

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΚΑΜΑ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Φεβρουάριος 2023

ISBN 978-9963-33-059-1

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	11
	1.1 Γενικά	11
	1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ	13
	2.1 Γενικά	13
	2.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου	13
	2.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	17
	3.1 Γενικά	17
	3.2 Στρατηγική Θεώρηση	17
	3.3 Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου	18
	3.3.2 Αυτοκινητόδρομοι	18
	3.3.3 Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο	18
	3.3.4 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο	18
	3.3.5 Τοπικό Οδικό Δίκτυο	18
	3.4 Οδικό Δίκτυο με Ειδικό Καθεστώς	19
	3.5 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων/ Πεζοδρόμων	19
	3.6 Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο: Γενική Πολιτική	20
	3.6.1 Γενικά	20
	3.6.2 Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο	21
	3.6.3 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο	23
	3.7 Κυκλοφοριακή Διαχείριση	23
	3.8 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ)	24
	3.9 Δίκτυο Πεζοδρομίων, Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων	24
	3.10 Στάθμευση	26
	3.11 Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης	28
	3.12 Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων	29
	3.13 Ειδικές Πρόνοιες	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	33
	4.1 Γενικά	33
	4.2 Στρατηγική Θεώρηση	34
	4.3 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές	34
	4.4 Περιοχές Προστασίας	36
	4.4.1 Ζώνη Προστασίας «Τοπίο Ακάμα» (Δα1-ΤΑ)	36

	4.4.2	Ζώνη Προστασίας Υδατορεμάτων (Δα1)	37
	4.4.3	Ζώνη Προστασίας «Βράχοι» (Δα3)	37
	4.5	Άλλες Περιβαλλοντικά Αξιόλογες Περιοχές	38
	4.6	Περιβαλλοντικά Ευαίσθητα Περιοχές	41
	4.7	Σύστημα Ελεύθερων Χώρων	41
	4.8	Παραλιακό Μέτωπο Νέου Χωριού	43
	4.9	Κρατική Γη	44
	4.10	Παραχώρηση Ανοικτού Χώρου προς το Δημόσιο	44
	4.11	Ειδικές Πρόνοιες	45
	4.12	Πολεοδομικά Κίνητρα για την Διατήρηση του Τοπίου Ακάμα	46
	4.13	Θαλάσσιος και Παράκτιος Χώρος	46
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5		ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	51
	5.1	Γενικά	51
	5.2	Στοιχεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς	51
	5.3	Βασικός Στόχος	52
	5.4	Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες	53
	5.5	Μέτρα για την Επίτευξη του Βασικού Στόχου	54
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6		ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	57
	6.1	Γενικά	57
	6.2	Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.)	57
	6.3	Μεμονωμένα Κτίσματα και Κτίρια	58
	6.4	Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.Α.Ν.)	59
	6.5	Εξειδικευμένες Κατευθυντήριες Οδηγίες για το Χαρακτήρα Οικοδομών	60
	6.6	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου	62
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7		ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	65
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8		ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	67
	8.1	Γενικά	67
	8.2	Στρατηγική Θεώρηση	67
	8.3	Στόχοι και Προοπτικές	68
	8.4	Γενική Χωροθετική Πολιτική	68
	8.5	Οικιστική Ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες	70
	8.6	Οικιστική Ανάπτυξη σε Κτηνοτροφική Ζώνη	71
	8.7	Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη	71
	8.8	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	73
	8.9	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	74
	8.10	Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	75
	8.11	Ειδικές Πρόνοιες	76

8.12	Διαχωρισμός Γης	77
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	79
9.1	Γενικά	79
9.2	Στρατηγική Θεώρηση	79
9.3	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	80
9.4	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	80
9.5	Περιοχές Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας	82
9.6	Εμπορική Χωροθετική Πολιτική	82
9.7	Γραφειακή Χωροθετική Πολιτική	84
9.8	Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	84
9.9	Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές και Πολυκαταστήματα	84
9.10	Γενικά Κριτήρια Χωροθέτησης	85
9.11	Άλλες Πρόνοιες	86
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	89
10.1	Γενικά	89
10.2	Στρατηγική Θεώρηση	89
10.3	Κατηγορίες Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	89
10.4	Βιομηχανική / Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	91
10.5	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β ή Γ	91
10.6	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	91
10.7	Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	93
10.8	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	94
10.9	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	95
10.10	Αναβάθμιση Βιοτεχνικών Ζωνών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	95
10.11	Ειδικές Πρόνοιες	96
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	101
11.1	Γενικά	101
11.2	Στρατηγική Θεώρηση	101
11.3	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	101
11.4	Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης	102
11.5	Χωροθετική Πολιτική σε Περιοχές Ανάπτυξης	104
11.6	Επισκέψιμο Αγρόκτημα	105
11.7	Άλλες Χρήσεις σε Τουριστικές Ζώνες	106
11.8	Προσθήκες – Μετατροπές σε Τουριστική Μονάδα	106
11.9	Τουρισμός Υγείας και Ευεξίας	109
11.10	Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	109
11.11	Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	110

	11.12	Ειδική Πολιτική με Πολεοδομικά Κίνητρα	112
	11.13	Ειδικές Πρόνοιες	112
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12		ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	115
	12.1	Γενικά	115
	12.2	Στρατηγική Θεώρηση	115
	12.3	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	115
	12.4	Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια	116
	12.5	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία	119
	12.6	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	120
	12.7	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	121
	12.8	Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής	121
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13		ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	123
	13.1	Γενικά	123
	13.2	Στρατηγική Θεώρηση	123
	13.3	Βασικοί Στόχοι	123
	13.4	Χωροθετική Πολιτική Υπηρεσιών Υγείας	124
	13.5	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	125
	13.6	Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί	126
	13.7	Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	126
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14		ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	127
	14.1	Γενικά	127
	14.2	Στρατηγική Θεώρηση	127
	14.3	Βασικοί Στόχοι	127
	14.4	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις	128
	14.5	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	130
	14.6	Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόπτες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	133
	14.7	Οικοτουριστικές Δραστηριότητες	133
	14.8	Άλλες Πρόνοιες	135
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15		ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	137
	15.1	Γενικά	137
	15.2	Στρατηγική Θεώρηση	137
	15.3	Βασικοί Στόχοι	137
	15.4	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναπτύξεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	138
	15.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	138

15.6	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	139
15.7	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Τουριστικές Ζώνες	139
15.8	Χωροθετική Πολιτική για Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	140
15.9	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	141
15.10	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	142
	15.10.1 Θεματικά Πάρκα	142
	15.10.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα	144
	15.10.3 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	145
15.11	Εξέταση Αιτήσεων	146
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16	ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΦΙΑ)	149
16.1	Γενικά	149
16.2	Γεωργία	149
16.3	Κτηνοτροφία	149
16.4	Επισκέψιμο Αγρόκτημα	151
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17	ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	159
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18	ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ	161
18.1	Γενικά	161
18.2	Βασικοί Στόχοι	161
18.3	Χωροθετική Πολιτική	161
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19	ΥΠΟΔΟΜΕΣ	163
19.1	Γενικά	163
19.2	Καθορισμός των Έργων Υποδομής	163
19.3	Στρατηγική Θεώρηση και Βασικοί Στόχοι	164
19.4	Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής	164
19.5	Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής	165
19.6	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	166
19.7	Εγκαταστάσεις Παραγωγής Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές	168
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20	ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ	169
20.1	Γενικά	169
20.2	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	169

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21	ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	173
21.1	Γενικά	173
21.2	Χωροθετική Πολιτική	173
21.3	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	174
21.4	Ειδικές Πρόνοιες	174
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22	ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	177
22.1	Γενικά	177
22.2	Στρατηγική Θεώρηση	177
22.3	Τύποι Ειδικών Χρήσεων και Δραστηριοτήτων	178
22.4	Περιοχές Εφαρμογής	178
22.5	Τύποι Ειδικών Χρήσεων και Προϋποθέσεις Ανάπτυξης	179
	22.5.2 Ειδικές Χρήσεις, §22.3.1 (α) μέχρι και (γ)	179
	22.5.3 Ειδική Χρήση Κατοικίας	183
	22.5.4 Ειδικές Πρόνοιες	187
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ	189
23.1	Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις	189
23.2	Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	189
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24	ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	191
24.1	Γενικά	191
24.2	Βασική Πολιτική	191
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ	1 Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου	194

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Τα πιο κάτω, αποτελούν τα Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα. Τα Παραρτήματα Α, Β και Δ περιέχονται σε ξεχωριστό τεύχος με τίτλο «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2012», το οποίο δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 2012 και φέρει την ένδειξη «Εγκριμένα» ή όπως αυτό θα τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Σχεδίου. Το Παράρτημα Γ που περιέχεται στο πιο πάνω αναφερόμενο τεύχος, δεν θα έχει εφαρμογή για το Τοπικό Σχέδιο Ακάμα και αντικαθίσταται με το Παράρτημα Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος*, που περιλαμβάνεται στο τέλος του παρόντος κειμένου προνοιών πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα.

Όπου στο κείμενο των Παραρτημάτων Α, Β και Δ γίνεται αναφορά στην «πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου» ή και στην ημερομηνία «1/12/1990», για την περίπτωση του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα εφαρμόζεται η ημερομηνία της πρώτης δημοσίευσης αυτού.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ – ΕΓΚΡΙΜΕΝΑ (2012)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΟ ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

1.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Ακάμα αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης και εκπονήθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Νόμος). Γενικά, σκοπός του Τοπικού Σχεδίου είναι η προαγωγή, η προώθηση και ο προγραμματισμός της βιώσιμης ανάπτυξης σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές, με τον καθορισμό των χρήσεων γης και των όρων δόμησης για το σύνολο της εδαφικής έκτασης που καλύπτει. Ως νομικό έγγραφο, το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί το εργαλείο ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης για την περιοχή που καλύπτει και με την θεσμοθέτησή του (δημοσίευση) οι πολεοδομικές του ρυθμίσεις καθίστανται δεσμευτικές. Το Τοπικό Σχέδιο αποτελείται από τρία βασικά συστατικά στοιχεία: (α) το κείμενο πολιτικής, στο οποίο περιγράφεται η χωροθετική πολιτική ανάπτυξης, ανά θεματική ενότητα (β) το Σχέδιο Χρήση Γης, που προσδιορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης ή/ και δραστηριότητες, σε κτηματική βάση και (γ) το Σχέδιο Πολεοδομικές Ζώνες, που προδιαγράφει τους όρους δόμησης για κάθε επιτρεπόμενη χρήση γης.

1.1.2 Οι εξουσίες του Υπουργού Εσωτερικών για την εκπόνηση των Τοπικών Σχεδίων ορίζονται από τα άρθρα 10 μέχρι και 15 του Νόμου, σε συνάρτηση με το άρθρο 17 του Νόμου, εξουσίες οι οποίες εκχωρήθηκαν στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματος. Η διαδικασία εκπόνησης Τοπικών Σχεδίων καθορίζεται, σε λεπτομέρεια, από σχετική Εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών. Στη βάση της διαδικασίας εκπόνησης, εντοπίζεται η βούληση για προώθηση της ουσιαστικής συμμετοχής των πολιτών στον χωρικό σχεδιασμό, μέσα από δημοκρατικές διαδικασίες, καθώς και η εμπλοκή τους σε θέματα που επηρεάζουν άμεσα την καθημερινότητά τους και, κατ' επέκταση, την ποιότητα ζωής τους. Στο πλαίσιο αυτό δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στις συμμετοχικές διαδικασίες, όπου παρέχεται η δυνατότητα σε φυσικά και νομικά πρόσωπα καθώς και οργανωμένους Φορείς να εκφράσουν τις απόψεις τους, τόσο γραπτώς όσο και προφορικά, σε διάφορα στάδια της διαδικασίας εκπόνησης, μέσα από ένα πλαίσιο δομημένων δημοκρατικών διαδικασιών. Το πλαίσιο της διαδικασίας εκπόνησης αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη συμμετοχή των Τοπικών Αρχών, η συνεισφορά των οποίων θεωρείται καθοριστικής σημασίας στο τελικό αποτέλεσμα. Ως πρωταγωνιστές της διαδικασίας, οι Τοπικές Αρχές διαδραματίζουν καταλυτικό ρόλο ως προς την αναγνώριση και τεκμηρίωση των τοπικών αναγκών.

1.1.3 Η δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα καθορίζει ένα συγκεκριμένο χωροθετικό πλαίσιο, ειδικά διαμορφωμένο για τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες της περιοχής των Κοινοτήτων του Ακάμα, με στόχο τόσο την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των κοινοτήτων, όσο και τη διατήρηση, προστασία και ανάδειξη του φυσικού πλούτου της περιοχής.

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

- 1.2.1** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα βρίσκεται στο δυτικότερο άκρο του Νησιού και συμπεριλαμβάνει τα διοικητικά όρια οκτώ (8) Κοινοτήτων της Επαρχίας Πάφου: Κάθηκα, Πάνω Αρόδων, Κάτων Αρόδων, Ίνειας, Δρούσειας, Φάσλι, Ανδρολίκου και Νέου Χωριού. Συνορεύει στα ανατολικά με τα διοικητικά όρια του Δήμου Πόλης Χρυσοχούς και των κοινοτήτων Χρυσοχού, Γουδί, Τέρα, Κρίτου Τέρα, Πάνω Ακουρδάλεια, Θελέτρα και Στρομπί και στα νότια με τα διοικητικά όρια των κοινοτήτων Κοίλη και Ακουρσός καθώς και του Δήμου Πέγειας.
- 1.2.2** Πρόκειται για παράλια περιοχή, που καλύπτει συνολική έκταση 181 km² και με παραλιακό μέτωπο που εκτείνεται σε μήκος 45 km. Οι οκτώ (8) κοινότητες βρίσκονται σε γραμμική διάταξη ενώ οι οικισμοί τους εντοπίζονται στο οροπέδιο της κορυφογραμμής της περιοχής, γνωστό και ως «Λαόνα». Τα διοικητικά όρια τριών (3) κοινοτήτων, του Κάθηκα, των Πάνω Αρόδων και του Φάσλι δεν καταλήγουν στη θάλασσα. Επίσης, η κοινότητα Φάσλι είναι πλήρως εγκαταλελειμμένη και ερειπωμένη. Στην περιοχή μελέτης εντοπίζεται το ομώνυμο κρατικό δάσος Ακάμα ενώ μεγάλο τμήμα της περιοχή (περίπου το 50%) εμπίπτει στο Ευρωπαϊκό Δίκτυο Natura 2000, συμπεριλαμβανομένου και της περιοχής που καλύπτει το κρατικό δάσος.
- 1.2.3** Σύμφωνα με την απογραφή του 2011, ο συνολικός πληθυσμός της περιοχής ανέρχεται σε 1.955 κατοίκους. Για σκοπούς πρόβλεψης του αναμενόμενου πληθυσμού έχει επιλεγεί ένα σενάριο μέσης ετήσιας αύξησης πληθυσμού της τάξης του 3%, το οποίο θεωρείται κατάλληλο για τις περιοχές υπαίθρου.
- 1.2.4** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρατηρείται απασχόληση του οικονομικά ενεργού πληθυσμού με τον πρωτογενή τομέα σε αρκετά μεγάλο ποσοστό, σε σχέση και με το ποσοστό για το σύνολο της Κύπρου. Τα επίσημα στατιστικά στοιχεία (2011) καταδεικνύουν ότι το μεγαλύτερο ποσοστό του οικονομικά ενεργά πληθυσμού απασχολείται στον τριτογενή τομέα, δηλαδή με τις υπηρεσίες και τις τουριστικές διευκολύνσεις. Η απασχόληση με τη βιοτεχνία και τη μεταποίηση παρουσιάζει σημαντικό ποσοστό, ωστόσο μικρότερο από τον τριτογενή τομέα απασχόλησης. Παρ' όλη την απασχόληση του πληθυσμού με τις τουριστικές δραστηριότητες, οι κοινότητες αυτές διατηρούν μέχρι σήμερα τα χαρακτηριστικά στοιχεία και τις δραστηριότητες της υπαίθρου που προσδίδουν στην περιοχή ένα μοναδικό, αγροτικό χαρακτήρα.

2. ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ

2.1 Γενικά

2.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Ακάμα αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου μέχρι το 2030, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του Σχεδίου. Όραμα του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα είναι η προαγωγή ενός αναπτυξιακού μοντέλου που να εδράζεται στην ισόρροπη κατανομή χρήσεων γης και δραστηριοτήτων σε όλες τις Κοινότητες, την έξυπνη διαχείριση των πόρων, με σεβασμό στο τοπίο και το περιβάλλον και στην ενίσχυση της τοπικής οικονομικής βάσης, με την προώθηση νέων και καινοτόμων παραγωγικών δράσεων, με απώτερο στόχο ευημερία των ανθρώπων της περιοχής, κατοίκων και επισκεπτών.

2.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου

Ως βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται οι ακόλουθοι:

- (α) Η διασφάλιση αποδοτικότερης οργάνωσης των βασικών χωρικών λειτουργιών και η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, με τρόπο που να διασφαλίζεται η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση των οικισμών και η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής δέσμης προνοιών και της υιοθέτησης κινήτρων για ενθάρρυνση της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (β) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου προς όφελος του σημερινού και του μελλοντικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- (γ) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του πληθυσμού και των επισκεπτών, και η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους περιοχές.
- (δ) Η διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό, και ο διαχωρισμός μη συμβατών χρήσεων, όσο είναι δυνατόν, καθώς επίσης και η επίλυση των προβλημάτων που προκαλούνται από συγκρουόμενες χρήσεις.
- (ε) Η διαφύλαξη και ανάδειξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και η υιοθέτηση προγράμματος

προστασίας, διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των παραδοσιακών πυρήνων, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας, εργασίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

- (στ) Η βιώσιμη διαχείριση και ανάδειξη του εξαιρετικού τοπίου και του, μοναδικής αξίας, φυσικού περιβάλλοντος, ώστε να συνεχίσουν να τα απολαμβάνουν και οι επόμενες γενεές.

2.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

2.3.1 Για την επίτευξη των ανωτέρω, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, επιλέγηκε η ακόλουθη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής. Η Στρατηγική αυτή είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των οικισμών.

2.3.2 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου αποσκοπεί στην επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης, μέσα από τη συνετή διαχείριση των πόρων και τη διασφάλιση της οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής μακροπρόθεσμα. Η Στρατηγική στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, στη λειτουργική ενότητα του συμπλέγματος, καθώς και στη διαφύλαξη της ταυτότητας της περιοχής και της ποιότητας του περιβάλλοντος. Αυτά αναμένεται να συμβάλουν στην παροχή ευκαιριών για κατοικία, εργασία και αναψυχή του πληθυσμού. Στη Στρατηγική αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους τομείς ανάπτυξης και θεματικές ενότητες, όπως για παράδειγμα η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, η κυκλοφοριακή πολιτική, κ.α..

2.3.3 Βασικοί σκοποί της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η επίτευξη «αιεφόρου ανάπτυξης», που μέσα στην πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά το δυνατόν συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της αιεφόρου ανάπτυξης είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατόν να υποστηρίξουν τις μελλοντικές γενιές.
- (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές του Σχεδίου, μέσω της ολοκληρωμένης προσέγγισης για επαναξιολόγηση των χωροθετικών πολιτικών και άλλων επιμέρους πολιτικών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Η προγραμματισμένη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να αποκτήσει υπερτοπικό ρόλο στο σύστημα οικισμών της ευρύτερης περιοχής.

(δ) Η διατήρηση και προβολή του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος και του πολιτιστικού τοπίου, με έμφαση στην ιδιαίτερη ταυτότητα των οικισμών, την παραδοσιακή φυσιογνωμία τους και στον ιστορικό τους χαρακτήρα.

2.3.4 Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, ικανοποιούνται οι γενικότεροι στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές, της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού, καθώς και της ενεργοποίησης των αποθεμάτων γης που εμπíπτουν στις Περιοχές Ανάπτυξης, με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων για αναβάθμιση της περιοχής.

3. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

3.1 Γενικά

3.1.1 Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο η οποία, σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους, καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού. Όπως συμβαίνει σε όλες τις σύγχρονες πόλεις και οικισμούς της περιφέρειας, η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιώδη στόχο, μεταξύ άλλων, τη μείωση της ανισότητας μεταξύ περιοχών που πλεονεκτούν από άποψη συνθηκών προσπέλασης και εκείνων που μειονεκτούν σημαντικά, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών/ προβλημάτων του πολεοδομικού τους ιστού.

3.1.2 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες τους σύμφωνα με τις δικές τους επιλογές. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του συγκοινωνιακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τις επενδύσεις δημόσιων πόρων και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όσο είναι δυνατόν, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου ή η κυκλοφοριακή επιβάρυνση των επιμέρους περιοχών του Σχεδίου.

3.2 Στρατηγική Θεώρηση

3.2.1 Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους:

- (α) Την οργάνωση ενός λειτουργικά ιεραρχημένου, σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων, δευτερευόντων και τοπικών δρόμων, με σκοπό τη διασφάλιση της άνετης και ασφαλούς διακίνησης του πληθυσμού και αγαθών, όπως επίσης και τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για τον αποτελεσματικότερο και αποδοτικότερο έλεγχο της παρόδιας ανάπτυξης και το σταδιακό καθορισμό ποιοτικών προτύπων οδικού σχεδιασμού και διαχείρισης για κάθε κατηγορία οδών.
- (β) Την οδική σύνδεση όλων των Κοινοτήτων μεταξύ τους και με την ευρύτερη περιοχή της Επαρχίας Πάφου.
- (γ) Την αποτελεσματικότερη σύνδεση/ συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής για επιμέρους χρήσεις γης και της υποδομής μεταφορών, ώστε ο συγκοινωνιακός

σχεδιασμός να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του χωροταξικού σχεδιασμού και αντίστροφα.

- (δ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης τοπικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο και η πεζοκίνηση κατά μήκος δρόμων, πεζοδρομίων πεζοδρομημένων περιοχών, πλατειών και δικτύων μονοπατιών της φύσης.

3.3 Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου

3.3.1 Το σύστημα ιεράρχησης του οδικού δικτύου θα διέπεται από το ακόλουθο μοντέλο και σχετικές συνοδευτικές κατευθυντήριες γραμμές.

3.3.2 Αυτοκινητόδρομοι

Δρόμοι εθνικής ή περιφερειακής σημασίας, ταχείας κυκλοφορίας/ μεγάλων αποστάσεων με αποκλειστικά ανισόπεδους κόμβους ελεγχόμενης πυκνότητας. Γενικά, οι Αυτοκινητόδρομοι συνδέουν τις επιμέρους περιφερειακές/ προαστιακές περιοχές μεταξύ τους. Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο δεν υφίσταται οδικό δίκτυο που να εμπίπτει στην κατηγορία του αυτοκινητοδρόμου.

3.3.3 Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο

Κύριοι δρόμοι με ή χωρίς φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας, ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων (ή και ανισόπεδων) συμβολών και περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες αναπτύξεις. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οι προβλεπόμενοι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης.

3.3.4 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο

Οι δρόμοι που εμπίπτουν στην κατηγορία αυτή είναι δυνατό να εξυπηρετούν, κατά κύριο λόγο, διαμπερείς κινήσεις, οι οποίοι συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία από το υπόλοιπο οδικό δίκτυο σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας. Παράλληλα, δρόμοι της κατηγορίας αυτής είναι δυνατό να αποτελούν δρόμους τοπικής σημασίας που συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία στο πρωτεύον οδικό δίκτυο. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οι προβλεπόμενοι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης.

3.3.5 Τοπικό Οδικό Δίκτυο

Αμιγώς τοπικοί δρόμοι/ οδοί πρόσβασης ήπιας κυκλοφορίας, οι οποίοι συνδέουν επιμέρους αναπτύξεις με το δευτερεύον οδικό δίκτυο, έχουν συνήθως μικρό μήκος και

είναι επιθυμητό να έχουν τη μορφή βρόγχων ή να απολήγουν σε αδιέξοδα. Για σκοπούς επίτευξης συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας/ μειωμένων ταχυτήτων και άνετης και ασφαλούς διακίνησης πεζών, το πλάτος των λωρίδων οχηματικής κυκλοφορίας ή και τα τόξα στροφής σε συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους θα διαφοροποιούνται (μειώνονται) σε σχέση με τα αντίστοιχα που εφαρμόζονται σε δρόμους του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

3.4 Οδικό Δίκτυο με Ειδικό Καθεστώς

- 3.4.1** Η ιεράρχηση του οδικού δικτύου του παρόντος Τοπικού Σχεδίου ολοκληρώνεται με την εισαγωγή μίας νέας, ειδικής κατηγορίας δρόμων, που αναφέρεται ως *Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο (Ειδικού Καθεστώτος)*, όπως σημειώνεται στο Σχέδιο αρ. Α3 *Ιεραρχημένο Οδικό Δίκτυο*. Πρόκειται για οδικό δίκτυο που αναπτύσσεται στην περιοχή της υπαίθρου του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, εκτός ορίου ανάπτυξης, με σκοπό τη διασύνδεση κάθε Κοινότητας με τις εισόδους του Εθνικού Δασικού Πάρκου Ακάμα, που αποτελεί έργο κομβικής σημασίας για την ανάπτυξη της περιοχής. Η διαμόρφωση του δικτύου αυτού γίνεται στα ίχνη υφιστάμενων δρόμων που ξεκινούν από διαφορετικές Κοινότητες – Κάθηκα, Πάνω Αρόδες, Ίνεια, Δρούσεια, και Νέο Χωριό – και καταλήγουν σε αντίστοιχο αριθμό εισόδων στο Εθνικό Δασικό Πάρκο Ακάμα. Η ιεράρχηση του συγκεκριμένου οδικού δικτύου κρίθηκε αναγκαία, από πολεοδομικής άποψης, προς εξυπηρέτηση των σκοπών του δημοσίου συμφέροντος.
- 3.4.2** Η βελτίωση του Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου Ειδικού Καθεστώτος κρίνεται αναγκαία εκεί και όπου διαπιστώνεται η ανεπάρκεια του εν λόγω οδικού δικτύου να συνδέσει ικανοποιητικά και με ασφάλεια τις Κοινότητες με το Εθνικό Δασικό Πάρκο Ακάμα.

3.5 Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων/ Πεζοδρόμων

- 3.5.1** Η διαμόρφωση ενός ολοκληρωμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων, το οποίο να χωροθετείται, ως επί το πλείστον, κατά μήκος του πρωτεύοντος οδικού δικτύου καθώς και του δευτερεύοντος, είναι δυνατό να βελτιώσει τις συνθήκες διακίνησης και κινητικότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Το δίκτυο αυτό είναι δυνατό να εκτείνεται στην περιοχή της υπαίθρου, με τη δημιουργία διαδρομών ιδιαίτερου ενδιαφέροντος (πολιτιστικού, περιβαλλοντικού, κοκ) που θα ενισχύσουν τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής. Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων που παρουσιάζεται στο Σχέδιο αρ. Β1 *Ενδεικτικό Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων* είναι ενδεικτικό και έχει σημασία καθοδηγητική/ ενημερωτική. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να συμβουλευτεί το πιο πάνω σχέδιο και, κατά την κρίση της, να το εφαρμόζει όπου αυτό είναι εφικτό ή/ και να το τροποποιεί ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

3.5.2 Γενικά σημειώνεται ότι, το σύστημα ποδηλατοδρόμων/ πεζοδρόμων μπορεί να διαμορφώνεται από τις ακόλουθες κατηγορίες:

3.5.2.1 Ποδηλατόδρομοι: Ειδικές λωρίδες εδάφους που βρίσκονται κατά μήκος δρόμου (ως επί το πλείστον πρωτεύοντος) ή εκτείνονται ανεξάρτητα από τη χάραξη του δρόμου, οι οποίες διαχωρίζονται από τις λωρίδες διακίνησης των μηχανοκινήτων οχημάτων με τεχνητά κατασκευαστικά μέσα, τα οποία δυνατόν να διακόπτονται κατά διαστήματα για εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών και οι οποίες προορίζονται για την κυκλοφορία ποδηλατών. Μπορούν να είναι μονής ή διπλής κατεύθυνσης.

3.5.2.2 Ποδηλατολωρίδες: Ειδικές λωρίδες εδάφους που βρίσκονται κατά μήκος οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον πρωτεύοντος), οι οποίες μπορούν να είναι μονής ή διπλής κατεύθυνσης και οι οποίες προορίζονται αποκλειστικά για την κυκλοφορία ποδηλατών.

3.5.2.3 Ποδηλατοδιάδρομοι: Ειδικές λωρίδες εδάφους που βρίσκονται κατά μήκος οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον δευτερεύοντος), οι οποίες δυνατόν να αποτελούν ή να μην αποτελούν μέρος ή προέκταση ποδηλατολωρίδων και οι οποίες προορίζονται για να παρέχουν τη δυνατότητα κοινής χρήσης τους από ποδηλάτες και οδηγούς μηχανοκίνητων οχημάτων.

3.5.2.4 Πεζόδρομοι-Πεζοδρόμια: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (όλων των κατηγοριών) με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από πεζούς.

3.5.2.5 Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (ως επί το πλείστον πρωτεύοντος), με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/ λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική, συνδυασμένη ή μεικτή, χρήση από ποδηλάτες και πεζούς. Είναι επιθυμητό, οι κινήσεις πεζών/ ποδηλατών να διαχωρίζονται με οριζόντια διαχωριστική γραμμή, ή διαφοροποίηση στο υλικό στρώσης ή ελαφριά υψομετρική διαφορά και κατάλληλη κάθετη και οριζόντια σήμανση.

