοχές δέκτες μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης, σε ποσοστό αύξησης ίσο με 15% των συντελεστών δόμησης που ισχύουν στη συγκεκριμένη περιοχή.

- 8.23.2** Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου, θα επιδιώκεται όπως οι οικοδομές αναπτυχθούν, σε μεγάλο βαθμό, υπό μορφή συνεχούς δόμησης, για επίτευξη μεγαλύτερων και συνεχών εμπορικών μετώπων με ενιαία αισθητική. Στα πλαίσια αυτά οι Πολεοδομικές Αρχές θα μπορούν να εφαρμόζουν και τις αντίστοιχες Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής που αφορούν τις "αποστάσεις οικοδομών από τα όρια τεμαχίων". Επιπρόσθετα θα επιδιώκεται η οργάνωση των χώρων στάθμευσης σε λειτουργικές διαμορφώσεις, με ευκολία προσπέλασης για το κοινό και τον ελάχιστο κατά

το δυνατό επηρεασμό της παρακείμενης τροχαίας κυκλοφορίας, με λίγα ελεγχόμενα σημεία εισόδου και εξόδου αυτοκινήτων.

8.24 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

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

(α) δρόμους πρωταρχικής σημασίας, και

(β) δρόμους δευτερεύουσας σημασίας και Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής.

8.24.2 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 και 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 δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, κ.ο.κ.

8.24.3 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων. Ιδιαίτερα όταν πρατήρια πετρελαιοειδών χωροθετούνται σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας θα δίδεται ιδιαίτερη σημασία σε πιθανή όχληση παρακείμενων οικιστικών περιοχών.

8.24.4 Χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή κατά μήκος Άξονα Δραστηριότητας, είναι τα πλυντήρια αυτοκινήτων μικρής κλίμακας. Σε πρατήριο πετρελαιοειδών σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας είναι δυνατόν να επιτραπούν επίσης συνεργεία επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου. Νοείται ότι και στις δύο περιπτώσεις η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικές καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

Νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις η χρήση μπορεί να επιτρέπεται εφόσον αυτή δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, δεν δημιουργεί όχληση και δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων. Επιπρόσθετα, νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις θα ικανοποιούνται και οι πρόνοιες και προϋποθέσεις που επιβάλλει η Περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νομοθεσία και οι σχετικοί Κανονισμοί.

8.25 Ειδική χωροθετική πολιτική γύρω από τους ανισόπεδους κόμβους του παρακαμπτηρίου αυτοκινητόδρομου Λεμεσού

- 8.25.1** Ο παρακαμπτήριος αυτοκινητόδρομος Λεμεσού έχει μετατραπεί σταδιακά σε αστικό αυτοκινητόδρομο, λόγω της εξάπλωσης και σύνδεσης της πόλης με τα βόρεια προάστεια, αλλά και των μεταγενέστερων αστικών επεκτάσεων, μέχρι και τα όρια της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η μετεξέλιξη του άξονα αυτού, ο οποίος αποτελεί μέρος του εθνικού οδικού δικτύου, δημιουργεί προβλήματα λειτουργίας και οργάνωσης του αστικού συστήματος, αλλά και προβλήματα ανέσεων και ασφάλειας στις εφαιπόμενες οικιστικές περιοχές. Ορισμένα προβλήματα εκτιμάται ότι θα επιλυθούν με την κατασκευή των ανισόπεδων κυκλικών κόμβων.
- 8.25.2** Εκτιμάται ότι η κατασκευή των ανισόπεδων κόμβων, η οποία έχει ήδη αποφασισθεί και δρομολογηθεί, θα επηρεάσει την ορθολογική αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εφάπτονται των κόμβων και των τμημάτων του αυτοκινητοδρόμου που θα υπερυψωθούν. Μέχρι την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής, τα οποία θα ρυθμίσουν δεόντως το θέμα της ανάπτυξης στις περιοχές που εφάπτονται των ανισόπεδων κόμβων, καθορίζεται η ακόλουθη πολιτική αρχών και κριτηρίων για αιτήσεις στους χώρους αυτούς που δεν θα αφορούν αμιγείς οικιστικές αναπτύξεις.
- 8.25.3** Συγκεκριμένα, στις ιδιοκτησίες γύρω από τους κυκλικούς κόμβους που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης και ταυτόχρονα σε περιοχές που καθορίζονται ως "Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Κυκλικών Κόμβων" στο Σχέδιο Χρήσης Γης, είναι δυνατό να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις, πέραν της οικιστικής, που δεν θα προσελκύουν μεγάλη κυκλοφορία, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:
- (α) Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν εκθεσιακούς χώρους με εμβαδόν μεγαλύτερο των 150 τ.μ., ενώ οι όροφοι θα μπορούν να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων.
 - (β) Οι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης θα είναι κατά 20% περισσότεροι των καθοριζόμενων στα σχετικά πρότυπα του Τοπικού Σχεδίου, και ποσοστό 50% τουλάχιστον των χώρων αυτών θα βρίσκεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
 - (γ) Για σκοπούς προστασίας της νέας χρήσης από τον οδικό κόμβο, ή των οικιστικών αναπτύξεων που συνορεύουν με τη νέα χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τη διασφάλιση απομονωτικών λωρίδων πρασίνου ή την αύξηση της απόστασης της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου.
 - (δ) Η κλίμακα της οικοδομής θα έχει άμεση σχέση με τη δομή και την κλίμακα του χώρου, ώστε αυτή να μπορεί να προβάλλεται καθύψος και να διαθέτει άνετους ελεύθερους χώρους (χώροι στάθμευσης, τοπιοτέχνηση, κ.ο.κ.). Για το σκοπό αυτό, προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης και μείωση του ποσοστού κάλυψης για τις νέες αναπτύξεις, ως ακολούθως:
 - (i) Στις περιπτώσεις όπου στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται συντελεστής δόμησης από 0,30:1 μέχρι 0,50:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1 και ποσοστό κάλυψης 0,20:1.

- (ii) Στις περιπτώσεις όπου στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται συντελεστής δόμησης από 0,60:1 μέχρι 0,80:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,90:1 και ποσοστό κάλυψης 0,25:1.
- (iii) Στις περιπτώσεις όπου στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται συντελεστής δόμησης από 0,90:1 μέχρι και 1,00:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 1,20:1 και ποσοστό κάλυψης 0,30:1.

Νοείται ότι σε περίπτωση χρήσεων άλλων από τις καθοριζόμενες στην υποπαράγραφο (α) πιο πάνω, δεν θα ισχύει η παρούσα ειδική πολιτική.

Νοείται, επίσης, ότι το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων των οικοδομών είναι δυνατό να καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια του επιτρεπόμενου σε κάθε περίπτωση συντελεστή δόμησης, αλλά δεν θα επιτρέπεται η αύξηση του πιο πάνω καθοριζόμενου ποσοστού κάλυψης.

Νοείται, τέλος, ότι η πολιτική της διείσδυσης στην περίπτωση αυτή θα εφαρμόζεται σε σχέση με τεμάχια που εμπίπτουν στις "Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Κυκλικών Κόμβων", με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό κάλυψης στο σύνολο της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει εκείνο που καθορίζεται πιο πάνω.

- 8.25.4** Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που εμπίπτουν ταυτόχρονα σε καθορισμένο Άξονα Δραστηριότητας και σε Περιοχή όπου ισχύει η παρούσα ειδική πολιτική, θα ισχύουν οι πρόνοιες της προηγούμενης παραγράφου 8.25.3. Ωστόσο, σε περιπτώσεις όπου ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης ανέρχεται σε 1,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 1,40:1 και ποσοστό κάλυψης 0,35:1.

9. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

9.1 Γενικά

- 9.1.1** Με βάση στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 1999-2003, η συγκριτική συνεισφορά του τομέα της μεταποίησης στην οικονομία της Κύπρου μειώνεται συνεχώς. Στα πολλαπλά προβλήματα του τομέα, που έχουν επιδεινωθεί με την ελευθεροποίηση του διεθνούς εμπορίου, συμπεριλαμβάνονται η έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού προσωπικού, τα ψηλά εργατικά κόστη, το μικρό μέγεθος πλείστων μονάδων, η χαμηλή τεχνολογική στάθμη, η σχετικά χαμηλή ποιότητα παραγόμενων προϊόντων, η ανεπάρκεια εγχώριων πρώτων υλών, κ.ά.
- 9.1.2** Ο ευρύτερος βιομηχανικός τομέας έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την εν γένει ανάπτυξη της Λεμεσού, δεδομένου ότι σε αυτόν απασχολείται σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού και δημιουργεί σημαντική εισροή εισοδημάτων συμβάλλοντας με τον τρόπο αυτό στην οικονομική ευρωστία της περιοχής του Σχεδίου. Παράλληλα ο δευτερογενής αυτός τομέας της τοπικής οικονομίας συναρτάται και με τις εξαγωγικές δραστηριότητες του λιμανιού, γεγονός που προσδίδει στο αστικό συγκρότημα Λεμεσού χωροθετικά πλεονεκτήματα για εγκατάσταση βιομηχανιών έναντι άλλων περιοχών της Κύπρου.
- 9.1.3** Για τους ανωτέρω λόγους, αναγνωρίζεται πλήρως η σημασία της βιομηχανίας, της βιοτεχνίας και των αποθηκών, ως χρήσης υποστήριξης τόσο της βιομηχανίας όσο και της εμπορικής δραστηριότητας. Ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των χωροταξικών προϋποθέσεων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της ουσιαστικής συμβολής του βιομηχανικού τομέα στην τοπική οικονομία.
- 9.1.4** Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας, για δημιουργία ευκαιριών παροχής υπηρεσιών του αναφερόμενου τομέα, και ουσιαστικό εκσυγχρονισμό του βιομηχανικού τομέα.
- 9.1.5** Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και ιδιαίτερα βιοτεχνικής δραστηριότητας γινόταν μέχρι το 1990 χωρίς αποτελεσματικό προγραμματισμό ή έλεγχο. Παρά τα μέτρα πολιτικής που υιοθέτησε από χρόνια ο δημόσιος τομέας για τη χωροθέτηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων με τον καθορισμό Βιομηχανικών Ζωνών και ανάπτυξη Βιομηχανικών Περιοχών, η σημερινή κατανομή και λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει τα πιο κάτω προβλήματα:
- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις είναι διασκορπισμένες σε πολλές αστικές περιοχές αδιάκριτα από το επίπεδο οχληρίας που προκαλούν στις επικρατούσες χρήσεις.
 - (β) Οι συνέπειες της ανεξέλεγκτης διασποράς είναι ιδιαίτερα έντονες σε περιοχές κατοικίας, όπου σε πολλές περιπτώσεις

δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και μειώνονται σε ουσιώδη βαθμό οι ανέσεις ζωής των περίοικων.

- (γ) Μέχρι το 1990, ο ανεπαρκής έλεγχος στη χωροθέτηση εργαστηρίων και αποθηκών είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος των περισσότερων αστικών περιοχών. Εκτός από την άμεση οχληρία (ρύπανση της ατμόσφαιρας και του εδάφους, θόρυβος, οσμές, σκόνη, κραδασμοί κ.α.), οι χρήσεις αυτές προκαλούν και σειρά έμμεσων προβλημάτων λόγω της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης, της έλλειψης επαρκών χώρων στάθμευσης και της αισθητικής υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος.
- (δ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζονται κατά κανόνα προβλήματα προσφοράς γης για ανάπτυξη μια και αυτή εξαρτάται άμεσα από την απόφαση των ιδιοκτητών της να τη διαθέσουν στην αγορά. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς περιορίζεται από την έγκαιρη παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής και τιμές της γης.

9.2 Βασικοί στόχοι

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

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

- (ε) Η πιο ενεργός παρέμβαση του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης γης προς ανάπτυξη σε Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής (πχ. βασικό οδικό δίκτυο, υδροδότηση, κ.ο.κ.).

9.3 Επηρεασμός περιβάλλοντος από Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Χρήσεις

9.3.1 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 σ' αυτή. Κατά κανόνα εκτιμάται πως 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 ως άθροισμα, 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 στο (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.

9.4 Κατηγορίες Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων

9.4.1 Στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων:

- (α) Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Κατηγορίας Β και Κατηγορίας Γ
- (β) Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Κατηγορίας Β και Κατηγορίας Γ
- (γ) Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β.

Οι ορισμοί των διαφόρων κατηγοριών Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών αναπτύξεων περιέχονται στο Παράρτημα Α του παρόντος Σχεδίου. Οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές και Ζώνες στην περιοχή

του Τοπικού Σχεδίου όπως και η έκταση τους φαίνονται σε Πίνακα στο τέλος του Κεφαλαίου.

9.5 Γενική Χωροθετική Πολιτική

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

9.5.2 Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η χωροθέτηση άλλων χρήσεων πέραν της βιομηχανικής και των αποθηκών, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από άλλη εξειδικευμένη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου, και η άλλη χρήση είναι αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία τους. Σε Βιομηχανικές Περιοχές, επιτρέπονται οι χρήσεις που περιλαμβάνονται στους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Κανονισμούς.

9.5.3 Για να διασφαλισθεί η σωστή, ευέλικτη και αποτελεσματική εφαρμογή της πολιτικής που περιγράφεται στην προηγούμενη παράγραφο, σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή αφού διαβουλευθεί με άλλους αρμόδιους φορείς, δύναται να:

(α) 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 που καθορίζονται στην παράγραφο 9.3. ή

(β) απορρίψει αίτηση για εγκατάσταση Βιομηχανίας ή Βιοτεχνίας ή Αποθήκης Κατηγορίας Α (των τύπων που περιγράφονται στις παραγράφους 3 και 8 μέχρι 11 του σχετικού Πίνακα) σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, όταν κατά την κρίση της η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι ασυμβίβαστη με άλλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις στην περιοχή ή είναι επικίνδυνη λόγω της φύσης της ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης ή Περιοχής νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος.

9.6 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

9.6.1 Οι βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α (μεταξύ αυτών περιλαμβάνονται και οι βιομηχανίες παραγωγής ετοίμου σκυροδέματος) θα χωροθετούνται στις δύο Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α που καθορίζονται στην περιοχή Ύψωνα. Διευκρινίζεται ειδικά ότι στη Βιομηχανική Περιοχή Ύψωνα (Γ' Βιομηχανική Περιοχή Λεμεσού) θα επιτρέπονται ταυτόχρονα

βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, νοουμένου ότι η χωροθέτηση τους θα γίνεται επιλεκτικά σύμφωνα με τα δεδομένα κάθε περίπτωσης και την δυνατότητα γειτνίασης της με άλλες τέτοιες αναπτύξεις στον ίδιο χώρο για σκοπούς ομαδοποίησης. Βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ιδιαίτερα ενδελεχή πολεοδομικό έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση) μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

- 9.6.2** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση Βιομηχανικής ανάπτυξης παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος και σε άλλες περιοχές, εκτός των περιοχών ανάπτυξης (παρ. 23.1.6.).

9.7 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

- 9.7.1** Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ, ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β που καθορίζονται στο Σχέδιο. Η έκταση των Ζωνών/Περιοχών θεωρείται γενικά ικανοποιητική όταν ληφθεί υπόψη τόσο η υφιστάμενη κατάσταση όσο και οι προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες του βιομηχανικού τομέα. Οι Ζώνες/Περιοχές είναι χωροθετημένες ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε τρόπο ώστε να παρέχονται δυνατότητες βιομηχανικής ανάπτυξης σε διάφορες περιοχές του αστικού συγκροτήματος, και διαθέτουν καλή συγκοινωνιακή προσιτότητα. Δυνατότητες χωροθέτησης βιομηχανικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β ή Γ υπάρχουν και στη Βιομηχανική Περιοχή Ύψωνα (Γ' Βιομηχανική Περιοχή Λεμεσού). Σημειώνεται επίσης ότι στη βορειοανατολική πλευρά της περιστατικής περιοχής Λεμεσού, στην περιοχή Μοναγρουλιού και βόρεια του νέου αυτοκινητόδρομου Λεμεσού-Λευκωσίας (έξω από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου), προβλέπεται η δημιουργία και άλλης Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β που αναμένεται να εξυπηρετήσει και πολλές από τις ανάγκες της ευρύτερης Λεμεσού.

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

9.8 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

- 9.8.1** Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α θα επιτρέπονται στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α.

9.9 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

9.9.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

- (α) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β. Αυτές οι Ζώνες/Περιοχές ισοκατανέμονται στην περιοχή του Σχεδίου χωρίς ωστόσο να αναμένεται ότι θα επαρκέσουν για την ικανοποίηση της συνολικής ζήτησης, είτε αυτή προκύπτει από τη δημιουργία νέων βιοτεχνικών επιχειρήσεων, είτε λόγω της μεταστέγασης βιοτεχνιών που ήδη λειτουργούν σε περιοχές άλλων χρήσεων.
- (β) Στη Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Κατηγορίας Β που καθορίζεται στο Χάρτη Χρήσης Γης του Τοπικού Σχεδίου. Η Ζώνη αυτού του τύπου αφορά περιοχή όπου είχαν δημιουργηθεί εύλογες προσδοκίες στους ιδιοκτήτες γης για ανέγερση κατοικιών και εργαστηρίων, δεδομένου ότι οι Ζώνες που υπήρχαν πριν την 1/12/90 επέτρεπαν και τις δύο χρήσεις. Η συνύπαρξη των δύο χρήσεων δεν αποτελεί επιδίωξη του Σχεδίου, αλλά εναπόκειται στον κάθε ιδιοκτήτη η επιλογή της συγκεκριμένης λύσης. Στην περιοχή αυτή θα επιτρέπονται βιοτεχνίες με καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής. Στους ορόφους είναι δυνατό να επιτρέπονται πέραν της κατοικίας και γραφεία, νοουμένου ότι αυτά θα έχουν απόλυτη λειτουργική σχέση με τα εργαστήρια.

Στη Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Κατηγορίας Β θα επιτρέπεται και η αποκλειστική ανάπτυξη μιας από τις δύο επιτρεπόμενες χρήσεις.

Η ίδια πιο πάνω πολιτική για εργαστήρια με καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. θα ισχύει και σε όλο το μήκος της οδού Γαλιλαίου, σε βάθος ενός οικοπέδου, δεδομένου ότι αυτή έχει ήδη σταδιακά αναπτυχθεί με τέτοιες χρήσεις.

- (γ) Στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, ΙΙ και V, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδόν μέχρι 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 πιο πάνω Περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει και την ανέγερση προσθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

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

9.9.3 Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των

περιοχών που αναφέρονται πιο πάνω, σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 8.24.

9.10 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ

- 9.10.1** Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β και στις περιοχές/Άξονες που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο 9.9.1(γ), καθώς και στις Μεικτές Ζώνες Βιοτεχνίας και Κατοικίας. Εκτός των Βιοτεχνικών Ζωνών, αυτές οι βιοτεχνικές αναπτύξεις θα πρέπει να έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ.
- 9.10.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλαστείων, αρτοποιείων, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, περιλαμβανομένων και των Αξόνων σε πυρήνες των προαστείων, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικές ανάγκες, δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί και ως πρατήριο λιανικής πώλησης, διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία, διαθέτει διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών και έχει καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.
- 9.10.3** Ειδικά στη Βιοτεχνική Ζώνη Αγίας Φύλας που εφάπτεται των συνόρων της κοινότητας Παλώδιας, θα επιτρέπεται αποκλειστικά η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ, με έμφαση σε βιοτεχνίες υψηλής τεχνολογίας.
- 9.10.4** Στις ίδιες πιο πάνω περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, 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.

9.11 Βιομηχανικές Αναπτύξεις παραγωγής προϊόντων Υψηλής Τεχνολογίας

- 9.11.1** Βιομηχανικές Αναπτύξεις παραγωγής προϊόντων Υψηλής Τεχνολογίας είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές και σε όλες τις Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος κεφαλαίου. Αναπτύξεις τέτοιου τύπου είναι δυνατόν να επιτραπούν επίσης στις "Μεικτές Ζώνες Βιομηχανικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων" καθώς και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20.

9.12 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

9.12.1 Αποθηκευτικές αναπτύξεις θα επιτρέπονται γενικά σε Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α και Β ανάλογα με τον τύπο τους.

9.12.2 Μικρές λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές με ανώτατο καλυμμένο εμβαδόν 150 τετραγωνικά μέτρα.
- (β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Ι, ΙΙ και V και στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων.
- (γ) Σε γεωργικές περιοχές για την υποβοήθηση της γεωργικής ανάπτυξης (σχ. παρ. 17.2.3)

Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δεν θα προκαλούν οχληρία (θόρυβο, σκόνη, οσμές, κραδασμούς, κ.ο.κ.), δεν θα είναι εύφλεκτα και νοουμένου 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.

9.13 Γενικά χωροθετικά κριτήρια

9.13.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθήκες, 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, και
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε επιμέρους περιοχές.

9.14 Αναβάθμιση Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών και Μέτρα προστασίας γειτονικών χρήσεων

9.14.1 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της οχληρίας που ενδέχεται να

προκαλούν οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές στο περιβάλλον και σε παρακείμενες περιοχές κατοικίας. και παράλληλα η αναβάθμιση των Ζωνών/ Περιοχών αυτών και η γενική βελτίωση της εικόνας τους, εφόσον αυτές εμπίπτουν σε αστικές περιοχές που κατά κανόνα προβάλλονται σε σημαντικούς δρόμους.

- 9.14.2** Για το σκοπό αυτό, όπου είναι εφικτό, καθορίζονται απομονωτικές ή προστατευτικές λωρίδες πρασίνου στην περίμετρο των Ζωνών και Περιοχών.
- 9.14.3** Παράλληλα, σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης. Επίσης, στις πιο πάνω περιπτώσεις, θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης, όπου αυτή προβάλλεται.
- 9.14.4** Για ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας των Βιομηχανικών Ζωνών και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:
- (α) Να επιβάλλει όρους για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων, ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης και γενικά της Βιομηχανικής Ζώνης/ Περιοχής.
 - (β) Να επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, καθώς και γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων του μέρους της οικοδομής που αφορά το γραφειακό μέρος της ανάπτυξης κατά δύο, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.
 - (γ) Να επιβάλει όρους για ευρεία τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του γηπέδου, καθώς και τοπιοτέχνηση του δημόσιου χώρου πρασίνου, όπου αυτός απαιτείται.
- 9.14.5** Στις ανωτέρω περιπτώσεις το οδικό δίκτυο της Βιομηχανικής ή Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής δεν πρέπει να συνδέεται, όπου υπάρχουν εναλλακτικές δυνατότητες, με το τοπικό οδικό δίκτυο γειτονικών Οικιστικών Ζωνών με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων από τις διακινήσεις οχημάτων προς τη Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, καθώς και βαριών οχημάτων διαμέσου περιοχών κατοικίας.
- 9.14.6** Γενικά, όλοι οι αρμόδιοι φορείς πρέπει να επιδιώξουν τη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών και τη διευκόλυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και

των υπηρεσιών, ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

9.15 Μικτές Ζώνες για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β' και Οικονομικών Δραστηριοτήτων

9.15.1 Οι Πολεοδομικές Ζώνες Βα4-BE2 καθορίζονται ως Μικτές Ζώνες για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Οικονομικές Δραστηριότητες. Ως Οικονομικές Δραστηριότητες ορίζονται οι δραστηριότητες μεγάλων ενιαίων επιχειρήσεων ή ομάδων επιχειρήσεων, οι οποίες λόγω της κλίμακας των εργασιών τους, του τύπου και του μεγέθους των εμπορευμάτων που παράγουν ή διακινούν ή/και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, έχουν συνήθως ανάγκη για μεγάλη επιφάνεια γηπέδου. Σε περιπτώσεις τέτοιων επιχειρήσεων θα επιτρέπεται η ανάπτυξη οικοδομών στις οποίες μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία τους και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Ενδεικτικά παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων είναι οι βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας Κατηγορίας Β και οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού που περιλαμβάνουν χώρους επισκευών, αποθήκευσης, κλπ., είναι μεγάλης κλίμακας και για τους λόγους αυτούς είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετούνται στους χώρους εμπορικής δραστηριότητας.

9.15.2 Στις καθορισμένες Ζώνες Βα4-BE2 δεν θα επιτρέπονται αναπτύξεις για διευρυμένο λιανικό εμπόριο ούτε και χρήσεις οι οποίες, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ενδέχεται να δημιουργήσουν οχληρία ή/και να θέτουν σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης.

9.15.3 Με βάση τα πιο πάνω στα ΒΔ του λιμανιού καθορίζεται η μικτή ζώνη Βα4-E3, όπου μπορούν να χωροθετηθούν οι χρήσεις γης που επιτρέπονται στη γειτονική ζώνη Βα4-BE2, εξαιρουμένων των εκθεσιακών χώρων και των γραφείων. Στην περιοχή αυτή είναι δυνατόν να χωροθετηθούν αναπτύξεις παρεμφερείς και σχετιζόμενες περισσότερο με τις εμπορικές δραστηριότητες του λιμανιού (όπως π.χ. και οργανωμένοι χώροι στάθμευσης φορτηγών κ.ά.), νοουμένου ότι θα τηρηθούν απομονωτικές ζώνες πρασίνου σε σχέση με τις γειτονικές χρήσεις γης.

9.16 Πολιτική σε Παλιές Βιομηχανικές Ζώνες που καταργήθηκαν

9.16.1 Το ανατολικό παραλιακό τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού θεωρείται ως ένας ζωτικός χώρος για την ανάπτυξη ολόκληρου του αστικού συγκροτήματος. Ανάλογης σημασίας είναι και το παραλιακό τμήμα του Δήμου Λεμεσού μεταξύ του Παλιού και του Νέου Λιμανιού που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του κέντρου της πόλης. Μεγάλα τμήματα των δύο πιο πάνω περιοχών έχουν από καιρό αποχαρακτηριστεί από Βιομηχανικές Ζώνες, ενώ παραμένει το πρόβλημα διατήρησης σε αυτές ορισμένων βιομηχανικών και άλλων οχληρών χρήσεων που παρεμποδίζουν την μετεξέλιξη τους.

- 9.16.2** Με το παρόν Σχέδιο αποχαρκτηρίζεται από Βιομηχανική Ζώνη και ο τελευταίος βιομηχανικός θύλακας στην περιοχή Πύργου (Ηλεκτροπαραγωγικός Σταθμός) και πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι όπως ενθαρρυνθεί η κατάργηση, μεταστέγαση και αντικατάσταση υφιστάμενων βιομηχανιών ή άλλων οχληρών χρήσεων στις περιοχές της παλιάς οχληρής Βιομηχανικής Ζώνης Πύργου-Μονής και της πρώην Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού. Στόχος της πολιτικής αυτής είναι όπως, σε συνδυασμό με άλλες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου για τις περιοχές αυτές, υποβοηθηθεί ο σύντομος εξωραϊσμός τους με μεμονωμένα και εξειδικευμένα κίνητρα που θα αφορούν υφιστάμενους θύλακες οχληρών χρήσεων. Κρίνεται ότι με τον τρόπο αυτό θα καταστεί μεσοπρόθεσμα δυνατός και ο ενιαίος αναπτυξιακός προγραμματισμός των πρώην Βιομηχανικών Ζωνών με βάση ολοκληρωμένα Σχέδια Περιοχής.
- 9.16.3** Ειδικά, κατά το χειρισμό πολεοδομικών αιτήσεων που θα προνοούν για αντικατάσταση των υφιστάμενων οχληρών χρήσεων θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες προϋποθέσεις και μέτρα πολιτικής:
- (α) Οι αιτήσεις για νέες αναπτύξεις θα συνοδεύονται από Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων με βάση τις οποίες και θα αξιολογούνται. Βασική προϋπόθεση έγκρισης τέτοιων αναπτύξεων θα είναι ο μη επηρεασμός τους από οχληρές χρήσεις που παραμένουν στην περιοχή, ενώ σε κάθε περίπτωση θα επιβάλλεται η παραχώρηση απομονωτικών/ προστατευτικών λωρίδων πρασίνου.
 - (β) Οι νέες αναπτύξεις θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και περιβαλλοντικής ποιότητας, χωροταξικά και κυκλοφοριακά θα εντάσσονται στην τοπογραφία και τα δεδομένα του χώρου, ενώ θα αποφεύγονται προσπελάσεις που θα διέρχονται από υφιστάμενες οχληρές χρήσεις ή θα δημιουργούν προβλήματα κυκλοφορίας και ασφάλειας.
 - (γ) Οι νέες χρήσεις που προβλέπεται να αντικαταστήσουν υφιστάμενες οχληρές χρήσεις θα είναι τα ολοκληρωμένα ενιαία συγκροτήματα εξειδικευμένου τουρισμού ή πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα και οι ενιαίες και οργανωμένες παραθεριστικές/οικιστικές αναπτύξεις.
 - (δ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης ορίζονται ως ακολούθως:
 - (i) το 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα στην περίπτωση της παλιάς Βιομηχανικής Ζώνης Πύργου - Μονής, και
 - (ii) το 1,60:1 και 0,50:1 για ενιαίες και οργανωμένες παραθεριστικές/οικιστικές αναπτύξεις, το 1,20:1 και 0,50:1 για ολοκληρωμένα ενιαία συγκροτήματα πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα και 0,80:1 και 0,40:1 για ολοκληρωμένα ενιαία συγκροτήματα εξειδικευμένου τουρισμού στην περίπτωση της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού.

- (ε) Νοείται ότι στην περίπτωση (i) ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών θα είναι 2 και 8,30 μέτρα αντίστοιχα. Στη δεύτερη περίπτωση (ii) ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος θα είναι 4 και 14,30 μέτρα αντίστοιχα για οικιστικές/ παραθεριστικές αναπτύξεις, ενώ για τις υπόλοιπες επιτρεπόμενες χρήσεις αυτά θα είναι 3 και 11,30 μέτρα.

Νοείται περαιτέρω ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε σε περιπτώσεις ενιαίων και οργανωμένων αναπτύξεων στην πιο πάνω περιοχή μεταξύ Παλαιού και Νέου Λιμανιού να αυξήσει τους αριθμούς των ορόφων από 4 σε 6 και από 3 σε 5 αντίστοιχα, νοούμενου ότι η κάλυψη θα μειωθεί ανάλογα (από 50% σε 30% για κατοικ./παραθ. και αναπτύξεις ψυχαγ. Χαρακτήρα και από 50% σε 25% για συγκρ. εξειδ. τουρισμού) , νοούμενου επιπρόσθετα ότι:

- (i) το ελάχιστο εμβαδόν του τεμαχίου ανάπτυξης θα είναι της τάξης των 40.000 τ.μ.,
- (ii) η ανάπτυξη θα τύχει ενιαίου σχεδιασμού με επιδίωξη μια ψηλή κατασκευαστική ποιότητα και αισθητική, και
- (iii) οι ανοικτοί χώροι της ανάπτυξης θα αναδεικνύουν την σχέση της πόλης με το παραλιακό μέτωπο και θα διευκολύνουν την διακίνηση του κοινού.

9.16.4 Ανεξάρτητα με τα πιο πάνω, στην ευρύτερη περιοχή της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού θα ισχύουν οι πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών Κα3 και Πα7, ενώ καθορίζονται ως επιτρεπόμενες χρήσεις η οικιστική και ο τουρισμός (συντελεστές ανάπτυξης που προβλέπονται στην παράγραφο 10.3.4(ε)). Με ανάλογο τρόπο, στην ευρύτερη περιοχή της παλιάς Οχληρής Βιομηχανικής Ζώνης Πύργου-Μονής θα ισχύουν οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης Γα5 όπου γενικά δεν θα ενθαρρύνεται η ανάπτυξη.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΖΩΝΩΝ		
A/A	Περιοχή/Ζώνη	Έκταση (Ha)
1.	Βιομηχανική Ζώνη και Περιοχή Κατηγορίας Β <u>Αγίου Αθανασίου</u> (Ββ2 και Βα4)	74,3
2.	Βιομηχανική Περιοχή και Ζώνη Κατηγορίας Β Δημοτικών Ορίων Λεμεσού και Κάτω Πολεμίδιων (<u>στο Ζακάκι</u>) (Ββ2 και Βα4)	76,25
3.	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β <u>Κάτω Πολεμίδιων</u> (Βδ5) (Σύνορα με Βάσεις)	17,8
4.	Βιομηχανική Ζώνη Βα4 <u>Δήμου Λεμεσού</u> , Κατηγορίας Β (ΒΑ Λιμανιού)	12,0
5.	Βιομηχανική Ζώνη και Μικτές Ζώνες Βιομηχανίας και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Κατηγορίας Β <u>Δήμου Λεμεσού</u> Βορείως Νέου Λιμανιού (Βα4-ΒΕ2)	47,10
6.	Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Κατηγορίας Β <u>Δήμου Λεμεσού</u> στα ΒΔ του Νέου Λιμανιού (Βα4-Ε3)	25,15
7.	Βιομηχανική Περιοχή Κατηγορίας Α και Β <u>Υψωνα</u> (Ββ3) (Α. Κούρρη)	107,7
8.	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α <u>Υψωνα</u> (Βγ3) (στα βόρεια σύνορα Τ.Σ.)	68,5
9.	Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β <u>Υψωνα</u> (Βα4 και Βα5) (Βορείως οικισμού)	178,3
10.	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β Κάτω Πολεμίδιων και <u>Υψωνα</u> (Βα4) (Ανατολικά οικισμού)	32,7
11.	Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β <u>Αγίας Φυλάς</u> (Βδ5)	8,3
12.	Βιοτεχνική Περιοχή Κατηγορίας Β <u>Πάνω Πολεμίδιων</u> (Βστ3) (Δ Δάσους Πολεμιδιών)	5,9
13.	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β <u>Μέσα Γειτονιάς</u> (Βδ4) (Σύνορα Τ.Σ.)	8,0
14.	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β <u>Κέντρου Λεμεσού</u> (Βδ1)	4,7
15.	Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας/Κατοικίας Κατηγορίας Β <u>Δήμου Λεμεσού</u> (Α. Ομονοίας)	16,2
16.	Βιομηχανική Ζώνη Βγ2 <u>Μονής</u> (ΣΑΛΑ)	20,3

10. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

10.1 Γενικά

10.1.1 Ο τομέας του τουρισμού αναμφισβήτητα αποτελεί μια από τις σημαντικότερες οικονομικές δραστηριότητες της πόλης της Λεμεσού που αναπτύχθηκε ιδιαίτερα κατά την τελευταία εικοσαετία. Στον τομέα της απασχόλησης ο τουρισμός, με όλες τις συναφείς του υπηρεσίες (τομέας ξενοδοχείων και εστιατορίων), απασχολεί το μεγαλύτερο αριθμό οικονομικά ενεργού πληθυσμού σε σύγκριση με άλλες αστικές περιοχές της Κύπρου. Στον τομέα της προσφοράς τουριστικών κλινών η Επαρχία Λεμεσού έρχεται ποσοστιαία τρίτη κατέχοντας ένα μερίδιο της τάξης του 20% της παγκύπριας προσφοράς κλινών, ενώ κατά τα τελευταία χρόνια παρατηρείται κάποια στασιμότητα σε νέες αναπτύξεις. Η συγκέντρωση όμως της τουριστικής ανάπτυξης, ουσιαστικά στο ανατολικό παραλιακό τμήμα της Πόλης, προσδίδει στις τουριστικές περιοχές του Σχεδίου ένα ιδιαίτερα αστικοποιημένο χαρακτήρα που τις κάνει να ξεχωρίζουν.

10.1.2 Η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη σε συνάρτηση με την έλλειψη επαρκούς προγραμματισμού δημιούργησε φυσικά, λειτουργικά και περιβαλλοντικά προβλήματα στην περιοχή του Σχεδίου που συνοψίζονται ως εξής:

- (α) Η υπερσυγκέντρωση της τουριστικής ανάπτυξης σε ορισμένες παραλιακές περιοχές δημιούργησε σημαντική οικοδομική, λειτουργική και περιβαλλοντική φόρτιση ενώ το σχετικά μεγάλο απόθεμα γης για ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες αποτελεί δέσμευση που πρέπει να αντιμετωπιστεί στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού.
- (β) Η απουσία αποτελεσματικών μέτρων για τον ενεργό αναπροσανατολισμό της τουριστικής ανάπτυξης δεν βοήθησε στον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς με νέες εναλλακτικές και εξειδικευμένες μορφές προϊόντος εκτός παραλίας και παρέτεινε το πρόβλημα της εποχικότητας.
- (γ) Η συνέχιση του φαινομένου των μη εγκεκριμένων τουριστικών καταλυμάτων και του παρατουρισμού εξακολούθησε να δημιουργεί αθέμιτο ανταγωνισμό προς τις νόμιμα υφιστάμενες μονάδες και αμφιβολίες ως προς τη χωροθετική πολιτική που ενδείκνυται να ακολουθηθεί.
- (δ) Η καθυστέρηση στην υλοποίηση έργων υποδομής, εμπλουτισμού και βελτίωσης του τουριστικού προϊόντος, και η απουσία ενεργού πολεοδομικής παρέμβασης του δημόσιου τομέα, συνέτειναν στον περιορισμό της ανταγωνιστικότητας της Λεμεσού έναντι άλλων τουριστικών περιοχών της Κύπρου.
- (ε) Η απουσία κατάλληλων ποιοτικών, οικοδομικών αλλά και χωροταξικών παραμέτρων για κάθε τύπο καταλύματος σε σχέση με το χώρο που προτείνεται, όπως και σε άλλες περιοχές της Κύπρου, προκάλεσε διάφορες αισθητικές ασυνέπειες και προβλήματα ένταξης της ανάπτυξης στο χώρο.

- (στ) Η απουσία τουριστικών μονάδων αστικού τύπου δυσχεραίνει το έργο της αναβίωσης του αστικού κέντρου και δεν συμβάλλει στην εξυπηρέτηση μιας ξεχωριστής πελατείας επισκεπτών, και στην πιο ισόρροπη κατανομή των κλινών.
- (ζ) Η εκτεταμένη φυσική και λειτουργική αποκοπή της θάλασσας από την υπόλοιπη πόλη, με τις ψηλές οικοδομές που παρεμβάλλονται και τις περιορισμένες προσβάσεις προς την παραλία, αποτελεί σοβαρό εμπόδιο στην οργάνωση και εξυγίανση των τουριστικών περιοχών.

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

- (α) Η ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στον ενιαίο αναπτυξιακό προγραμματισμό του αστικού συμπλέγματος, με έμφαση στη λειτουργικότητα και συνεργασία τους και στη διαφύλαξη του τοπικού χαρακτήρα και της σχετικής αυτάρκειας κάθε επιμέρους περιοχής.
- (β) Η ρύθμιση της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης και του ρυθμού ανέγερσης νέων κλινών και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος.
- (γ) Η οργάνωση και ενοποίηση της τουριστικής ανάπτυξης στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες για βέλτιστη απόδοση της υποδομής και των υπηρεσιών.
- (δ) Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και ο αναπροσανατολισμός της ανάπτυξης (εναλλακτικές μορφές τουρισμού, παρεμφερείς υπηρεσίες) με στόχο τον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς.
- (ε) Η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων και ευαίσθητων περιοχών φυσικής, κοινωνικής, ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας, η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η διαχείριση των παραλίων και του θαλάσσιου νερού, ως βασικών συστατικών της αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης.
- (στ) Η απομάκρυνση των ασυμβίβαστων χρήσεων γης και η συσχέτιση της εμπορικής ανάπτυξης με την τουριστική, με τρόπο ώστε αυτή να είναι καταφανώς βοηθητική και να μην ανταγωνίζεται τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου.
- (ζ) Η σωστή συνύπαρξη της κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής) και των χρήσεων αναψυχής με την καθαρή τουριστική ανάπτυξη (ξενοδοχεία και άλλα τουριστικά καταλύματα) σε μια αρμονική σχέση.
- (η) Η διαχείριση της διαμπερούς κυκλοφορίας μέσα από τουριστικές περιοχές, η δημιουργία σε κατάλληλα σημεία αυτών χώρων στάθμευσης και τοπιοτεχνημένων χώρων πρασίνου/πλατειών και η εξασφάλιση ικανοποιητικής προσπέλασης προς τις παραλίες.

10.2 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

10.2.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν επισημανθεί οι ακόλουθες περιοχές όπου δυνατό να χωροθετείται η τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με τις άλλες αναπτύξεις, σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 10.3:

- (α) **Παραλιακές Τουριστικές Ζώνες:** Οι καθορισμένες στο Σχέδιο Τουριστικές Ζώνες που εκτείνονται ανατολικά του ποταμού της Βαθείας μέχρι τον Ηλεκτροπαραγωγικό Σταθμό Πύργου και δυτικά της πόλης στην Περιοχή του Ζακακίου και Τσερκέζ Τσιφλίκ (παράγραφος 10.3.2).
- (β) **Κεντρική Περιοχή του Οικισμού Γερμασόγειας:** Αφορά καθορισμένη περιοχή του οικισμού (παράγραφος 10.3.3) η οποία προσφέρει φυσικό και παραδοσιακό περιβάλλον. Στην περιοχή αυτή θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες. Τέτοιες μονάδες δεν θα ανταγωνίζονται τις παραλιακές Τουριστικές Ζώνες, θα συμβάλλουν στη διεύρυνση της ποικιλίας των παρεχόμενων διευκολύνσεων και θα συνάδουν με τον παραδοσιακό ιστό του οικισμού.
- (γ) **Κεντρικές Περιοχές του Σχεδίου:** Η τουριστική ανάπτυξη στην κεντρική παραλιακή λωρίδα της πόλης (παράγραφος 10.3.4) που περιλαμβάνει την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, το τμήμα της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης μεταξύ παλιού και νέου λιμανιού που καταργήθηκε και την περιοχή βορειοανατολικά του Δημοτικού Κήπου μέχρι τον ποταμό της Βαθείας (όρια Δήμου Λεμεσού) καθώς και η Περιοχή στο Ζακάκι (περιοχή τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης εκτός Τουριστικών Ζωνών), συνδυάζονται με τις κεντρικές λειτουργίες της πόλης και μπορούν να συμβάλουν στην αναζωογόνηση και αναβάθμιση του αστικού πυρήνα εξυπηρετώντας μια ιδιαίτερη κατηγορία επισκεπτών με ενδιαφέροντα εμπορικής, κοινωνικής ή πολιτιστικής φύσης. Στοιχεία ενδιαφέροντος της περιοχής αυτής είναι η προτεινόμενη Μαρίνα και το Αγκυροβόλιο/ Ψαρολίμανο (Παλιό Λιμάνι), το Κάστρο, οι παραδοσιακές γειτονιές και οι εμπορικοί δρόμοι/ πεζόδρομοι, τα αξιόλογα κτίρια και οι σημαντικοί ανοικτοί ελεύθεροι χώροι μεγάλης κλίμακας όπως ο Δημοτικός Κήπος και η προκυμαία/επίχωση και η γειτνίαση με την περιοχή του Ladies Mile.

Σημειώνεται ότι στην ΚΕΠ και γενικά στις περιοχές που καθορίζονται με λεπτομέρεια στο Σχέδιο της Κεντρικής Περιοχής Λεμεσού παρέχεται η δυνατότητα ανέγερσης μικρών αστικών ξενοδοχείων με χαρακτήρα. Αυτά θα πρέπει να είναι 4 και 5 αστέρων μόνο, με μέγιστη δυναμικότητα 80 δωματίων και ελάχιστο μέγεθος γηπέδου τα 1.000μ. Θα υπάρχει δυνατότητα παρέκκλισης σε περιοχές συνεχούς δόμησης.

- (δ) **Περιοχές εκτός των Ορίων Ανάπτυξης:** Οι περιοχές των υψωμάτων που βρίσκονται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης των οικισμών και μακριά από τη θάλασσα και προσφέρουν αξιόλογο περιβάλλον και θέα και μπορούν να αποτελέσουν επιλεκτικά χώρους για τη δημιουργία ολοκληρωμένων τουριστικών συγκροτημάτων (παράγραφος 10.3.5). Οι αναπτύξεις αυτές έχουν σκοπό να εμπλουτίσουν το τουριστικό προϊόν και θα περιλαμβάνουν ευρύ φάσμα διευκολύνσεων, υπηρεσιών και υποδομής.

10.3 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

- 10.3.1** Βασική αρχή της Χωροθετικής Πολιτικής είναι η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης και ανάπτυξης εντός και εκτός των Τουριστικών Ζωνών με βάση την Ειδική Τουριστική Πολιτική, όπως αυτή εκφράζεται στις εκάστοτε Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για ρύθμιση της ξενοδοχειακής ανάπτυξης. Η συγκροτημένη και ιεραρχημένη αυτή Πολιτική θα ισχύει αντίστοιχα στις Τουριστικές Ζώνες και στις άλλες περιοχές όπου είναι δυνατό να επιτραπεί τουριστική ανάπτυξη.

- 10.3.2** Στις Τουριστικές Ζώνες, όπως αυτές καθορίζονται στο Σχέδιο, θα ισχύουν τα ακόλουθα, νοούμενου ότι οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και πολύ καλής ποιότητας κατασκευής, η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων γίνεται με βάση εγκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξη τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον:

- (α) **Τύποι και ένταση της ανάπτυξης:** Για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη καθορίζονται οι επιτρεπόμενοι τύποι ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής.

- (β) **Παραθεριστική κατοικία:** Στις Τουριστικές Ζώνες Τ3β, Τ5ε και Τ1δ επιτρέπεται η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με τον συντελεστή δόμησης που προνοείται για την οικιστική χρήση. Αυτές οι παραθεριστικές κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.

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

Νοείται ότι η ελάχιστη απόσταση των πιο πάνω μονάδων από τα σύνορα τεμαχίου μπορεί κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής

να μειωθεί μέχρι τα 3,00 μέτρα σε περίπτωση που το σχήμα του τεμαχίου ή η παραχώρηση προς το δημόσιο πεζόδρομων ή χώρων πρασίνου περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στο χώρο.

Στις Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας (ΠΚ), και στις οικιστικές ζώνες με συντελεστή δόμησης μέχρι 0,30:1 εκτός από κατοικίες, θα επιτρέπονται και μεμονωμένες τουριστικές επαύλεις, όταν οι Ζώνες αυτές προσφέρουν κατάλληλο φυσικό περιβάλλον, φυσικό υψόμετρο και θέα και νοουμένου ότι το τεμάχιο δεν είναι μικρότερο των 1.000 τ.μ.

- (γ) **Άλλη οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες:** Σε Τουριστικές Ζώνες που δεν αναφέρονται στην πιο πάνω παράγραφο, θα επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή για κατοικία που αναφέρεται στη Ζώνη και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων ως ακολούθως: στούντιο και οικιστική μονάδα ενός δωματίου της τάξης των 55 τ.μ., οικιστική μονάδα δύο δωματίων της τάξης των 80 τ.μ. και οικιστική μονάδα τριών δωματίων της τάξης των 100 τ.μ. Για σκοπούς της παρούσας παραγράφου, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος οικιστικής μονάδας με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα και το λουτρό/ αποχωρητήριο. Νοείται ότι τα πιο πάνω ωφέλιμα εμβαδά δεν περιλαμβάνουν τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.

Στις Τουριστικές αυτές Ζώνες θα απαιτείται η ανάμειξη τύπων οικιστικών μονάδων ούτως 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 ή/και οικιστικών μονάδων ενός δωματίου κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν θα ξεπερνά το 30%, ενώ σε περιπτώσεις μικρών αναπτύξεων μέχρι (5) πέντε οικιστικών μονάδων, θα απαιτείται όπως αυτές είναι των δύο και τριών δωματίων στα πλαίσια των πιο πάνω αναφερόμενων ελάχιστων εμβαδών.

- (δ) **Εγκεκριμένα Οικόπεδα:** Για την ανέγερση κατοικίας σε οικόπεδα που κατά την ημερομηνία της πρώτης δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού 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), και περιλαμβάνονται σε Τουριστικές Ζώνες, θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

- (i) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία ίσο ή χαμηλότερο του 0,30:1, ο οποίος καθορίσθηκε με Γνωστοποίηση που

δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο (για κατοικία).

- (ii) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία που κυμαινόταν από 0,30:1 (μη περιλαμβανομένου) μέχρι και 0,90:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που προνοούνταν για κατοικία στην αντίστοιχη Γνωστοποίηση. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο (για κατοικία).
- (iii) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) περιλαμβάνονταν σε Ζώνη στην οποία επιτρεπόταν μόνο τουριστική ανάπτυξη ή άλλες παρεμφερείς προς τον τουρισμό αναπτύξεις και η οποία καθορίστηκε σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο (για κατοικία).

Σημειώνεται ότι όλες οι πιο πάνω πρόνοιες θα ισχύουν κατ' αναλογία και στις περιπτώσεις ανέγερσης κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που βρίσκονται στις Παλαιές Τουριστικές Ζώνες B3 και B4 , που ίσχυαν μέχρι την 1.12.90 και που σήμερα είναι χαρακτηρισμένες ως περιοχές κατοικίας.

10.3.3 Στις Οικιστικές Ζώνες Κα6 του οικισμού της Γερμασόγειας θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες, ως ακολούθως:

- (α) Όλες οι τουριστικές αναπτύξεις θα είναι του τύπου και της δυναμικότητας που προβλέπει η Ειδική Τουριστική Πολιτική.
- (β) Θα προσαρμόζονται με το άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον του οικισμού και ειδικότερα με την κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα του.
- (γ) Για ξενοδοχεία θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1, για οργανωμένα διαμερίσματα 0,40:1 και για τις υπόλοιπες τουριστικές αναπτύξεις 0,30:1. Τα αντίστοιχα ποσοστά κάλυψης

θα είναι 0,35:1, 0,25:1 και 0,20:1. Για όλες τις αναπτύξεις ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.

- (δ) Κατά τη μελέτη αιτήσεων για τις αναφερόμενες αναπτύξεις η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσης τους και τον κίνδυνο εκτοπισμού και επηρεασμού των ανέσεων της κύριας χρήσης που είναι η κατοικία.

10.3.4 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στις υπόλοιπες κεντρικές περιοχές του Σχεδίου που δεν είναι Τουριστικές Ζώνες και καθορίζονται στο Χάρτη Χρήσης Γης ως περιοχές "Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης" είναι δυνατό να επιτρέπονται κατ' εξαίρεση αστικά ξενοδοχεία, νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής.
- (β) Η κλίμακα, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής και προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον.
- (γ) Διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη συμβάλλει στην αναζωογόνηση του εμπορικού κέντρου και στην προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων που προνοούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (ε) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης να είναι της τάξης του 80% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν τα 1,20:1 και 0,50:1 μέσα στην πυκνοκατοικημένη περιοχή και τα 0,80:1 και 0,40:1 έξω από αυτή. Στις υπόλοιπες τέτοιες περιοχές θα ισχύει ειδικά για την περιοχή Ζακακίου ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,35:1, ενώ για την περιοχή ανατολικά του Δημοτικού Κήπου θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,80:1 και ποσοστό κάλυψης 0,40:1

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη το χαρακτήρα της περιοχής και άλλες πολεοδομικές παραμέτρους, μπορεί να απαιτήσει μείωση των πιο πάνω συντελεστών, καθώς επίσης και του αριθμού ορόφων και του ύψους που ισχύουν στην περιοχή.

10.3.5. Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα:

Σε περιοχές που περιγράφονται με λεπτομέρεια στην παράγραφο 20.3 είναι δυνατόν να επιτρέπονται ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα (mixed use destination resorts) που θα έχουν αυτοτέλεια, θα προσφέρουν ειδικές εμπειρίες στους επισκέπτες με ποικιλία διευκολύνσεων για ψυχαγωγία, αναψυχή και δραστηριότητες και θα συμβάλλουν σημαντικά και ουσιαστικά στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος σε περιφερειακό αλλά και

παγκύπριο επίπεδο. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιαστικά υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η ανάπτυξη συνδυάζει δύο τουλάχιστον επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο του ΚΟΤ, όπου ο δευτερεύων τύπος αντιπροσωπεύει περίπου το 30% της δυναμικότητας του συγκροτήματος ή και περισσότερο.
- (β) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενό της (έχει πολύ ψηλή αισθητική και λειτουργική στάθμη, εκτενείς ανοικτούς χώρους πρασίνου κ.ο.κ. και προσφέρει αξιόλογα παρεμφερή τουριστικά έργα σύμφωνα με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (γ) πιο κάτω) και όσον αφορά τη δημιουργία νέων τουριστικών κλινών.
- (γ) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού. Κάθε ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστον σημαντικό παρεμφερές τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος.
- (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.
- (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστον 150.000τ.μ., όπως αυτό υπολογίζεται μετά την παραχώρηση γης για δημόσια έργα υποδομής και δημόσιους ανοικτούς χώρους (ελεύθερος χώρος πλατείας, πράσινο, κ.ο.κ.).
- (στ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι 0,20:1 για το τουριστικό κατάλυμα και 0,05:1 για το παρεμφερές τουριστικό έργο. Στον συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς για τη συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.

Το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1. Ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, εκτός στην περίπτωση ξενοδοχείου όπου τμήμα αυτού μπορεί να είναι τριώροφο, νοουμένου ότι ο τρίτος όροφος δεν ξεπερνά το 33% της κάλυψης της οικοδομής και βρίσκεται πάνω από τους κοινόχρηστους χώρους της μονάδας.
- (ζ) Η γη που θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων, θα είναι ποσοστού 20% της έκτασης του γηπέδου, μετά από την αφαίρεση του εμβαδού για τα δημόσια έργα υποδομής. Σε κάθε περίπτωση, η πιο πάνω γη που θα παραχωρείται στο δημόσιο, θα πρέπει να τοπιοτεχνείται ή να διαμορφώνεται ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.
- (η) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
- (θ) Η ανάπτυξη είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και εντάσσεται στο

φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο προστατεύει και αξιοποιεί κατάλληλα. Θα επιδιώκεται η διατήρηση και η σωστή προβολή των στοιχείων που καταγράφουν την ιστορία της περιοχής, τα οποία θα μπορούν να εντάσσονται στην ανάπτυξη και να αποτελούν βασικά συνθετικά της στοιχεία.

- (ι) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα έργα παρεμφερούς τουριστικής υποδομής πρέπει να τύχουν ενιαίου σχεδιασμού, να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και να κατασκευαστούν και να μπορούν να λειτουργήσουν ταυτόχρονα.
- (ια) Δεν θα δημιουργούνται στην ίδια περιοχή και σε απόσταση μικρότερη του ενός χιλιομέτρου περισσότερα του ενός ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα, ώστε να διασφαλίζεται η άνετη χωροθέτηση τους και να απογεύεται η εντατικοποίηση αυτού του είδους ανάπτυξης στην ίδια περιοχή.

Νοείται ότι η εξασφάλιση ικανοποιητικής πρόσβασης καθώς και ικανοποιητικής υδατοπρομήθειας, σε ποιότητα και ποσότητα για την ανάπτυξη αποτελεί ευθύνη του ιδιοκτήτη.

Η Πολεοδομική Αρχή θα χορηγεί άδειες για ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα εφόσον:

- (α) έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως έγκριση του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού όσον αφορά την καταλληλότητα γηπέδου για τέτοια ανάπτυξη,
- (β) έχει προηγηθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας,
- (γ) έχει υποβληθεί Κυκλοφοριακή Μελέτη, αν αυτό απαιτείται από τα δεδομένα της περιοχής, και
- (δ) το τεμάχιο ή τεμάχια στα οποία αφορά η αίτηση δεν έχουν προέλθει από διαχωρισμό που έγινε είτε με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο είτε με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμο μετά τη δημοσίευση της παρούσας τροποποίησης του Σχεδίου. Διαχωρισμός του τεμαχίου είναι δυνατό να γίνεται μετά την εξασφάλιση της πολεοδομικής άδειας για ανέγερση του τουριστικού συγκροτήματος.

Η συνένωση τεμαχίων επιτρέπεται, είτε για σκοπούς εξασφάλισης του ελάχιστου απαιτούμενου καθαρού εμβαδού γηπέδου για ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα, είτε για αύξηση του πιο πάνω εμβαδού όταν αυτό κρίνεται επιθυμητό για την ορθολογική ανάπτυξη τέτοιου συγκροτήματος.

10.4 Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών

- 10.4.1** Τουριστικά Καταλύματα μέσα σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές που βρίσκονται μέσα σε Περιοχή Ανάπτυξης θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι οποιεσδήποτε εργασίες που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα έχουν στόχο τη δημιουργία των αναγκαίων διευκολύνσεων για την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον

όγκο και την αρχιτεκτονική των οικοδομών. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες 22(1) και (2) του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.

10.5 Επεκτάσεις-Μετατροπές Τουριστικών Αναπτύξεων

10.5.1 Επεκτάσεις σε τουριστικά διαμερίσματα δεν επιτρέπονται.

10.5.2 Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση όλες τις αναγκαίες άδειες και έχει άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού), συγκρούεται σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου ή τις προτεραιότητες του Στρατηγικού Σχεδίου για τον Τουρισμό, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι θα επιτυγχάνεται η αναβάθμιση και διεύρυνση προϊόντος και νοουμένου ότι τηρούνται 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 1/12/90, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, είτε όπως καθορίζεται στην παράγραφο 5.4(i) του Παραρτήματος Β.

(β) Η προσθήκη/μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

(γ) Το ολικό εμβαδό όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά την 1/12/90 δεν υπερβαίνει το 10% του εμβαδού το οποίο η οικοδομή αυτή είχε νόμιμα κατά την πιο πάνω ημερομηνία.

(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 πριν την 1/12/90 ή τον ανώτατο συντελεστή δόμησης και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης που ισχύουν με βάση το Τοπικό Σχέδιο για την κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή, οποιαδήποτε από τα δύο είναι μικρότερα. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και κάλυψης θα λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την 1/12/90 και ο υπολογισμός αυτός θα γίνεται κατά τον τρόπο που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής άδειας.

(ε) Η προσθήκη / μετατροπή θα τηρεί όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.