3.6 Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο: Γενική Πολιτική

3.6.1 Γενικά

Το κύριο και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο, όπως φαίνεται στο Σχέδιο αρ. Α3 *Ιεραρχημένο Οδικό Δίκτυο* απαρτίζεται από το πρωτεύον και το δευτερεύον οδικό δίκτυο, και αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής. Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και ταυτόχρονα θα διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία των δημόσιων συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατόν να αποτελεί τον

κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα, στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιαστικό ρόλο, ενώ σε περιπτώσεις μη έγκαιρης υλοποίησης τμημάτων του οδικού δικτύου, η λειτουργία του συνόλου των οικισμών επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό.

3.6.2 Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο

3.6.2.1 Το πρωτεύον οδικό δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο τη διασύνδεση των Κοινοτήτων μεταξύ τους αλλά και με την ευρύτερη περιοχή της Επαρχίας Πάφου και την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για διακινήσεις στις Περιχές Ανάπτυξης του Σχεδίου. Η διασφάλιση των οδεύσεων κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι οι οδεύσεις δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστικές και καθιστούν αναγκαίο τον μακροπρόθεσμο προγραμματισμό.

3.6.2.2 Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς κυκλοφορίας οχημάτων, λεωφορείων, πεζών και ποδηλατών (όπου είναι πρακτικά εφικτό) στο πρωτεύον οδικό δίκτυο. Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου, στο δίκτυο των δρόμων αυτών θα περιορίζονται, κατά το δυνατόν, οι συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους, όπως και οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις, έτσι ώστε να διαφυλάσσεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δικτύου και η απρόσκοπτη συνέχεια πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

3.6.2.3 Στις περιπτώσεις του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδων ιδιοκτησιών εντός Οικιστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνεί για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας επαρκούς πλάτους, περιορισμού των συμβολών με δευτερεύοντες δρόμους όπως και των προσβάσεων σε επιμέρους αναπτύξεις, καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις. Βασικοί στόχοι είναι η απάμβλυνση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τις ιδιοκτησίες και αναπτύξεις κατά μήκος του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και παράλληλα, η διαφύλαξη της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας του ίδιου του δρόμου. Όπου είναι δυνατόν, το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16,00 μέτρων. Αναμένεται ότι η πολιτική αυτή θα συμβάλει στον περιορισμό των οδικών ατυχημάτων και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των κύριων αστικών δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει ουσιαστικά στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην

ατμόσφαιρα, καθώς και στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στις εκατέρωθεν οικιστικές περιοχές.

3.6.2.4 Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα διασφαλίζεται με την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες ή με απαλλοτρίωση, σε κατάλληλες περιπτώσεις.

3.6.2.5 Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, ιδιαίτερα στις κεντρικότερες περιοχές, θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία για διασφάλιση της ενιαίας λειτουργίας περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου συστήματος πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ..

3.6.2.6 Σε περιπτώσεις που το πρωτεύον οδικό δίκτυο διασχίζει περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενδέχεται να προκύπτουν, είτε περιοχές με περιβαλλοντική αξία, θα λαμβάνονται όλα τα μέτρα που θεωρούνται αναγκαία για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή των δρόμων. Κατά το σχεδιασμό και την κατασκευή τμημάτων του κύριου οδικού δικτύου θα θεωρείται ως αναπόσπαστο μέρος του έργου η έγκαιρη και κατάλληλη τοπιοτέχνηση και ο πλήρης οδικός και άλλος εξοπλισμός, κατά τρόπο ώστε τα έργα αυτά να μην μεταβάλλονται σε αρνητικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

3.6.2.7 Λωρίδα Προστασίας Κατά Μήκος Πρωτεύοντος Οδικού Δικτύου

Σε περιπτώσεις ένταξης τεμαχίων γης, που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, σε Ζώνη Ανάπτυξης, καθορίζεται λωρίδα προστασίας πλάτους 6,00 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, όπου, κατά κανόνα, θα αποφεύγονται απευθείας οχηματικές προσβάσεις, ενώ θα παρέχεται η δυνατότητα χρησιμοποίησής της για σκοπούς δημιουργίας υπηρεσιακού δρόμου.

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη λωρίδα προστασίας κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου εντός της λωρίδας προστασίας, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4.9 του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

Οι δρόμοι της κατηγορίας αυτής συνδέονται με χωροθετικές πολιτικές των επιμέρους Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

3.6.3 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο

Το Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο αποτελείται από σημαντικούς δρόμους, οι οποίοι διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση ιδιωτικών οχημάτων ή/ και Μέσων Μαζικής Μεταφοράς στο εσωτερικό επιμέρους λειτουργικών και χωροδομικών ενοτήτων του Τοπικού Σχεδίου. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτών των δρόμων θα καθορίζονται ως συνάρτηση του αναμενόμενου ρόλου τους και των χρήσεων γης που θα εξυπηρετούν. Γενικά και αναλόγως των ειδικών κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών του εκάστοτε οδικού άξονα, οι δρόμοι του δικτύου αυτού θα διαθέτουν δυο λωρίδες κυκλοφορίας και πρόσθετη λωρίδα για δεξιόστροφες κινήσεις. Οι δρόμοι της κατηγορίας αυτής συνδέονται με χωροθετικές πολιτικές των επιμέρους Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

3.7 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

3.7.1 Στους πυρήνες των οικισμών, η κυκλοφοριακή πολιτική εδράζεται στη βελτίωση της λειτουργίας του οδικού δικτύου μέσω της εφαρμογής μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης όπου κρίνεται αναγκαίο για τη διατήρηση ή/ και τη βελτίωση της τοπικής φυσιογνωμίας, με στόχο την αναβάθμιση της εικόνας των περιοχών, τη βελτίωση της προσπελασιμότητάς τους κυρίως για πεζούς και την προβολή σημαντικών οικοδομημάτων.

3.7.2 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελούν στρατηγική επιλογή και θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην αναβάθμιση της ελκυστικότητας ορισμένων περιοχών και στην αναπροσαρμογή των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί). Πιθανά μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης περιλαμβάνουν συστήματα μονοδρόμησης, μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης και μέτρα που αποσκοπούν στην αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας διαμέσου αμιγώς οικιστικών περιοχών (π.χ. κατάλληλη οριζόντια/ κάθετη σήμανση, μείωση πλάτους οδοστρώματος, τοπικές προεξοχές πεζοδρομίου ή τοπικές νησίδες για δημιουργία στένωσης οδοστρώματος, κυρτώματα οδοστρώματος, υπερυψωμένες συμβολές, υπερυψωμένες διαβάσεις πεζών κλπ.), λωρίδες για την αποκλειστική κυκλοφορία Μέσων Μαζικής Μεταφοράς σε κύριους ή και βασικούς δευτερεύοντες δρόμους, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ. Τα μέτρα αυτά δυνατό να υιοθετούνται μετά από ολοκληρωμένες ειδικές Κυκλοφοριακές Μελέτες ή/ και Σχέδια Περιοχής, στο βαθμό που αυτό κρίνεται αναγκαίο.

3.8 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (MMM)

- 3.8.1** Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό, ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στην ουσιαστική βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά και αγροτικά λεωφορεία). Ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των μέσων δημόσιας συγκοινωνίας από το κοινό.
- 3.8.2** Στο Τοπικό Σχέδιο, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των MMM. Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο τα MMM να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 3.8.3** Η κατασκευή ή αναβάθμιση του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Υπογραμμίζεται ότι οι σημερινές συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης επηρεάζουν κατά πολλαπλάσιο τρόπο τις συνθήκες λειτουργίας και την ελκυστικότητα των δημόσιων συγκοινωνιών σε σχέση με τον τρόπο επίδρασης στην κυκλοφορία ιδιωτικών οχημάτων.
- 3.8.4** Η δομή του δικτύου των διαδρομών των MMM πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχομένων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του πληθυσμού. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το επίπεδο εξυπηρέτησης που παρέχεται σε κάθε περίπτωση από τα MMM κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αναπτύξεις μείζονος κλίμακας και σημασίας, που εκτιμάται 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.

3.9 Δίκτυο Πεζοδρομίων, Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων

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

3.9.2 Κρίσιμης σημασίας θεωρείται η συμπλήρωση, αποκατάσταση, συντήρηση, διαχείριση αλλά και αστυνόμευση ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, δεδομένου ότι αποτελεί το πρώτο μέσο μεταφοράς στην ιεραρχία των μέσων. Από άποψη κλίμακας επένδυσης (κοστίζει συγκριτικά λιγότερο από την κατασκευή δρόμων ή τη δημιουργία συστημάτων μαζικής μεταφοράς), αλλά και από άποψη λειτουργικής σημασίας, το δίκτυο πεζοδρόμων αποτελεί τον συνδετικό κρίκο και την προϋπόθεση για τη λειτουργία όλων των υπόλοιπων μέσων μεταφοράς, αφού, ανεξαρτήτως του μέσου μεταφοράς, η διεκπεραίωση ενός ταξιδιού προϋποθέτει κάποια απόσταση με τα πόδια στην αρχή και στο τέλος, ενδεχομένως και στο ενδιάμεσο του ταξιδιού.

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

(α) Η μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων, πεζοδρομίων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα βασικά κέντρα δραστηριότητας, τους χώρους ενδιαφέροντος (πολιτιστικούς, αρχαιολογικούς, περιβαλλοντικούς, κα) και το σύστημα των δημόσιων χώρων πρασίνου.

Τα πεζοδρόμια και οι πεζόδρομοι αποτελούν προτεραιότητα δεδομένου ότι ο αναγκαίος χώρος είναι κατά κανόνα διασφαλισμένος. Οι Τοπικές Αρχές πρέπει να καταρτίσουν ένα συγκροτημένο πρόγραμμα προτεραιοτήτων για την ετήσια κατασκευή τμημάτων αυτού του δικτύου, με έμφαση σε άξονες που εκτιμάται ότι θα χρησιμοποιούνται συχνότερα.

(β) Οι ανάγκες διακίνησης πεζών και ποδηλατών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης. Αυτό ισχύει κυρίως για περιοχές κατοικίας και τουρισμού αλλά εφαρμόζεται και σε άλλες μεγάλες αναπτύξεις που σχετίζονται με τη βιοτεχνία, την εκπαίδευση και την αναψυχή/ ψυχαγωγία.

(γ) Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, κατά προτεραιότητα, θα δοθεί κατά μήκος γραμμικών πάρκων ή άλλων γραμμικών περιοχών πρασίνου, όπως κοίτες ποταμών, φαράγγια, κοκ, που συνδέουν, που συνδέουν κύριες λειτουργίες του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα.

(δ) Ο καθορισμός περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα εντός των παραδοσιακών πυρήνων.

(ε) Η ορθολογιστική και αποδοτική σήμανση (οριζόντια και κάθετη) ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, ώστε να εξυπηρετεί αποτελεσματικά τις ανάγκες διακίνησης και εξεύρεσης πορείας όλων των χρηστών του δικτύου.

3.10 Στάθμευση

3.10.1 Το πρόβλημα στάθμευσης είναι πολύπλοκο και οφείλεται σε πολλαπλούς λόγους, όπως στην ανεπάρκεια των εναλλακτικών μέσων μεταφοράς, στη δυσανάλογα ψηλή ζήτηση στάθμευσης λόγω της σχεδόν πλήρους εξάρτησης των μετακινήσεων από το ιδιωτικό όχημα, στο χαμηλό ποσοστό πληρότητας των ιδιωτικών οχημάτων, στην ανεπάρκεια ελέγχου/ αστυνόμευσης, καθώς και στην αδυναμία εξισορρόπησης του ισοζυγίου προσφοράς - ζήτησης στάθμευσης.

3.10.2 Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα αισθητό εντός των παραδοσιακών πυρήνων των Κοινοτήτων αλλά και στις περιοχές που είναι δυνατή η χωροθέτηση τουριστικής ανάπτυξης σε συνδυασμό με υπηρεσίες και άλλες χρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και θα μπορούσε να επικεντρωθεί στην παράνομη στάθμευση λόγω μειωμένης προσφοράς χώρων στάθμευσης, στον ανεπαρκή έλεγχο/ αστυνόμευση, ή στο συνδυασμό των πιο πάνω.

3.10.3 Οι επιπτώσεις του προβλήματος στην κυκλοφορία, στην οδική ασφάλεια, στο περιβάλλον, στην αισθητική, στη λειτουργικότητα και κατ' επέκταση στην οικονομία, είναι σημαντικές και ιδιαίτερα επιζήμιες στη βιωσιμότητα της περιοχής. Μερικές από τις πιο σημαντικές επιπτώσεις/ επακόλουθα της ανεξέλεγκτης στάθμευσης σχετίζονται με:

- (α) Τη σοβαρή μείωση της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου από την κατάληψη ζωτικού οδικού χώρου και της πρόσθετης διακίνησης που σχετίζεται με τη στάθμευση.
- (β) Τη δημιουργία συνθηκών οχληρίας και κατ' επέκταση υποβάθμισης της ποιότητας ζωής σε γειτονιές/ περιοχές κατοικίας, ως επακόλουθο της παράνομης στάθμευσης οχημάτων σε τοπικούς/ συνοικιακούς δρόμους.
- (γ) Τη σοβαρή μείωση του επιπέδου οδικής ασφάλειας, ιδιαίτερα σε συμβολές, ως αποτέλεσμα της μειωμένης ορατότητας από παράνομα σταθμευμένα οχήματα επί του φυσικού και λειτουργικού χώρου των συμβολών.
- (δ) Την κατάληψη ζωτικού δημόσιου χώρου διακίνησης πεζών και ποδηλατών, ως αποτέλεσμα της παράνομης οχηματικής κατάληψης πεζοδρομίων, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και κατ' επέκταση την αποθάρρυνση χρήσης εναλλακτικών μέσων μεταφοράς.
- (ε) Τη δυσκολία διακίνησης του λεωφορείου και εφαρμογής μέτρων προώθησής του και γενικά, την απόδοση προτεραιότητας στα μέσα μαζικής μεταφοράς.

3.10.4 Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στα κέντρα των οικισμών όσο και σε άλλες Περιοχές Ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περιπτώσεις όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.
- (γ) Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του κύριου οδικού δικτύου και των σημαντικότερων κόμβων του, θα ελέγχεται και θα ρυθμίζεται ορθολογικά και θα επιτρέπεται μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαίο.
- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε ειδικά καθορισμένους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους παρά την οδό ή σε οργανωμένους χώρους εκτός οδού.
- (ε) Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεών τους με τις δημόσιες συγκοινωνίες και άλλα μέσα φιλικά προς το περιβάλλον.
- (στ) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

3.10.5 Ως αποτέλεσμα της υλοποίησης μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης στα κέντρα των οικισμών και για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, προωθείται η δημιουργία χώρων στάθμευσης από την αρμόδια Τοπική Αρχή σε συνεργασία με τον Έπαρχο Πάφου. Η απόκτηση και διαμόρφωση των χώρων αυτών θα επιτευχθεί με τη χρήση του Ειδικού Ταμείου για Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης.