10.5.3 Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα, που υφίστατο νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση όλες τις αναγκαίες άδειες και έχει άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) συνάδει σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου ή την Ειδική Τουριστική Πολιτική, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η τουριστική μονάδα αφορά κατάλυμα που κρίνεται επιθυμητό με βάση το Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό 2000-2010 και τις εκάστοτε αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για τη ρύθμιση της δημιουργίας τουριστικών κλινών.

(β) Υπάρχει εκμεταλλεύσιμο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα Ειδική Τουριστική Πολιτική και όπου εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών).

Σε περίπτωση αύξησης του αρχικού γηπέδου με προσάρτηση νέου τεμαχίου, τότε θα ισχύει για το νέο αυτό τεμάχιο ο μισός συντελεστής δόμησης που ισχύει με βάση το Τοπικό Σχέδιο, εκτός εάν με την προσθήκη, πέραν της επέκτασης σε δωμάτια, προτείνονται και υπηρεσίες που οδηγούν σε αναβάθμιση της μονάδας όσον αφορά την τάξη του καταλύματος. Το ποσοστό κάλυψης θα είναι ανάλογο του συντελεστή δόμησης που εφαρμόζεται. Νοείται ότι η μείωση του συντελεστή δόμησης δεν θα ισχύει όταν η μονάδα βρίσκεται στην ανώτατη τάξη της κατηγορίας.

(γ) Η υφιστάμενη ανάπτυξη και ο χώρος επέκτασης της εμπίπτουν σε Τουριστική Ζώνη, σε Περιοχή Κατοικίας και Μικρών Τουριστικών Μονάδων ή ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου (τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής ή ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα εκτός Περιοχών Ανάπτυξης).

(δ) Ικανοποιούνται οι πρόνοιες (β) και (ε) της προηγούμενης παραγράφου.

10.6 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού

10.6.1 Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή ασκεί την διακριτική της ευχέρεια, όπως και για τη χωροθέτηση Εξειδικευμένων Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας, (θεματικά Πάρκα, τα Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, κλπ.) για τις οποίες γίνεται αναφορά στο Κεφάλαιο 15, η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη της απόφασής της για τα πιο πάνω, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, με τον οποίο θα διαβουλεύεται.

10.7 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου

- 10.7.1** Κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης για τουριστική ανάπτυξη θα πρέπει να υποβάλλεται ταυτόχρονα 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 γηπέδου.

10.8 Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη

- 10.8.1** Τουριστική ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται σε "Αρχαιολογικό Χώρο", σε "Προστατευόμενο Τοπίο", μέσα σε Ζώνη ή Περιοχή όπου προβλέπεται κτηνοτροφική, βιομηχανική, βιοτεχνική, αποθηκευτική, μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη και σε περιοχή που αρδεύεται από Κυβερνητικό Αρδευτικό Έργο σύμφωνα με το Χάρτη Χρήσης Γης του Τοπικού Σχεδίου.

10.9 Τουριστικές Διευκολύνσεις - Υπηρεσίες

- 10.9.1 Εμπορική Ανάπτυξη:** Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση καταστημάτων και γραφείων μέσα σε Τουριστικές Ζώνες, εκτός από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Όπου η ίδια η Ζώνη προβλέπει για τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες Τε ή Τοπικά Εμπορικά Κέντρα). Σε αυτές τις Ζώνες/Κέντρα, δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική ανάπτυξη, ενώ σε περιπτώσεις μικτής ανάπτυξης οι τουριστικές διευκολύνσεις/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 στην Τουριστική Ζώνη είναι ανεπιθύμητη και θα επιδιώκεται η συγκέντρωσή τους σε χώρους που προσφέρονται για αυτό τον σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών που έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε, τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες ή τους Άξονες, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:

(i) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν μέρος οργανωμένης ανάπτυξης, και όπου μια τέτοια χρήση είναι εμφανώς βοηθητική της υπόλοιπης ανάπτυξης και αποτελεί χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της.

(ii) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν λογική προέκταση καθορισμένης Ζώνης Τε που δεν έχει τουλάχιστον πλήρως αναπτυχθεί, δημιουργούν με αυτή ένα συμπαγή πυρήνα υπηρεσιών, 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 τοπικών εμπορικών κέντρων ή ζωνών εμπορίου και θεωρείται αναγκαία για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Προτεραιότητα θα αποδίδεται σε περίπτερα, μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων, καταστήματα σουβενίρ, γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων και τραπεζών και άλλα μικρά καταστήματα παρόμοιου τύπου και κλίμακας.

10.9.2 Κέντρα Αναψυχής: Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατό να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη βρίσκεται μέσα σε Ζώνη όπου επιτρέπονται τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες Τε ή Τοπικά Εμπορικά Κέντρα). Σε αυτές τις Ζώνες/Κέντρα, δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική ανάπτυξη, ενώ σε περιπτώσεις μικτής ανάπτυξης οι τουριστικές διευκολύνσεις/υπηρεσίες θα πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου,
- (β) Όπου η ανάπτυξη κρίνεται ότι εξυπηρετεί τις ανάγκες λειτουργίας της Τουριστικής Ζώνης και δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων σε συγκεκριμένη περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις ανέσεις της, δεδομένου ότι στόχος είναι η διαφύλαξη των ανέσεων και της ποιότητας του περιβάλλοντος για την πρωταρχική χρήση του χώρου. Η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται ιδιαίτερα σε περίπτωση υπερσυγκέντρωσης χρήσεων που δημιουργούν αυξημένη οχληρία, όπως οι δισκοθήκες, οι μπυραρίες, τα σφαιριστήρια, τα καταστήματα έτοιμων φαγητών, κ.ο.κ., και θα λαμβάνονται υπόψη παράμετροι όπως η ηχορύπανση, η αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας και οποιεσδήποτε αρνητικές κοινωνικές συνθήκες που δημιουργούνται.
- (γ) Στις περιπτώσεις όπου αυτή συμπληρώνει υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, ανεξάρτητα από το βαθμό συγκέντρωσης τους.

Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθορισθεί 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 σε περιπτώσεις που αυτά αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, όπου μια τέτοια χρήση, με τη μορφή μικρού μπαρ, καφενείου, κτλ. συνδέεται με πισίνα ή άλλους υπαίθριους χώρους και είναι σαφώς βοηθητική και χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της υπόλοιπης ανάπτυξης.

- 10.9.3** Νοείται ότι για εμπορικές αναπτύξεις για εξυπηρέτηση του τουρισμού και γενικότερα για τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες στην περιοχή Γερμασόγειας αλλά και ευρύτερα στις Τουριστικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου, οι δυνητικές πρόνοιες των πιο πάνω παραγράφων 10.9.1 και 10.9.2 περιορίζονται και θα εφαρμόζονται μόνο στις παρόδους προς τον παραλιακό δρόμο και μέχρι απόσταση 300 περίπου μέτρων από αυτόν.
- 10.9.4** Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις 10.9.1, 10.9.2 και 10.9.3, η προτεινόμενη 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 σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα, θα υπόκειται στους περιορισμούς αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος οικοδομών και αριθμό ορόφων που προβλέπονται για κατοικία στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.

10.10 Παρεμφερή Τουριστικά Έργα

- 10.10.1** 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 Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο.
 - (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας του τόπου (θεματικά πάρκα, αθλητικά κέντρα, μουσεία, ενυδρεία κλπ.).
 - (γ) Παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας και αναψυχής πάνω σε οργανωμένη βάση και η οργάνωση τους γίνεται με ενιαίο τρόπο, διασφαλίζοντας ψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
 - (δ) Χωροθετούνται σωστά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- 10.10.2** Οι αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα θα κρίνονται 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 και Έργα Πολιτιστικής Υποδομής (Κεφάλαιο 15 και 16) ή για Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου (Κεφάλαιο 22) του Τοπικού Σχεδίου.

10.11 Άλλες Πρόνοιες

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

10.12 Τουριστικές Επαύλεις

Στις Οικιστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης μέχρι 0.30 :1 και στις Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας (ΠΚ), εκτός από κατοικίες, είναι δυνατό να επιτρέπονται και μεμονωμένες τουριστικές επαύλεις, όταν κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, το προς ανάπτυξη τεμάχιο προσφέρει κατάλληλο φυσικό περιβάλλον, φυσικό υψόμετρο, ομαλή τοπογραφία και θέα και νοουμένου ότι αυτό δεν είναι μικρότερο των 1000 τ.μ.

11. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

11.1 Γενικά

11.1.1 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα και οι αναπτύξεις που έχουν σχέση με τον πολιτισμό αποτελούν ουσιώδεις συνεκτικούς παράγοντες της πολιτιστικής, πολιτισμικής, κοινοτικής και κοινωνικής ζωής της πόλης. Πρόσθετα, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας, αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά το βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών και της πόλης ως συνόλου.

11.1.2 Από πολεοδομική άποψη, στον τομέα της εκπαίδευσης αντιμετωπίζονται κυρίως τα ακόλουθα προβλήματα:

- (α) Τα υφιστάμενα σχολεία, και κυρίως τα σχολεία μέσης εκπαίδευσης, δεν κατανέμονται ισόρροπα στον αστικό ιστό με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι υποχρεωτικές καθημερινές διακινήσεις και να επιβαρύνεται το κυκλοφοριακό δίκτυο.
- (β) Η κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συμβάλλει στη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία διαφόρων βαθμίδων, με αποτέλεσμα να υπάρχουν ταυτόχρονα σχολεία που υπολειτουργούν, ενώ άλλα λειτουργούν πέραν της προγραμματισμένης τους δυναμικότητας.
- (γ) Η μη εφαρμογή γενικών και ομοιόμορφων προτύπων στην παροχή κτιριακών εγκαταστάσεων και υπαίθριων χώρων, σε σχολεία της κάθε εκπαιδευτικής βαθμίδας.
- (δ) Η ανεπάρκεια των χώρων που διατίθενται για άθληση, παιχνίδι και ξεκούραση των μαθητών, ιδίως σε παλαιότερα σχολεία των κεντρικότερων αστικών περιοχών.
- (ε) Η μέχρι πρόσφατα έλλειψη ολοκληρωμένης και συνεπούς πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.

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

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

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

11.2 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων

- 11.2.1** Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται κατά κανόνα μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης σύμφωνα με την ακόλουθη πολιτική.
- 11.2.2** Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 11.2.4 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 12 μέτρων, νοούμενου ότι υπάρχει δρόμος αυτού του πλάτους στη γύρω περιοχή. Κάθε νηπιαγωγείο προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 600 ατόμων περίπου. 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.
- 11.2.3** Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε ιστορικούς πυρήνες) ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοούμενου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 12.6.
- 11.2.4** Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθος τους (Παράρτημα Δ). Για μονοτάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου της τάξης των 520 τ.μ., 800 τ.μ. και 1100 τ.μ. αντίστοιχα. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ιδιωτικά νηπιαγωγεία μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1.00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερη επιφάνεια σε ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.
- 11.2.5** Ειδικά για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 12.6 του Κεφαλαίου 12 *Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα*.

11.3 Χωροθέτηση Σχολείων Δημοτικής και Μέσης Εκπαίδευσης

- 11.3.1** Τα Δημοτικά Σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ιδιαίτερα στις αστικές παρυφές όπου υπάρχουν ακόμα δυνατότητες σωστού πολεοδομικού σχεδιασμού. Κάθε δημοτικό σχολείο προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 800-1000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3000 ατόμων.
- 11.3.2** Όπου είναι εφικτό, τα δημοτικά σχολεία πρέπει να συνδυάζονται, χωροδομικά, με Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου, και να εξυπηρετούνται από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Τα Δημοτικά Σχολεία πρέπει να συνδέονται με τις γύρω αστικές περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 11.3.3** Τα σχολεία 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 ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με τα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.
- 11.3.4** Κάθε Γυμνάσιο προγραμματίζεται ώστε να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5000 μέχρι 10000 ατόμων.
- 11.3.5** Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με τα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί σε σχέση με τις περιοχές που θα εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.
- 11.3.6** Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων στις Περιοχές Ανάπτυξης, όπως και ο ρυθμός αύξησης των τιμών της γης, επιβάλλουν την όσο το δυνατό πιο έγκαιρη απόκτηση της γης που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων σχολείων δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης. Σε κεντρικές περιοχές, όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές γης είναι πολύ ψηλές, είναι δυνατό να υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης, όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία σχολείων με μέγεθος γηπέδου μικρότερο του καθοριζόμενου, κ.ο.κ.
- 11.3.7** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού (Πίνακες 2 και 3, στο Παράρτημα Δ). 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 (περισσότερες πληροφορίες στους Πίνακες 4 και 5 του Παραρτήματος Δ).
- 11.3.8** Ιδιωτικά Σχολεία στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με

τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 *Εξειδικευμένες Αναπτύξεις*.

11.4 Χωροθέτηση Σχολείων Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 11.4.1** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το πρωτεύον οδικό δίκτυο εγγυάται τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής κατοικίας. Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V, ανάλογα με το κατά πόσο σχετίζονται με παρακείμενες χρήσεις, και στις βόρειες παρυφές της πόλης.
- 11.4.2** Περιοχή Βερεγγάρια: Η περιοχή “Βερεγγάρια” στο Δήμο Κάτω Πολεμιδιών αποτελεί ένα ζωτικής σημασίας χώρο, αρκετά κοντά στο κέντρο της Λεμεσού, με πολύ καλές προσβάσεις και υποστηρικτικές χρήσεις στην άμεση περιφέρειά της. Τα δεδομένα αυτά προσδίδουν στον χώρο πλεονεκτήματα και δυνατότητες για την στέγαση σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Παρόλο που η καθορισμένη χρήση για την περιοχή είναι η οικιστική, η συγκεκριμένη εκπαιδευτική χρήση, θεωρείται απόλυτα συμβατή με την περιοχή, νοουμένου ότι μέσα από ένα ολοκληρωμένο σχέδιο οργάνωσης των επιμέρους χρήσεων γης, θα επιδιωχθεί η περαιτέρω βελτίωση των οδικών προσπελάσεων και η διασφάλιση ενός σημαντικού τμήματός του, ως ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου.
- 11.4.3** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 *Εξειδικευμένες Αναπτύξεις*.
- 11.4.4** Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα του περιέχονται στο Παράρτημα Δ 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 Κανονισμοί Περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού ιδιωτικών σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (ΚΔΠ 54/90) και η ανάγκη δημιουργίας μικρού πάρκου εντός της σχολής για χρήση από τους φοιτητές.
- 11.4.5** Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη χωροθέτηση κάθε Σχολής, σύμφωνα με την παράγραφο 4 Σχολές *Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης* στο Παράρτημα Δ. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που 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.

- 11.4.6** Ανέγερση φοιτητικών εστιών σε σχέση με σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, θα επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 22.3 του Κεφαλαίου 22 *Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου*.

11.5 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις

- 11.5.1** Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές και τους άξονες που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών). Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας και κατά προτίμηση κοντά στις πιο πάνω περιοχές και Άξονες ή κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ανοικτούς χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι αφορούν την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

- 11.5.2** Φροντιστήρια, και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.

- 11.5.3** Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 6.4.6 του Τοπικού Σχεδίου.

11.6 Ειδικές Σχολές

- 11.6.1** Γενικά η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για Ειδικές Σχολές, όπως για παράδειγμα σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες, ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες.
- 11.6.2** Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν περιβάλλον υψηλής ποιότητας και άνετη προσπέλαση, έτσι ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται για κάθε περίπτωση θα καθορίζεται από τις ανάγκες και τα χαρακτηριστικά κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών του τύπου αυτού πρέπει να προστατευθεί και αναβαθμισθεί.

11.7 Πολλαπλή χρήση

- 11.7.1** Όπου είναι εφικτό, θα επιτρέπεται και θα ενθαρρύνεται τόσο στον προγραμματισμό όσο και στη σχεδίαση νέων σχολείων, η πολλαπλή χρήση των εγκαταστάσεων τους, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιορισθούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Οι σχετικές δυνατότητες μπορούν να εξετασθούν διαχρονικά (απογεύματα, βράδυ, καλοκαίρι) έτσι ώστε να μη δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία του σχολείου. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω διευκολύνσεων θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνειδησης και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

11.8 Συντελεστής Δόμησης

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

- (α) Για σχολικά κτίρια 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 1,00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο μέχρι 0,80:1, νοουμένου ότι η προτιθέμενη σχολή θα πληρεί 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 την εμφάνιση της περιοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν ασυμβίβαστες χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

11.9 Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων

11.9.1 Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων σχολείων τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται ως απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν τις απαιτήσεις της παραγράφου 11.10 (εκτός από την 11.10.1(α)).
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δε θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1/12/90.

11.10 Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

11.10.1 Το προτιθέμενο για ανάπτυξη εκπαιδευτήριο θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληροί ψηλού επιπέδου αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

11.11 Εφαρμογή

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

- (α) Τη διάθεση επαρκών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση της γης η οποία είναι αναγκαία για τον τομέα της εκπαίδευσης.
- (β) Το σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων.
- (γ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις, νοουμένου ότι στη συγκεκριμένη περιοχή ή πλησίον αυτής προνοείται η δημιουργία χώρου σχολείου.

12. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

12.1 Γενικά

- 12.1.1** Ο τομέας της υγείας βρίσκεται αυτή την περίοδο σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα. Για το λόγο αυτό, η σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου θα συνεχίσει να εφαρμόζεται, νοουμένου ότι θα ισχύει το υφιστάμενο σύστημα παροχής υπηρεσιών υγείας ή στο βαθμό που αυτή συνεχίζει να είναι συμβατή με το σύστημα που ενδέχεται να υιοθετηθεί κατά την περίοδο ισχύος του Τοπικού Σχεδίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η αναθεώρηση της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής δημιουργήσει νέα δεδομένα, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα υπόκεινται σε ανάλογη τροποποίηση.
- 12.1.2** Πολιτική των αρμόδιων δημόσιων φορέων και κατ' επέκταση του Τοπικού Σχεδίου, είναι η αποκέντρωση των υπηρεσιών υγείας και κοινωνικής μέριμνας για απάμβλυνση των χωροταξικών προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο τομέας αυτός στη Λεμεσό. Πολιτική του Σχεδίου είναι η χωροθέτηση των κεντρικών και τοπικών υπηρεσιών υγείας σε άνετο και ευχάριστο περιβάλλον, κατάλληλα τοπιοτεχνημένο που θα παρέχει ικανοποιητικές διευθετήσεις για εύκολη προσπέλαση και στάθμευση οχημάτων. Παράλληλα, με τις διάφορες εξελίξεις στον τομέα, δημιουργούνται τάσεις για λειτουργία ολοκληρωμένων και εξειδικευμένων ιατρικών και ερευνητικών κέντρων.
- 12.1.3** Σύμφωνα με τις πιο πάνω γενικές αρχές, έχει ανεγερθεί το Νέο Γενικό Νοσοκομείο Λεμεσού σε περιοχή βορειοδυτικά των Πολεμίδων, σε χώρο έκτασης 6.6 εκταρίων. Το κτίριο του παλιού Νοσοκομείου, του οποίου η κεντρική θέση είναι πλεονεκτική, ενδέχεται να στεγάσει ανάμεσα σε άλλα και τοπικά εξωτερικά ιατρεία. Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού στοχεύει επίσης στη διασφάλιση του χώρου που περιβάλλει άμεσα το Νέο Νοσοκομείο και βρίσκεται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, για χωροθέτηση εξειδικευμένων χρήσεων όπως είναι για παράδειγμα οι παραϊατρικές υπηρεσίες. Η πολιτική που θα ισχύει για τη συγκεκριμένη "Περιοχή Ειδικών Χρήσεων" περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο 23 του Τοπικού Σχεδίου (*Πολιτική εκτός Περιοχών Ανάπτυξης*).
- 12.1.4** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται, παράλληλα, η δημιουργία δύο εξωτερικών ιατρείων, ένα στην περιοχή Λινόπετρας και ένα στα κτίρια του παλαιού Νοσοκομείου Λεμεσού. Σε περίπτωση που απαιτηθεί η δημιουργία αριθμού Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων, αυτά θα αντιμετωπίζονται ως μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές και κατά προτίμηση θα χωροθετούνται σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από τις δημόσιες συγκοινωνίες, κοντά σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπου είναι δυνατό, και σε περιοχές με φυσικό περιβάλλον υψηλής ποιότητας. Πέραν αυτών των Κέντρων, πρέπει να καταβληθεί προσπάθεια για εξεύρεση χώρων και δημιουργία Κέντρων Υγείας σε όλους τους περιμετρικούς οικισμούς του Τοπικού Σχεδίου για σκοπούς παροχής πρωτοβάθμιας περίθαλψης.

12.2 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές

12.2.1 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα των κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V). Τέτοιες χρήσεις θα επιτρέπονται επίσης σε Ζώνες ΚΓ με το συντελεστή δόμησης, αριθμό ορόφων και ύψος που καθορίζονται για γραφειακές αναπτύξεις. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει καταξίαν αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, εφόσον αυτές αφορούν κλινικές μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής σε αυτές τις περιοχές. Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοούμενου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας. Σε όλες τις περιπτώσεις θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι χωροθετικές και άλλες παράμετροι που καθορίζονται με βάση τη Νομοθεσία περί Ιδιωτικών Νοσοκομείων.

12.2.2 Ιδιωτικές Κλινικές, πολυκλινικές κ.ο.κ., είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτό της επικρατούσας χρήσης (δεν θα ισχύει η πρόνοια 7.6 του Κεφαλαίου 7 *Συντελεστής Δόμησης- Πυκνότητα Ανάπτυξης* για μείωση στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1000 τ.μ.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας,
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής,
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

12.2.3 Μεγαλύτερης κλίμακας ιδιωτικές κλινικές, εξειδικευμένα ιατρικά και διαγνωστικά κέντρα, κέντρα ιατρικής έρευνας, καθώς και ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 *Εξειδικευμένες Αναπτύξεις*.

12.2.4 Ειδικοί τύποι κλινικών είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), νοούμενου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά περιοχών κατοικίας.

12.3 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία

12.3.1 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, σε ΤΕΚ και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ και σε περιοχές κατοικίας. Σε περιοχές κατοικίας το μέγιστο εμβαδόν θα είναι της τάξης των 100 τ.μ. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες των ιατρείων, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών (κυρίως η οικιστική χρήση).

12.3.2 Ιδιωτικά Ιατρεία είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

- 12.3.3** Ιατρεία με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 6.4.7 του Κεφαλαίου 6 Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση.

12.4 Βασικές Προϋποθέσεις για χωροθέτηση ιδιωτικών κλινικών

- 12.4.1** Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες των ιατρείων, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών (κυρίως η οικιστική χρήση)._Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις χωροθετικές και άλλες παραμέτρους που καθορίζονται στον περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμου του 2001.

12.5 Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Υποδομής

- 12.5.1** Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 12.2.1 και σε περιοχές κατοικίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους ή κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται από τη χωροθέτηση τους κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις στις περιοχές κατοικίας.

- 12.5.2** Σε περίπτωση χωροθέτησης των προαναφερόμενων υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, δεν θα ισχύει η πρόνοια 7.6 του Κεφαλαίου 7 *Συντελεστής Δόμησης- Πυκνότητα Ανάπτυξης* για μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1000 τ.μ.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας,
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής,
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.

- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

12.6 Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί

- 12.6.1** Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στην παράγραφο 11.2.2. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον "Περί Παιδιών Νόμο" (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

12.7 Βασικά κριτήρια εξέτασης αιτήσεων

- 12.7.1** Γενικά, αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν κεφάλαιο θα εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας.
- (β) Τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από την κοινότητα, η οποία πρόκειται να εξυπηρετείται από τη διευκόλυνση.
- (γ) Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων που έχουν σχέση με την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
- (δ) Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στο προτεινόμενο γήπεδο.
- (ε) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- (στ) Τις πρόνοιες του Περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμου του 2001.

- 12.7.2** Ολοκληρωμένα σχέδια για την ανάπτυξη Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων θα μπορούν να περιλαμβάνουν και πρόνοιες για τη χωροθέτηση και την υποδομή που είναι απαραίτητα για τη δημιουργία των Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων και των Υπηρεσιών Κοινωνικής Μέριμνας που περιγράφονται πιο πάνω.

13. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

13.1 Γενικά

- 13.1.1** Το Κεφάλαιο αυτό αναφέρεται σ' ένα αριθμό θεμάτων που είναι αλληλένδετα και συναφή και τα οποία, παρόλο που σχετίζονται με άλλες θεματικές ενότητες του Σχεδίου (οίκηση, εμπόριο, τουρισμός, κ.λ.π.), δεν μπορούν να αποτελέσουν αναπόσπαστο μέρος τους. Για τους ανωτέρω λόγους το σύνθετο αυτό Κεφάλαιο, που έχει ως επίκεντρο το περιβάλλον, τις διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας και άθλησης και την πολιτιστική υποδομή, αποτελεί μια ξεχωριστή ενότητα θεμάτων και αφορά σε γενικές γραμμές στοιχεία ή έργα εμπλουτισμού της ανάπτυξης.
- 13.1.2** Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού αποτελεί το μόνο θεσμικό πλαίσιο που αναφέρεται κατά ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο στην προστασία και βελτίωση του περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή της Λεμεσού.
- 13.1.3** Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του αστικού πληθυσμού και γι' αυτό το λόγο αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στη διασφάλιση της ποιότητας του.
- 13.1.4** Η ποιότητα του περιβάλλοντος συναρτάται άμεσα με τις επιλογές που γίνονται στο επίπεδο της οργάνωσης του χώρου και καθορίζει την ποιότητα ζωής του αστικού πληθυσμού. Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Η έκταση και η ένταση χρήσης των περιοχών ανάπτυξης, ο τρόπος οργάνωσης των επιμέρους αστικών περιοχών, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μείζονων αστικών λειτουργιών και χρήσεων κλπ. αποτελούν μερικούς από τους τομείς ανάπτυξης που καθορίζουν τελικά την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού αστικού πληθυσμού. Σύμφωνα με τις διεθνείς τάσεις, γνώμονας των πιο πάνω επιλογών καθίσταται η λελογισμένη ανάπτυξη στα πλαίσια της αρχής της αειφορίας, η χρησιμοποίηση δηλαδή των φυσικών πόρων με μέτρο ώστε να συνεχίσουν να προσφέρονται για τις επόμενες γενιές. Μέσα στο πλαίσιο αυτό η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης καθώς και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου δημιουργούν συνθήκες και προϋποθέσεις που είναι καθοριστικές για την ποιότητα και διαχείριση του περιβάλλοντος.
- 13.1.5** Τα σημαντικότερα προβλήματα και ελλείψεις που αντιμετωπίζονται στον τομέα αυτό στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η μη αποτελεσματική προστασία ορισμένων τοπογραφικών ιδιομορφιών ή περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών του Σχεδίου.
 - (β) Η σταδιακή υποβάθμιση ορισμένων αξιόλογων τμημάτων του αστικού ιστού λόγω απουσίας εξειδικευμένου και λεπτομερούς σχεδιασμού τους με περιβαλλοντικές παραμέτρους.
 - (γ) Η ανεπαρκής παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική ψυχαγωγία τόσο σε ευρύτερο αστικό όσο και σε τοπικό επίπεδο με έμφαση τις κεντρικότερες περιοχές της πόλης.

- (δ) Η ανεπαρκής παροχή τοπικών κοινοτικών διευκολύνσεων άθλησης στο σύνολο του πληθυσμού.
- (ε) Η μη διάθεση ικανοποιητικών πόρων από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τοπιοτέχνηση ή και για τη συντήρηση και διαχείριση χώρων πρασίνου που παραχωρήθηκαν στο δημόσιο κατά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα ή άλλη ανάπτυξη.
- (στ) Η απρογραμμάτιστη και περιστασιακή χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας με αποτέλεσμα την μείωση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού.

13.1.6 Ενόψει των προβλημάτων που έχει διαπιστωθεί πως συνεχίζουν να υπάρχουν στην ευρύτερη περιοχή Λεμεσού, οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου έχουν τους ακόλουθους στόχους:

- (α) Την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας και την ποσοτική ενίσχυση σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού.
- (β) Τη διασφάλιση χώρων και τη δημιουργία διευκολύνσεων για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/αναψυχή που να είναι ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, χωροθέτησης και ποιότητας περιβάλλοντος.
- (γ) Την παροχή στο κοινό ποικιλίας τύπων ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων που θα κατανέμονται ισόρροπα σε επιμέρους τμήματα της πόλης.
- (δ) Την ουσιαστική αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών για αναψυχή/ψυχαγωγία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) Την προώθηση εξειδικευμένων σχεδίων για την ολοκλήρωση του συστήματος των περιφερειακών και αστικών πάρκων και για την ανάπλαση άλλων αξιόλογων περιοχών του Σχεδίου.

13.2 Το Φυσικό Περιβάλλον

13.2.1 Η σημασία της διαφύλαξης σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις διάφορες πρόνοιες του.

13.2.2 Σημαντικά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (πχ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα, κ.ο.κ.) θα προστατεύονται από μελλοντική ανάπτυξη και θα διαφυλάσσονται προς όφελος της ευημερίας του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου. Σε περιπτώσεις έργων, τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία της αστικής περιοχής, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνεται και η αντικατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό που κάτι τέτοιο είναι εφικτό.