3.10.6 Οι καθορισμένοι χώροι στάθμευσης αναμένεται να αποκτηθούν από την Τοπική Αρχή σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες των τεμαχίων. Σε περίπτωση ωστόσο, που η Τοπική Αρχή, με τη σύμφωνη γνώμη της Πολεοδομικής Αρχής, εξασφαλίσει άλλο χώρο προς αντικατάσταση του ήδη καθορισμένου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει στο χώρο αυτό άλλη ανάπτυξη σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

3.11 Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης

- 3.11.1** Σε σχέση με την έκδοση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει κατάλληλα πρότυπα για παροχή και διαμόρφωση χώρων στάθμευσης για οχήματα, που θα προνοούν τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό χώρων στάθμευσης για κάθε είδος ανάπτυξης, καθώς και τα λειτουργικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά των χώρων στάθμευσης και της πρόσβασης/ διόδου προς αυτούς. Τα πιο πάνω πρότυπα καθορίζονται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, την οποία εκδίδει, αφού λάβει υπόψη τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλους σχετικούς με το θέμα φορείς.
- 3.11.2** Η πιο πάνω Εντολή δυνατόν να προνοεί για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/ και φορείς, ή/ και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τέτοιων προσώπων, Τμημάτων ή Υπηρεσιών, σωμάτων ή/ και φορέων.
- 3.11.3** Η εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων αποσκοπεί στην, κατά το δυνατόν, ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των επιμέρους αναπτύξεων και στη διασφάλιση της αποτροπής της παράνομης στάθμευσης οχημάτων επί του οδοστρώματος, εκτός στις περιπτώσεις όπου προβλέπεται ειδικά από σχετικές κυκλοφοριακές ρυθμίσεις (καθορισμένες θέσεις παρόδιας στάθμευσης) και θα συμβαδίζει με τη δεδηλωμένη κυβερνητική πολιτική ενθάρρυνσης/ προώθησης της χρήσης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και άλλων εναλλακτικών μέσων διακίνησης (ποδήλατο, περπάτημα).
- 3.11.4** Σε ειδικές περιπτώσεις, όπως αυτές καθορίζονται στην πιο πάνω Εντολή ή/ και σε σχετικές πρόνοιες του εκάστοτε Τοπικού Σχεδίου, καθώς και σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών ανά μονάδα επιφάνειας, η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης, τα ειδικά κυκλοφοριακά χαρακτηριστικά και το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής, είναι δυνατόν να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στα πρότυπα, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη.
- 3.11.5** Σε κατάλληλες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει λιγότερους χώρους στάθμευσης από αυτούς που προκύπτουν σύμφωνα με τα ανωτέρω πρότυπα ή καθόλου χώρους στάθμευσης σε περιπτώσεις που σχετίζονται με προσθήκη σε νόμιμη οικοδομή, με τροποποίηση ή προσθήκη σε διατηρητέα ή παραδοσιακή οικοδομή, με αλλαγή χρήσης της οικοδομής, με περιορισμένου μεγέθους αναπτύξεις που

ανεγείρονται σε πυκνοκατοικημένες κεντρικές ή πεζοδρομημένες περιοχές ή περιοχές όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση των οχημάτων ή/ και σε άλλες κατάλληλες ή ειδικές περιπτώσεις. Όλες οι πιο πάνω περιπτώσεις περιλαμβάνονται στην προαναφερόμενη Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

3.11.6 Όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για ικανοποίηση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης αναφορικά με συγκεκριμένη ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποδεχθεί όπως χρησιμοποιείται άλλο τεμάχιο πλησίον για σκοπούς στάθμευσης σε σχέση με την ανάπτυξη, εφόσον κρίνει ότι αυτό είναι κατάλληλο από πολεοδομική άποψη. Νοείται ότι η χρησιμοποίηση του πιο πάνω άλλου τεμαχίου σε σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη θα πρέπει να κατοχυρώνεται και διασφαλίζεται νομικά με κατάλληλους όρους, ώστε να υλοποιείται σε καθορισμένο χρονικό διάστημα και πριν την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

3.12 Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων

3.12.1 Λόγω της φύσης, του όγκου και των ιδιοτήτων τους, ορισμένες κατηγορίες χρήσεων γης/ αναπτύξεων προσελκύουν μεγάλο όγκο κυκλοφορίας, δημιουργώντας αρνητικές επιπτώσεις στο οδικό δίκτυο και γενικότερα στις συνθήκες κυκλοφορίας της περιοχής στην οποία εντάσσονται. Οι επιπτώσεις αυτές μπορούν να διαχωριστούν σε τρεις βασικές κατηγορίες:

- (α) Στην προστιθέμενη οχηματική κυκλοφορία που αναμένεται να προσελκύσει η νέα ανάπτυξη, ιδιαίτερα σε ώρες κυκλοφοριακής αιχμής.
- (β) Στον επηρεασμό του ισοζυγίου προσφοράς – ζήτησης στάθμευσης της περιβάλλουσας περιοχής, λόγω της προστιθέμενης ζήτησης στάθμευσης από τη νέα ανάπτυξη.
- (γ) Στον ενδεχόμενο επηρεασμό των συνθηκών οδικής ασφάλειας της περιβάλλουσας περιοχής από την προσθήκη της νέας ανάπτυξης.

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

- 3.12.3** Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και ασφάλειας του οδικού δικτύου αλλά, κατ' επέκταση, και για τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ποιότητας ζωής των κατοίκων/ εργαζομένων της περιοχής του Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή, στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 3.12.7 θα απαιτεί την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* (ΜΚΕ) από τον εκάστοτε αιτητή, η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.
- 3.12.4** Τα πορίσματα/ εισηγήσεις της ΜΚΕ καθώς και οι σχετικές παρατηρήσεις/ σχόλια του Τμήματος Δημοσίων Έργων (ως η αρμόδια αρχή που προδιαγράφει, εξετάζει και αξιολογεί ΜΚΕ), τα οποία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εισηγήσεις για αναβάθμιση των κυκλοφοριακών δεδομένων της προτεινόμενης ανάπτυξης (σημεία και μορφή οχηματικών προσβάσεων, απαιτούμενος επιπρόσθετος αριθμός χώρων στάθμευσης, πρόνοιες για σήμανση/ σηματοδότηση κλπ.), θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδεις παράγοντες κατά την εξέταση της αίτησης και λήψη πολεοδομικής απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή και, όπου ενδείκνυται, θα περιλαμβάνονται οι απαιτούμενοι σχετικοί όροι κατά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας.
- 3.12.5** Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει, μέσω της συμπερίληψης σχετικών όρων ή και στα πλαίσια συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, κατά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, όπως συμπλήρωση ή αναβάθμιση του γύρω οδικού δικτύου για την αντιμετώπιση τυχόν σοβαρών ή μη αναστρέψιμων προβλημάτων λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας, που αναμένεται ότι θα προκληθούν στο γύρω οδικό δίκτυο από την προτεινόμενη ανάπτυξη.
- 3.12.6** Τυχόν εξειδικευμένες απαιτήσεις καθώς και το ακριβές περιεχόμενο της εκάστοτε ΜΚΕ θα προσδιορίζονται από το Τμήμα Δημοσίων Έργων.
- 3.12.7** Για μεγάλης κλίμακας ή/ και έντασης αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί, κατά την κρίση της, την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
 - (β) Στα πλαίσια χορήγησης πολεοδομικής άδειας με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο.
 - (γ) Στα πλαίσια εφαρμογής διακριτικής ευχέρειας όσον αφορά τη χωροθέτηση της ανάπτυξης.

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

3.12.8 Ανεξάρτητα των προνοιών της παραγράφου 3.12.7, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την υποβολή ΜΚΕ (ή οποιασδήποτε άλλης απαιτούμενης πληροφορίας) για οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη, σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

3.13 Ειδικές Πρόνοιες

3.13.1 Εξαιρετική σημασία θα αποδίδεται στη διασφάλιση και διαμόρφωση/ κατασκευή επαρκών και κατάλληλων προσβάσεων του κοινού, προς και κατά μήκος της παραλίας.

3.13.2 Οι ανάγκες διακίνησης πεζών θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης.

3.13.3 Οι ανάγκες διακίνησης ατόμων με ειδικές ανάγκες πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τόσο στο σχεδιασμό Περιοχών Ανάπτυξης, όσο και στο σχεδιασμό και τον έλεγχο ιδιωτικών αναπτύξεων.

3.13.4 Εξαιρετική σημασία θα αποδίδεται στην εγκατάσταση υποδομών για μεταφορές φιλικών προς το περιβάλλον, όπως είναι τα ηλεκτρικά οχήματα, το ποδήλατο κατά μήκος του πρωτεύοντος και του δευτερεύοντος οδικού δικτύου και διαδρομών πολιτισμού και περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, και δικτύων μονοπατιών της φύσης.

3.13.5 Εξαιρετική σημασία θα αποδίδεται στη δημιουργία χώρων φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων στους οργανωμένους χώρους στάθμευσης και στα πρατήρια πετρελαιοειδών, και σε άλλους ιδιωτικούς χώρους περιλαμβανομένων των υπεραγορών, εμπορικών κέντρων και άλλων αναπτύξεων.

4. ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

4.1 Γενικά

- 4.1.1** Το Τοπίο είναι ο κάθε φυσικός χώρος ή περιοχή, όπως αυτό γίνεται αντιληπτό από τους ανθρώπους (κάτοικοι και επισκέπτες), όπου ο συνδυασμός των ιδιαίτερων του φυσικών χαρακτηριστικών, όπως π.χ η χλωρίδα, η πανίδα, η μορφολογία του εδάφους κ.λ.π. μαζί με τα ανθρωπογενή στοιχεία όπως το δομημένο περιβάλλον και τις ανθρώπινες δραστηριότητες, καθορίζουν την τοπική ταυτότητα της περιοχής αλλά και την εθνική ταυτότητα μιας χώρας. Σύμφωνα με την *Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο* (Φλωρεντία 2000), του Συμβουλίου της Ευρώπης, ως «Τοπίο» ορίζεται «κάθε περιοχή όπως αυτή γίνεται αντιληπτή από τους κατοίκους της ή τους επισκέπτες, της οποίας ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της διαχρονικής εξέλιξης του τοπίου, όπως προκύπτει από δράσεις και αλληλεπιδράσεις των φυσικών και ανθρώπινων παραγόντων». Το Τοπίο αναγνωρίζεται ως η κοινή εντύπωση ενός χώρου ή μιας περιοχής και δεν περιορίζεται απλά στην αναγνώριση στοιχείων, περιβαλλοντικών ή και οικοδομικών, αλλά επεκτείνεται στο συναίσθημα που το σύνολο των στοιχείων αυτών δημιουργεί στον παρατηρητή.
- 4.1.2** Το φυσικό περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του πληθυσμού. Η προστασία και η συνετή διαχείριση ή και διατήρηση σε κατάλληλες περιπτώσεις των συστατικών στοιχείων του περιβάλλοντος, έχει αποκτήσει ιδιαίτερη σημασία μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, αφού μαζί με την οικονομία και την κοινωνική συνοχή, αποτελούν τους τρεις βασικούς άξονες της ευρωπαϊκής αναπτυξιακής πολιτικής.
- 4.1.3** Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του Τοπίου και Φυσικού Περιβάλλοντος βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Η κατανομή και η ένταση των χρήσεων γης, ο τρόπος οργάνωσης και λειτουργίας τους, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης κλίμακας λειτουργιών και χρήσεων, καθώς και ο βαθμός διασποράς της ανάπτυξης εκτός των Ζωνών Ανάπτυξης, αποτελούν αντικείμενα που καθορίζουν την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού πληθυσμού και των χρηστών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ή και γειτονικών περιοχών.
- 4.1.4** Το Τοπίο και Φυσικό Περιβάλλον για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα αναγνωρίζεται ως θεμελιακό στοιχείο αναφοράς για την περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής. Το ιδιαίτερο τοπίο, η φύση, τα φαράγγια, το Δάσος Ακάμα καθώς και η διαμόρφωση των οικισμών στο οροπέδιο της περιοχής, γνωστό ως «Λαόνα» συνθέτουν ένα μοναδικής αξίας τοπίο και περιβάλλον, τόσο στην επικράτεια του Νησιού όσο και στον Ευρωπαϊκό χώρο. Μέσα στο πλαίσιο αυτό, τόσο η Στρατηγική Ανάπτυξης όσο και

οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, δημιουργούν συνθήκες και προϋποθέσεις που είναι καθοριστικές για την ποιότητα και διαχείριση των δυο αυτών θεμελιακών στοιχείων αναφοράς του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

4.2 Στρατηγική Θεώρηση

4.2.1 Η Στρατηγική θεώρηση του παρόντος κεφαλαίου είναι η αποτελεσματική προστασία, αναβάθμιση και διαχείριση του Τοπίου, των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Η ανάπτυξη προωθείται με σεβασμό προς τα στοιχεία αυτά, για να επιτευχθεί η διαφύλαξή τους και, κατ' επέκταση, η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη, παράλληλα με πολιτικές που αφορούν ανάπτυξη σε κοινωνικούς και οικονομικούς τομείς, καθώς και στην ισόρροπη εδαφική συνοχή.

4.2.2 Το Τοπικό Σχέδιο Ακάμα αναγνωρίζει τη σημασία προστασίας, διαφύλαξης, διαχείρισης και ανάδειξης του τοπίου, της φύσης και των δασών της περιοχής ως σημαντικά στοιχεία φυσικού πλούτου, τα οποία είναι δυνατό να συνεχίσουν να τα απολαμβάνουν και να επωφελούνται από αυτά και οι επόμενες γενεές. Οι περιοχές προστασία του φυσικού πλούτου κατατάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

- (α) Τοπίο Ακάμα (Δα1-ΤΑ)
- (β) Προστασία Υδατορεμάτων (Δα1)
- (γ) Προστασία Βράχων Ίνειας (Δα3)

4.3 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές

4.3.1 Μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε συνδυασμό με τη γενικότερη στρατηγική ανάπτυξης, το τοπίο και το περιβάλλον αντιμετωπίζονται ως πρωταρχικοί συντελεστές της ποιότητας ζωής των κατοίκων και χρηστών της περιοχής, καθώς και ως πόροι, αναδεικνύοντας την προοπτική τους ως επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα.

4.3.2 Μέσω της εφαρμογής των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου αναμένεται η επίτευξη των ακόλουθων στόχων:

- (α) Η αντιμετώπιση του Τοπίου της περιοχής ως πρωταρχικού συντελεστή στη διαμόρφωση της χωροθετικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα αλλά και στην αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων και επισκεπτών της περιοχή. Για τον σκοπό αυτό, καθορίζεται συγκεκριμένη περιοχή ως «Τοπίο Ακάμα», η οποία θεωρείται το επίκεντρο του ενδιαφέροντος ολόκληρου του

Τοπικού Σχεδίου και αποτελεί τη βασική διάσταση στην αναγνώριση της ταυτότητας και του χαρακτήρα της περιοχής.