- 13.2.3** Η ολοκληρωμένη αντιμετώπιση του τομέα του περιβάλλοντος απαιτεί την προώθηση λεπτομερών σχεδίων για το αστικό κέντρο, την αρχαιολογική περιοχή Αμαθούντας, τους δημόσιους ελεύθερους χώρους του αστικού συγκροτήματος Λεμεσού και άλλους σημαντικούς χώρους της περιοχής του Σχεδίου, με σαφείς περιβαλλοντικές παραμέτρους. Η συμπλήρωση και εφαρμογή του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού θα βοηθήσει στην ανάπτυξη, αναβίωση και σωστή διαχείριση του ιστορικού και εμπορικού πυρήνα της πόλης. Η προώθηση ενός εξειδικευμένου σχεδίου διαμόρφωσης, οργάνωσης και διαχείρισης του χώρου της Αμαθούντας ως αρχαιολογικού πάρκου θα συμβάλει στην αποδοτική αξιοποίηση και προβολή του ως μνημείου για ολόκληρη τη Λεμεσό και την Κύπρο γενικότερα. Όσον αφορά το ευρύτερο σύστημα δημόσιων ελεύθερων χώρων, θα πρέπει να προωθηθούν τόσο τμηματικά σχέδια για σκοπούς οργάνωσης καθ' ενός απ' αυτούς, όσο και συνολικά, για την οργανική μεταξύ τους σύνδεση με πράσινο, πεζόδρομους και ποδηλατοδρόμους.

13.3 Ελεύθεροι Χώρου Πρασίνου

- 13.3.1** Στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού προνοείται η δημιουργία ενός συστήματος αλληλοσυνδεδεμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου διαφόρων κλιμάκων και τύπων που θα καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή και θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στα όρια του αστικού συγκροτήματος. Το σύστημα αυτό στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη αστικές επιφάνειες και τελικά στη βελτίωση του μικροκλίματος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

- 13.3.2** Το ανωτέρω σύστημα περιλαμβάνει μια σειρά ελεύθερων χώρων πρασίνου που ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον αστικό πληθυσμό ως ακολούθως:

(α) Περιφερειακά Πάρκα: Το σύστημα περιφερειακών πάρκων θα εξυπηρετεί αστικές και περιφερειακές ανάγκες και το πρόγραμμα διαμόρφωσής τους θα υλοποιηθεί από τους αρμόδιους φορείς, ύστερα από διαβουλεύσεις με τις Τοπικές Αρχές. Τα πάρκα θα εξοπλισθούν με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ψηλής ποιότητας που θα είναι εναρμονισμένες με το χαρακτήρα τους και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων. Η ανέγερση οικοδομών και η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστούν στις απόλυτα αναγκαίες. Στο αναφερόμενο σύστημα περιλαμβάνονται οι ακόλουθοι χώροι:

- (i)** Η παραλιακή λωρίδα από την Ακτή του Κυβερνήτη (Governors Beach) μέχρι τον Κόλπο της Επισκοπής, περιλαμβανόμενων της Αμαθούντας, του αστικού μετώπου με το Δασούδι και του Ladies Mile, για θαλάσσια και παραθαλάσσια αναψυχή και άθληση.
- (ii)** Τα φράγματα της Γερμασόγειας, των Πολεμιδιών και του Κούρρη με τις γύρω τους Ζώνες Προστασίας

ή/και Προστατευόμενα Τοπία για εκδρομές, ερασιτεχνικό ψάρεμα και πεζοπορία.

- (iii) Η Αλμυρή Λίμνη Ακρωτηρίου και οι γύρω της ενδιαφέροντες χώροι καθώς και οι κήποι εσπεριδοειδών του Φασουρίου για περιπάτους αναψυχής και οικολογικού ενδιαφέροντος.
 - (iv) Η δενδροφυτεμένη κυβερνητική γη στην περιοχή του Αγίου Γεωργίου Αλαμανού.
- (β) **Αστικά Πάρκα:** Το μέγεθος των χώρων αυτών είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας των περιοχών που θα εξυπηρετούν και κατανέμονται, όσο είναι δυνατό, ισόρροπα στο σύνολο της αστικής περιοχής. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών. Ο Δημοτικός Κήπος Λεμεσού θα συνεχίσει να αποτελεί το κύριο αστικό πάρκο, ενώ το Δάσος των Πολεμίδων θα διαμορφωθεί με έμφαση στη διατήρηση του φυσικού χαρακτήρα του χώρου και με υποδομή, εξοπλισμό και εγκαταστάσεις που θα εξυπηρετούν τις ανάγκες της πόλης σε αναψυχή/ ψυχαγωγία. Ο χώρος αποτελεί μια πιθανή επιλογή για τη μεταφορά/δημιουργία του νέου Ζωολογικού Κήπου της πόλης, εφόσον φυσικά αυτός προταθεί μέσα από μια σχετική περιβαλλοντική μελέτη.
- (γ) **Κοίτες Ποταμών:** Οι κοίτες των χειμάρρων Γαρύλλη, Γερμασόγειας, Βαθειά και του μικρού χειμάρρου των Πολεμίδων είναι δυνατό να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζοδρόμους και δίκτυο ποδηλατοδρόμων. Κατ' ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να διαφυλαχθούν και ν' αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Σχεδίου.
- (δ) **Τοπικά Πάρκα:** Τα τοπικά πάρκα αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις περιβαλλοντικές περιοχές και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η γη για τα τοπικά πάρκα διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικόπεδα και είναι δυνατό να επαυξηθεί όπου κρίνεται απαραίτητο. Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των πάρκων αυτών έτσι ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού.
- (ε) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου εκτός Ορίου Ανάπτυξης, και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη και ανεξέλεγκτη αστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου. Σε ορισμένες περιπτώσεις, για την προστασία υφισταμένου πρασίνου δύνανται να εφαρμοσθούν οι πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (έκδοση Διατάγματος Προστασίας Δένδρων).

- (στ) **Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β *Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής* του Τοπικού Σχεδίου, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη για δημιουργία δημόσιων ανοικτών χώρων, οι οποίοι θα συμβάλουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων των περιοχών κατοικίας, καθώς και άλλων περιοχών. Κατά την έκδοση πολεοδομικών αδειών για διαφόρους τύπους ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους δημόσιους χώρους πρασίνου ούτως ώστε να αποφεύγονται χώροι πολύ μικρής κλίμακας που είναι δύσκολο να τύχουν οικονομικής και ορθολογικής διαχείρισης και συντήρησης. Επιπλέον, θα πρέπει να αποφεύγεται η χωροθέτηση υποσταθμών της ΑΗΚ μέσα σε μικρούς δημόσιους χώρους πρασίνου.

13.4 Διαχείριση της Κρατικής Γης

- 13.4.1** Οι κρατικές ιδιοκτησίες, και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου ή/και σε περιοχές με ιδιάζουσα τοπογραφία, πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας περιαστικών πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περικλειστά και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο. Στόχος της πολιτικής αυτής είναι η έγκαιρη και αποτελεσματική δημιουργία νέων σημαντικής κλίμακας χώρων αστικού πρασίνου σε περιοχές προς τις οποίες αναμένεται ότι στο μέλλον θα τείνουν να επεκταθούν οι περιοχές ανάπτυξης της Λεμεσού, δεδομένου ότι οι υφιστάμενοι χώροι αστικού πρασίνου είναι ανεπαρκείς για το σημερινό μέγεθος πληθυσμού της πόλης, σύμφωνα με διεθνή πρότυπα.

13.5 Προστατευόμενα Τοπία

- 13.5.1** Στο Σχέδιο καθορίζονται περιοχές γύρω από τα φράγματα Κούρρη και Γερμασόγειας όπου θα εφαρμόζεται η πολιτική των Προστατευόμενων Τοπίων. Η Πολιτική αυτή δεν επιτρέπει αναπτύξεις που μπορούν να αλλοιώσουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία και να επιφέρουν καταστροφή, φθορά ή υποβάθμιση των "Προστατευόμενων Τοπίων" ή να συμβάλουν στη μόλυνση των νερών των φραγμάτων από την πλησίον λεκάνη απορροής με απόβλητα (σκύβαλα, λύματα, καλλιέργειες κ.λ.π.). Μόνο μικρής κλίμακας αναπτύξεις που έχουν σχέση με την παροχή δυνατοτήτων αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι θα εντάσσονται στο περιβάλλον, θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις της. Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,01:1. Εξαιρούνται της πιο πάνω Πολιτικής αναπτύξεις που εκτελεί το Τμήμα Δασών όπως πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών, κλπ., που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και προστασία της περιοχής, νοουμένου ότι τα πιο πάνω θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της.

13.6 Προστασία Σημαντικών Τοπογραφικών Ιδιομορφιών

- 13.6.1** Οι απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρρων ή αργάκια, κορυφογραμμές λόφων κλπ. που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα προστατεύονται με την εξασφάλιση χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (πχ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια τεμαχίων).
- 13.6.2** Κατά μήκος της κοίτης χειμάρρων ή αργακιών, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την απόλυτη προστασία της λωρίδας γης που εφάπτεται της κοίτης. Παράλληλα, λαμβάνοντας υπόψη την τοπογραφία και τη γεωμορφολογία της περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας, είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια των τεμαχίων, χωροθέτηση του δημόσιου πρασίνου στις ευαίσθητες περιοχές), ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος και οι τοπογραφικές ιδιομορφίες, η συνέχεια των φυσικών διόδων απορροής των ομβρίων, κ.ο.κ. Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή σχεδίων υψομέτρων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.
- 13.6.3** Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις, και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου.

13.7 Περιβαλλοντικός Πλούτος

- 13.7.1** Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίησης περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον “Περιβαλλοντικό Πλούτο” της περιοχής (βλ. Χάρτη 7 και Παράρτημα Η, “Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου”). Στο “ανθρωποποίητο περιβάλλον” καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, οι “ελεγχόμενες περιοχές” από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, οι “Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα” (ΠΕΧ), οι Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.), οι σημαντικότερες εκκλησίες της περιοχής, καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο “φυσικό περιβάλλον” καταγράφονται οι υδάτινοι πόροι της περιοχής, κάποιοι αξιόλογοι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί και οι περιοχές όπου παρουσιάζονται αξιόλογα στοιχεία χλωρίδας.

Διευκρινίζεται ότι στην πολεοδομική ζώνη προστασίας του υδροφορέα στην κοιλάδα Γερμασόγειας (Δα2) , η οποία σύμφωνα με τις προτάσεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων , περιλαμβάνει τις ζώνες προστασίας των γεωτρήσεων καθώς και τις ενδιάμεσες ή περιβάλλουσες περιοχές μελλοντικών γεωτρήσεων, θα ισχύουν οι πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών που ίσχυαν πριν την παρούσα δημοσίευση (Κα6, Κα8, Κα10, Τ2β1) στις περιπτώσεις όπου κατόπιν σχετικής διαβούλευσης της Πολεοδομικής Αρχής, το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων και το Τμήμα Γεωλογικής Επισκοπήσεως, θα συγκατατίθενται ότι η συγκεκριμένη ανάπτυξη θα μπορεί να υλοποιηθεί.

- 13.7.2 Γενικός στόχος** του εντοπισμού των πιο πάνω στοιχείων που συνθέτουν τον “περιβαλλοντικό πλούτο” της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού,

είναι “η προστασία, η διατήρηση, η ανάδειξη και η προβολή της αισθητικής, περιβαλλοντικής, αρχιτεκτονικής, πολιτιστικής, ιστορικής, κοινωνικής κ.λ.π. αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων”.

Στα πιο πάνω πλαίσια τα ήδη υφιστάμενα μέτρα προστασίας εμπλουτίζονται ώστε να διευκολύνουν την επίτευξη του γενικού στόχου. Τα διάφορα μέτρα αφορούν 1) την ανάγκη προώθησης μελετών (όπως π.χ. Σχεδίων Περιοχής ή άλλων εξειδικευμένων μελετών από τα αρμόδια Κυβερνητικά Τμήματα κ.λ.π.) και 2) την επιβολή γενικών ή ειδικών όρων, από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια έκδοσης Πολεοδομικής Άδειας σύμφωνα με (α) το Κεφ. 19 (ΠΕΧ), το Παράρτημα Ε (Κατευθυντήριες γραμμές) του Τοπικού Σχεδίου και σύμφωνα με τις αρχές ορθής χωροδιάταξης και ένταξης των νέων κτισμάτων όπως αναφέρονται πιο κάτω, (β) τις διαβουλεύσεις με διάφορους αρμόδιους φορείς όπως το Τμήμα Αρχαιοτήτων, το Τμήμα Δασών, το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων κ.λ.π., και (γ) τις ειδικές περιβαλλοντικές ή άλλες μελέτες που είναι δυνατόν να ζητηθούν με στόχο την επίτευξη της κατάλληλης προστασίας, διατήρησης και προβολής του περιβαλλοντικού πλούτου της Λεμεσού.

13.7.3 Σχετικά με την “χωροδιάταξη” και “ένταξη” νέων κτισμάτων σε χώρους που δυνατό να επηρεάσουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

- (α) για τη χωροδιάταξη νέου κτίσματος στον αντίστοιχο χώρο του τεμαχίου θα πρέπει να ληφθούν υπόψη: (i) οι πορείες κίνησης και στάσης των περιπατητών, (ii) οι οπτικές φυγές προς χαρακτηριστικά κτίσματα, (iii) η δημιουργία ενδιαφέροντων κλειστών, ημιυπαίθριων και ανοικτών χώρων, (iv) η κατανομή των “σκληρών” επιφανειακών (πλακόστρωτων) και των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου και οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.
- (β) για την ορθή ένταξη ενός νέου κτίσματος σε μια ευαίσθητη περιοχή θα πρέπει με τον κατάλληλο χειρισμό των διάφορων μεταβλητών της προτεινόμενης ανάπτυξης (δηλ. τη χωροδιάταξη, μορφολογία, αισθητική, λειτουργία κ.λ.π.) να επιτευχθεί η αρμονική επικοινωνία και συνύπαρξη του νέου με την περιοχή, έτσι ώστε αυτό αφ’ ενός να μην προκαλεί και να μην προσβάλλει και από την άλλη να αφομοιώνει, να υιοθετεί ή να συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων ή ακόμα και να αποτελεί κάποιου είδους φυσική προέκταση. Στα πλαίσια αυτό θα πρέπει να προσεχθεί ιδιαίτερα η ένταξη τυχόν ηλιακών συλλεκτών στις οροφές των οικοδομών, η χωροθέτηση του κτίσματος, η διαμόρφωση των όγκων, αλλά και των εκσκαφών/επιχώσεων και τοίχων αντιστήριξης, η αναλογία πλήρων κενών και οι χαράξεις, η απλότητα στην χρήση υλικών και χρωμάτων, η ένταξη τυχόν διαφημίσεων κ.λ.π.

13.7.4 Τα διάφορα μέτρα προστασίας που ενδεικτικά αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο αφορούν τους ακόλουθους βασικούς χώρους:

- (α) αυτό καθ’ αυτό το κτίσμα ή την περιοχή που θα προστατευθεί και τον άμεσα περιβάλλοντα χώρο εντός του τεμαχίου που καθορίζουν τη χαρακτηριστική περιοχή ενδιαφέροντος.

- (β) τη γειτνιάζουσα περιοχή με το χώρο του κτίσματος ή την χαρακτηριστική περιοχή ενδιαφέροντος κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.
- (γ) οποιαδήποτε περιοχή παρατήρησης του Τοπικού Σχεδίου που συνδέεται οπτικά με σημαντικά σημεία και στοιχεία αναφοράς της περιοχής του Σχεδίου (όπως αυτά που στον Πίνακα αναφέρονται). Τέτοιες περιοχές παρατήρησης είναι για παράδειγμα τμήματα του παραλιακού πεζοδρόμου κατά μήκος της ακτής κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής και τα σημεία των βουνοκορφών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

13.8 Άλλες Πρόνοιες Πολιτικής

- 13.8.1** Οι αρμόδιες υπηρεσίες θα πρέπει να καταρτίσουν άμεσα δέσμη κινήτρων για την ενθάρρυνση των ιδιοκτητών γης που βρίσκεται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου, να δειροφυτεύουν συνολικά ή μεγάλο ποσοστό των ιδιοκτησιών τους.
- 13.8.2** Κατά την έκδοση Πολεοδομικών Αδειών για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους χώρους πρασίνου που θα πρέπει να παραχωρηθούν στο δημόσιο, με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης.
- 13.8.3** Οι παιδότοποι και διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό σύστημα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 13.8.4** Στο Τοπικό Σχέδιο επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των δημόσιων πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού δημόσιων χώρων πρασίνου. Διαπιστώνεται παράλληλα πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμων χώρων, υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια επίσπευσης και διεύρυνσης των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων.
- 13.8.5** Η διεύρυνση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας με ενεργό παρέμβαση του δημόσιου τομέα στοχεύει στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στις μικρές ηλικίες και στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις, έτσι ώστε να μειωθεί ο βαθμός εξάρτησης και εκμετάλλευσης αυτών των κοινωνικών ομάδων από κερδοσκοπικές επιχειρήσεις αναψυχής.

14. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

14.1 Γενικά

14.1.1 Η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού, όπως και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού στα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης, αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές. Για το λόγο αυτό οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν και στα ακόλουθα:

- (α) Στη βέλτιστη δυνατή επιλογή και διασφάλιση χώρων, στους οποίους θα παρασχεθούν οργανωμένες διευκολύνσεις άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.
- (β) Στην παροχή κατάλληλων και ικανοποιητικών ευκαιριών για τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην προσφορά διευκολύνσεων άθλησης, μέσα από τον καθορισμό των περιοχών όπου θα χωροθετούνται οι διάφοροι τύποι αθλητικών εγκαταστάσεων, ανάλογα με τις λειτουργικές απαιτήσεις του κάθε τύπου.

14.1.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων θα πρέπει να αντιμετωπίζονται από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με στόχο τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων. Κάτι τέτοιο θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο ειδικού σχεδιασμού.

14.1.3 Παράλληλα, όμως, υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης της κατάστασης με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα σε ώρες και περιόδους που δεν λειτουργούν τα σχολεία. Η αξιοποίηση τέτοιων διαχειριστικών δυνατοτήτων από τους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και κοινοτικούς φορείς, ανάλογα με την περίπτωση, θεωρείται επιβεβλημένη. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων δευτεροβάθμιας κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.

Γενικά οι διαθέσιμοι και οι προβλεπόμενοι δημόσιοι χώροι άθλησης διαμορφώνουν ένα δίκτυο αθλητικής υποδομής που ελπίζεται με μια ευέλικτη διαχείριση να ικανοποιήσει μεγάλο μέρος των αναγκών της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (βλ. Χάρτη 8).

14.2 Χωροθετική Πολιτική

14.2.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, αθλητικά κέντρα κ.ο.κ., εξαιρουμένων των μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών ή/ και αξόνων κεντρικών λειτουργιών

(Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας) καθώς και σε Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων.

- 14.2.2** Σε περιοχές πυρήνων, όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση τέτοια ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Αξόνων Δραστηριότητας ή Εμπορικών Κέντρων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,60:1.
- 14.2.3** Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. σε οικιστικές περιοχές είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η περιοχή στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.
 - (β) Η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο 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 αριθμός χώρων στάθμευσης.
- 14.2.4** Γυμναστήρια είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
 - (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
 - (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
 - (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
 - (ε) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

14.2.5 Κολυμβητήρια και κλειστά γυμναστήρια εμβαδού μεγαλύτερου των 200 τ.μ. είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις, και χωρίς να ισχύει η παράγραφος 7.6 του Κεφαλαίου 7 *Συντελεστής Δόμησης- Πυκνότητα Ανάπτυξης* για μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης:

- (α) Το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1.
- (β) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.500 τ.μ.
- (γ) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (δ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (ε) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Γ Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.
- (στ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (ζ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

14.2.6 Μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου χωροθετούνται κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 *Εξειδικευμένες Αναπτύξεις*. Ωστόσο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πολεοδομικής άδειας για την κατασκευή ενός μίνι γηπέδου μόνο, και σε περιοχές άλλες από τις περιοχές που περιγράφονται στο αναφερόμενο κεφάλαιο, σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά γήπεδο χωρίς περίφραξη, χωρίς εξωτερικό φωτισμό, και χωρίς οποιεσδήποτε κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις. Νοείται ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία θα απέχει τουλάχιστον 100 μέτρα από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη.

14.2.7 Η χωροθέτηση γυμναστηρίων σε Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων είναι δυνατή υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη αφορά την ανέγερση οικοδομής αυτοτελούς γυμναστηρίου, ενταγμένης σε υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου.
- (β) Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.

- 14.2.8** Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης, όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου κ.ο.κ., καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις, είναι δυνατό να επιτραπούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 *Εξειδικευμένες Αναπτύξεις*.
- 14.2.9** Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, γήπεδα γκολφ, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις ανοικτού τύπου με μικρό όγκο εγκαταστάσεων, είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται και σε Ζώνες Προστασίας Δα, (όπως π.χ. στην περιοχή γύρω από τη Βόρεια Βιοτεχνική Ζώνη Αγίας Φύλας όπου τέτοιες αναπτύξεις μπορούν να λειτουργούν και ως ενδιάμεσες χρήσεις στη Ζώνη Προστασίας) εφόσον δεν συντρέχουν οποιοιδήποτε περιβαλλοντικοί λόγοι, με βάση τα ακόλουθα κριτήρια και προϋποθέσεις:
- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.
 - (β) Τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην ευρύτερη περιοχή, και τη δυνατότητα υλοποίησης της ανάπτυξης χωρίς επιπτώσεις σε οποιεσδήποτε τυχόν τοπογραφικές ιδιομορφίες της Ζώνης Προστασίας.
 - (γ) Την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης.
 - (δ) Την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικούς τύπους ανάπτυξης.
 - (ε) Την ενεργό συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.
 - (στ) Τη δυνατότητα παροχής της αναγκαίας υποδομής.
- 14.2.10** Στις περιπτώσεις, εντούτοις, που η προτιθέμενη ανάπτυξη απαιτεί σημαντική έκταση γης, λόγω του τύπου και του εύρους των διευκολύνσεων που περιλαμβάνει, η οποία είναι αντικειμενικά δύσκολο να εξασφαλισθεί στις περιοχές ή τους άξονες του συστήματος κεντρικών λειτουργιών (πχ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για ολοκληρωμένες και ενιαίες αναπτύξεις και σε χώρους έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης, που δεν εμπίπτουν στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, όπως για παράδειγμα στην περιοχή γύρω από τη Βόρεια Βιοτεχνική Ζώνη Αγίας Φυλάς, όπου τέτοιες αναπτύξεις μπορούν να λειτουργούν και ως ενδιάμεσες χρήσεις σε Ζώνη Προστασίας. Οι αιτήσεις θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.
 - (β) Τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην περιοχή όπου προτείνεται η ανάπτυξη.

- (γ) Την προσπελασιμότητα της 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.

15. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

15.1 Γενικά

- 15.1.1** Οι εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας εμφανίζονται στις πόλεις μας σε ευρεία ποικιλία. Ανάλογα με τη φύση και τον τρόπο λειτουργίας κάθε τύπου επιχείρησης είναι δυνατό να προκαλούνται επιβαρύνσεις διαφορετικής μορφής και έντασης στη φιλοξενούσα περιοχή. Για το λόγο αυτό είναι αναγκαίο να διαφοροποιείται η χωροθετική πολιτική, ανάλογα με τον τύπο της επιχείρησης που θα στεγασθεί σε κάθε περίπτωση.

15.2 Χωροθετική Πολιτική για Οχληρές Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 15.2.1** Αναπτύξεις που στεγάζουν επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν τις σημαντικότερες επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη προσέλκυσης κυκλοφορίας και ηχορύπανσης, όπως για παράδειγμα οι μπουραρίες, οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα εστιατόρια με μουσική και οι κινηματογράφοι είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V και στις Τουριστικές Ζώνες ή τις περιοχές όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου "Τουρισμός" και τυχόν ειδικές πρόνοιες. Διευκρινίζεται ότι ειδικά τα καμπαρέ και τα μπαρ είναι δυνατό να επιτρέπονται στις πιο πάνω περιοχές με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες ή τις περιοχές όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη. Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 15.9.5 πιο κάτω καθώς και 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 Οικιστική Ζώνη), 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).
- (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.

- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δε δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση Άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.

15.2.2 Κινηματογράφοι είναι δυνατό να χωροθετούνται στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον αφορούν κινηματογράφους μίας μόνο οθόνης. Κινηματογράφοι με πολλαπλές οθόνες είναι δυνατό να χωροθετούνται μόνο στο Αστικό Κέντρο. Η πολιτική αυτή είναι στρατηγικής σημασίας για την επίτευξη των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

15.2.3 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις πρέπει να ικανοποιούνται 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 Γ Πρότυπα για την Παροχή Χώρων Στάθμευσης, θα είναι ενιαίοι, με εισόδους/ εξόδους που διασφαλίζουν καλή ορατότητα.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον, και θα διαθέτει εκτενείς τοπιοτεχνημένους ανοικτούς χώρους.

15.2.4 Στον καθορισμένο παραλιακό Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙV, στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, καθώς και στις εφαιπτόμενες Τουριστικές Ζώνες, η δημιουργία δισκοθηκών θα επιτρέπεται μόνο σε υπόγειους χώρους, ενώ για τη δημιουργία μουσικοχορευτικών κέντρων θα επιβάλλονται αυστηροί όροι ηχομόνωσης.

15.2.5 Στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι των Λεωφόρων Κολωνακίου και Ακαδημίας που εμπίπτουν στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, δεν θα επιτρέπονται δισκοθήκες, μουσικοχορευτικά κέντρα καμπαρέ και μπυραρίες.

15.3 Χωροθετική Πολιτική για ήπιες αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 15.3.1** Άλλοι ηπιότεροι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές της Παραγράφου 15.2.1, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και στις περιοχές εμπορικής ανάπτυξης των πυρήνων της πόλης και των προαστείων, νοουμένου ότι θα ληφθούν υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της ίδιας παραγράφου.

15.4 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 15.4.1** Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων οικιστικών, τουριστικών ή άλλων περιοχών του Σχεδίου. Αρκετές από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα (σχετική είναι η παράγραφος 9.10 του Τοπικού Σχεδίου).

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

- (α) Τη φύση (όπως τα μονοπάτια και παρατηρητήρια μελέτης της φύσης, τα διάφορα είδη πάρκων και οργανωμένων χώρων πρασίνου, κ.ο.κ.).
- (β) Τον πολιτισμό (όπως τα θέατρα, οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, τα πολιτιστικά κέντρα, τα μουσεία, οι αρχαιολογικοί χώροι, κ.ο.κ.),
- (γ) Την άθληση/υγεία (όπως τα κέντρα άθλησης/υγείας, τα κέντρα ιππασίας και τοξοβολίας, τα γήπεδα γκολφ, κ.ο.κ.),
- (δ) Τα διάφορα εκθέματα (όπως τα ζωολογικά/υδρολογικά πάρκα, τα ενυδρεία, οι γεωργικές εκθέσεις, κ.ο.κ.)
- (ε) Την ψυχαγωγία (όπως τα aqua-lands, τα luna parks κ.ο.κ.), και
- (στ) Το συνδυασμό των πιο πάνω προσανατολισμών, τη δυνατότητα ενδυνάμωσης κάποιου από αυτούς έναντι των υπολοίπων (όπως για παράδειγμα τη φύση ή τον πολιτισμό για σκοπούς επιμόρφωσης) ή τη συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική ή την τουριστική).

- 15.4.3** 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).
- 15.4.4** Οι τύποι εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μπορεί να είναι σύνθετοι (θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, κ.ο.κ.) ή άλλοι (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, 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 εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

15.5 Γήπεδα γκολφ

Στην ευρύτερη περιοχή Λεμεσού επιδιώκεται ο εμπλουτισμός της αθλητικής υποδομής με τη δημιουργία γηπέδων γκολφ. Οι όροι και οι προϋποθέσεις καταγράφονται στις σχετικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου. Ένα από τα γήπεδα αυτά θα ήταν δυνατόν να χωροθετηθεί στην διοικητική περιοχή Τσερκέζ Στιφλίκ (περιοχή Φασουρίου) εντός του Τοπικού Σχεδίου. Η δυνατότητα αυτή προϋποθέτει ότι η συγκεκριμένη ανάπτυξη θα συνάδει με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους και προϋποθέσεις των σχετικών αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου.

15.6 Χωροθετική Πολιτική για Θεματικά Πάρκα

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

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους/τοπιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα θέματα γύρω από τα οποία μπορεί να οργανωθεί ένα θεματικό πάρκο: παραδοσιακό αγρόκτημα και οικισμός, αναπαράσταση τρόπου ζωής στην εποχή του χαλκού ή την ενετοκρατία, οι πρώτοι χριστιανοί στην Κύπρο, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού, κατασκευών και τοποιοτέχνησης 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.

- 15.6.2** Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, θεματικό πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (πχ. ταβέρνες, εστιατόρια, ταχυφαγεία) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με στοιχεία που πραγματεύονται μια θεματική ενότητα.
- 15.6.3** 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 του Τοπικού Σχεδίου.
- 15.6.4** Θεματικά Πάρκα είναι δυνατό να χωροθετούνται μόνο σε Τουριστικές Ζώνες νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει έκταση της τάξης των 5000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της τουριστικής ζώνης. Θεματικά Πάρκα είναι επίσης δυνατόν να επιτραπούν και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 *Εξειδικευμένες Αναπτύξεις*.
- 15.6.5** Για Θεματικά Πάρκα σε τουριστικές ζώνες θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0.30:1 ή ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι ο μικρότερος. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα έχει σε κάθε περίπτωση την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων και το ποσοστό κάλυψης, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.

15.6.6 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η γεωργική γη καλής ποιότητας), τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή.

15.6.7 Επειδή τα θεματικά πάρκα αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

15.7 Χωροθετική Πολιτική για Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

15.7.1 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται ως Κέντρο Πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού Χαρακτήρα η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει ως κύρια δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. 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 πισίνα, γήπεδα badminton, squash, handball, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, mini-golf, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, bowling, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

(γ) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

15.7.2 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση σε περιορισμένο ποσοστό και στοιχεία λιανικού εμπορίου (όπως για παράδειγμα μικρό κατάστημα δώρων ή

λουλουδιών) ή εστίασης επισκεπτών (όπως ένα εστιατόριο ή ταβέρνα), υπό την προϋπόθεση ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Το Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να συνδυάζεται με θεματικό Πάρκο.

15.7.3 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να χωροθετούνται μόνο στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 *Εξειδικευμένες Αναπτύξεις*. Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα δεν θα επιτρέπονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης.

15.7.4 Για τα Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 15.6.3 και 15.6.5 μέχρι 15.6.7 πιο πάνω.

15.8 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

15.8.1 Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών επιχειρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, snack bar) , νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη.

15.8.2 Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3500 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 (πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων). Αιτήσεις για αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανόν να δημιουργούν οχληρία, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης. Άλλη εξειδικευμένη διευκόλυνση αναψυχής - ψυχαγωγίας ανοικτού τύπου είναι δυνατό να επιτραπεί και στις περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 20.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερα από τα πιο πάνω αναφερόμενα μεγέθη γηπέδου ή και να ζητήσει την παραχώρηση απομονωτικών/ προστατευτικών λωρίδων από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο,

σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω των επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή. Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να επιτρέψει, κατ' εξαίρεση, τέτοιες επιχειρήσεις και εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων περιοχών, όταν κατά την κρίση της η φύση της ανάπτυξης (π.χ. ενυδρεία) και το μέγεθος της δεν αναμένεται να δημιουργούν σημαντικές επιπτώσεις στη γύρω περιοχή.

Στις περιπτώσεις αυτές προτίμηση θα δίδεται σε εμπορικές περιοχές ή άξονες ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουσδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

- 15.8.3** Για άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας 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, χωρίς αυτά να υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,20:1, αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.
- 15.8.4** 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 σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα. Θα διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να απαιτήσει χώρους στάθμευσης στο υπό ανάπτυξη γήπεδο πέραν των καθορισμένων προτύπων (Παράρτημα Γ). Όλα τα πιο πάνω στοιχεία θα αξιολογούνται ενδελεχώς με βάση ειδικές μελέτες περιβαλλοντικών και κυκλοφοριακών επιπτώσεων που θα πρέπει να υποβάλλονται γι' αυτό το σκοπό, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή το κρίνει αναγκαίο λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης.

15.9 Αίθουσες Δεξιώσεων

- 15.9.1** Η παρούσα πρόνοια αφορά τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για ανεξάρτητες αίθουσες δεξιώσεων. Κύρια γνωρίσματα τους είναι οι μεγάλοι ενιαίοι χώροι υποδοχής για σκοπούς δεξιώσεων και οι συγκριτικά πολύ περιορισμένες βοηθητικές διευκολύνσεις, με χώρους παρασκευής εδεσμάτων οι οποίοι ανάλογα με την περίπτωση μπορεί και να απουσιάζουν εντελώς. Στην αναφερόμενη κατηγορία αναπτύξεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που διέπονται από τις πρόνοιες των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων και Κανονισμών. Οι αίθουσες δεξιώσεων, λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/χρηστών που προσελκύουν δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών στις περιοχές που εγκαθίστανται. Για το λόγο αυτό, στο Σχέδιο υιοθετείται ειδική χωροθετική πολιτική, με βάση την οποία η

ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων είναι δυνατό να επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες.
- (β) Σε Άξονες Δραστηριότητας I και II
- (γ) Σε άλλες κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης σε συνδυασμό με κτίρια θρησκευτικής λατρείας όταν προορίζονται να εξυπηρετήσουν τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς.

15.9.2 Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται μέσα σε Τουριστική Ζώνη, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος που καθορίζονται ή εφαρμόζονται στη Ζώνη για την κατοικία. Το τεμάχιο της ανάπτυξης θα έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 2.000τ.μ. και ο ωφέλιμος χώρος δεξιώσεων εμβαδόν της τάξης των 500τ.μ.

15.9.3 Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Άξονα Δραστηριότητας, το τεμάχιο πρέπει να έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 1.000τ.μ. και η αίθουσα δεξιώσεων ωφέλιμο εσωτερικό χώρο της τάξης των 300τ.μ. Για σκοπούς συντελεστή δόμησης αυτός θα μπορεί να ανέλθει μέχρι και το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση.

15.9.4 Σε περίπτωση που η ανάπτυξη συνδέεται με κτίριο θρησκευτικής λατρείας, το τεμάχιο πρέπει να έχει ελεύθερο εμβαδόν από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000τ.μ., και ο ωφέλιμος χώρος δεξιώσεων εμβαδόν της τάξης των 300τ.μ. Για σκοπούς συντελεστών ανάπτυξης θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 7.6.

15.9.5 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις πρέπει να ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες τροχαίας και ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Η προσπέλαση πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους/εξόδους, οι οποίες θα διασφαλίζουν ικανοποιητική ορατότητα. Η απόσταση της οικοδομής από δρόμο πρωταρχικής σημασίας πρέπει να είναι 25,00 μέτρα τουλάχιστον, και 15,00 μέτρα από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.
- (β) Διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, οι οποίοι θα είναι ενιαίοι, αποφεύγοντας οποιοδήποτε ενδεχόμενο στάθμευσης κατά μήκος του οδοστρώματος.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι ψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο φυσικό περιβάλλον και θα διαθέτει εκτενείς υπαίθριους τοπιοτεχνημένους χώρους.

- (δ) Θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια της παραγράφου 15.10 πιο κάτω και ειδικότερα εκείνο του αθροιστικού αποτελέσματος από τη σταδιακή συσσώρευση τέτοιων αναπτύξεων, έχοντας υπόψη και τη κλίμακα και τα μεγέθη της περιοχής του Σχεδίου.

15.10 Βασικές Προϋποθέσεις

15.10.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για όλες τις αναπτύξεις που περιγράφονται στο παρόν κεφάλαιο, θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτιθέμενη ανάπτυξη γεινιάζει με χρήσεις που είναι ιδιαίτερα ευαίσθητες στην ηχορύπανση (π.χ. γεινίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις των χρήσεων αυτών. Επιπλέον, θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχικής αύξησης της ηχορύπανσης (π.χ. μουσική σε συστήματα ενίσχυσης του ήχου κατά τους καλοκαιρινούς μήνες σε εξωτερικό χώρο). Για την αντιμετώπιση της προκύπτουσας ηχορύπανσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.
- (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχιάς 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 εξειδικευμένες μορφές αναπτύξεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στο Παράρτημα Γ *Πρότυπα για την Παροχή Χώρων Στάθμευσης* του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Η συσσώρευση τέτοιων χρήσεων δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη τον χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί προηγούμενο για χορήγηση πολεοδομικής άδειας σε άλλες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρεί μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση αιτήσεων, δεδομένου ότι η δημιουργία συνθηκών αποθάρρυνσης άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων θεωρείται ανεπιθύμητη.

15.11 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού

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

16. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

16.1 Γενικά

16.1.1 Η πολιτιστική υποδομή (μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα, κ.ο.κ.), αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας της πόλης. Η προσπάθεια που καταβάλλεται από φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης για τη δημιουργία τέτοιων διευκολύνσεων πρέπει να ενθαρρυνθεί και ενισχυθεί από τον δημόσιο τομέα μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισορροπημένου προγραμματισμού για το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Για σκοπούς ενθάρρυνσης του ιδιωτικού τομέα στην ανάληψη τέτοιων έργων είναι δυνατό να παρασχεθούν οικονομικά κίνητρα (επιχορήγηση, χρηματοδότηση) ή να προωθηθούν ειδικές συμφωνίες κατά τη μελέτη αιτήσεων για Πολεοδομική Άδεια. Η παροχή οικονομικών κινήτρων πρέπει να προβλέπει συνεργασία του δημόσιου τομέα στον καταρτισμό του προγράμματος της σκοπούμενης ανάπτυξης με τρόπο που να διασφαλίζεται σαφώς η εξυπηρέτηση του ευρύτερου δημόσιου συμφέροντος.

16.2 Χωροθετική Πολιτική

16.2.1 Οι πολιτιστικές διευκολύνσεις πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που θα εξυπηρετούν. Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή/και του κρατικού χώρου, θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας της περιοχής και της ενιαίας ταυτότητας της Λεμεσού. Αναπτύξεις πολιτιστικής υποδομής που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V, στα τμήματα των πυρήνων της πόλης και των προαστείων που επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη και στις Τουριστικές Ζώνες ή τις περιοχές όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη.

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

16.2.3 Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων των οικοδομών για σκοπούς ένταξης τους στο χώρο και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής και στο βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από την κυκλοφορία που θα δημιουργεί η ίδια η ανάπτυξη. Παράλληλα θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

17. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

17.1 Γενικά

- 17.1.1** Το Τοπικό Σχέδιο επιδιώκει την προστασία και παραπέρα ανάπτυξη των δύο βασικών οικονομικών δραστηριοτήτων της Γεωργίας και Κτηνοτροφίας. Παρά τη σημασία των πιο πάνω δραστηριοτήτων για την ευρύτερη Επαρχία Λεμεσού, στην περιοχή του Σχεδίου αυτές παρουσιάζονται σχετικά υποβαθμισμένες λόγω της ιδιαίτερα αστικοποιημένης μορφής της περιοχής της ευρύτερης Λεμεσού.
- 17.1.2** Οι βασικές περιοχές που εξακολουθούν να καλλιεργούνται και να αρδεύονται από Κυβερνητικά Υδατικά Έργα είναι εκείνες του Ζακακιού, του Τσερκέζ Τσιφλίκ και της Γερμασόγειας, και σε μικρότερο βαθμό εκείνες των Κάτω Πολεμιδιών. Όσον αφορά την κτηνοτροφία, αυτή διεξάγεται βασικά σε μια ήδη διαμορφωμένη και συμπληρωμένη Περιοχή στα Κάτω Πολεμίδια ενώ για το σκοπό αυτό δεν έχει ακόμη ενεργοποιηθεί οποιαδήποτε Κτηνοτροφική Ζώνη απ' εκείνες που καθορίστηκαν στο Τοπικό Σχέδιο.

17.2 Γεωργική Ανάπτυξη

- 17.2.1** Η γεωργία αναμένεται ότι θα παραμείνει ένας από τους τομείς οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι στην Λεμεσό εξακολουθούν να υπάρχουν οι προϋποθέσεις για την περαιτέρω ανάπτυξη της, όπως το ευνοϊκό κλίμα, η εύφορη γη, τα Αρδευτικά Έργα και το Λιμάνι για σκοπούς εξαγωγών.
- 17.2.2** Ο τομέας της γεωργίας πρέπει ωστόσο να προστατευθεί και μαζί με αυτόν η καλή γεωργική ή/και αρδευόμενη γη, που επέτρεψε την ανάπτυξη της εσπεριδοκαλλιέργειας και της καλλιέργειας κηπευτικών. Η ανάπτυξη αυτή συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, με έμμεσα ευεργετικά αποτελέσματα στον τομέα του τουρισμού και στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής του τοπικού πληθυσμού και θα παράσχει, επίσης, πρόσθετες ευκαιρίες για αναψυχή και ψυχαγωγία.
- 17.2.3** Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της καλής γεωργικής γης/ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που αυτή αρδεύεται, και γενικά η διαφύλαξη των φυσικών πόρων της περιοχής. Για την υλοποίηση της πολιτικής στις ανωτέρω περιοχές είναι δυνατό να επιτρέπεται μόνο ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (δόμες, αρδευτικά έργα, αποθήκες εργαλείων, λιπασμάτων, κ.ο.κ.). Σε αρδευόμενες περιοχές εντατικής γεωργικής καλλιέργειας θα αποθαρρύνεται οποιαδήποτε εμπορική, βιομηχανική, τουριστική ή άλλη μορφή ανάπτυξης.

17.3 Κτηνοτροφική Ανάπτυξη

- 17.3.1** Όσον αφορά την κτηνοτροφία, αυτή θα πρέπει να χωροθετείται σε ειδικά επιλεγμένους χώρους εξαιτίας της φύσης της και των επιπτώσεων της σε συνορεύουσες περιοχές. Παράλληλα, η υφιστάμενη Κυβερνητική Κτηνοτροφική Περιοχή στα Κάτω Πολεμίδια, δεν θα επιτραπεί οποιαδήποτε

περαιτέρω κτηνοτροφική ανάπτυξη, ενώ οι λειτουργούσες μονάδες θα διευκολυνθούν για να μεταστεγαστούν σε άλλες καταλληλότερες περιοχές.

- 17.3.2** Στο Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες που βρίσκονται στις παρυφές του Τοπικού Σχεδίου. Οι Κτηνοτροφικές αυτές Ζώνες έστω και αν δεν ενεργοποιηθούν άμεσα, θα πρέπει να διασφαλισθούν ως απόθεμα γης για της συγκεκριμένη χρήση δεδομένης της δυσκολίας εξεύρεσης κατάλληλων χώρων για το σκοπό αυτό. Στόχος του μέτρου είναι η προστασία γόνιμης γεωργικής γης, η ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας και ο περιορισμός της όχλησης που δημιουργούν οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις.
- 17.3.3** Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι χωροθέτηση κτηνοτροφικών υποστατικών και η μεταστέγαση υφιστάμενων κτηνοτροφικών υποστατικών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές, για περιορισμό της όχλησης που προκαλούν οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις, καθώς και ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας.
- 17.3.4** Αιτήσεις για κτηνοτροφικές αναπτύξεις έξω από τις καθορισμένες Ζώνες / Περιοχές θα απορρίπτονται. Στις Κτηνοτροφικές Ζώνες/ Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου δεν επιτρέπεται η μαζική εκτροφή χοίρων.
- 17.3.5** Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες ή Περιοχές δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να εκδώσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε Κτηνοτροφικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 6.3.1 και 6.3.3 του Κεφαλαίου 6 *Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση*. Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.
- 17.3.6** Αιτήσεις για ανέγερση σφαγείων, πτηνοσφαγείων, εκκολαπτηρίων και ειδικών μονάδων αναπαραγωγής πουλερικών επιτρέπονται μόνο εκτός Κτηνοτροφικών Ζωνών και Περιοχών, μετά από συνεννόηση της Πολεοδομικής Αρχής με τα αρμόδια κυβερνητικά τμήματα και την τοπική αρχή, και εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις :
- (α) Τα σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια και οι ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών θα χωροθετούνται σε Γεωργική Ζώνη στις παρυφές Κτηνοτροφικής Ζώνης και σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από τη Ζώνη αυτή.
 - (β) Τα σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια και οι ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών θα απέχουν τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από υφιστάμενες αναπτύξεις του ίδιου τύπου.
 - (γ) Η χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών θα γίνεται σε κατάλληλα επιλεγμένες περιοχές, όπου δεν υπάρχουν άλλες υφιστάμενες μη συμβατές αναπτύξεις.

- (δ) Για την ανάπτυξη θα υποβάλλεται σε πρώτο στάδιο Προκαταρκτική Έκθεση Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, σύμφωνα με τον περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον Νόμο του 2001.

18. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

18.1 Γενικά

- 18.1.1** Το ιστορικό παραδοσιακό κέντρο της πόλης και οι παλιοί πυρήνες των προαστείων έχουν έντονο παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας. Στην περιφέρεια του κέντρου της πόλης διατηρούνται μεμονωμένες οικοδομές ή σύνολα οικοδομών, με νεοκλασσικό ή αποικιοκρατικό χαρακτήρα κυρίως, που αντιπροσωπεύουν αρχιτεκτονικές τάσεις προγενέστερων ιστορικών περιόδων. Αυτές οι οικοδομές και περιοχές αποτελούν αναπόσπαστο και πολύτιμο μέρος της κυπριακής και ιδιαίτερα της Λεμεσιανής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και της πολιτιστικής ταυτότητας του τόπου. Πρέπει, συνεπώς, να προστατευθούν, διατηρηθούν και ενταχθούν ορθά στον σύγχρονο αστικό πολεοδομικό ιστό.
- 18.1.2** Μέχρι πριν λίγα χρόνια, τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονταν στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/ περιοχών προέκυπταν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις, την έλλειψη λεπτομερών επιστημονικών μελετών και τελικά την αδιαφορία και την εγκατάλειψη.
- 18.1.3** Τα τελευταία χρόνια, και ειδικά μετά την πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και την ενίσχυση της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών, έχει διαπιστωθεί σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Η συστηματική προσπάθεια που γίνεται για πληρέστερη ενημέρωση του κοινού αναμένεται ότι θα έχει σύντομα θετικά αποτελέσματα.

18.2 Βασικοί στόχοι

- 18.2.1** Η πολιτική διατήρησης και αναβίωσης του Τοπικού Σχεδίου προνοεί για τα ακόλουθα:
- (α) Τη νομική προστασία και την εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή αρχαιολογική αξία.
 - (β) Την περαιτέρω προώθηση της ετοιμασίας λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που θα αφορά την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά.

- (γ) Την προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (integrated conservation) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων και αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
- (δ) Την άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου στις περιπτώσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο "Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος". (Παράρτημα Ε).
- (ε) Την εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στη ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων οικοδομών. Αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και ανακαίνιση των διατηρητέων τους οικοδομών ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν επενδύσεις διαφόρων ιδιωτικών και δημόσιων επιχειρήσεων σε τέτοιες περιοχές/ οικοδομές για συγκεκριμένες χρήσεις (εμπορικής, διοικητικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κ.ά.). Τα κίνητρα που παρέχονται αφορούν χαμηλότοκες δανειοδοτήσεις και επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης ή επιδιόρθωσης ή ανακαίνισης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη, εξαιρέσεις από πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας περί ενοικιοστασίου και τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων.

18.2.2 Τα κίνητρα (επιχορήγηση, περιοχές δέκτες, φοροαπαλλαγές, κ.ο.κ.) τυγχάνουν ενδελεχούς αξιολόγησης και αναθεώρησης επί συστηματικής βάσης κατά τη διάρκεια ισχύος του Τοπικού Σχεδίου, ούτως ώστε να επιτυγχάνονται στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι στόχοι του Σχεδίου.

19. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

19.1 Γενικά

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

- (α) το ιστορικό-παραδοσιακό κέντρο της πόλης,
- (β) οι παραδοσιακοί πυρήνες των προαστείων στον Ύψωνα, στα Πάνω και Κάτω Πολεμίδια, στην Αγία Φύλα, στη Μέσα Γειτονιά, στον Άγιο Αθανάσιο, στη Γερμασόγεια και στο Βούναρο,
- (γ) ο ευρύτερος χώρος της αρχαίας Αμαθούνας, και
- (δ) οι ελεγχόμενες περιοχές με βάση το Νόμο περί Αρχαιοτήτων (εξαιρουμένου του βορείου τμήματος της ελεγχόμενης περιοχής Αμαθούνας).

19.1.2 Στην πόλη και γύρω από το Μεσαιωνικό Κάστρο έγιναν πρόσφατα ανασκαφές που έφεραν στο φως κατάλοιπα παλαιοχριστιανικών τουλάχιστον οικοδομημάτων, ενώ σώζονται ακόμα οικοδομές από τη Λουζινιανή και Ενετική Περίοδο που διαθέτουν έντονα στοιχεία μεσαιωνικής και αναγεννησιακής μορφολογίας. Ο χώρος που περιβάλλει άμεσα το Κάστρο καθορίστηκε από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ως ελεγχόμενη περιοχή. Τα κτίσματα μεταγενέστερων εποχών μέχρι τις αρχές του αιώνα διακρίνονται σε δύο βασικά κατηγορίες. Στην πρώτη εμπίπτουν βασικά οι μεγαλοαστικές οικοδομές, νεοκλασσικού και αναγεννησιακού κυρίως χαρακτήρα που ανήκαν συνήθως σε οικογένειες εμπόρων και επιστημόνων. Τέτοιες οικοδομές διατηρούνται κυρίως στις οδούς Αγίου Ανδρέου και Ειρήνης και στην περιοχή γύρω από το Δημοτικό Μέγαρο. Στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται βασικά οι οικοδομές του απλουστευμένου νεοκλασσικού ρυθμού και οι οικοδομές με τον τύπο "κιοσκιού" γνωστές ως οικοδομές αστικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Στην κατηγορία αυτή εμπίπτουν και οι αγροτικού τύπου οικοδομές που προσαρμόστηκαν στο αστικό περιβάλλον.

19.1.3 Στην περιφέρεια του κέντρου της πόλης υπάρχουν μεμονωμένες οικοδομές/μνημεία αλλά και σύνολα οικοδομών της περιόδου του τέλους του νεοκλασικισμού, της αποικιοκρατίας και του μοντέρνου κινήματος. Οι οικοδομές/μνημεία που καταγράφονται και στο χάρτη 7 Περιβαλλοντικού Πλούτου (όπως οι Ναοί του Αγίου Τυχικού στον Άγιο Αθανάσιο, του Αγίου Σιλά στον Ύψωνα, της Αγίας Αναστασίας και η Μονή Αγίου Καρμίου στα Κάτω Πολεμίδια, η Χαβούζα - Παλιό Υδραγωγείο στο Δήμο Λεμεσού, η Μεσαιωνική Κιστέρνα-Χαβούζα στη Μέσα Γειτονιά και το Γεφύρι του Αρίστου και οι Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στη Γερμασόγεια) και το άμεσο τους περιβάλλον αποτελούν πολύτιμο κομμάτι της αστικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που πρέπει να προστατευθεί και ενταχθεί οργανικά στο σύγχρονο αστικό ιστό.

- 19.1.4** Η σημαντικότερη από αρχαιολογική άποψη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι εκείνη της αρχαίας Αμαθούντας που ανάγεται από τη Γεωμετρική μέχρι τη Ρωμαϊκή Περίοδο. Αυτή συνδυάζει τον αρχαίο οικισμό, στα υψώματα, με το ιστορικό λιμάνι που διακρίνεται στο βυθό της θάλασσας. Το πιο πάνω σύνολο αποτελεί ένα συμπαγή χώρο που καθορίστηκε ως αρχαιολογική περιοχή για σκοπούς ανασκαφών. Οι εκατέρωθεν του περιοχές, που περιλαμβάνουν αρκετά τεμάχια κηρυγμένα ως Αρχαία Μνημεία Πίνακα "Β" και άλλους χώρους αρχαιολογικής ή περιβαλλοντικής σημασίας, και δεσπόζουν του χώρου της αρχαίας Αμαθούντας, πρέπει να ελέγχονται όχι μόνο από το Τμήμα Αρχαιοτήτων (Αρχαία Μνημεία και Ελεγχόμενη Περιοχή) αλλά και από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα που καθορίστηκε στο Τοπικό Σχέδιο για το σκοπό αυτό.
- 19.1.5** Η ανέγερση νέων οικοδομών ή/και οι μετατροπές ή άλλες οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές δεν θα πρέπει να επηρεάζουν αρνητικά τον τοπικό χαρακτήρα και το περιβάλλον των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα. Στον περίγυρο των ΠΕΧ θα απορρίπτονται αιτήσεις για ανάπτυξη που εκτιμάται ότι θα επηρεάσει αρνητικά την προβολή διατηρητέων οικοδομών ή αρχαίων μνημείων.

19.2 Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης

- 19.2.1** Σε ορισμένα τμήματα των καθορισμένων ΠΕΧ στα οποία έχει αλλοιωθεί ο παλαιότερος χαρακτήρας, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την αποκατάσταση του αρχικού χαρακτήρα και την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας και άλλων παρακείμενων τμημάτων των ΠΕΧ. Στις περιοχές αυτές που καθορίζονται ως Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.) θα ισχύουν κάπως πιο απλουστευμένες πρόνοιες ελέγχου (βλ. και παρ. 13.7.3) από ότι στις περιοχές ΠΕΧ, οι οποίες βασικά αφορούν: **(α)** την ορθή χωροδιάταξη των νέων οικοδομών και **(β)** την ένταξη των νέων οικοδομών που σχετίζεται με την απλότητα των χαράξεων, των χρωματισμών, των υλικών, των επιφανειών και των όγκων.

19.3 Κριτήρια Ένταξης Οικοδομών σε ΠΕΧ

- 19.3.1** Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου για αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα:

- (α)** Οι νέες οικοδομές πρέπει να σχεδιάζονται ως μέρος του συνόλου των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και όχι ως ξεχωριστές μονάδες. Συγκεκριμένα θα πρέπει να εντάσσονται ορθά στις ΠΕΧ όσον αφορά τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο. Τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων και κενών στοιχείων, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις και το είδος στέγασης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής, χωρίς να αποτελούν αντιγραφή ή μίμηση των στοιχείων του παρελθόντος.

- (β)** Η οικοδομή πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο συγκεκριμένο τεμάχιο, ιδιαίτερα σε ότι αφορά:
- (i)** τη σχέση καλυμμένου, ημικαλυμμένου και ακάλυπτου χώρου, σύμφωνα με τα αυθεντικά πρότυπα της συγκεκριμένης περιοχής, όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, διατηρώντας τη βιοκλιματική τους συνέχεια, και
 - (ii)** τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.
- (γ)** Μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/ προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσον αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.
- (δ)** Οι προσθήκες και μετατροπές σε Διατηρητέες Οικοδομές θα αποσκοπούν στη συντήρηση και αποκατάσταση τους, και στις ορθές επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τον λειτουργικό τους εκσυγχρονισμό, χωρίς αλλοίωση της συνολικής εικόνας της οικοδομής.
- (ε)** Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής/ών που θα διαλαμβάνει η ανάπτυξη πρέπει να εναρμονίζονται με τις παρακείμενες διατηρητέες ή γενικά αξιόλογες οικοδομές και το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Για την επίτευξη αυτού του στόχου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει το ανώτατο ύψος, το ποσοστό κάλυψης ή/και το συντελεστή δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο για τις συγκεκριμένες περιοχές. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εκδώσει λεπτομερέστερες κατευθυντήριες οδηγίες αναφορικά με το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές.
- (στ)** Οι όγκοι της νέας οικοδομής πρέπει να εισάγονται στην όλη σύνθεση με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα. Η απλότητα και η καθαρότητα των μορφών θα είναι βασικό κριτήριο. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων, όπου αυτή αποτελεί ουσιώδες χαρακτηριστικό. Η χρήση των υλικών (επιφάνειες κάλυψης και εναλλαγή) θα γίνεται με προσοχή ώστε να αποφεύγονται πολύπλοκοι συνδυασμοί και στοιχεία, που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής.
- (ζ)** Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, πρέπει να διασφαλίζονται απαραίτητα τα ακόλουθα:
- (i)** Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα κ.ο.κ. πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι ορατά στον μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση

δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.

- (ii) Τμήματα τοιχοποιίας σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ., που είναι εμφανή και ορατά υπό κανονικές συνθήκες, θα προσαρμόζονται ανάλογα στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.
- (iii) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κ.ο.κ.), και οποιεσδήποτε άλλες εξωτερικές διαμορφώσεις (πλακόστρωτα, χώροι πρασίνου, κ.λ.π.), θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και θα εναρμονίζονται στον επιθυμητό βαθμό στον χαρακτήρα της περιοχής.

19.3.2 Ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η όλη σύνθεση των ιστορικών πυρήνων των προαστείων πρέπει να προστατευτούν με κατάλληλο αστικό-κτιριακό σχεδιασμό και την άσκηση συστηματικού πολεοδομικού ελέγχου. Η παλιά οργάνωση και χάραξη των δρόμων πρέπει να διατηρηθούν όσο είναι δυνατό γι' αυτό και τα ρυμοτομικά σχέδια που είναι συνήθως ασυμβίβαστα με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των περιοχών πρέπει να αναθεωρηθούν από την Πολεοδομική Αρχή ενώ όπου κρίνεται αναγκαίο θα πρέπει να προωθηθούν σχέδια πεζοδρόμησης και κυκλοφοριακής διαχείρισης, μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Σχεδίων Περιοχής.