- (β) Η ανάδειξη του Τοπίου Ακάμα ως πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα, και η προαγωγή της συνεργασίας του κοινωνικού συνόλου για την προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό του.
- (γ) Η αποφυγή ουσιώδους, δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία του συνόλου της περιοχής. Σε τέτοια περίπτωση, να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατόν να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό που είναι εφικτό.
- (δ) Η προστασία και η αναβάθμιση της ποιότητας και η ενίσχυση αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στην περιοχή του Σχεδίου, ιδιαίτερα του πολιτιστικού, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού. Ως αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου θα μπορούσαν να θεωρηθούν σημαντικά τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, δάση, ακτές, υδατορέματα (κοίτες ποταμών/ χειμάρρων, αργάκια, λεκάνες απορροής ομβρίων υδάτων), καθώς και άλλοι σημαντικοί σχηματισμοί/ πόροι ή/ και περιοχές, όπως αυτές γίνονται αντιληπτές από το λαό, των οποίων ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών ή/ και ανθρώπινων παραγόντων.
- (ε) Η διασφάλιση ικανοποιητικών δημόσιων ανοικτών χώρων από άποψης αριθμού, χωροθέτησης, μεγέθους και ποιότητας περιβάλλοντος, με κατάλληλες διευκολύνσεις για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/ αναψυχή με ποικιλία τύπων που θα κατανέμονται ισόρροπα στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και τη διασύνδεσή τους με μέσα διακίνησης φιλικά προς το περιβάλλον. Η διεύρυνση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας στοχεύει επιπρόσθετα στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στην αύξηση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας παιδιών και νέων.
- (στ) Η αποτροπή πιέσεων στις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές και στις περιοχές αξιόλογου τοπίου, και ο περιορισμός ή ακόμη ο αποκλεισμός οχληρών αναπτύξεων σε σημεία που θα επηρεάσουν ουσιωδώς τα συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (ζ) Η αποθάρρυνση άσκοπων μετακινήσεων με το ιδιωτικό όχημα, μέσω των κατάλληλων χωροθετικών πολιτικών, και η ενθάρρυνση μέσων διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον και μέσων μαζικής μεταφοράς (MMM).

4.4 Περιοχές Προστασίας

4.4.1 Ζώνη Προστασίας «Τοπίο Ακάμα» (Δα1-ΤΑ)

4.4.1.1 Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται περιοχή που ορίζεται ως «Τοπίο Ακάμα» και περιλαμβάνει το σύνολο εκείνων των φυσικών και ανθρωποποίητων στοιχείων που θεωρούνται ως η ταυτότητα του χώρου και της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και αποτελούν κοινή εντύπωση για τον παρατηρητή, ως το Τοπίο του Ακάμα. Η περιοχή που ορίζεται ως «Τοπίο Ακάμα» αποτελεί στοιχείο μοναδικό και ιδιαίτερο, που αποδίδει πρόσθετη αξία τόσο για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όσο και για την ευρύτερη περιοχή της Επαρχίας Πάφου. Η περιοχή που ορίζεται ως «Τοπίο Ακάμα» διαδραματίζει σημαντικό και ουσιαστικό ρόλο στην περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και γι' αυτό τον λόγο θα πρέπει να διαφυλαχθεί και να αναδειχθεί με ιδιαίτερα προσεκτικό τρόπο.

4.4.1.2 Το «Τοπίο Ακάμα, όπως σημειώνεται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης, αποτελεί μέρος της περιοχής υπαίθρου και αποτελεί Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα1-ΤΑ, όπως σημειώνεται στο Σχέδιο αρ. Α5 Πολεοδομικές Ζώνες. Η χωροθετική πολιτική που διέπει την περιοχή λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τα πορίσματα του Διαχειριστικού Σχεδίου του Δικτύου Natura 2000 για τη Χερσόνησο του Ακάμα και τις προβλεπόμενες σε αυτό οικονομικές και άλλες δραστηριότητες. Επίσης, λαμβάνει υπόψη το έργο που εκπονείται στην περιοχή από το Τμήμα Δασών για την Αειφόρο Διαχείριση του Εθνικού Δασικού Πάρκου Ακάμα.

4.4.1.3 Στην περιοχή που καθορίζεται ως «Τοπίο Ακάμα» δυνατό, υπό προϋποθέσεις, να επιτρέπονται οι ακόλουθες αναπτύξεις:

- (α) Σε όλα τα κρατικά δασικά τεμάχια γης είναι δυνατή η χωροθέτηση: (i) έργων υποδομής ή/ και άλλων αναγκαιών έργων από κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες, για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, (ii) σημείων θέασης και πτηνοπαρατήρησης, περιβαλλοντικών κέντρων ενημέρωσης και εκπαίδευσης, (iii) διαμόρφωση σημείων οικοτουριστικών δραστηριοτήτων, χωρίς υποδομές, που δυνατό να περιλαμβάνουν ποδηλασία, αναρρίχηση, βόλτες με γαϊδουράκια, ιππασία, κοκ, (iv) αναψυκτήριο, περιορισμένου εμβαδού και κλίμακας, και (v) οργανωμένοι χώροι στάθμευσης.
- (β) Σε όλα τα ιδιωτικά τεμάχια γης, ανεξαρτήτως εμβαδού, είναι δυνατή η χωροθέτηση: (i) παραδοσιακών εργασιών γεωργίας, (ii) γεωργικής αποθήκης, και (iii) θερμοκηπίου.
- (γ) Σε όλα τα ιδιωτικά τεμάχια γης, με ελάχιστο εγγεγραμμένο εμβαδόν τα 10,000 τετραγωνικά μέτρα είναι δυνατή η εξέταση αιτήσεων για οικοτουριστικές δραστηριότητες, χωρίς υποδομές, που δυνατό να

περιλαμβάνουν ποδηλασία, αναρρίχηση, βόλτες με γαϊδουράκια, ιππασία, κοκ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 14 *Αθλητικές Διευκολύνσεις*. Κατά την εξέταση τέτοιας αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή να εξασφαλίζει τις απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος και του Τμήματος Δασών. Η ανάπτυξη σε καμία περίπτωση επιτρέπεται μέσα σε φαράγγια, πάνω σε βουνοκορφές ή στο χείλος γκρεμού. Σε κάθε περίπτωση, η ανάπτυξη θα πρέπει να απέχει τουλάχιστον 300 μέτρα από το πλησιέστερο προς αυτή σημείο φαραγγιού, βουνοκορφής και γκρεμού. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, κατά την κρίση της, να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση από την πιο πάνω αναφερόμενη, εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο για σκοπούς αποτελεσματικής προστασίας σημαντικών φυσικών στοιχείων, στη βάση αισθητικών, περιβαλλοντικών και άλλων κριτηρίων.

4.4.1.4 Για όλες τις πιο πάνω αναφερόμενες περιπτώσεις, κάθε έργο ή σχέδιο που εκτελείται στη Ζώνη Προστασίας Δα1-ΤΑ και που δεν συνδέεται άμεσα με τη διαχείριση της Φύσης και της Άγριας Ζωής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχετικού Νόμου 153(Ι)/2003, να υπόκειται απαραίτητα σε Δέουσα Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

4.4.2 Ζώνη Προστασίας Υδατορεμάτων (Δα1)

4.4.2.1 Στο Τοπικό Σχέδιο Ακάμα περιλαμβάνεται περιοχή που ορίζεται ως Ζώνη Προστασίας Υδατορεμάτων (Δα1) και αποτελεί μέρος της υπαίθρου. Η Ζώνη Προστασίας Δα1, όπως σημειώνεται στο Σχέδιο αρ. Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες*, αφορά ποταμούς, χειμάρρους ή αργάκια, σύμφωνα με τις πληροφορίες που λήφθηκαν από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.

4.4.2.2 Σε όλα τα τεμάχια γης (ιδιωτικά και κρατικά) που εμπίπτουν στη Ζώνη Προστασίας Υδατορεμάτων, Δα1, είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες αναπτύξεις:

- (α) Έργα υποδομής ή/ και άλλα αναγκαία έργα από κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες, για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος.
- (β) Έργα αναγκαία για την προστασία των ποταμών/ χειμάρρων/ αργακιών, για την προστασία των ανέσεων των περιοχών ανάπτυξης καθώς και για την ασφάλεια των πολιτών.

4.4.3 Ζώνη Προστασίας «Βράχοι» (Δα3)

4.4.3.1 Η συγκεκριμένη περιοχή προστασίας, όπως σημειώνεται στο Σχέδιο αρ. Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες*, εμπίπτει στα διοικητικά όρια της Ίνειας και αποτελεί μέρος της υπαίθρου του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα. Η περιοχή είναι γνωστή για τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά γεωμορφώματά της, μεγάλης περιβαλλοντικής και αισθητικής

αξίας, που αποτελούν μέρος της φυσικής κληρονομιάς της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα.

4.4.3.2 Σε όλα τα τεμάχια γης (ιδιωτικά και κρατικά) που εμπίπτουν στη Ζώνη Προστασία Βράχων, Δα3, είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες αναπτύξεις:

- (α) Έργα υποδομής ή/ και άλλα αναγκαία έργα από κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες, για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος.
- (β) Σημεία θέασης και πτηνοπαρατήρησης, περιβαλλοντικά κέντρα ενημέρωσης και εκπαίδευσης.
- (γ) Σημεία οικότουριστικών δραστηριοτήτων, χωρίς υποδομές, που δυνατό να περιλαμβάνουν ποδηλασία, αναρρίχηση, βόλτες με γαϊδουράκια, ιππασία, κοκ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 14 *Αθλητικές Διευκολύνσεις*.
- (δ) Παραδοσιακές εργασίες γεωργίας.

4.4.3.3 Σε όλες τις περιπτώσεις, οι αναπτύξεις να είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και να εναρμονίζονται πλήρως με το τοπίο, τον χαρακτήρα και την κλίμακα της περιοχής. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνεί ώστε να μην επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των χρηστών της περιοχής, το περιβάλλον, τα υπόγεια και επιφανειακά νερά και το έδαφος. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, κατά την κρίση της, να απαιτεί όπως τηρούνται κατάλληλες αποστάσεις από τα γεωμορφώματα, εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο για σκοπούς αποτελεσματικής προστασίας τους, στη βάση συγκεκριμένων κριτηρίων.

4.4.3.4 Σε όλες τις περιπτώσεις, κάθε έργο ή σχέδιο που εκτελείται στην περιοχή προστασίας «Βράχοι» (Δα3) και που δεν συνδέεται άμεσα με τη διαχείριση της Φύσης και της Άγριας Ζωής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχετικού Νόμου 153(Ι)/2003, να υπόκειται απαραίτητα σε Δέουσα Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

4.5 Άλλες Περιβαλλοντικά Αξιόλογες Περιοχές

4.5.1 Στο Τοπικό Σχέδιο Ακάμα, ως Περιβαλλοντικά Αξιόλογες κρίνονται όλες οι περιοχές της υπαίθρου, εκτός ορίου ανάπτυξης, ως επίσης και κάποιες περιοχές εντός ορίου ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, οι περιβαλλοντικά αξιόλογες περιοχές ορίζονται ως ακολούθως:

- (α) Αρχαία Μνημεία ή περιοχές με αρχαιολογική αξία.
- (β) Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και Περιοχές Αισθητικής Αναβάθμισης (ΠΑΙΑΝ), εντός των παραδοσιακών πυρήνων των Κοινοτήτων.

- (γ) Άλλα ενδιαφέροντα αξιολογικά κτίσματα, όπως π.χ. τα σιτάδια και ο περιβάλλον χώρος αυτών, εντός και εκτός ορίου ανάπτυξης.
- (δ) Ζώνη Υπαίθρου Γα2
- (ε) Ζώνη Υπαίθρου Γα4
- (στ) Ζώνη Υπαίθρου Γα2*

4.5.2 Ως γενικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου για τις πιο πάνω αναφερόμενες κατηγορίες περιβαλλοντικά αξιολογών περιοχών κρίνεται η συνετή διαχείριση, η προστασία και η διατήρηση, καθώς και η ανάδειξη και η προβολή της αισθητικής, περιβαλλοντικής, αρχιτεκτονικής, πολιτιστικής, ιστορικής, κοινωνικής κλπ. αξίας τους, σύμφωνα και με τις ειδικές χωροθετικές πολιτικές που εφαρμόζονται σε κάθε περίπτωση ξεχωριστά, στα οικεία Κεφάλαια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

4.5.3 Ειδικότερα, για την περιοχή που εμπίπτει σε Ζώνη Υπαίθρου Γα2, σημειώνεται ότι αυτή αποτελεί την άμεσα εφαιπτόμενη περιοχή στη Ζώνη Προστασίας Δα1-ΤΑ και σε αυτή περιλαμβάνονται, ως επί το πλείστον, ιδιωτικά τεμάχια γης. Σε όλα τα τεμάχια γης (ιδιωτικά και κρατικά), είναι δυνατή η χωροθέτηση: (i) έργων υποδομής ή/ και άλλων αναγκαίων έργων από κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες, για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, (ii) σημείων θέασης και πτηνοπαρατήρησης, (iii) διαμόρφωση σημείων οικότουριστικών δραστηριοτήτων, χωρίς υποδομές, που δυνατό να περιλαμβάνουν ποδηλασία, αναρρίχηση, βόλτες με γαϊδουράκια, ιππασία, κοκ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 14 *Αθλητικές Διευκολύνσεις*, (iv) παραδοσιακές εργασίες γεωργίας, γεωργική αποθήκη και θερμοκήπιο.

4.5.4 Σχετικά με την περιοχή που εμπίπτει σε Ζώνη Υπαίθρου Γα2* (περιοχή αναδασμού Νέου Χωριού), είναι δυνατή η χωροθέτηση αναπτύξεων, ως αναφέρονται πιο κάτω:

- (α) Σε όλα τα τεμάχια γης (ιδιωτικά και κρατικά), είναι δυνατή η χωροθέτηση: (i) έργων υποδομής ή/ και άλλων αναγκαίων έργων από κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες, για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, (ii) σημείων θέασης και πτηνοπαρατήρησης, (iii) διαμόρφωση σημείων οικότουριστικών δραστηριοτήτων, χωρίς υποδομές, που δυνατό να περιλαμβάνουν ποδηλασία, αναρρίχηση, βόλτες με γαϊδουράκια, ιππασία, κοκ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 14 *Αθλητικές Διευκολύνσεις*, (iv) παραδοσιακές εργασίες γεωργίας, γεωργική αποθήκη, και θερμοκήπιο.
- (β) Σε τεμάχια γης, με ελάχιστο εγγεγραμμένο εμβαδόν τα 6,000 τετραγωνικά μέτρα, σε απόσταση 500 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης, είναι δυνατόν να επιτρέπονται αναπτύξεις για επισκέψιμο αγρόκτημα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 16 *Αγροτική Ανάπτυξη*, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.4.