19.4 Άλλες Πρόνοιες

19.4.1 Πρόσθετα με τις πιο πάνω πρόνοιες, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα θα εφαρμόζονται και αρκετές από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Ε του Τοπικού Σχεδίου (Κατευθυντήριες γραμμές για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος), όπως για παράδειγμα οι πρόνοιες 2.3, 2.5 και 2.11 μέχρι και 2.16.

20. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

20.1 Γενικά

- 20.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική που περιλαμβάνεται στο *Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 1999- 2003*, καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης, αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης, και απεξάρτηση από τον τομέα του τουρισμού, δεδομένης μεταξύ άλλων της ένταξης της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 20.1.2** Για προώθηση της πιο πάνω γενικής πολιτικής, κρίνεται αναγκαία η εισαγωγή ειδικής χωροθετικής πολιτικής για νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις σύγχρονες τάσεις, καθώς και ευέλικτων πολιτικών που να επιτρέπουν εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, προσαρμοσμένες στα δεδομένα και ιδιαιτερότητες των αναπτύξεων αυτών και του ευρωπαϊκού χώρου.
- 20.1.3** Το παρόν κεφάλαιο εισάγει επίσης εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων σε περιοχές εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης, όπως Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, Θεματικών Πάρκων, Φοιτητικών Εστιών, κ.λ.π., αναπτύξεις για τις οποίες κατά κανόνα απαιτείται μεγάλη έκταση γης.

20.2 Βασικοί Στόχοι

- 20.2.1** Βασικός στόχος της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση ικανοποιητικών εκτάσεων γης στις καταλληλότερες περιοχές για την προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, καθώς και η ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη των περιοχών αυτών με κριτήρια και προϋποθέσεις. Σημαντική θεωρείται η απόδοση κατά το δυνατό βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης αναπτύξεων τέτοιας μορφής.
- 20.2.2** Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα επιτρέπονται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

20.3 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

- 20.3.1** Οι περιοχές που έχουν καθορισθεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών βρίσκονται εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία του Τοπικού Σχεδίου, σε ευρεία ζώνη της περιφέρειας, ούτως ώστε να δίδεται η δυνατότητα ισόρροπης ανάπτυξης και ευκαιριών σε διαφορετικές περιοχές, χωρίς επικέντρωση, και παράλληλα να μην διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.
 - (β) Εξυπηρετούνται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και είναι

σχετικά κοντά σε εθνικό οδικό δίκτυο και άλλους δρόμους υπερτοπικής σημασίας.

- (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ούτως ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
- (δ) Γειτνιάζουν με μεγάλους χώρους πρασίνου ή πάρκα.

20.4 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

20.4.1 Οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων στις περιοχές εξειδικευμένων λειτουργιών είναι οι ακόλουθες:

- (α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολλέγια, και άλλες εξειδικευμένες σχολές).
- (β) Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων τουλάχιστον δύο βαθμίδων.
- (γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα, μεγάλα Διαγνωστικά Κέντρα και Κλινικές.
- (δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα μεγάλης κλίμακας.
- (ε) Θεματικά Πάρκα.
- (στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ζ) Τηλεοπτικοί ή και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.

20.5 Περιοχές Εφαρμογής Ειδικής Χωροθετικής Πολιτικής

20.5.1 Η ειδική χωροθετική πολιτική για τις εξειδικευμένες αναπτύξεις θα εφαρμόζεται κατά προτεραιότητα στις ακόλουθες περιοχές του Σχεδίου.

20.5.2 Οι περιοχές αυτές είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η περιοχή που εμπίπτει στη ζώνη υπαίθρου Γα4, στα διοικητικά όρια της Αγ. Φύλας, βόρεια του Δάσους των Πολεμιδιών, ανατολικά της ζώνης προστασίας του Φράκτη των Πολεμιδιών και δυτικά της οικιστικής ζώνης Κα10 της Αγ. Φύλας και
- (β) Η περιοχή που εμπίπτει στη ζώνη υπαίθρου Γα4, στα διοικητικά σύνορα Αγ. Αθανασίου και Γερμασόγειας, βορείως της πολεοδομικής ζώνης Κα9, ανατολικά της ζώνης προστασίας του μοναστηριού της Σφαλαγιώτισσας, Δυτικά της ζώνης Κα10 της Γερμασόγειας και μέχρι την ζώνη Δα4 Βορείως.

20.6 Βασικές Παραμέτροι: Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίου, καθώς και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης, και τις αποστάσεις από τα σύνορα. Σε όλες τις περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημοσίου χώρου πρασίνου ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας (δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.3(θ) του Παραρτήματος Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής).

20.6.1 Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 70.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού, 1 για κάθε δύο φοιτητές.
- (ε) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (στ) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων βιβλιοπωλείου, φαρμακείου, περιπτέρου, μικρού καταστήματος ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεστιατορίου, κ.λ.π. 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.
- (ζ) 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).

20.6.2 Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων στα οποία να συμπεριλαμβάνονται τουλάχιστον δύο βαθμίδες

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες όπως καθορίζεται

στους σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Δ *Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα*, αλλά όχι μικρότερο των 40.000 τ.μ.

- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ *Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης των Τοπικών Σχεδίων*.

20.6.3 Εξειδικευμένα Ιατρικά / Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Έρευνας και Ειδικού Τύπου Κλινικών.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 20.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,30:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ *Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης των Τοπικών Σχεδίων*.
- (ε) 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 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.

20.6.4 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας

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

- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι, και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) 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.

20.6.5 Θεματικά Πάρκα

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 50.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,20:1, και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 500 χώροι, και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) 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.

20.6.6 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 15.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) 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.

20.6.7 Τηλεοπτικοί ή και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,15:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,25:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) 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.

20.7 Βασικές Προϋποθέσεις

20.7.1 Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα τοποιοτεχνημένους 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.

20.8 Άλλες Πρόνοιες

- 20.8.1** Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν κεφάλαιο, επιτρέπεται και σε άλλες καθορισμένες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, εκτός των αναπτύξεων που αφορούν θεματικό πάρκο, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα, και τηλεοπτικούς/ ή και ραδιοφωνικούς σταθμούς.
- 20.8.2** Η παρούσα πολιτική και οι επιμέρους πρόνοιες της αποτελούν ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.
- 20.8.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας, κ.λ.π.

21. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

21.1 Εισαγωγή

21.1.1 Η παρούσα πολιτική, έχει ως κεντρικό στόχο και άξονα την δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που θα διευκολύνουν την υλοποίηση στρατηγικών στόχων του Κράτους όπως αυτοί καθορίζονται στο υφιστάμενο πενταετές Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 1999-2003 και θα επαναλαμβάνονται στο υπό επεξεργασία νέο Στρατηγικό Σχέδιο 2004-2006. Οι στόχοι αυτοί αφορούν:

- (α) Την αναβάθμιση του ρόλου της Κύπρου σε σημαντικό διεθνές και περιφερειακό κέντρο παροχής υπηρεσιών.
- (β) Την προώθηση Κέντρων Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) και Αναπτύξεων Υψηλής Τεχνολογίας.
- (γ) Την δημιουργία ποικίλων έργων πολιτισμού, έργων περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και αθλητικής υποδομής και ψυχαγωγίας.

21.1.2 Η ανάγκη για εισαγωγή της παρούσας πολιτικής γίνεται ακόμη πιο επιτακτική ενόψει της απόφασης για ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπου αναμένεται ότι αυτή θα ενεργοποιήσει σημαντικό ενδιαφέρον για την εγκατάσταση μεγάλων διεθνών επιχειρήσεων και ιδρυμάτων παροχής εκπαιδευτικών υπηρεσιών και υπηρεσιών υγείας σε κατάλληλα σημεία της Κύπρου, τα οποία θα συνδυάζουν πλεονεκτήματα λόγω της σχετικής τους χωροθέτησης, των διατιθέμενων υποδομών και της ποιότητας του κλίματος και του τοπικού περιβάλλοντος.

21.1.3 Η πολιτική για την μετατροπή της Κύπρου σε περιφερειακό κέντρο υπηρεσιών και κέντρο έρευνας, ανάπτυξης και τεχνολογίας στοχεύει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:

- (α) Στην μείωση της εξάρτησης της εθνικής ή και της τοπικής οικονομίας των περιφερειών από τον τομέα του τουρισμού, ο οποίος είναι πολύ ευάλωτος στις διεθνείς συγκυρίες και παρουσιάζει τις γνωστές ευαισθησίες.
- (β) Στην δημιουργία νέων και πολλαπλών εξειδικευμένων θέσεων εργασίας που θα απευθύνονται κυρίως σε απόφοιτους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
- (γ) Στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της Κυπριακής οικονομίας.

21.1.4 Επισημαίνεται ότι, σε διάφορες χώρες της Ευρώπης και στις Ηνωμένες Πολιτείες, η προσέλκυση επενδύσεων από τον ιδιωτικό τομέα για την ανέγερση και λειτουργία σύνθετων και ολοκληρωμένων αναπτύξεων, ανάλογων με αυτές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική, αποτελεί κεντρικό στόχο του ισχύοντος πολεοδομικού συστήματος. Στις Ηνωμένες Πολιτείες, όπου ισχύει ένα από τα πιο φιλελεύθερα πολεοδομικά

συστήματα, είναι δυνατόν ακόμα και ο καθορισμός ειδικών ζωνών ανάπτυξης για εκτάσεις γης που συγκεντρώνονται από μεγάλους επενδυτικούς οίκους, ώστε να καταστεί δυνατή η στέγαση νέων αναπτύξεων και διευκολύνσεων, οι οποίες με τη σειρά τους θα δημιουργήσουν πρόσθετα δημόσια εισοδήματα, θέσεις εργασίας και γενικότερη οικονομική ανάπτυξη στη φιλοξενούσα περιοχή. Ανάλογες προσεγγίσεις εφαρμόζονται και στη Μεγάλη Βρετανία, όπου αιτήσεις για τέτοιου τύπου και κλίμακας αναπτύξεις αξιολογούνται με βάση τα χαρακτηριστικά και τα δεδομένα τους.

- 21.1.5** Στο επίπεδο του ευρύτερου Ευρωπαϊκού χώρου παρατηρείται έντονος ανταγωνισμός μεταξύ περιφερειών ή και πόλεων, με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων για νέες χρήσεις και δραστηριότητες, οι οποίες εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στην ενίσχυση της συγκριτικής θέσης της κάθε περιοχής έναντι των άλλων.
- 21.1.6** Σε αυτό το έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον πρόκειται να βρεθούν και τα αστικά συγκροτήματα της Κύπρου στα οποία πρέπει να δοθεί η δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα, προς όφελος της τοπικής αλλά και της εθνικής οικονομίας και ανάπτυξης.

21.2 Γενική Πολεοδομική Θεώρηση

- 21.2.1** Με την παρούσα πολιτική αντιμετωπίζονται τα βασικά χωροταξικά θέματα, ούτως ώστε να δημιουργηθεί το κατάλληλο Πολεοδομικό πλαίσιο, με βάση το οποίο θα προωθούνται οι συγκεκριμένες Στρατηγικές Αναπτύξεις του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης. Η Πολιτική αυτή δεν καθορίζει σε λεπτομέρεια το μέγεθος των απαιτούμενων κινήτρων για την προσέλκυση ή εμπλοκή του Ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των Στρατηγικών αυτών στόχων, αναγνωρίζεται όμως ότι μια τέτοια εμπλοκή είναι απαραίτητη για την επίτευξη των στόχων αυτών. Περιληπτικά τα κίνητρα αυτά είναι:

(α) Η δυνατότητα για την ανάπτυξη γης εκτός των καθορισμένων ορίων ανάπτυξης για την δημιουργία των Στρατηγικών Αναπτύξεων και έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού που σχετίζονται με την ψηλή ποιότητα που επιδιώκεται.

(β) Η δυνατότητα δημιουργίας συμπληρωματικών αναπτύξεων.

- 21.2.2** 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.
- 21.2.3** Τα πιο πάνω θέματα κρίνεται ότι θα πρέπει να αντιμετωπίζονται και να αποφασίζονται, με την ουσιαστική εμπλοκή Κρατικών Φορέων, οι οποίοι έχουν την αρμοδιότητα και κατάλληλη γνώση και στη βάση λεπτομερούς τεχνοοικονομικής μελέτης για κάθε περίπτωση. Με την διαδικασία αυτή, αφ' ενός μεν θα ενθαρρύνεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για επενδύσεις και αφετέρου θα διασφαλίζεται ότι οι εθνικοί πόροι θα διατίθενται ορθολογικά και λελογισμένα και πάντοτε προς το δημόσιο συμφέρον.

21.3 Συμβατότητα και συνέργεια χρήσεων

- 21.3.1** Οι αναπτύξεις που επιτρέπονται με βάση την παρούσα πολιτική (εκπαιδευτικό ίδρυμα, ιατρικό κέντρο, πάρκο τεχνολογίας και έρευνας, αθλητικές εγκαταστάσεις και έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος) κρίνονται απόλυτα συμβατές μεταξύ τους και μεγιστοποιούν τα οφέλη και τον δυναμισμό που προκύπτει από τη συνύπαρξή τους. Όλες οι πιο πάνω χρήσεις, με τη σωστή χωροδιάταξη και λειτουργική τους σχέση, καθώς και τη σε μεγάλο βαθμό μεταξύ τους συνέργια, 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 ανωτέρω χρήσεων σε μία ενιαία ανάπτυξη δημιουργεί επιπρόσθετα συνθήκες δυναμικής ανάπτυξης με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις τόσο στην τοπική όσο και στην εθνική οικονομία.
- 21.3.2** Για την ορθολογική χωροδιάταξη διαφόρων κοινών διευκολύνσεων και λειτουργιών, που είναι ενδεχόμενο να απαιτούνται για τις διάφορες Στρατηγικές Χρήσεις, είναι δυνατό αυτές να συγκεντρώνονται σ' ένα σημείο προς επίτευξη οικονομιών κλίμακας και αποφυγή επανάληψης.
- 21.3.3** Για τους πιο πάνω λόγους εισάγεται η παρούσα χωροταξική πολιτική, η οποία αφορά στην δημιουργία ενοποιημένων αναπτύξεων μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων. Η πολιτική θα είναι δυνατό να εφαρμόζεται εφόσον ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια και οι όροι που καθορίζονται πιο κάτω.

21.4 Βασικές Κατηγορίες Χρήσεων σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης

(α) Υπηρεσίες:

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τις ακόλουθες αναπτύξεις.

(i) 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 διαφόρου τύπου φοιτητικών εστιών, σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, οι οποίες να ικανοποιούν τις στεγαστικές ανάγκες ουσιαστικού αριθμού φοιτητών. Η καθαρή έκταση της γης που θα χρησιμοποιείται για τους σκοπούς του πανεπιστημίου θα είναι 100.000 τ.μ., τουλάχιστον, ώστε να διασφαλίζονται η άνετη και σωστή χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών και οι ανάγκες για τυχόν μελλοντικές επεκτάσεις του εκπαιδευτηρίου σε επιπρόσθετες σχολές και τμήματα. Αύξηση του αριθμού των φοιτητών πέραν των 4.000 θα προϋποθέτει και ανάλογη αύξηση της έκτασης γης που διατίθεται για το Πανεπιστήμιο. Για κάθε επιπρόσθετο φοιτητή θα αναλογεί έκταση γης τουλάχιστον 25 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 συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1 αντίστοιχα.

(ii) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών:

Το Νοσοκομείο θα χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας. Κατά προτίμηση, το Νοσοκομείο θα πρέπει να συνδέεται με αναγνωρισμένα διεθνούς κύρους ιατρικά ιδρύματα του εξωτερικού και θα στοχεύει στη δημιουργία ενός περιφερειακού κέντρου για την προσέλκυση ξένων ασθενών. Το Νοσοκομείο θα διαθέτει μονάδα εντατικής παρακολούθησης και υψηλού επιπέδου διαγνωστικό κέντρο, το οποίο θα διαθέτει απαραίτητως εξοπλισμό του επιπέδου αξονικού και μαγνητικού τομογράφου τελευταίας τεχνολογίας καθώς και σύγχρονο μικροβιολογικό 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 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα.

(β) 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 30,000 τ.μ., τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,25:1 και 0,15:1 αντίστοιχα.

(γ) Έργα Πολιτισμού και Περιβάλλοντος:

(i) 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.

(ii) Έργα Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού:

Τα έργα μπορούν να περιλαμβάνουν βοτανικό κήπο, θεματικό πάρκο με εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, πάρκο Κυπριακής πανίδας και χλωρίδας και μεγάλους ανοικτούς χώρους πρασίνου, πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δενδροφύτευση κ.λ.π., 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 κ.λ.π. 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.

(δ) 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 κ.λ.π. σε συνδυασμό με μεγάλους ανοικτούς τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου και παιδότοπους. Η έκταση γης που θα χρησιμοποιείται για τη χρήση αυτή θα είναι τουλάχιστο 70.000 τ.μ. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,15:1 και 0,10:1 αντίστοιχα. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει πολλαπλά και σημαντικά έργα Αθλητικού χαρακτήρα διαφόρων τύπων.

21.5 Συμπληρωματικές χρήσεις

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

21.5.2 Ως τύποι συμπληρωματικών χρήσεων θεωρούνται οι ακόλουθοι:

(α) Ενιαία 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 κ.λ.π.). 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. Τουλάχιστον 5% του συνολικού εμβαδού της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης θα αφορά κατοικίες ή διαμερίσματα χαμηλότερου κόστους και προδιαγραφών κατά 20%

περίπου του κόστους των άλλων οικιστικών αναπτύξεων, και τα οποία θα προσφέρονται για τη στέγαση ατόμων χαμηλότερης εισοδηματικής τάξης. Για το θέμα αυτό θα υπογράφεται σχετική “Συμφωνία” μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή κατά την χορήγηση πολεοδομικής άδειας στην οποία θα προβλέπεται η υλοποίηση της πολιτικής αυτής. Οι οικιστικές αυτές μονάδες θα είναι κατανεμημένες κατάλληλα στο χώρο της ανάπτυξης. Η έννοια της ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν περιλαμβάνει ανάπτυξη για οικοπεδικούς σκοπούς.

(β) Επιχειρηματικό Πάρκο:

Το επιχειρηματικό πάρκο θα αποτελεί μία ενιαία χωροταξική, αρχιτεκτονική και λειτουργική σύνθεση. Η ανάπτυξη αυτή θα είναι μία ολοκληρωμένη σύνθεση που θα περιλαμβάνει διάφορες δραστηριότητες, χρήσεις, πλατείες, χώρους πρασίνου και χρήσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, υπό ενιαία μορφή.

21.5.3 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. Το εμπορικό κέντρο μπορεί να περιλαμβάνει επίσης μικρό επιχειρηματικό ξενοδοχείο της τάξης των 200 κλινών περίπου και το οποίο θα ικανοποιεί τους Περί Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς.
- (ii) Υψηλού επιπέδου γραφειακές εγκαταστάσεις για την προσέλκυση και εγκατάσταση μεγάλων διεθνών εταιρειών. Η κάθε μονάδα γραφείων θα είναι εμβαδού τουλάχιστον 1.000 τ.μ. Επιμέρους χρήσεις που αναφέρονται στο 21.4(β) πιο πάνω μπορούν να στεγαστούν σε μονάδες τέτοιων γραφείων. Διευκρινίζεται όμως ότι, σε μια τέτοια περίπτωση αυτό δεν θα θεωρείται ως Στρατηγική Χρήση για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών των παραγράφων 21.4(β) και 21.6.1(α).
- (iii) Εκθεσιακούς χώρους. Ο κάθε εκθεσιακός χώρος θα είναι τουλάχιστον 1.000 τ.μ.
- (iv) Συνεδριακό Κέντρο.
- (v) Μικρής κλίμακας παρεμφερείς διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας για την εξυπηρέτηση των χρηστών της ενιαίας ανάπτυξης.

21.6 Βασικές Προϋποθέσεις και Χωροθετικά Κριτήρια

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

- (α) Η ανάπτυξη περιλαμβάνει τουλάχιστον δύο από τις πιο κάτω τρεις Στρατηγικές Χρήσεις:

- (i) Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης,
 - (ii) Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών,
 - (iii) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D) / Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (β) Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει απαραίτητως πολλαπλά έργα Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού. Είναι δυνατό επίσης να περιλαμβάνει Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων. Στην περίπτωση όπου η ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, θα περιλαμβάνεται σε αυτήν Οργανωμένο Αθλητικό Κέντρο Πολλαπλών Δραστηριοτήτων, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 21.4(δ) πιο πάνω.
- (γ) Η ιδιοκτησία βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία και εξυπηρετείται από άρτιο οδικό δίκτυο πρωτεύουσας σημασίας. Η γειτνίαση με επίσημες εισόδους στη Δημοκρατία, όπως είναι οι αερολιμένες, λιμένες και μαρίνες, αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα για το εν λόγω τύπο ανάπτυξης. Γενικά αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου μπορούν να χωροθετηθούν εντός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης ή σε περιοχή στην περίμετρο των περιοχών ανάπτυξης, η οποία θεωρείται φυσική και λειτουργική συνέχεια των εν λόγω περιοχών και αρκούντως ώριμη για τη φιλοξενία ανάπτυξης της κλίμακας και του τύπου που περιγράφεται με την προτεινόμενη πολιτική και παρέχει τα εχέγγυα για απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση της από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Κατά προτεραιότητα αναπτύξεις της παρούσας πολιτικής χωροθετούνται σε περιοχές οι οποίες έχουν καθοριστεί ως περιοχές για την χωροθέτηση “Εξειδικευμένων Αναπτύξεων”.
- Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος που χαρακτηρίζονται με τον κωδικό Δα και θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι των Τοπικών Σχεδίων που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.
- (δ) Το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται για το σκοπό αυτό είναι 300.000 τ.μ., τουλάχιστο.

21.7 **Βασικές Παράμετροι Ανάπτυξης**

- (α) Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εντός καθορισμένης περιοχής ανάπτυξης, θα ισχύουν οι αντίστοιχες πολιτικές και πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων όσον αφορά συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης.
- (β) Σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης εκτός καθορισμένης περιοχής ανάπτυξης και όπου αυτή περιλαμβάνει απαραίτητως Εκπαιδευτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης και Ιδιωτικό Νοσοκομείο Διεθνών Προδιαγραφών θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της πλησιέστερης προς αυτή οικιστικής Ζώνης

Ανάπτυξης. Νοείται ότι, σε καμμία περίπτωση ο γενικός συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,60:1, επί του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου όπου διενεργείται η ανάπτυξη. Λαμβανομένου επίσης υπόψη της δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε διάφορα επιμέρους τμήματα της υπό ανάπτυξη ενιαίας ιδιοκτησίας, όπως και της δυνατότητας διαφύλαξης ιδιωτικών ανοικτών χώρων σημαντικής έκτασης τίθεται επιπρόσθετα περιορισμός ότι σε κανένα αυτοτελές τμήμα ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,80:1.

- (Υ) Χωρίς επηρεασμό του περιεχομένου της παραγράφου (β) πιο πάνω, 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 θα είναι 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα.
- (δ) 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.
- (ε) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά οποιοδήποτε άλλο συνδυασμό Στρατηγικών Χρήσεων πέραν του αναφερομένου στην υποπαραγράφο (β) πιο πάνω, ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 50% του γενικού συντελεστή δόμησης, όπως αυτός υπολογίζεται στην πιο πάνω υποπαραγράφο 21.7(β).
- (στ) Το ποσοστό κάλυψης για τις οικιστικές αναπτύξεις και τους εκθεσιακούς χώρους θα είναι το ισχύον της πλησιέστερης Ζώνης Ανάπτυξης και εν πάση περιπτώσει δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1. Για όλες τις υπόλοιπες αναπτύξεις το ποσοστό κάλυψης δεν θα ξεπερνά το 0,25:1, ούτως 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.
- (ζ) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων για κατοικίες θα είναι δύο, ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις, περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων διαμερισμάτων και ανάλογα με την περιοχή στην οποία θα βρίσκεται η ιδιοκτησία, 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 αυτό είναι απολύτως απαραίτητο λόγω μορφολογίας του εδάφους και δεν δημιουργεί αισθητικό πρόβλημα. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, ιδιαίτερα σε σχέση με το πανεπιστήμιο και το ιατρικό κέντρο, και προς τον σκοπό δημιουργίας σημείων αναφοράς της ανάπτυξης και καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.

- (η) Η ανάπτυξη θα προβλέπει επαρκές δημόσιο οδικό δίκτυο για την εξυπηρέτηση της, όπως και για την εξυπηρέτηση επιμέρους αυτόνομων τμημάτων της και το οποίο, μεταξύ άλλων, θα διασφαλίζει και την απρόσκοπτη και επαρκή λειτουργία εφαπτόμενων περιοχών.
- (θ) 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.
- (ι) Ο δημόσιος χώρος πρασίνου θα είναι ποσοστού 20% 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. Τουλάχιστο 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 κ.λ.π., 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 από την αρχική φάση υλοποίησης της ανάπτυξης.
- (κ) Τα δίκτυα της Α.ΤΗ.Κ. και Α.Η.Κ. θα υπογειοποιούνται.

21.8 Διαδικασία Έγκρισης της Ανάπτυξης

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

- (α) Τη χωροδιάταξη των προτεινόμενων χρήσεων, των διαφόρων κτιριακών συγκροτημάτων και ανοικτών χώρων.
- (β) Τα αριθμητικά δεδομένα των αναπτύξεων που προβλέπονται (εμβαδά, ποσοστά στην όλη ανάπτυξη κ.λ.π.) 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 υλοποίησης τους.

- (δ) Τη χωροδιάταξη του οδικού δικτύου, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, πλατειών, χώρων στάθμευσης, κ.λ.π.
- (ε) Το 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 μακέττα που να δείχνουν την βασική σύνθεση και ανάπτυξη του έργου.
- (η) Λεπτομερή αποτύπωση της ιδιοκτησίας, με έμφαση στα διάφορα τοπογραφικά χαρακτηριστικά του τεμαχίου, υφιστάμενη βλάστηση, κ.λ.π. Για τον σκοπό αυτό θα υποβάλλεται και φωτογραφικό υλικό για κάθε επιμέρους στοιχείο της ιδιοκτησίας.

21.8.2 Μαζί με το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο 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 εταιρειών στην περιοχή, ούτως ώστε να καταδεικνύεται επαρκώς ότι δεν θα επηρεασθεί η βιωσιμότητα των υφιστάμενων εμπορικών περιοχών. Θα υποβάλλεται επίσης μαζί με το χωροταξικό σχέδιο τεχνικο-οικονομική μελέτη (μελέτη βιωσιμότητας) η οποία θα καλύπτει το σύνολο της ανάπτυξης (Στρατηγικές Χρήσεις, εμπλουτιστικά έργα και αντισταθμίσεις). Στη συνέχεια θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (i) Η τεχνικο-οικονομική μελέτη θα αξιολογείται από διμελή επιτροπή η οποία απαρτίζεται από το Γραφείο Προγραμματισμού και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- (ii) Τα πορίσματα της διμελούς επιτροπής παραπέμπονται στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, πριν από τη λήψη οποιασδήποτε πολεοδομικής απόφασης, το οποίο αποφαινεται για την συμβατότητα της ανάπτυξης με βάση την παρούσα πολιτική.
- (iii) Σε περίπτωση διαφωνίας του Πολεοδομικού Συμβουλίου με την Πολεοδομική Αρχή, αναφορικά με τα πορίσματα της μελέτης βιωσιμότητας, το θέμα παραπέμπεται στον Υπουργό Εσωτερικών για απόφαση.

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

21.8.4 Η Πολεοδομική Αρχή, πριν καταλήξει σε απόφαση, θα λαμβάνει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής και των ακολούθων ανάλογα με την κάθε περίπτωση και θα συναξιολογεί 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.

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

21.8.6 Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα μπορεί να προσαρμόζεται με την υποβολή της αναγκαίας αίτησης για έγκριση από την Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως) εφόσον τηρούνται όλες οι βασικές παράμετροι της ανάπτυξης, η φιλοσοφία του σχεδίου και δεν επηρεάζονται ουσιαστικά τα πορίσματα της τεχνοοικονομικής μελέτης. Η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης πολεοδομικών αδειών, τροποποιητικών αδειών και αδειών οικοδομής 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.

21.9 Άλλες Πρόνοιες

- (α) Η παρούσα Πολιτική αποτελεί ουσιώδη Γενική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων για την αντιμετώπιση των 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, κοινοτικές υπηρεσίες και έργα).

21.10 Διαδικασία Υλοποίησης της Ανάπτυξης

21.10.1 Λόγω της πολυπλοκότητας και του μεγέθους του έργου και του οικονομικού προγραμματισμού υλοποίησής του, η ανάπτυξη θα μπορεί να εκτελείται κατά φάσεις. Οι διάφορες φάσεις εκτέλεσης του έργου θα καθορίζονται κατά την υποβολή για έγκριση του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου. 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 είναι κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να προδιαγράφει σαφώς και την πρόθεση υλοποίησης του συνόλου της κάθε φάσης.