- (γ) Σε τεμάχια γης, που εφάπτονται του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, όπως το δίκτυο αυτό ιεραρχείται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης, και σε απόσταση μέχρι 500 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης, είναι δυνατό να επιτρέπονται αναπτύξεις για οινοποιεία, τυροκομεία και συσκευαστήρια φρούτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 10 Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες.
- (δ) Σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, όπως το δίκτυο αυτό ιεραρχείται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης και σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης, είναι δυνατό να επιτρέπονται αναπτύξεις για ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (σχετική η παράγραφος 14.5.2), υπεραγορές και πολυκαταστήματα (σχετική η παράγραφος 9.6.7), διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής (σχετική η παράγραφος 15.6.1), αίθουσες δεξιώσεων (σχετική η παράγραφος 15.8.2), ιδρύματα δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική η παράγραφος 12.4.12) και πρατήρια πετρελαιοειδών (σχετική η παράγραφος 20.2.1) σύμφωνα με τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

4.5.5 Για την περιοχή που καθορίζεται ως Ζώνη Υπαίθρου Γα4 είναι δυνατή η χωροθέτηση αναπτύξεων, ως αναφέρονται πιο κάτω:

- (α) Σε όλα τα τεμάχια γης (ιδιωτικά και κρατικά), είναι δυνατή η χωροθέτηση: (i) έργων υποδομής ή/ και άλλων αναγκαίων έργων από κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες, για σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, (ii) σημείων θέασης και πτηνοπαρατήρησης, (iii) διαμόρφωση σημείων οικότουριστικών δραστηριοτήτων, χωρίς υποδομές, που δυνατό να περιλαμβάνουν ποδηλασία, αναρρίχηση, βόλτες με γαϊδουράκια, ιππασία, κοκ, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 14 *Αθλητικές Διευκολύνσεις*, (iv) παραδοσιακές εργασίες γεωργίας, γεωργική αποθήκη, και θερμοκήπιο.
- (β) Σε τεμάχια γης με ελάχιστο εγγεγραμμένο εμβαδόν τα 6,000 τετραγωνικά μέτρα είναι δυνατόν να εξετάζονται αιτήσεις για επισκέψιμο αγρόκτημα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 16 Αγροτική Ανάπτυξη, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.4.
- (γ) Σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, όπως το δίκτυο ιεραρχείται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης, και σε απόσταση μέχρι και 500 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης (εξαιρουμένων των ορίων της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 στην Κοινότητα Ίνειας), είναι δυνατό να επιτρέπονται αναπτύξεις για οινοποιεία, τυροκομεία και συσκευαστήρια

φρούτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 10 Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες.

- (δ) Σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, όπως το δίκτυο αυτό ιεραρχείται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης και σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης (εξαιρουμένων των ορίων της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 στην Κοινότητα Ίνειας), είναι δυνατό να επιτρέπονται αναπτύξεις για ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις (σχετική η παράγραφος 14.5.2), υπεραγορές και πολυκαταστήματα (σχετική η παράγραφος 9.6.7), διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής (σχετική η παράγραφος 15.6.1), αίθουσες δεξιώσεων (σχετική η παράγραφος 15.8.2), ιδρύματα δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική η παράγραφος 12.4.12) και πρατήρια πετρελαιοειδών (σχετική η παράγραφος 20.2.1) σύμφωνα με τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

4.6 Περιβαλλοντικά Ευαίσθητα Περιοχές

- 4.6.1** Οι Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές (ΠΕΠ), τα όρια των οποίων ορίζονται στο Σχέδιο Αρ. 6 *Περιβαλλοντικός Πλούτος*, αποτελούν τις περιοχές εκείνες όπου, γενικά, τα έργα ή/ και οι δραστηριότητες εντός των ορίων αυτών θα πρέπει να διασφαλίζουν την ικανοποιητική διατήρηση των οικοτόπων και των ειδών.

4.7 Σύστημα Ελεύθερων Χώρων

- 4.7.1** Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η σταδιακή συγκρότηση ενός συστήματος ελεύθερων χώρων, που αποτελούν βασικά συνδεδετικά στοιχεία του χαρακτήρα και της δομής των οικισμών και ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον πληθυσμό για ενεργό και παθητική αναψυχή. Το σύστημα αυτό απευθύνεται σε όλο το φάσμα ηλικιών των πολιτών και στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος και της εικόνας επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου.

- 4.7.2** Στο Τοπικό Σχέδιο Ακάμα προνοείται η ακόλουθη ιεράρχηση των ελεύθερων χώρων:

- (α) **Τοπικά Πάρκα και Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Αποτελούν ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Σχεδίου, ώστε να είναι εύκολα προσπελάσιμοι και λειτουργικοί. Ο εξοπλισμός και διαμόρφωσή τους θα πρέπει να αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση διαφόρων ομάδων ηλικιών. Με βάση τις πρόνοιες της

παραγράφου 4.9 του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη για τη δημιουργία δημόσιων ανοικτών χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων των περιοχών κατοικίας, καθώς και άλλων επιμέρους περιοχών. 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. Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον **Πίνακα 4.1**.

Πίνακας 4.1: Τύποι Τοπικών Πάρκων

ΤΥΠΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ
Μεγάλο Πάρκο	Οι χώροι αυτοί αφορούν σύνθετες δραστηριότητες. Το ποσοστό του πρασίνου εξαρτάται από το είδος των λειτουργιών του χώρου και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό και ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις, περίπτερο (δομημένου εμβαδού ίσου ή μικρότερου των 8 τ.μ. και μέγιστη κάλυψη με στεγασμένο χώρο μικρότερη των 16 τ.μ., η θέση του οποίου θα καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή) και άλλες χρήσεις συμπληρωματικές για τους σκοπούς του πάρκου (π.χ. χώροι υγιεινής).	4.000 τ.μ. και άνω
Πάρκο Γειτονιάς	Λόγω έκτασης και χρήσης, οι χώροι μπορούν να έχουν περισσότερο ελεύθερη μορφή και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα και αθλητικό εξοπλισμό.	2.000 - 4.000 τ.μ.
Μικρό Πάρκο	Ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους, οι χώροι αυτοί διαμορφώνονται σε μικρούς κήπους, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους παιχνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένων των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών. Θα εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες παιχνιδιού των παιδιών σχολικής ηλικίας.	300 - 2.000 τ.μ.

- (β) **Κοίτες χειμάρρων και αργακιών:** Οι κοίτες των διαφόρων ποταμών, χειμάρρων ή αργακιών είναι δυνατόν να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζοδρόμους και δίκτυα ποδηλατοδρόμων. Με ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να διαφυλαχθούν και να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Σχεδίου. Η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις όπου δεν

καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος τέτοιων κοιτών και να αποτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρανούς της κοίτης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κύρια λειτουργία τέτοιων στοιχείων θα είναι η άνετη, απρόσκοπτη και ταχεία απορροή των όμβριων υδάτων και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωσή τους ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει τη φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.

Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου από αυτό που προβλέπεται στην παράγραφο 4.9 του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

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

4.7.3 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους ελεύθερους χώρους που θα πρέπει να παραχωρηθούν στο δημόσιο, με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, μεταξύ άλλων, προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. Οι χώροι αυτοί θα καθορίζονται δίνοντας προτεραιότητα στην προστασία των αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος και κατόπιν, στην εξασφάλιση ελεύθερων χώρων.

4.7.4 Κατά κανόνα, σε περιπτώσεις όπου κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας παραχωρείται προς το δημόσιο γη για δημιουργία ελεύθερων χώρων έκτασης μικρότερης των 500 τ.μ., οι χώροι αυτοί θα χωροθετούνται κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, ως παρόδιοι χώροι πρασίνου, όπως αναφέρεται στην υποπαράγραφο 4.6.2(γ). Η εξαγορά χώρων πρασίνου αποτελεί επιλογή, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση των παρόδιων χώρων πρασίνου.

4.8 Παραλιακό Μέτωπο Νέου Χωριού

4.8.1 Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας επί του παραλιακού μετώπου Νέου χωριού, που εμπίπτει σε Τουριστική Ζώνη, προβλέπονται όπως εφαρμόζονται τα ακόλουθα μέτρα:

- (α) τα έργα ή οι επεμβάσεις επί του παραλιακού μετώπου, να μην επηρεάζουν αρνητικά το τοπίο, την πανίδα ή τη χλωρίδα της ακτής αλλά να προνοούν μέτρα περιβαλλοντικής προστασίας και αναβάθμισης,

- (β) να μη εκτελούνται οποιαδήποτε έργα ακτοπροστασίας επί του παραλιακού μετώπου (μαρίνες, κάθετοι κυματοθραύστες, θωρακίσεις κλπ.),
- (γ) τηρούνται ειδικοί όροι σε σχέση με το φωτισμό των οικοδομών, κήπων, δρόμων καθώς και τη φύτευση δενδροστοιχιών, ελαχιστοποιώντας τις οποιοσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στο οικοσύστημα, και
- (δ) η τοπιοτέχνηση της ανάπτυξης και οποιαδήποτε νέα φύτευση σέβονται το οικολογικά ευαίσθητο περιβάλλον της περιοχής, συντηρώντας ως επί το πλείστον στοιχεία της φυσικής χλωρίδας.

4.9 Κρατική Γη

4.9.1 Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο, τα κρατικά (χαλίτικα) τεμάχια γης που εμπίπτουν στο Δίκτυο Natura 2000 και κρίθηκαν ως κατάλληλα για το έργο του Εθνικού Δασικού Πάρκου Ακάμα (ΕΔΠΑ), έχουν κηρυχτεί σε κρατικό δάσος, με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου υπ' αριθμό 80.462 και ημερομηνία 21.03.2016. Το όρια του ΕΔΠΑ σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α6 *Περιβαλλοντικός Πλούτος*.

4.9.2 Η υπόλοιπη κρατική (χαλίτικη) γη, που εμπίπτει στα όρια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου και δεν επηρεάζεται από την πιο πάνω αναφερόμενη απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, αποτελεί στρατηγικό απόθεμα γης και διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Σχεδίου. Τέτοια τεμάχια γης που βρίσκονται σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπογραφία, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περικλειστα και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο, τα οποία μπορούν να αποκτηθούν σταδιακά από το Κράτος για δημιουργία νέων σημαντικής κλίμακας χώρων πρασίνου και για προστασία του ανάγλυφου του εδάφους.

4.10 Παραχώρηση Ανοικτού Χώρου προς το Δημόσιο

4.10.1 Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και προς τον σκοπό ρύθμισης της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο, η έκταση της οποίας θα είναι ποσοστού 10% του καθαρού εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία, για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, χώρος προστασίας στοιχείων της φύσης, δημοσίων ποταμών,

αργακιών, πηγών, δασικών ή δασωμένων περιοχών, αρχαιολογικών χώρων, μνημείων, χώρων ιστορικής σημασίας, γεωφυσικών χαρακτηριστικών, αιωνόβιων δέντρων, κ.ο.κ.). Ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την υποβολή προς έγκριση σχεδίου για την τοποιοτέχνηση του χώρου που θα παραχωρείται, καθώς και την εκτέλεση των αντίστοιχων διαμορφώσεων και κατασκευών, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης (κατασκευή μικρών πλατειών και πεζοδρόμων, καθιστικών, εξοπλισμός μικρής παιδικής χαράς, δενδροφύτευση/τοποιοτέχνηση και παρόμοια στοιχεία). Στην περίπτωση αυτή δεν έχουν εφαρμογή οι ποσοτώσεις που αναφέρονται στην 1^η πρόταση της παραγράφου 3.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων.

4.11 Ειδικές Πρόνοιες

4.11.1 Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή σχετό ομβρίων υδάτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει τη μετατόπισή του μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, εφόσον διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του αργακιού και η απορροή των ομβρίων υδάτων, αλλά και η οικολογική ισορροπία και αξία της περιοχής που θα κριθεί από τους ανάλογους Φορείς.

4.11.2 Για τη διασφάλιση της πορείας των υδατορεμάτων σε ήδη καθορισμένες αλλά και σε νέες Ζώνες Ανάπτυξης, προνοούνται τα ακόλουθα:

(α) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εμπίπτουν σε ήδη καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, και όπου στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης ή και Σχέδιο αρ. Α6 Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου δεικνύεται πορεία υδατορέματος, θα διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του, ενώ το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται τόσο εντός όσο και κατά μήκος της κοίτης του υδατορέματος.

(β) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που τμήμα τους εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας Ποταμών Δα1, το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται, ως επί το πλείστον, εντός της Ζώνης αυτής.

Περιπτώσεις μη τήρησης των πιο πάνω προνοιών μπορούν να υπάρξουν μόνο με τη συγκατάθεση του αρμόδιου Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, όταν αυτό κατά τη διαβούλευσή του με την Πολεοδομική Αρχή, κρίνει ότι υπάρχει εναλλακτική λύση αναφορικά με ανάπτυξη που επηρεάζεται από υδατόρεμα.

4.11.3 Όλες οι προτεινόμενες αναπτύξεις εντός των Ζωνών Προστασίας Δα1-ΤΑ και Δα3 καθώς και των Ζωνών Υπαίθρου Γα4 και Γα2*, οι οποίες απέχουν απόσταση μέχρι και 500 μέτρα από τα όρια των Περιβαλλοντικά Ευαίσθητων Περιοχών (ΠΕΠ), όπως οι

περιοχές αυτές σημειώνονται στο Σχέδιο Αρ. Α6 *Περιβαλλοντικός Πλούτος*, να υπόκεινται απαραίτητα σε Δέουσα Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

4.11.4 Κατά την επόμενη διαδικασία αναθεώρησης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου και πριν από την τροποποίηση αυτού, να καταβληθεί προσπάθεια αξιολόγησης των περιβαλλοντικών παραμέτρων, όπως σημειώνονται στον Πίνακα 4.2, πιο κάτω.

4.12 Πολεοδομικά Κίνητρα για τη Διατήρηση του Τοπίου

4.12.1 Το παρόν Σχέδιο προβλέπει την προώθηση ολοκληρωμένου πλαισίου πολεοδομικών κινήτρων για τη διατήρηση του *Τοπίου Ακάμα*, όπως αυτό καθορίζεται στο Σχέδιο αρ. Α4 *Χρήση Γης και στο Σχέδιο αρ. Α5 Πολεοδομικές Ζώνες*, παρέχοντας τη δυνατότητα μεταφοράς δομήσιμου εμβαδού (πολεοδομικό κίνητρο) από τεμάχια γης που καθορίζονται ως «τεμάχια δότες» σε άλλα τεμάχια γης που καθορίζονται ως «τεμάχια δέκτες».

4.12.2 Το κίνητρο θα παρέχεται στη βάση Διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου, το οποίο θα καθορίζει το ύψος του παρεχόμενου κινήτρου, τις περιοχές δότες και δέκτες καθώς και το μηχανισμό ενεργοποίησης του κινήτρου. Επιπλέον, το Διάταγμα είναι δυνατό να προβλέπει και άλλα μέτρα προς επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού.

4.13 Θαλάσσιος και Παράκτιος Χώρος

4.13.1 Ο θαλάσσιος και παράκτιος χώρος αποτελεί μια πολυσύνθετη και ευαίσθητη χωρική ενότητα η οποία απαιτεί προσεκτικό και ολοκληρωμένο σχεδιασμό, αλλά μέχρι στιγμής δεν διέπεται από ένα ολοκληρωμένο σχέδιο. Το Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο για την ολοκληρωμένη διαχείριση όλων των διαδικασιών χάραξης πολιτικής που αφορούν τις παράκτιες ζώνες, το οποίο αντιμετωπίζει τις αλληλεπιδράσεις θάλασσας-ξηράς των παράκτιων δραστηριοτήτων με συντονισμένο τρόπο, ώστε όλες οι δραστηριότητες που υπάρχουν ή αναπτύσσονται ή πρόκειται να αναπτυχθούν σε αυτό το χώρο θα λειτουργούν ισόρροπα, ορθολογικά και μη ανταγωνιστικά (τουρισμός, λιμάνια, ναυσιπλοΐα, αλιεία, αρχαιότητες, προστατευόμενα οικοσυστήματα κ.λ.π.) και θα εξασφαλίζεται η βιώσιμη ανάπτυξη των παράκτιων και των θαλάσσιων ζωνών.

4.13.2 Το Πρωτόκολλο προνοεί για την εκπόνηση Εθνικής Στρατηγικής για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών και ειδικών παράκτιων σχεδίων εφαρμογής, τα οποία θα αποτελούν εργαλεία διαχείρισης, τα οποία σε καμία περίπτωση δεν θα υποκαθιστούν τις θεσμοθετημένες διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού και αδειοδότησης αναπτύξεων στο χερσαίο χώρο. Με την υιοθέτηση και

εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής θα γίνει ορθολογιστική αντιμετώπιση των πλείστων περιβαλλοντικών προβλημάτων που πλήττουν τις παράκτιες ζώνες.

4.13.3 Στόχοι της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών είναι:

- (α) η διευκόλυνση της αειφόρου ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών μέσω του ορθολογικού σχεδιασμού των δραστηριοτήτων, εξασφαλίζοντας ότι η οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη συνάδει με το περιβάλλον και τα τοπία,
- (β) η διατήρηση των παράκτιων ζωνών προς όφελος των σημερινών και μελλοντικών γενεών,
- (γ) η εξασφάλιση της αειφόρου εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων, ιδίως όσον αφορά τα ύδατα,
- (δ) η διατήρηση της ακεραιότητας των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, καθώς και της γεωμορφολογίας των παράκτιων ζωνών,
- (ε) η αποτροπή ή/ και μείωση των επιδράσεων των φυσικών κινδύνων και ειδικότερα της αλλαγής του κλίματος, που μπορούν να προκληθούν από φυσικές αιτίες ή ανθρωπογενείς δραστηριότητες,
- (στ) η επίτευξη συνοχής μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών πρωτοβουλιών και μεταξύ όλων των αποφάσεων που λαμβάνονται από τις δημόσιες αρχές, σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, οι οποίες επηρεάζουν τη χρήση των παράκτιων ζωνών.

4.13.4 Η αειφόρος χρήση των παράκτιων ζωνών, λαμβάνοντας υπόψη τις συγκεκριμένες τοπικές συνθήκες, περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- (α) την εξασφάλιση της ελευθερίας πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής,
- (β) την απόδοση της δέουσας προσοχής στις οικονομικές δραστηριότητες που απαιτούν την άμεση εγγύτητα με τη θάλασσα,
- (γ) την εξασφάλιση ότι στις διάφορες οικονομικές δραστηριότητες ελαχιστοποιείται η χρήση των φυσικών πόρων και λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες των μελλοντικών γενεών,
- (δ) την περιβαλλοντικά ορθή διαχείριση των αποβλήτων,
- (ε) την ενθάρρυνση του αειφόρου παράκτιου τουρισμού με τον οποίο διαφυλάσσονται τα παράκτια οικοσυστήματα, οι φυσικοί πόροι, η πολιτιστική κληρονομιά και τα τοπία,

(στ) όλα τα στοιχεία σχετικά με τα υδρολογικά, γεωμορφολογικά, κλιματολογικά, οικολογικά, κοινωνικοοικονομικά και πολιτιστικά συστήματα λαμβάνονται υπόψη με ολοκληρωμένο τρόπο, ώστε να μην σημειώνεται υπέρβαση της 63 φέρουσας ικανότητας των παράκτιων ζωνών και να προλαμβάνονται οι αρνητικές επιπτώσεις λόγω φυσικών καταστροφών και ανάπτυξης.

4.13.5 Οι στόχοι και κατευθύνσεις της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών, που καταγράφονται πιο πάνω και καθορίζονται στα άρθρα 5 και 6 του Πρωτοκόλλου για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαδικασία εξέτασης αιτήσεων για ανάπτυξη εντός των παράκτιων ζωνών του Τοπικού Σχεδίου.

Πίνακας 4.2: Παρακολούθηση Περιβαλλοντικών Παραμέτρων

Περιβαλλοντική Παράμετρος	Περιγραφή Παρακολούθησης	Αρμόδια Αρχή
Βιοποικιλότητα, Χλωρίδα και Πανίδα	Ποσοστό επί του συνόλου της βιοποικιλότητας η οποία θα επηρεαστεί από το Σχέδιο	Τμήμα Περιβάλλοντος
Πληθυσμός	Ποσοστό (%) διαφοροποίησης πληθυσμού μετά την εφαρμογή του Σχεδίου	Στατιστική Υπηρεσία
Ανθρώπινη Υγεία	Αριθμός παραπόνων για περιβαλλοντικές παραμέτρους ανά έτος που προκαλούνται από το Σχέδιο	Τοπική Αυτοδιοίκηση
Έδαφος	Ποσοστό (%) αλλαγής της χρήσης γης που παρατηρούνται από την εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου	Πολεοδομική Αρχή
	Ποσοστό (%) σφράγισης εδάφους από την εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου	
Επιφανειακά και υπόγεια νερά	Μήκος (χλμ) υδατορεμάτων που παρουσιάζουν υποβάθμιση ή επεμβάσεις στην περιοχή του Σχεδίου	Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων
	Αριθμός περιοχών όπου παρατηρήθηκαν πλημμύρες, στην περιοχή του Σχεδίου	
	Αριθμός νέων αντιπλημμυρικών έργων στην περιοχή του Σχεδίου	
Ατμόσφαιρα, Ενέργεια και Κλιματική Αλλαγή	Συνεισφορά των ΑΠΕ στην ακαθάριστη κατανάλωση ενέργειας για την περιοχή του Σχεδίου	Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας
	Αριθμός κτιρίων που έχουν εκδώσει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης στην περιοχή του Σχεδίου	
	Αριθμός κτιρίων που έχουν ενσωματώσει ΑΠΕ στην περιοχή του Σχεδίου	
Τοπίο	Αριθμός πολεοδομικών αδειών ανά τύπο ανάπτυξης ανά πολεοδομική ζώνη στην περιοχή του Σχεδίου	Πολεοδομική Αρχή
Πολιτιστική	Αριθμός επισκεπτών σε χώρους πολιτιστικού	Τμήμα Αρχαιοτήτων

Κληρονομιά	και ιστορικού ενδιαφέροντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου	
Βιώσιμη Κινητικότητα	Αριθμός σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων στην περιοχή του Σχεδίου	Τμήμα Ηλεκτρομηχανολογικής Υπηρεσίας
	Ποσοστό (%) χρηστών των μέσων μαζικής μεταφοράς ανά έτος στην περιοχή του Σχεδίου	Τμήμα Δημοσίων Έργων
	Ποσοστό (%) χρηστών ποδηλάτου ανά έτος στην περιοχή του Σχεδίου	
Διαχείριση Αποβλήτων	Ποσοστό (%) του πληθυσμού που εξυπηρετείται από σύστημα ολοκληρωμένης χωριστής διαλογής και συλλογής για διαχείριση απορριμμάτων στην περιοχή του Σχεδίου	Τμήμα Περιβάλλοντος
	Ποσοστό (%) ανακύκλωσης επί της συνολικής παραγωγής απορριμμάτων στην περιοχή του Σχεδίου	
	Ποσοστό (%) επί του συνόλου του δημοτικού αποβλήτου που τυγχάνει χωριστής συλλογής στην περιοχή του Σχεδίου	
	Ποσότητα αποβλήτων (χαρτί/ χαρτόνι, πλαστικό, μέταλλο, γυαλί, οργανικό) που ανακυκλώθηκε στην περιοχή του Σχεδίου	
Παράκτιο και θαλάσσιο περιβάλλον	Ποσοστό (%) μείωσης διάβρωσης από έργα του Σχεδίου	Τμήμα Δημοσίων Έργων

5. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

5.1 Γενικά

- 5.1.1** Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου, με τον όρο «Πολιτιστική Κληρονομιά» νοείται το σύνολο των υλικών ενδείξεων τα οποία κληροδοτήθηκαν από το παρελθόν και τα οποία αποτελούν το απόθεμα της ανθρώπινης εμπειρίας, παρέχοντας σε κάθε τόπο την ταυτότητά του (Thesaurus, European Heritage Network, Συμβούλιο της Ευρώπης).
- 5.1.2** Η πολιτιστική κληρονομιά που περικλείεται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, περιλαμβάνει τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «Περιβαλλοντικό Πλούτο» της περιοχής. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς τα αρχαιολογικά κατάλοιπα, οι ιστορικές/ παραδοσιακές οικοδομές, τα ιστορικά στοιχεία, οι χώροι λατρείας, καθώς και άλλα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι που καθορίζονται ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.). Οι αρχές της άσκησης πολεοδομικού ελέγχου στις περιοχές αυτές, καταγράφονται σε λεπτομέρεια στο Κεφάλαιο 6 *Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Δομημένου Περιβάλλοντος*.

5.2 Στοιχεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς

- 5.2.1** Η πολιτιστική κληρονομιά εκτείνεται πέραν από τις παραδόσεις, τα ήθη και έθιμα, τη λαογραφία, τη γλώσσα, τη λαϊκή τέχνη και παράδοση μίας περιοχής και σε στοιχεία ανθρώπινης χωρικής παρέμβασης τα οποία έχουν διατηρηθεί στο χρόνο. Στοιχεία συνεπώς πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελούν τα αρχαιολογικά και ιστορικά μνημεία, οι αξιόλογες αρχιτεκτονικά οικοδομές, περιοχές με πολεοδομικό/ πολιτιστικό/ περιβαλλοντικό ενδιαφέρον.
- 5.2.2** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα παρουσιάζει σημαντικό πλούτο στοιχείων πολιτιστικής κληρονομιάς. Ο εντοπισμός των στοιχείων που συνθέτουν την πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, αποσκοπεί στην προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση, συνετή διαχείριση καθώς και στην ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής, περιβαλλοντικής, αρχαιολογικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής, κοινωνικής, τεχνικής κλπ., αξίας της περιοχής και των κτισμάτων της. Επιπρόσθετα, αναμένεται ότι ο εντοπισμός των στοιχείων αυτών θα βοηθήσει στη διαμόρφωση και ανάδειξη της «ταυτότητας» της κάθε κοινότητας ξεχωριστά αλλά και του «ρόλου» που έχουν να επιτελέσουν οι κοινότητες στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Απώτερος στόχος είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και η προσέλκυση νέων επενδύσεων σε αυτήν.
- 5.2.3** Τα σημαντικότερα πολιτιστικά στοιχεία έχουν αναγνωριστεί και έχουν κατανεμηθεί σε

τρεις βασικές κατηγορίες, οι οποίες περιγράφονται με λεπτομέρεια στο Κεφάλαιο 6 Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Δομημένου Περιβάλλοντος. Οι κατηγορίες έχουν ως εξής:

- (α) τις Ελεγχόμενες Περιοχές, με βάση το Νόμο περί Αρχαιοτήτων, που περιλαμβάνουν τα μνημεία UNESCO και τα Αρχαία Μνημεία (Πίνακες Α' και Β'),
- (β) τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, που περιλαμβάνουν τους παραδοσιακούς πυρήνες των οικισμών, στους οποίους εντοπίζεται μεγάλη συγκέντρωση διατηρητέων οικοδομής καθώς και άλλων αξιόλογων κτηρίων, και
- (γ) τις περιοχές όπου εντοπίζονται σημαντικά κτίσματα / οικοδομές (πέραν των διατηρητέων) καθώς και σημαντικοί πολεοδομικοί ιστοί.

5.3 Βασικός Στόχος

5.3.1 Στόχος του παρόντος κεφαλαίου είναι η εφαρμογή μιας πολιτικής διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, η οποία να εδράζεται στις ακόλουθες κατευθύνσεις:

- (α) Την προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς ανεξάρτητα από την ιστορική περίοδο και αρχιτεκτονικό στυλ στο οποίο ανάγονται και τη μορφή προστασίας που τα καλύπτει (διατηρητέα/ αρχαία μνημεία/ προστασία μέσω πολεοδομικών ρυθμίσεων).
- (β) Την προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των αξιόλογων πολεοδομικών συνόλων και των αξιών που εμπεριέχουν, και οι οποίες συνοψίζονται στα πιο κάτω:
 - (i) πολεοδομικοί ιστοί όπως διαμορφώνονται από τα τεμάχια και τους δρόμους,
 - (ii) σχέσεις μεταξύ κτιρίων, πράσινων και ανοικτών χώρων, καθώς και χαρακτηριστικές οπτικές φυγές και θέες,
 - (iii) τυπολογία και μορφολογία, κλίμακα, κατασκευή, υλικά, χρώμα και διακόσμηση των κτιρίων,
 - (iv) σχέση μεταξύ του ιστορικού πυρήνα και του περιβάλλοντα χώρου, τόσο φυσικού όσο και ανθρωποποίητου, και
 - (v) διάφορες λειτουργίες που ο ιστορικός πυρήνας απέκτησε με την πάροδο του χρόνου.
- (γ) Τη βελτίωση και αναβάθμιση του δομημένου και ελεύθερου περιβάλλοντος καθώς και των υποδομών στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές για

προσέλκυση κατοίκων όλων των κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων, αλλά και την προσέλκυση επενδύσεων και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών εργοδότησης.

- (δ) Την αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές με την εισαγωγή νέων εμπλουτιστικών πολιτιστικών/ κοινωνικών χρήσεων, σε αρμονική πάντα σχέση με την κατοικία.
- (ε) Την αναγνώριση, προστασία, διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς όλων των εθνικών, θρησκευτικών, κοινωνικών ή άλλων κοινοτήτων που προϋπήρξαν ή που συνυπάρχουν στον ιστορικό πυρήνα.
- (στ) Την τήρηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης, της αειφορίας και της προστασίας της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως αυτές διατυπώνονται στις διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές νομοθετικές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις.
- (ζ) Την αναβίωση των ιστορικών/ παραδοσιακών περιοχών σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης, σε τρία επίπεδα: αναβάθμιση του περιβάλλοντος, οικονομική ανάπτυξη και κοινωνική ευρωστία. Η αειφόρος ανάπτυξη επιτυγχάνεται με μακροπρόθεσμους στόχους και βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες δράσεις και πολιτικές, όπως περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο.
- (η) Την ανάδειξη των Αρχαίων Μνημείων και αρχαιολογικών χώρων και την απόδοση σε αυτούς του εκπαιδευτικού, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού τους ρόλου στη σύγχρονη κοινωνία, μέσω της δημιουργίας αρχαιολογικών πάρκων, ενημερωτικών κέντρων και σημάνσεων κλπ.