- 21.10.2** Η κάθε φάση του έργου θα πρέπει να περιλαμβάνει την υλοποίηση αυτοτελών Στρατηγικών Χρήσεων, άλλων επιθυμητών έργων, των αντίστοιχων αναγκών αντισταθμιστικών μέτρων, καθώς και μια ισόρροπη περίληψη διαφόρων τύπων Συμπληρωματικών Χρήσεων, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργία και ο χαρακτήρας του έργου. Η έκταση και το μέγεθος των Συμπληρωματικών Χρήσεων σε κάθε φάση θα συναρτάται από το είδος και το μέγεθος των Στρατηγικών Αναπτύξεων, των Έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού και από τα διάφορα αντισταθμίσιμα τα οποία είναι δυνατό να απαιτηθούν. Για κάθε αυτόνομη φάση θα χορηγείται ξεχωριστή Πολεοδομική Άδεια.
- 21.10.3** Το 70% του δημόσιου χώρου πρασίνου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 21.7(ι) πιο πάνω θα παραχωρείται από την αρχική φάση 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 δένδροφύτευση, παιδότοπους, χώρους περιπάτου, επίπλωση κ.λ.π., καθώς και υποδομή για τη μελλοντική συντήρηση του.
- 21.10.4** Το υπόλοιπο 30% του δημόσιου χώρου πρασίνου και τα έργα υποδομής (δημόσια οδικά δίκτυα, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, υπηρεσίες κ.λ.π.), που αφορούν κάθε φάση θα υλοποιούνται πλήρως στη συγκεκριμένη φάση. Διευκρινίζεται ότι, ανεξάρτητα από τα έργα που απαιτούνται για κάθε φάση ανάπτυξης, θα υλοποιούνται και τα έργα υποδομής που κρίνονται απαραίτητα για την εξυπηρέτηση της γενικότερης περιοχής.
- 21.10.5** Για την διασφάλιση υλοποίησης όλων των πιο πάνω θα υπογράφεται “Συμφωνία”, με βάση το Άρθρο 43 του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως Πολεοδομική Αρχή και του αιτητή, η οποία θα περιλαμβάνει τους κατάλληλους και αναγκαίους όρους και δεσμεύσεις.
- 21.10.6** Δεν θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Συμπληρωματικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις, εκτός και αν έχουν, στο μεταξύ, υλοποιηθεί ουσιαδώς οι Στρατηγικές Χρήσεις και τα έργα εμπλουτισμού που έχουν εγκριθεί στις αμέσως προηγούμενες φάσεις. Διευκρινίζεται ότι, θα χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση Στρατηγικών Χρήσεων σε επόμενες φάσεις ανεξάρτητα του βαθμού υλοποίησης τέτοιων χρήσεων σε προηγούμενες φάσεις.
- 21.10.7** Πιστοποιητικό έγκρισης για την εξασφάλιση Τίτλων Ιδιοκτησίας για τις Συμπληρωματικές Χρήσεις που προβλέπονται σε κάθε αυτόνομη φάση δεν θα χορηγείται εκτός και αν υλοποιηθεί πλήρως η συγκεκριμένη φάση. Υλοποίηση της φάσης, στην παρούσα περίπτωση, σημαίνει την ολοκλήρωση των Στρατηγικών Χρήσεων, των έργων Πολιτισμού και Περιβαλλοντικού Εμπλουτισμού, καθώς και των αντισταθμιστικών μέτρων που έχουν επιβληθεί.

22. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

22.1 Γενικά

22.1.1 Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή. Σε περιπτώσεις τύπων ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη (η πολιτική για αρκετές αναπτύξεις μικρότερης σημασίας που αφορούν Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας ή Έργα Πολιτιστικής Υποδομής περιγράφονται στα Κεφάλαια 15 και 16 του Τοπικού Σχεδίου), που συνήθως έχουν αστική εμβέλεια, όπως για παράδειγμα ιπποδρόμια, ποδηλατοδρόμια και παγοδρόμια, συνεδριακά κέντρα, μαρίνες, εκκλησίες, νεκροταφεία, κ.ο.κ., θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατ' αξία, χρησιμοποιώντας ως ουσιώδη κριτήρια τις ακόλουθες γενικές αρχές πολιτικής.

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει, εκτός όπου απαιτείται να είναι εκτός Περιοχών Ανάπτυξης λόγω του συγκεκριμένου τύπου ανάπτυξης π.χ. αιολικά πάρκα, κοιμητήρια κ.λ.π.. Αιτήσεις για αναπτύξεις που εκτιμάται ότι είναι δυνατό να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων ή άλλων χρήσεων, σε περίπτωση που αυτές χωροθετούνται σε περιοχή Ανάπτυξης, θα μελετούνται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία και θα εξετάζεται η προοπτική χωροθέτησης τους εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για το 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 στα Αστικά Κέντρα, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα 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 και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.

- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί αναγκαίους για τη σωστή 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 τον καθοριζόμενο για την πολεοδομική ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή τον καθοριζόμενο από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται ως το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση.
- (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.

22.2 Μεταλλευτική ή Λατομική Ανάπτυξη

- 22.2.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, δεν θα επιτρέπεται η μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο αστικό περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες. 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 κρίνεται αναγκαία για την οικονομία του τόπου.

22.3 Φοιτητικές Εστίες

- 22.3.1 Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, που αποτελούν ανάπτυξη ειδικού τύπου, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία και επέκταση αριθμού ιδιωτικών σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
- 22.3.2 Βασικός στόχος της χωροθετικής πολιτικής για την ανέγερση φοιτητικών εστιών είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/ σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται στη διασπορά των φοιτητικών

εστιών στον αστικό ιστό, ούτως ώστε να αποφεύγονται τα προβλήματα που δημιουργούνται συχνά με την υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.

- 22.3.3** Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές /σπουδαστές αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και στην οποία περιλαμβάνονται χώρος υποδοχής / θυρωρείο, κοινόχρηστη κουζίνα, καθιστικό /αναγνωστήριο και γυμναστήριο / χώρος παιχνιδιών και αποθηκευτικοί χώροι.
- 22.3.4** Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στους ιστορικούς πυρήνες των προαστίων, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας I, II και III, και στις Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η εμπορική/ γραφειακή χρήση του ισογείου, όπου αυτή είναι επιθυμητή. Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται επίσης σε τεμάχια κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης. Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται επίσης υπό συγκεκριμένες αυστηρές προϋποθέσεις στις Οικιστικές Ζώνες σε όλες τις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.
- 22.3.5** Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου σε περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, ως ακολούθως:
- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στη Δευτερεύουσα Πόλη, και σε ιστορικούς πυρήνες των προαστίων δεν καθορίζεται ελάχιστον εμβαδόν τεμαχίου.
 - (β) Στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας, και στις Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων, καθώς και σε τεμάχια κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου της τάξης των 1.000 τ.μ.
 - (γ) Στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου της τάξης των 1500 τ.μ.
 - (δ) Στη Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου.
- 22.3.6** **Προϋποθέσεις:** Σε όλες ανεξάρτητα τις περιπτώσεις, κατά την εξέταση αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω:
- (α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.
 - (β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου, και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.

- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γειτνίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο, γειτνίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατοδρόμων, κ.λ.π.

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

- (α) Στις περιπτώσεις όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή που καθορίζεται ποσοστό κάλυψης από 0,40:1 μέχρι 0,50:1, αυτό θα μειώνεται σε 0,35:1, ούτως ώστε να παρέχονται δυνατότητες για ορθότερη ένταξη της οικοδομής στο τεμάχιο, να εξασφαλίζονται τοπιοτεχνημένοι χώροι για αναβάθμιση της ποιότητας της ανάπτυξης καθώς και της ευρύτερης περιοχής, και να διασφαλίζονται οι ανέσεις των περιοίκων. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε παραδοσιακούς πυρήνες.
- (β) Αυξημένη απόσταση από τα σύνορα (τουλάχιστον 5 μέτρα όπου είναι εφικτό), εκτός του οδικού συνόρου, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η χωροδιάταξη της οικοδομής σε άνετους τοπιοτεχνημένους χώρους, και να αποφεύγεται ο επηρεασμός των περιοίκων.

22.3.8 Νοείται ότι στις περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας που εμπίπτει σε Περιοχή Ανάπτυξης κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, δεν θα εφαρμόζεται η πρόνοια 7.6 του Κεφαλαίου 7 *Συντελεστής Δόμησης-Πυκνότητα Ανάπτυξης*.

22.3.9 Για σκοπούς ορθότερης λειτουργίας αναπτύξεων που αφορούν φοιτητικές εστίες, απαιτείται η συμπερίληψη των χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 22.3.3 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 (Τροποποιητικών) Κανονισμών του 1999 σε σχέση με την προσπελασιμότητα της οικοδομής από αναπήρους.

22.3.10 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει αυξημένους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους με βάση το Παράρτημα Γ *Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης*, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου που εξυπηρετεί την ανάπτυξη.

23. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

23.1 Γενική Πολιτική εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

- 23.1.1** Για την επιτυχή υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως αυτή περιγράφεται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης. Στόχος της Στρατηγικής είναι τόσο η συγκέντρωση της αστικής ανάπτυξης μέσα σε προκαθορισμένες περιοχές όσο και η προστασία καλής γεωργικής γης, της παραγωγής και του περιαστικού φυσικού περιβάλλοντος από την πρόωρη διείσδυση αστικών χρήσεων και την αβεβαιότητα σε ότι αφορά το μέλλον της γης αυτής.
- 23.1.2** Έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο γεωργικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (π.χ. γεωργία, δασοπονία, κ.ο.κ.). Επιπρόσθετα θα επιτρέπονται και οι άλλες χρήσεις γης που αναφέρονται στο παρόν ή άλλα κεφάλαια με βάση τις σχετικές πρόνοιες. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί στόχο στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού.
- 23.1.3** Για σκοπούς διασφάλισης του φυσικού περιβάλλοντος και της μελλοντικής ορθολογιστικής ανάπτυξης των γεωργικών/ περιαστικών περιοχών, η οικιστική ανάπτυξη εκτός του Ορίου Ανάπτυξης απαγορεύεται, εκτός στις περιπτώσεις που περιγράφονται στη σχετική πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας (Κεφάλαιο 6) *Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση*).
- 23.1.4** Σε καθορισμένες περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης ενθαρρύνεται κατά προτεραιότητα η χωροθέτηση εξειδικευμένων αναπτύξεων και λειτουργιών μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 *Εξειδικευμένες Αναπτύξεις*. Επιπλέον, εκτός Ορίου Ανάπτυξης είναι δυνατή η χωροθέτηση αναπτύξεων με βάση τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 21 *Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Αστικών Χρήσεων*.
- 23.1.5** Ειδικοί τύποι κλινικών είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών.
- 23.1.6** Επιπλέον, σε Ζώνες Προστασίας του Τοπικού Σχεδίου, όπου δεν συντρέχουν οποιοιδήποτε περιβαλλοντικοί λόγοι, επιτρέπεται η ανέγερση ανοικτών αθλητικών εγκαταστάσεων όπως μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, γηπέδων γκολφ, αντισφαίρισης, κ.ο.κ. όπως περιγράφεται στην παράγραφο 14.2.10
- 23.1.7** **Βιομηχανικές αναπτύξεις παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος:** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, αναπτύξεις για παραγωγή και διάθεση έτοιμου σκυροδέματος είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές που διεξάγονται νόμιμα λατομικές εργασίες ή σε άλλες περιοχές, όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Διαθέτουν ελάχιστο μέγεθος γηπέδου της τάξης των 5.000τ.μ.

- (β) Βρίσκονται σε απομονωμένους χώρους εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, κατά προτίμηση της ανατολικής παραυφής της περιοχής του Σχεδίου.
- (γ) Δεν είναι ορατές από μεγάλο τμήμα οποιουδήποτε κύριου δρόμου ή δρόμου που χρησιμοποιείται για την απόλαυση της φύσης και του τοπίου (scenic route) και βρίσκονται σε απόσταση τουλάχιστον 1 χιλιομέτρου από τέτοιους δρόμους.
- (δ) Διασφαλίζεται η παραχώρηση απομονωτικής/ προστατευτικής λωρίδας, η οποία και θα διαμορφώνεται κατάλληλα για να επιτυγχάνεται η πλήρης απόκρυψη της ανάπτυξης.
- (ε) Δεν επηρεάζουν αρνητικά ή παραβιάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις ανέσεις και την οικολογία της περιοχής, τους υδάτινους πόρους, τα δάση, τις γεωργικές καλλιέργειες ή άλλα αξιόλογα φυσικά ή δομημένα στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (στ) Διασφαλίζεται ικανοποιητική σύνδεση με κύριο οδικό δίκτυο και δεν δημιουργούνται προβλήματα για την ασφαλή και άνετη διακίνηση της τροχαίας στην περιοχή.

23.1.8 Γενικά αιτήσεις για αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ενδεδειγμένη πολεοδομική έλεγχο, που θα στοχεύει στην διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση). Σε κάθε περίπτωση θα εφαρμόζονται οι σχετικές πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο περιβάλλον από ορισμένα Έργα Νόμου.

23.2 Εξειδικευμένες Χρήσεις γύρω από το Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού

23.2.1 Ο χώρος γύρω από το Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού είναι μεγάλης σημασίας για την πόλη λόγω της πλεονεκτικής του θέσης, της εξαιρετικής θέας και του περιβάλλοντος που προσφέρει αλλά και της γειτνίασης του με το Νοσοκομείο που αποτελεί βασική υπηρεσία σε επίπεδο Επαρχίας. Στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της αισθητικής ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος του χώρου αυτού, η αποτροπή αναπτύξεων που δεν είναι συμβατές με το Νέο Νοσοκομείο και η εξειδίκευση ολόκληρης της περιοχής με υπηρεσίες και διευκολύνσεις ευρύτερης σημασίας για το αστικό συγκρότημα.

23.2.2 Για υλοποίηση του πιο πάνω στόχου προβλέπεται η παραμονή του χώρου γύρω από το Νοσοκομείο εκτός Περιοχών Ανάπτυξης ενώ η Πολεοδομική Αρχή δυνατό να επιτρέψει κατ' εξαίρεση στην "περιοχή εξειδικευμένων χρήσεων" που συνορεύει με το Νοσοκομείο, αναπτύξεις σύμφωνα με τις ακόλουθες προϋποθέσεις και μέτρα πολιτικής:

- (α) Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν παραϊατρικές υπηρεσίες (φυσιοθεραπευτήρια, διαγνωστικά κέντρα κλπ.), σχολές διάφορων βαθμίδων περιορισμένης κλίμακας, αθλητικές εγκαταστάσεις καθώς και ανοικτούς ελεύθερους χώρους αναψυχής. Οι ήπιες αναπτύξεις αξιοποίησης/διαμόρφωσης ανοικτών ελεύθερων χώρων θα χωροθετούνται με μεγαλύτερη ευελιξία και εκτός της "περιοχής ειδικών χρήσεων".

- (β) Οι προτεινόμενες αναπτύξεις δεν θα δημιουργούν, λόγω κλίμακας και συχνότητας διακινήσεων των επισκεπτών, κυκλοφοριακή φόρτιση στην περιοχή, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να απαιτήσει χώρους στάθμευσης στο υπό ανάπτυξη γήπεδο πέραν των καθορισμένων προτύπων (Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου).
- (γ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 0,20:1 και 0,15:1 αντίστοιχα, ενώ ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι 2 (δύο) και το ύψος 8,30 μέτρα.

Νοείται ότι για τις ήπιες αναπτύξεις εκτός της "περιοχής ειδικών χρήσεων" ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα επιτρεπόμενα από την καθορισμένη στο Σχέδιο Πολεοδομική Ζώνη. Εντός της πιο πάνω Περιοχής θα εφαρμόζεται, παράλληλα με τις ειδικές πρόνοιες αυτής της παραγράφου, και η γενικότερη πολιτική του Σχεδίου έξω από Περιοχές Ανάπτυξης.

24. ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

24.1 Παλιό Λιμάνι - Μαρίνα/Αγκυροβολίο

24.1.1 Το παλιό λιμάνι το οποίο πλαισιώνεται σήμερα από την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και συμπληρώνει το παραλιακό της μέτωπο, έχει αποκτήσει σημαντική ιδιαιτερότητα λόγω της θέσης του και γι' αυτό επιβάλλεται η ορθολογική του αξιοποίηση έτσι ώστε να εξυπηρετεί τις σύγχρονες αστικές ανάγκες. Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η ριζική ανασυγκρότηση του χώρου και η δημιουργία μαρίνας και αγκυροβολίου σε παραδοσιακή μορφή ψαρολίμανου, που μαζί με το υπόλοιπο παραλιακό μέτωπο και την ιστορική περιοχή γύρω από το μεσαιωνικό Κάστρο, αποτελούν αντικείμενο μελέτης στα πλαίσια του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού.

24.1.2 Βασικός στόχος του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι όπως στο σημείο της προβλεπόμενης μαρίνας και του αγκυροβολίου συνδεθεί οργανικά η πόλη με τη θάλασσα, με τρόπο που οι λειτουργίες αυτές αποτελέσουν αναπόσπαστο μέρος του αστικού κέντρου. Για ικανοποίηση του πιο πάνω στόχου, επιδιώκεται η βελτίωση της προσπελασιμότητας του χώρου τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς με κατάλληλα χωροθετημένους χώρους στάθμευσης και συνδέσεις με τους προβλεπόμενους πεζόδρομους στο κέντρο της πόλης. Επιδιώκεται επίσης η απόδοση στο χώρο τέτοιων συμπληρωματικών χρήσεων που να υποστηρίζουν την πρωταρχική του λειτουργία και να είναι συμβατές και συμπληρωματικές του αστικού κέντρου χωρίς όμως να το ανταγωνίζονται. Πιστεύεται ότι η επιτυχία του σχεδιασμού και κατ' επέκταση της μελλοντικής λειτουργίας του στρατηγικού χώρου της μαρίνας και του αγκυροβολίου θα συμβάλει ουσιαστικά στην αναβίωση του κέντρου της Λεμεσού.

24.2 Νέο Λιμάνι

24.2.1 Το Νέο Λιμάνι της Λεμεσού που είναι χωροθετημένο στη νοτιοδυτική πλευρά της πόλης, στα όρια της Βρετανικής Βάσης Ακρωτηρίου, είναι το μεγαλύτερο στην Κύπρο με μήκος κρηπιδωμάτων 1,360 μέτρα, χερσαία έκταση 130 εκταρίων και με σύγχρονες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό. Ενόψει της παγκύπριας σημασίας του χώρου του Λιμανιού, επιδίωξη του Σχεδίου είναι η όσο το δυνατό λειτουργική και φυσική του ένταξη στο αστικό σύστημα και η διασφάλιση της αναγκαίας προσπελασιμότητας σ' αυτό από περιοχές εντός και εκτός Σχεδίου.

24.2.2 Μέχρι σήμερα έχει αξιοποιηθεί το μεγαλύτερο ποσοστό του χώρου του Λιμανιού, ενώ το υπόλοιπο, λαμβανομένων υπόψη και των προγραμματιζόμενων από την Α.Λ.Κ. επεκτάσεων του προς τα Ανατολικά, υπολογίζεται ότι θα ικανοποιήσει τις ανάγκες της Κύπρου για αρκετές δεκαετίες. Αναμένεται ότι ο χώρος θα αξιοποιηθεί σταδιακά ανάλογα με τις ανάγκες. Το λιμάνι με την υφιστάμενη του μορφή και μέγεθος εξυπηρετεί κυρίως τη διακίνηση εμπορευμάτων (τοπικών και υπό διαμετακόμιση) σε παγκόσμια κλίμακα και επιβατών στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου μέχρι την Ιταλία.

- 24.2.3** Η στενή λειτουργική και χωροδομική επαφή του νέου Λιμανιού με τον αστικό ιστό δημιουργεί τις ακόλουθες ανάγκες, προβλήματα και πιέσεις:
- (α) Απαιτήσεις στην υποδομή και στις υπηρεσίες της πόλης για ικανοποίηση των αντίστοιχων αναγκών του Λιμανιού.
 - (β) Συγκέντρωση στο χώρο γύρω από το Λιμάνι χρήσεων γης και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με αυτό.
 - (γ) Δημιουργία κυκλοφοριακού φόρτου στο γύρω οδικό δίκτυο, κυρίως από τη διακίνηση βαρέων οχημάτων.
 - (δ) Πρόκληση κάθε είδους ρύπανσης, περιλαμβανομένης και της οπτικής, στο αστικό και θαλάσσιο περιβάλλον, με ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις στην περιοχή του Ladies mile και του παραλιακού μετώπου.
 - (ε) Διακοπή της συνέχειας του παραλιακού μετώπου και της αστικής δομής εν γένει.
- 24.2.4** Στο Τοπικό Σχέδιο περιέχονται ειδικές πρόνοιες για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Νέου Λιμανιού, με την κατάλληλη διαμόρφωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου. Η αστική και υπεραστική διακίνηση προς και από το Λιμάνι θα πραγματοποιείται από το νέο παρακαμπτήριο Λεμεσού, βραχυπρόθεσμα μέσω της Λεωφόρου Ομόνοιας και μεσοπρόθεσμα από τον δυτικότερο πρωτεύοντα δρόμο. Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή της πόλης θα συνδέεται με το Λιμάνι μέσω της Λεωφόρου Φραγκλίνου Ρούσβελτ και της νέας παραλιακής λεωφόρου.
- 24.2.5** Για την ενίσχυση του ρόλου του νέου Λιμανιού και τη βελτίωση της λειτουργικότητάς του, προνοείται η δημιουργία Βιομηχανικών/αποθηκευτικών Ζωνών και Ζωνών Οικονομικών Δραστηριοτήτων στις γειτονικές περιοχές, εκατέρωθεν της εισόδου του Λιμανιού από τη Λεωφόρο Ομόνοιας. Στο Σχέδιο καθορίζονται επίσης Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας στις Λεωφόρους Ομόνοιας, Φραγκλίνου Ρούσβελτ και στο δρόμο βόρεια του Λιμανιού. Στις περιπτώσεις αυτές παρέχονται οι προϋποθέσεις για την εγκατάσταση γραφείων, καταστημάτων, εκθεσιακών χώρων, κ.ο.κ., έτσι ώστε οι αναγκαίες υπηρεσίες να κατανέμονται με λειτουργικά σωστό τρόπο γύρω από το νέο Λιμάνι.
- 24.2.6** Για σκοπούς προστασίας του περιβάλλοντος και αποφυγής της ρύπανσης της ατμόσφαιρας και της θάλασσας από την κύρια αυτή αστική λειτουργία, προνοούνται τα ακόλουθα:
- (α) Χρήση της θαλάσσιας περιοχής ανατολικά της Μονής ως αγκυροβολίου για τα αναμένοντα σκάφη, αντί της περιοχής έναντι του παραλιακού μετώπου της πόλης.
 - (β) Εκτεταμένη δενδροφύτευση του χώρου του νέου Λιμανιού και των εκατέρωθεν Βιομηχανικών Ζωνών με δενδροστοιχίες περιμετρικά, μεταξύ των εγκαταστάσεων και στους ελεύθερους χώρους.

- (γ) Καθορισμός των διαδρομών των βαρέων οχημάτων μεταφοράς εμπορευμάτων και κατάλληλη διαχείριση της κυκλοφορίας οχημάτων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες του Νέου Λιμανιού.

24.3 Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού

- 24.3.1** Το Νέο Νοσοκομείο Λεμεσού αποτελεί την ανώτερη βαθμίδα νοσηλευτικού ιδρύματος στην Επαρχία και βρίσκεται σε χώρο βορειοδυτικά των Πολεμίδων που είναι εύκολα προσπελάσιμος από το πρωτεύον και περιφερειακό οδικό δίκτυο. Η παρουσία της κύριας αυτής αστικής λειτουργίας στην περιφέρεια της πόλης, προσφέρει δυνατότητες ορθολογικής οργάνωσης των υπηρεσιών του αλλά και διασφάλιση του κατάλληλου για το σκοπό αυτό περιβάλλοντος. Για το σκοπό αυτό το Τοπικό Σχέδιο υιοθετεί πολιτική για προσέλκυση ειδικών χρήσεων γύρω από το Νοσοκομείο που να είναι λειτουργικά συναφείς ή συμβατές με αυτό και να εντάσσονται πλήρως στη φυσιογνωμία της περιοχής (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 23.2.2).

25. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

25.1 Γενικά

- 25.1.1** Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα περιορίζεται στις Περιοχές που καθορίζονται στο παρόν Τοπικό Σχέδιο (Οικιστικές, Βιομηχανικές, Κτηνοτροφικές ή άλλες Ζώνες). Κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου, δεν πρέπει να παρέχονται διευκολύνσεις αυτού του τύπου σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις.
- 25.1.2** Για την ταχύτερη και πιο αποδοτική εφαρμογή των στόχων του Τοπικού Σχεδίου, 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.).
- 25.1.3** Τα όρια των διαφόρων Συμβουλίων Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοσθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις Περιοχές Ανάπτυξης όπου τούτο είναι τεχνικά δυνατό. Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δεν θα επιτρέπονται.
- 25.1.4** Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε υδατοφράκτες ή σε γεωτρήσεις που χρησιμοποιούνται για σκοπούς ύδρευσης, θα πρέπει να προστατεύονται από την υφιστάμενη ή/και μελλοντική ανάπτυξη για να αποφευχθεί το ενδεχόμενο ρύπανσης τους.
- 25.1.5** Η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να 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 δικαιολογημένο ενόψει του πρόσθετου κόστους. Η υπογειοποίηση θα εξετάζεται με κάθε δυνατή προσοχή σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων σε ιστορικούς πυρήνες ή σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (π.χ. για σχολεία, νοσοκομεία κλπ.) και της αισθητικής ποιότητας του περιβάλλοντος.
 - (β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοπιοτέχνηση 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.).

25.2 Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου

25.2.1 Ανάπτυξη που αφορά εγκατάσταση υποσταθμού της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου θα επιτρέπεται στις περιοχές οι οποίες εξυπηρετούνται από την εγκατάσταση αυτή (κέντρο ζήτησης της υπηρεσίας), ανεξάρτητα της πολεοδομικής ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο. Νοείται ότι η χωροθέτηση εντός Οικιστικής Ζώνης θα γίνεται μόνο στις περιπτώσεις που η εγκατάσταση δεν είναι δυνατή σε Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ζώνη, σε Άξονα Δραστηριότητας ή άλλη περιοχή εμπορικής ανάπτυξης.

25.2.2 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 τη ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο.
- (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6 μ. από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
- (δ) Η οικοδομή θα είναι ψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

25.2.3 Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με την Αρχή, 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 Ορίου Ανάπτυξης, οι οποίες γειτνιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες.

25.2.4 Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 5.4 του Παραρτήματος Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής.

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

25.2.6 Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου, θα επιβάλλονται ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

26. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

- 26.1** Στην περιοχή του Σχεδίου οι τιμές της γης παραμένουν ιδιαίτερα ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα του πληθυσμού παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος γης προς 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 2012. Οι δυσκολίες πρόσβασης του αστικού πληθυσμού σε γη κατάλληλη για άμεση ανάπτυξη προκαλούν αρνητικές κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις και λειτουργικά προβλήματα στη δομή του αστικού συμπλέγματος.
- 26.2** Οι σχετικά ψηλές τιμές των οικοπέδων 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 σε περιοχές στις εξωτερικές παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Οι εξελίξεις αυτές είναι αντίθετες με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Σχεδίου.
- 26.3** Για την απάμβλυνση των πιο πάνω προβλημάτων και για να γίνει εφικτή η υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης 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 από διορθωτικά μέτρα που αναμένεται ότι θα επενεργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (π.χ. μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε Περιοχές Ανάπτυξης, μέτρα αστικού αναδασμού, όπου χρειάζεται, 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 27 περιέχονται ενδείξεις για την προτεραιότητα μελέτης των αναφερόμενων μέτρων πολιτικής.
- 26.4** Λόγω των θεσμικών ανεπαρειών που υπήρχαν πριν το 1990, ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα σε περιοχές εκτός του Ορίου Υδατοπρομήθειας δημιούργησε εξαιρετικά αρνητικά, από πολεοδομική άποψη δεδομένα, όπως είναι οι διάσπαρτοι και αντισοικονομικοί στη διαχείριση τους διαχωρισμοί εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης που στερούνται συνήθως οποιωνδήποτε στοιχείων λειτουργικού εξοπλισμού, η καταστροφή ή η αδρανιοποίηση σημαντικών εκτάσεων γεωργικής γης καλής ποιότητας, ο δυσμενής επηρεασμός των φυσικών πόρων και η καταστροφή ευαίσθητων περιοχών του φυσικού περιβάλλοντος.

- 26.5** Για τους πιο πάνω λόγους είναι απόλυτα αναγκαίο να ρυθμίζεται και ελέγχεται αποτελεσματικά ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα, έτσι ώστε να γίνεται με προγραμματισμένο και συστηματικό τρόπο η ανάπτυξη των οικιστικών ή άλλων αστικών περιοχών και των πολλαπλών χρήσεων που τους υποστηρίζουν.
- 26.6** Ανάπτυξη που αφορά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα, για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες του Σχεδίου, θα επιτρέπεται εφόσον το εμβαδόν των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.

27. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

27.1 Γενικά

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

27.2 Σχέδια Περιοχής

27.2.1 Η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής δεν επιλύει από μόνη της οποιαδήποτε αστικά προβλήματα, αλλά αποτελεί την αφετηρία για τη δημιουργία ενός συστηματικά μελετημένου πλαισίου προώθησης συγκεκριμένων ενεργειών και πρωτοβουλιών από τους φορείς που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στη διαδικασία της ανάπτυξης, μη εξαιρουμένης και της ενεργού πολεοδομικής παρέμβασης.

27.2.2 Οι πρόνοιες Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού πρέπει να στηρίζονται και να σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου. Ως πρόνοιες αυτού του επιπέδου θεωρούνται για παράδειγμα η δομή και οργάνωση του κύριου αστικού οδικού δικτύου, ο καθορισμός χώρων για τη στέγαση δημόσιων σχολείων, τα στοιχεία που καθορίζουν το σχετικό ρόλο κάθε επιμέρους περιοχής στο σύνολο της πόλης, κ.ο.κ.

27.2.3 Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι σκόπιμο να προωθηθεί η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής για τις ακόλουθες περιοχές:

(α) **Αστικό Κέντρο και λεπτομερέστερος σχεδιασμός τμημάτων του:** Για την περιοχή αυτή έχει ήδη εκπονηθεί και δημοσιευθεί το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού το οποίο καλύπτει τον συμπαγή παραδοσιακό πυρήνα που περιλαμβάνει την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και άλλους εκατέρωθεν της χώρας, όπου έχουν συσσωρευθεί ιστορικά οι κεντρικές λειτουργίες της Λεμεσού. Βασικός σκοπός της μελέτης αυτής είναι η αναζωογόνηση και ανάπτυξη του κέντρου της πόλης ώστε να λειτουργήσει ως χώρος συνοχής του αστικού συγκροτήματος και να ανταποκριθεί στον ανταγωνισμό άλλων περιοχών του Σχεδίου. Η ανάγκη ολοκλήρωσης αυτής της Μελέτης προέκυψε και από την δρομολόγηση κάποιων έργων στο αστικό κέντρο (δημιουργία μαρίνας, ανάπτυξη/ πεζοδρομοποίηση της περιοχής γύρω από το Κάστρο, βελτίωση παραλιακού δρόμου κλπ) που καθιστούσαν αναγκαία την αλληλοσυσχέτιση τους μέσα από μια ολοκληρωμένη προσέγγιση σχεδιασμού της περιοχής.

Στα πλαίσια του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού έχουν επισημανθεί ορισμένοι χώροι στρατηγικής σημασίας για την πόλη που χρήζουν ενεργού παρέμβασης και λεπτομερούς σχεδιασμού, οι σημαντικότεροι των οποίων είναι:

- (i) η περιοχή του Κάστρου, της παλιάς Αγοράς, του παλιού Λιμανιού και της προβλεπόμενης Μαρίνας
- (ii) ο χώρος της Δημοτικής Αγοράς, του Κεντρικού διαμετακομιστικού σταθμού αστικών λεωφορείων και του Κτηματολογίου (Παλιά Δικαστήρια)
- (iii) η περιοχή του Δημαρχείου, του Ταχυδρομείου και των γραφείων εισπράξεως Φόρων
- (iv) η παλιά τουρκοκυπριακή συνοικία που χρήζει συνολικού εξωραϊσμού και αναβάθμισης, και
- (v) η Πλατεία Ηρώων με τις πλατείες Διοικητηρίου και Αγίας Τριάδας και τις γύρω τους περιοχές που επεκτείνονται μέχρι τη θάλασσα.

- (β) **Περιοχή Παλιάς Μικτής Βιομηχανικής ζώνης μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού:** Η παραλιακή αυτή περιοχή του Δήμου Λεμεσού αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους χώρους του ευρύτερου κέντρου της πόλης ο οποίος προσφέρει δυνατότητες αξιοποίησης και ενεργού παρέμβασης προς όφελος τόσο της Κεντρικής Περιοχής όσο και ολόκληρης της Λεμεσού. Για το σκοπό αυτό, πέραν των κινήτρων για μεταστέγαση των υφισταμένων βιομηχανιών που παραμένουν στην περιοχή, το Τοπικό Σχέδιο συστήνει τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό της περιοχής ώστε να αποτελέσει ένα πολυσύνθετο πόλο (κατοικίας, τουρισμού και αναψυχής) που θα λειτουργεί και σε συνάρτηση με τις προβλεπόμενες χερσαίες και θαλάσσιες διευκολύνσεις της μαρίνας.
- (γ) **Αρχαιολογική περιοχή Αμαθούντας:** Η ευρύτερη περιοχή του αρχαίου οικισμού και λιμανιού Αμαθούντας που εμπίπτει και σε περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα πρέπει να προσεγγιστεί μέσα από ένα ενιαίο σχεδιασμό. Ο σχεδιασμός αυτός οφείλει να διαλαμβάνει την διαμόρφωση και οργάνωση του χώρου των ανασκαφών ως αρχαιολογικού πάρκου, ώστε να αποτελέσει σημαντικό πόλο έλξης για το κοινό, την οργανική σύνδεση του με τις υπόλοιπες περιοχές του Σχεδίου και την εισαγωγή μέτρων εναρμόνισης των προβλεπόμενων εκατέρωθεν του αναπτύξεων με τα φυσικά και ιστορικά δεδομένα του χώρου.
- (δ) **Ανατολική παραλιακή περιοχή του Σχεδίου:** Το παραλιακό αυτό τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, που καλύπτει την περιοχή μεταξύ Ηλεκτροπαραγωγικού Σταθμού Πύργου, κόλπου Αγίου Γεωργίου του Αλαμάνου και αυτοκινητόδρομου, κρίνεται ως ένας ζωτικός χώρος για την ανάπτυξη ολόκληρου του αστικού

συγκροτήματος. Ως γνωστό η περιοχή είχε παλαιότερα αποχαρακτηριστεί από Βιομηχανική Ζώνη.

Επιδίωξη του Σχεδίου είναι σε πρώτο στάδιο, ο εξωραϊσμός της ευρύτερης αυτής περιοχής από βιομηχανικές και άλλες οχληρές χρήσεις που παρεμποδίζουν την μετεξέλιξη της και, ταυτόχρονα, η εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής για τον ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό της. Το Σχέδιο αυτό θα πρέπει να προνοεί για θύλακες/πυρήνες ήπιας περιβαλλοντικά ανάπτυξης σε κατάλληλες περιοχές, ενώ παράλληλα να προβλέπει τη δημιουργία περιφερειακού πάρκου, περιοχών προστασίας της παραλίας και λωρίδων απομόνωσης για τις οχληρές χρήσεις που θα παραμείνουν στην περιοχή.

(ε) Κοιλάδα Ποταμού της Γερμασόγειας: Η κοιλάδα του ποταμού της Γερμασόγειας αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους περιβαλλοντικούς χώρους της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Σε αυτή βρίσκονται τα σημαντικότερα υδροφόρα αποθέματα της περιοχής και οι διατρήσεις που υδροδοτούν το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων της ευρύτερης αστικής περιοχής. Επιπρόσθετα η περιοχή παρουσιάζει ιδιαίτερο περιβαλλοντικό ενδιαφέρον λόγω των γεωμορφολογικών σχηματισμών των πρανών της κοιλάδας, της χλωροπανίδας της, αλλά και της γεωργικής της εκμετάλλευσης. Στόχος του συγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, είναι η προστασία του αξιολογώτατου υδροφόρου ορίζοντα και του φυσικού περιβάλλοντος γενικότερα, η ρύθμιση της ανάπτυξης και η οργάνωση των διαφόρων χρήσεων γης για την εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.

- 27.2.4** Η πιο πάνω απαρίθμηση περιοχών για την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής δεν είναι εξαντλητική και αποτελεί ένδειξη των προτεραιοτήτων που τίθενται. Μικρότερης κλίμακας Σχέδια Περιοχής είναι δυνατό να εκπονηθούν και για άλλες αστικές περιοχές όπου δικαιολογούνται, όπως είναι οι καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα των προαστείων. Στην υλοποίηση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου σημαντικό ρόλο διαδραματίζει και η ιεράρχηση προτεραιοτήτων για ορισμένα "Έργα Κλειδιά", ιδιαίτερα οδικά, τα οποία συναρτούνται άμεσα με ορισμένους από τους στόχους του Σχεδίου. Ως χαρακτηριστικά τέτοια έργα αναφέρονται εκείνα της αναβάθμισης των κυκλοφοριακών κόμβων του παρακαμπτηρίου Λεμεσού και της συμπλήρωσης/ βελτίωσης των απαραίτητων περιμετρικών δρόμων της πόλης συμπεριλαμβανομένου και του Παραλιακού, ώστε να εξασφαλίζονται οι ευρύτερες οδικές συνδέσεις και η παράκαμψη από υπεραστική κυκλοφορία των κεντρικών περιοχών της Λεμεσού. Ταυτόχρονα επισημαίνεται η χρησιμότητα ετοιμασίας Σχεδίων Γενικής Διάταξης για άλλες περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος όπως είναι τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, ώστε να παρασχεθεί συγκεκριμένη καθοδήγηση σε Τοπικές Αρχές ή σε ιδιώτες ιδιοκτήτες για τον βέλτιστο τρόπο ανάπτυξης τους.

27.3 Άλλες Θεματικές Ενότητες

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

- (α) **Πολιτική διαχείρισης της αστικής γης:** Ιδιαίτερα το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται στην εισαγωγή των κατάλληλων και απαραίτητα αναγκαίων μέτρων για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά της γης που εντάσσεται σε περιοχές Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της αστικής γης. Κρίσιμης σημασίας είναι η διεξαγωγή ειδικής μελέτης για αξιοποίηση της αδρανούς γης.
- (β) **Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης:** Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα δεδομένου ότι θα δημιουργήσει δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) **Αστικός Αναδασμός:** Άμεσης προτεραιότητας είναι η εισαγωγή νομοθεσίας για εφαρμογή του Αστικού Αναδασμού ως εργαλείου πολεοδομικού σχεδιασμού για απεγκλωβισμό περικλειστων περιοχών, για προώθηση οικιστικών, βιομηχανικών και άλλων αναπτύξεων, για δημιουργία των αναγκαίων έργων υποδομής και γενικά για οργανωμένη και ενιαία ανάπτυξη των Περιοχών Ανάπτυξης. Το θέμα βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο μελέτης και ελπίζεται πως σε σύντομο χρονικό διάστημα θα τύχει της ορθής θεσμοθέτησης.
- (ε) **Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία:** Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων ανέγερσης δημόσιων σχολείων διαφόρων βαθμίδων είναι αναγκαίο να καθορισθούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής με το κόστος που προκύπτει για το δημόσιο τομέα.
- (στ) **Ετοιμασία και εφαρμογή Κανονισμών για διαφημίσεις** με στόχο την πλήρη ενεργοποίηση του άρθρου 40 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

28. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

- 28.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου 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.
- 28.2** Όμοια, δεν θα απαιτείται να υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών και θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών, κ.ο.κ. Πρόσθετα, εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς χώρους.
- 28.3** Για αναπτύξεις εκτός των αναφερομένων πιο πάνω, το Τμήμα ή η 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 ή της Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:
- (α) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.
 - (β) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελεσίδικη απόφαση.

29. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

29.1 Γενικά

29.1.1 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 αστικού συμπλέγματος.

29.2 Βασικοί Στόχοι

29.2.1 Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι όπως ανάπτυξη που αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, δεν επιτρέπεται κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητόδρομων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζεται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης νόμιμης επιχείρησης που βρίσκεται σε λειτουργία.

29.2.2 Σε περίπτωση χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας 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.

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

29.2.4 Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το πάχος της πλάκας της οροφής του ισόγειου, ή σε περίπτωση κεκλιμένης στέγης το ύψος του επιπέδου του γείσου του ισόγειου.

30. ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

30.1 Γενικά

- 30.1.1** Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης καθιστούν αναγκαία και δικαιολογημένη τη μελέτη σχετικής αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης με την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας. Η άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας αποδίδει ευελιξία και δυναμισμό στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης.
- 30.1.2** Κατά την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας θα αποδίδεται πρωτεύουσα 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 χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 30.1.3** Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν κεφάλαιο δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνες Προστασίας, σε Προστατευόμενο Τοπίο και σε Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης.

30.2 Περιπτώσεις Άσκησης Ειδικής Διακριτικής Ευχέρειας

- 30.2.1** Λαμβανομένης υπόψη των εξαιρέσεων της προηγούμενης παραγράφου, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις

30.2.2 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 επιτρέπει 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 τη δημοσίευση της τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου 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.

30.2.3 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 τον συντελεστή δόμησης του νέου αυτού τμήματος που προστίθεται.

30.2.4 Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης

Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(η)(ι) των Γενικών Προνοιών 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 πρόνοιας θα συνεχίσουν να ισχύουν.

30.2.5 Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική

Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(ιστ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στον συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή και το μεσοπάτωμα χρησιμοποιείται για χρήσεις βοηθητικές της κύριας οικιστικής χρήσης.

30.2.6 Αποστάσεις κύριας οικοδομής από οδικό σύνορο και τα άλλα όρια του οικοπέδου ή τεμαχίου

Επιπρόσθετα προς τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 10.4 των Γενικών Προνοιών 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.

30.2.7 Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης

Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1(στ) των Γενικών Προνοιών 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.

30.2.8 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 επιτρέπει 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) των Γενικών Προνοιών 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) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής).

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την 1.12.1990, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.

30.2.9 Βοηθητικός χώρος για στάθμευση οχημάτων

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(θ) των Γενικών Προνοιών 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 επιτρέπει κατ' εξαίρεση όπως ο χώρος αυτός είναι κλειστός από όλες τις πλευρές (οι δύο τουλάχιστον με ελαφρές κατασκευές), όταν συντρέχουν λόγοι ασφάλειας για την προστασία δημοσίων προσώπων, ενώ ταυτόχρονα δεν επηρεάζονται ουσιαστικά 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 σχετικό όρο σε πολεοδομική άδεια.

30.2.10 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.

30.2.11 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.

30.2.12 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 Γ του Τοπικού Σχεδίου, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά και άλλα χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής.

30.2.13 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.

30.2.14 Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο ή άλλες ειδικές περιοχές

Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 22 του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου, για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων οικοδομών στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε πεζοδρομημένες περιοχές, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε ιστορικούς πυρήνες οικισμών, 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 του Σχεδίου Ανάπτυξης για τη συγκεκριμένη περιοχή, ως ακολούθως:

- (α) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 50% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (β) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται σε άλλα από τα πιο πάνω τμήματα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 30% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (γ) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που εμπίπτει σε ιστορικό πυρήνα οικισμού ή σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 40% 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 κατοικίες), 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.

30.2.15 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αριθμός ορόφων και ποσοστό κάλυψης

Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 5.4 των Γενικών Προνοιών, 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.

30.2.16 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 5.00μ. Νοείται ότι οποιοδήποτε μήκος επαφής πέραν των 5,00 μέτρων θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.

30.2.17 Αστέγαστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης οικοδομής

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 5.3 των Γενικών Προνοιών 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.

30.2.18 Ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων

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 κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο οικείο Κεφάλαιο του Σχεδίου Ανάπτυξης.

30.2.19 Δικαίωμα διόδου 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, κλπ.) 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.

30.2.20 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 εφαρμοσθούν με συνέπεια τα κριτήρια (α), (β) και (γ) της παραγράφου 16.3.2 του Τοπικού Σχεδίου, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτό που καθορίζεται στο Παράρτημα Γ, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.

30.2.21 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε περιοχές καθορισμένων αθλητικών κέντρων

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

30.2.22 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.

30.2.23 Βελτίωση κτηνοτροφικών αναπτύξεων

Στις περιπτώσεις υφισταμένων κτηνοτροφικών αναπτύξεων η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση οικοδομών ή/ και την εγκατάσταση τεχνολογικού εξοπλισμού που θα αφορούν βελτίωση των συνθηκών

λειτουργίας και τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανεξάρτητα αν στο τεμάχιο υφίστανται αναπτύξεις που μερικώς δεν καλύπτονται με άδεια, ή/ και υφιστάμενη χρήση συγκρούεται με την επιτρεπόμενη χρήση και δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 7 του Παραρτήματος Β.

30.2.24 Συντελεστής δόμησης για σκοπούς προσθηκών για κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας

Σε περίπτωση προσθήκης κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξαιρεί το εμβαδόν του μερικώς ή εξ ολοκλήρου από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης.

30.2.25 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 αδειας με τροποποιήσεις/ διαφοροποιήσεις, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν δεδομένα του 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 στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι υπόλοιπες πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης.

30.2.26 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 της μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης στην περιοχή, 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 το προηγούμενο καθεστώς που προέβλεπε ψηλότερους συντελεστές, 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 δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.

30.2.27 Αλλαγή Χρήσης

Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 6 του Παραρτήματος Β, σε περιπτώσεις όπου παρατηρείται υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αλλαγή χρήσης με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, νοουμένου ότι:

- (α) Δεν θα υπάρχουν άλλες επεκτάσεις που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης.
- (β) Η νέα αυτή χρήση κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμη ή πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκριμένη χρήση.
- (γ) Θα τηρούνται όλες οι άλλες προϋποθέσεις της παραγράφου 6 του Παραρτήματος Β.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ζ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ
ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
Οικιστική Ζώνη	Κατοικία	6.2.1
	Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	6.4.2 , 8.13
	Μικρά Γραφεία	6.4.2 , 8.20.6
	Μικρές Κλινικές και Ιατρεία	6.4.7, 12.2.2, 12.3.
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.2.3
	Νηπιαγωγεία/ Βρεφοκομικοί σταθμοί	11.2
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	8.24
	Δημοτικά σχολεία	11.3
	Γυμνάσια/ λύκεια	11.3
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.5
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.4
	Ξενοδοχεία	10.3.3, 10.3.4
	Ήπιοι Τύποι Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3.1
	Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου	22.3.4
	Αναπτύξεις ΑΗΚ και ΑΤΗΚ	25.2
Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)	Δημόσια Διοίκηση	8.3.3
	Πολυκαταστήματα	8.16
	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	8.16
	Υπεραγορές	8.17
	Καταστήματα Λιανικού Εμπορίου	8.3.2
	Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών	8.3.2
	Γραφεία	8.20
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.2, 12.3
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.4
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.5.1
	Αστικά Ξενοδοχεία	8.3.3
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.2
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	6.2.1(β)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9.1
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.12.2(β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.24

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ
Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή	Διάφοροι τύποι καταστημάτων	8.4.1
	Πολυκαταστήματα	8.16
	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	8.16
	Καταστήματα λιανικού εμπορίου	8.4.1
	Γραφεία	8.20
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.2, 12.3
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας	12.5
	Νηπιαγωγεία	11.2.3
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.4
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.5.1
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.2, 15.3
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.2.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	6.2.1(β)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9.1(γ)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.12.2(β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.24
Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (Τ.Ε.Κ.)	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης	8.11.3
	Γραφεία μικρής κλίμακας	8.20.5
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.3.1
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας	12.5
	Νηπιαγωγεία	11.2.3
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.5.1
	Ήπιες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.2.1
	Κατοικία	6.2.1(β)
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Διάφοροι τύποι καταστημάτων	8.5.2
	Πολυκαταστήματα	8.16
	Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα	8.16
	Υπεραγορές	8.17
	Γραφεία	8.20
	Κλινικές	12.2.1
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας	12.5.1
	Νηπιαγωγεία	11.2.3
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.4.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.5.1
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.2.1
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.2.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	6.2.1(β)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9.1(γ)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.12.2(β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.24

Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Εκθεσιακοί Χώροι	8.6.2
	Καταστήματα	8.6.3
	Γραφεία	8.6.6
	Υπεραγορές	8.17
	Γραφεία	8.20.3
	Κλινικές	12.2.1
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας	12.5.1
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	11.4.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.5.1
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.2.1
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.2.1
	Πολιτιστικές Λειτουργίες	16.2.1
	Κατοικία	6.2.1(β)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Β	9.9.1(γ)
	Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Γ	9.10.1
	Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Β	9.12.2(β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.24
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης	8.7.1
	Γραφεία	8.20.5
	Υπεραγορές	8.17
	Κλινικές/ Ιατρεία	12.2.2, 12.3.1
	Φροντιστήρια/ Ινστιτούτα	11.5.1
	Ήπιες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	15.3.1
	Αθλητικές Διευκολύνσεις	14.2.1
	Κατοικία	6.2.1(β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.24
Άξονας Δραστηριότητας IV	Καταστήματα	8.8
	Γραφεία	8.8
	Κλινικές	12.2.1
	Φροντιστήρια/Ινστιτούτα	11.5.1
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5.1
	Αθλητικές Εγκαταστάσεις	14.2.1
	Κατοικία	6.2.1(β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.24
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	15.2.1
	Πολιτιστική Υποδομή	16.2.1
Άξονας Δραστηριότητας V	Καταστήματα	8.9
	Γραφεία	8.9
	Κλινικές	12.2.1
	Φροντιστήρια/Ινστιτούτα	11.5.1
	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	12.5.1
	Αθλητικές Εγκαταστάσεις	14.2.1
	Κατοικία	6.2.1(β)
	Πρατήρια Πετρελαιοειδών	8.24
	Βιοτεχνίες Ανάπτυξης Β	9.9.1(γ)
	Βιοτεχνίες Ανάπτυξης Γ	9.10.1
	Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	15.2.1
	Πολιτιστική Υποδομή	16.2.1

Μικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων (ΚΓ)	Κατοικία	6.2.1(δ)
	Γραφεία	8.21.1
Βιομηχανική Ζώνη/Κατηγορίας Α (Βγ) (Ββ Ύψωνα)	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	9.6.1
	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	9.8.1
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	9.12.1
Βιομηχανική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Β (Βα/ Ββ)	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.7.1
	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	9.7.1
	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.9.1
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.12.1
Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Β (Βδ)	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.9.1
	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	9.10.1
	Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	9.12.2
Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Δήμου Λεμεσού(Βλ Χάρτη 9)	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β και κατοικία	9.9.1(β)
Μικτή Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα/ ΒΕ)	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β Εκθεσιακοί χώροι και Γραφεία Βα4/ΒΕ2 και Βα4/ΒΕ3	9.15
Τουριστική Ανάπτυξη	Παραλιακές τουριστικές περιοχές	10.2.1
	Κεντρικές περιοχές σχεδίου	10.2.1
	Μικρά αστικά ξενοδοχεία	8.3.3
		10.2.1
	Παραθεριστική κατοικία	10.3.2
	Μικρές οικογενειακές μονάδες	10.3.3
	Ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα	10.3.5
	Τουριστική αξιοποίηση διατηρητέων	10.4.1
	Επεκτάσεις τουριστικών αναπτύξεων	10.5
	Τουριστικές Διευκολύνσεις-Υπηρεσίες	10.9
Κτηνοτροφική Ζώνη/ Περιοχή (Γγ)	Εκτροφή ζώων και πτηνών	17.3
	Κατοικία	6.3.3

Ζώνη Δημοσίων Χρήσεων (Αα)	Στάδια Σχολεία Γήπεδα Γραφεία ευρύτερου Δημόσιου Τομέα	/
Αγροτική Ζώνη (Γα)	Γεωργικές χρήσεις (γεωργία, δασοπονία)	17.2
	Κατοικία	6.3
	Σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια	17.3.6
Αγροτική Ζώνη (Γα) Περιοχές Εξειδικευμένων Λειτουργιών	Θεματικά πάρκα	20.6.5
	Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα/ Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα	20.6.4
	Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	20.6.1
	Συγκροτήματα Ιδιωτικών Εκπαιδευτηρίων	20.6.2
	Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα	20.6.3
	Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης	20.6.6
	Τηλεοπτικοί/ Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	20.6.7
Ζώνη Προστασίας (Δα)	Ζώνη αποθάρρυνσης ανάπτυξης/ Πάρκα	6.2.3, 13.3
Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Ανισόπεδων Κόμβων		8.25

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Η Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου

Ι) ΑΝΘΡΩΠΟΠΟΙΗΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

A) Αρχαιότητες

(Αρχαία μνημεία πρώτου πίνακα)

- A1. Κάστρο της Λεμεσού (Ενορία Αγίας Νάπας)
- A2. Ανοικτός χώρος έναντι φρουρίου Λεμεσού (Ενορία Αγίας Νάπας)
- A3. Οικία Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (Γερμασόγεια)

(Αρχαία μνημεία δευτέρου πίνακα)

- A4. Ο χώρος και τα κατάλοιπα Υστερορωμαϊκού και Μεσαιωνικού οικισμού (Ύψωνα)
- A5. Χαβούζα «Παλιό Υδραγωγείο» (Ενορία Αγίου Γεωργίου)
- A6. Τέμενος Κεπήρ (Ενορία Αγίας Νάπας)
- A7. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (Ενορία Αγίας Νάπας)
- A8. Τουρκικά Λουτρά (Ενορία Αγίας Νάπας)
- A9. Ο περίβολος του Φρουρίου Λεμεσού (Ενορίες Τζαμί Τζετίτ)
- A10. Οικίες Λαϊκής Αρχιτεκτονικής (Ενορίες Τζαμί Τζετίτ)
- A11. Μεσαιωνική Στέρνα «Χαβούζα» (Μέσα Γειτονιά)
- A12. Γεφύρι του Αρίστου στον ποταμό της Γερμασόγειας
- A13. Τμήματα του χώρου και των καταλοίπων της αρχαίας πόλης της Αμαθούντας (Άγιος Τύχωνας)
- A14. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης της Αμαθούντας (Άγιος Τύχωνας)

Κ) Ελεγχόμενες περιοχές από το Τμήμα Αρχαιοτήτων

- K1. Περιοχή Αμαθούντας (Άγιος Τύχωνας)
- K2. Περιοχή Κάστρου (Π.Ε.Χ. Δήμου Λεμεσού)

Λ) Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.)

- Λ1. Βούναρου (Ύψωνα)
- Λ2. Ύψωνα
- Λ3. Κάτω Πολεμιδιών
- Λ4. Αγίας Φύλας
- Λ5. Δήμου Λεμεσού
- Λ6. Μέσα Γειτονιάς
- Λ7. Αγίου Αθανασίου
- Λ8. Γερμασόγειας
- Λ9. Αμαθούντας

Μ) Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.)

- M1. Βούναρου (Ύψωνα)
- M2. Ύψωνα
- M3. Πάνω Πολεμιδιών

Ε) Εκκλησίες

- Ε1. Ερείπια Εκκλησίας Αγίου Βηχιανού (Ύψωνα)
- Ε2. Ερείπια Εκκλησίας Αγίου Μαρκιανού (Ύψωνα)
- Ε3. Ερείπια Εκκλησίας Αγίας Ασσίας (Ύψωνα)
- Ε4. Μονή Αγίου Σίλα «ερείπωμένη» (Ύψωνα)
- Ε5. Εκκλησία Παναγίας Καρμιώτισσας (Κάτω Πολεμίδια)
- Ε6. Ερείπια Εκκλησίας Αγίου Τυχικού (Αγία Φύλα)
- Ε7. Εκκλησία Αγίας Αναστασίας (Πάνω Πολεμίδια)
- Ε8. Εκκλησία Αγίου Γεωργίου (Κάτω Πολεμίδια)
- Ε9. Εκκλησία Αγίου Αθανασίου (Αγίου Αθανασίου)
- Ε10. Μονή Σφαλαγιώτισσας (Αγίου Αθανασίου)
- Ε11. Ναός Αγίας Χριστίνης γνωστή ως Αγία Παρασκευή (Γερμασόγεια)

Ν) Άλλοι Ενδιαφέροντες Χώροι

- Ν1. Νερομηχανή Σ.Υ.Λ. (Φραγκλίνου Ρούσβελτ)
- Ν2. Υδατόπυργος Σ.Υ.Λ. (Αστυνομικό σταθμό Λεμεσού)

ΙΙ) ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**Π) Υδάτινοι πόροι**

- Π1. Παράκτια ζώνη
- Π2. Φράγματα (Κούρρη, Πολεμιδιών, Γερμασόγειας)
- Π3. Πηγές και Ζώνη προστασίας (Ποταμού Γερμασόγειας)
- Π4. Χείμαρροι Περιοχής

Γ) Γεωμορφολογικοί Σχηματισμοί

- Γ1. Πρανή ποταμού Γερμασόγειας

Χ) Χλωρίδα

- Χ1. Δενδροστοιχίες κυπαρισσιών στη περιοχή Φασουρίου
- Χ2. Δάσος στην τοποθεσία 'Kalenji Vouno' (στο Δήμο Κ.Πολεμιδιών)
- Χ3. Δάσος Πολεμιδιών
- Χ4. Πάρκο στη ενορία Αγίου Γεωργίου (Τ/Κ γη στο Δήμο Λεμεσού)
- Χ5. 'Δασούδι' στο Δήμο Γερμασόγειας
- Χ6. Δάσος 'Χωραφερή' (Κοινοτικού Συμβουλίου Πύργου)
- Χ7. Πάρκο στον Άγιο Γεώργιο του Αλαμάνου

Το βιβλίο ***Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού- Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής 2003*** δημοσιεύθηκε στις 21.03.2003 και καταχωρήθηκε στην ιστοσελίδα του Γραφείου Τύπου και Πληροφοριών για λογαριασμό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας στις 07.04.2003.

Τιμή : £15.00.