5.4 Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες

5.4.1 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή υπάρχει σχετική ειδοποίηση προς την Πολεοδομική Αρχή για πρόθεση καθορισμού του ως τέτοιο από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, ή σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που βρίσκεται σε Ελεγχόμενη Περιοχή που κηρύχθηκε ως τέτοια με βάση το άρθρο 11 του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το αναφερόμενο Τμήμα και θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του ως ουσιώδη παράγοντα.

5.4.2 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που δεν εμπίπτει σε Ελεγχόμενη Περιοχή και γειτνιάζει με Αρχαίο Μνημείο, και είτε το Τμήμα Αρχαιοτήτων έχει ειδοποιήσει σχετικά την Πολεοδομική Αρχή είτε η ίδια η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι θα επηρεασθεί σχετικά το Αρχαίο Μνημείο, κατά την

εξέταση της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι το Αρχαίο Μνημείο προβάλλεται και αναδεικνύεται, ότι ο ευρύτερος χώρος προστατεύεται, και ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, και αφού διαβουλευθεί με το Τμήμα Αρχαιοτήτων θα λάβει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.

5.5 Μέτρα για την Επίτευξη του Βασικού Στόχου

5.5.1 Για την επίτευξη του βασικού στόχου της πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου, σε σχέση με τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και την αναβίωση των ιστορικών περιοχών, προνοούνται τα ακόλουθα μέτρα και δράσεις:

- (α) Η νομική προστασία και η εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχαιολογική, αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή τεχνολογική αξία, μέσω της κήρυξης Αρχαίων Μνημείων ή της έκδοσης Διαταγμάτων Διατήρησης.
 - (i) Η κήρυξη Αρχαίων Μνημείων γίνεται από το Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων με βάση των περί Αρχαιοτήτων Νόμο.
 - (ii) Η κήρυξη Διατηρητέων Οικοδομών γίνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών (μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως) για οικοδομές με ειδικό αρχιτεκτονικό, ιστορικό, κοινωνικό ή άλλο ειδικό ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Η τυπολογία, η μορφολογία και τα υλικά κατασκευής της οικοδομής, καθώς και τυχόν ιστορικά/ κοινωνικά γεγονότα που σχετίζονται με αυτή, διαδραματίζουν ρόλο στην αξιολόγησή της. Σημαντικό κριτήριο αποτελεί και η θέση της, αν δηλαδή βρίσκεται σε ΠΕΧ ή συμπαγή ιστορικό/ παραδοσιακό πυρήνα.
- (β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (integrated conservation) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Ολοκληρωμένου Σχεδιασμού (για γειτονιές / υποπεριοχές των περιοχών διατήρησης). Τέτοια Σχέδια είναι δυνατόν να προνοούν, μεταξύ άλλων, για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων, αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των υποδομών, κοινωνικο-οικονομικά μέτρα στήριξης των κατοίκων, υπόδειξη συγκεκριμένων έργων για υλοποίηση κλπ. Επιπλέον, για την επίτευξη της ολοκληρωμένης διατήρησης απαιτείται τόσο η εμπλοκή των τοπικών αρχών όσο και ενεργός συμμετοχή των πολιτών. Επίσης είναι σημαντική η προώθηση μεθόδων, τεχνικών και δεξιοτήτων για σωστή συντήρηση και αποκατάσταση.
- (γ) Ο έλεγχος στις μετατροπές ή/ και προσθήκες σε Διατηρητέες Οικοδομές θα διασφαλίζει ώστε αυτές θα αποσκοπούν στη συντήρηση/ αποκατάστασή τους, καθώς και στην επαναχρησιμοποίησή τους και στις ορθές επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για το λειτουργικό τους εκσυγχρονισμό ή/ και την

εισαγωγή νέας χρήσης, χωρίς να επιφέρουν αρνητικές επιπτώσεις στη συνολική εικόνα και αξία της οικοδομής, στη φυσιογνωμία της περιοχής ή στις ανέσεις των κατοίκων της περιοχής. Σημειώνεται ότι για οποιαδήποτε επέμβαση σε Αρχαίο Μνημείο απαιτείται η Έγκριση του Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων, ενώ σε Διατηρητέα Οικοδομή απαιτείται η παραχώρηση Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών, που εκδίδεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

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

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

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

- (ε) Ο περαιτέρω εμπλουτισμός και ψηφιοποίηση λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που αφορά στην αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την πολιτιστική κληρονομιά, καθώς και την αξιολόγηση της κατάστασης στην οποία βρίσκονται. Το αρχείο αυτό θα παρέχει τις απαραίτητες πληροφορίες στις αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές για την ορθότερη λήψη αποφάσεων.

6. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

6.1 Γενικά

6.1.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προνοείται η ρύθμιση της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή, με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος*, του Τοπικού Σχεδίου.

6.1.2 Για την υποβοήθηση του αισθητικού ελέγχου σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, οι Πολεοδομικές Αρχές, σε ορισμένες περιπτώσεις, θα συμβουλεύονται τις Ειδικές Επιτροπές Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου που καθορίζονται στην παράγραφο 3 του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος*. Η σύνθεση και η λειτουργία των Επιτροπών αυτών καθορίζονται σε σχετική εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

6.2 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)

6.2.1 Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος, ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Ως ΠΕΧ καθορίζονται οι κεντρικές περιοχές όλων των Κοινοτήτων, όπως δείχνονται στο Σχέδιο Αρ. Α6 *Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου*.

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

(α) Η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ο καθορισμός του ρόλου των ΠΕΧ, για ενίσχυση και αναβίωση ευρύτερων περιοχών μέσα στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης, με την αξιοποίηση όλων των υφιστάμενων διαθέσιμων πόρων, η οποία να βασίζεται στις ακόλουθες κατευθύνσεις:

(i) Την υιοθέτηση αποτελεσματικών μέτρων για την προστασία, ορθή χρησιμοποίηση και προβολή των παραδοσιακών οικοδομών, σε μια ολοκληρωμένη προσπάθεια ανάδειξης του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής. Στα πλαίσια της επίτευξης του παρόντος στόχου επιδιώκεται η εφαρμογή μιας πολιτικής διατήρησης και αποκατάστασης παραδοσιακών οικοδομών, όπου οι μετατροπές και αναγκαίες επεμβάσεις για τον λειτουργικό εκσυγχρονισμό τους να μην επηρεάζουν τον αυθεντικό τους χαρακτήρα και να διατηρούν όλα τα χαρακτηριστικά που προσδιορίζουν την ιστορική, κοινωνική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική τους αξία.

- (ii) Τον σχεδιασμό νέων οικοδομών και προσθηκών ως μέρος του αρχιτεκτονικού συνόλου, ιδιαίτερα σε σχέση με τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τους χρωματισμούς και την κλίμακα, ώστε, χωρίς να αποτελούν αντιγραφή ή απομίμηση των ιστορικών αρχιτεκτονικών στοιχείων, να βελτιώνουν την υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής τους.
- (β) Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου που να διασφαλίζει ότι στις ΠΕΧ θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος*.
- (γ) Η λήψη μέτρων για αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτιστικών χρήσεων μέσω της προώθησης:
- (i) Σχεδίων Περιοχής, που θα περιλαμβάνουν συγκεκριμένη στρατηγική ανάπτυξης, πολιτικές, προτεινόμενα μέτρα και έργα, κλπ..
 - (ii) Σχεδίων πεζοδρόμησης και κυκλοφοριακής διαχείρισης, μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Ρυθμιστικού Σχεδίου.
 - (iii) Σχεδίων αποκατάστασης όψεων των δρόμων.
 - (iv) Έργων σε δημόσιους χώρους (π.χ. πλατείες, χώροι συνάθροισης και κοινωνικών δραστηριοτήτων, πολιτιστικοί χώροι).

6.3 Μεμονωμένα Κτίσματα και Κτίρια

6.3.1 Πρόσθετα με τις πιο πάνω Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί κατά την κρίση της να επιβάλει την άσκηση αισθητικού και ποιοτικού ελέγχου στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε τεμάχια με μεμονωμένα Αρχαία Μνημεία, διατηρητέες οικοδομές, ή άλλες κατασκευές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, επιβάλλοντας όρους που σχετίζονται με επιμέρους πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος* του Τοπικού Σχεδίου. Τα κτίσματα και κτίρια καθώς και οι περιοχές που τα περιβάλλουν δεν υποδεικνύονται, λόγω της φύσης τους, σε σχέδια. Για τον σκοπό αυτό, τα κυριότερα αξιόλογα κτίσματα καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 *Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου* του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα.

6.3.2 Οι ξηρολιθικές κατασκευές αποτελούν τοπόσημα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς των κοινοτήτων του Ακάμα. Αυτές οι

αριστοτεχνικές κατασκευές (αναβαθμίδες, καλύβες/ στιάδια, μονοπάτια, κοκ) αποτελούν λειτουργικές παρέμβασης του ανθρώπου στον χώρο, χωρίς να διαταράσσουν την ισορροπία των οικοσυστημάτων και του τοπίου, με σεβασμό στους φυσικούς πόρους. Το παρόν Τοπικό Σχέδιο προνοεί ειδική πολιτική για την προστασία και ανάδειξη των κατασκευών αυτών, που βρίσκονται διάσπαρτες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, διατηρώντας παράλληλα την ισορροπία μεταξύ της παρέμβασης στον χώρο και της λειτουργικότητας της κατασκευής.

6.3.2.1 Σε περίπτωση ανάπτυξης τεμαχίου γης εντός του οποίου βρίσκεται μια τέτοια κατασκευή, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνεί για την αποτύπωσή της και την επιβολή κατάλληλων όρων για την αποκατάσταση και συντήρηση της κατασκευής, σύμφωνα με τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

6.3.2.2 Ειδικότερα τα «στιάδια», αποτελούν χαρακτηριστικές ξηρολιθικές οικοδομές στην ύπαιθρο του Τοπικού Σχεδίου οι οποίες, στο παρελθόν, χρησιμοποιούνταν περιοδικά από τον τοπικό πληθυσμό για διευκόλυνση των αγροτικών τους ασχολιών και κατάλοιπά τους εντοπίζονται διάσπαρτα σε ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με το θέμα αυτό έχει ως στόχο την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη των οικοδομών αυτών. Σε περίπτωση ανάπτυξης τεμαχίου γης εντός του οποίου βρίσκεται μια τέτοια οικοδομή ή κατάλοιπα αυτής, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνεί για την αποκατάστασή της, σύμφωνα με τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Κατά κανόνα, τα «στιάδια» δεν είναι δυνατό να τεθούν σε κύρια χρήση.

6.3.2.3 Λόγω της σπουδαιότητας των οικοδομών αυτών κρίνεται αναγκαία η εκπόνηση λεπτομερούς μελέτης, ώστε να επισημανθούν και αποτυπωθούν τα κατάλοιπα όλων των οικοδομών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Επίσης, η μελέτη θα πρέπει να εισηγείται τρόπους και τα μέσα αποκατάστασης τους, που θα βοηθήσει στην ετοιμασία ενός ειδικού εγχειριδίου για τον σκοπό αυτό. Σε περίπτωση δημοσίευσης ειδικού εγχειριδίου για το θέμα της διατήρησης, συντήρησης και ανάδειξης των «στιαδιών», μετά τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή να λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες αυτού, ως ουσιώδη παράγοντα.

6.4 Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.Α.Ν.)

6.4.1 Σκοπός της παρούσας πολιτικής είναι η προστασία και διατήρηση του αυθεντικού χαρακτήρα, της μικροκλίμακας και της γραφικότητας των οικισμών της περιοχής. Για τον λόγο αυτό, καθορίζονται οι Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.Α.Ν.), οι οποίες εφάπτονται ή/ και γειτνιάζουν με τα όρια των Π.Ε.Χ., όπου η

Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την αποκατάσταση (εάν αυτός έχει αλλοιωθεί) του αρχικού αυθεντικού χαρακτήρα ή/ και την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας ή/ και βελτίωση του περιβάλλοντος των εν λόγω περιοχών. Κατά την εξέταση αιτήσεων σε Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες της παραγράφου 6.4.2, πιο κάτω.

6.4.2 Κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου σε Περιοχές Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.Α.Ν.), η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω:

(α) Την ορθή χωροδιάταξη των νέων οικοδομών για την οποία θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να ληφθούν υπόψη οι επικρατούσες αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές αξίες της περιοχής, η ογκοπλαστική του οικοδομήματος, οι πορείες κίνησης και στάσης, οι οπτικές φυγές προς χαρακτηριστικά κτίσματα της περιοχής, η κατανομή των «σκληρών» και «μαλακών» επιφανειών, των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου και οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.

(β) Την ένταξη των νέων οικοδομών, που σχετίζεται με τον κατάλληλο χειρισμό των διαφόρων μεταβλητών της προτεινόμενης ανάπτυξης (μορφολογία, αισθητική, λειτουργία, κλπ) με στόχο την αρμονική επικοινωνία και συνύπαρξη του νέου με την περιοχή προστασίας, έτσι ώστε η νέα οικοδομή από τη μια να μην προκαλεί και προσβάλλει και από την άλλη να αφομοιώνει, υιοθετεί και συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων ή ακόμα και να αποτελεί κάποιου είδους φυσική προέκταση. Στα πλαίσια αυτά θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να προσεχθούν ιδιαίτερα η ένταξη μηχανολογικών και άλλων εγκαταστάσεων στις οροφές των οικοδομών, οι αναλογίες πλήρων/κενών και οι χαράξεις, η απλότητα στη χρήση υλικών και χρωμάτων, η διαμόρφωση εκσκαφών/ επιχώσεων/ τοίχων αντιστήριξης κλπ..

(γ) Την αποτροπή υπερβολών και η προσαρμογή των οικοδομών στο μικροπεριβάλλον της συγκεκριμένης περιοχής, καθώς επίσης η διασφάλιση της «αρχιτεκτονικής ελευθερίας» των μελετητών και ο ποιοτικός σχεδιασμός, με βάση και τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος του Τοπικού Σχεδίου.*

6.5 Εξειδικευμένες Κατευθυντήριες Οδηγίες για τον Χαρακτήρα Οικοδομών

6.5.1 Στο Τοπικό Σχέδιο Ακάμα εξειδικεύονται περισσότερο κάποιες από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος* αναφορικά με τον χαρακτήρα των

οικοδομών εντός της περιοχής του Σχεδίου, έχοντας ως στόχο την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο άμεσο και ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

6.5.2 Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου, όταν πρόκειται για αναπτύξεις που δεν βρίσκονται σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα ακόλουθα με δικαιολογημένη διακριτική ελαστικότητα, ανάλογα με τον κυρίαρχο χαρακτήρα και περιβάλλον της περιοχής και ανάλογα με το μέγεθος και το είδος της ανάπτυξης, νοουμένου ότι διασφαλίζεται ο ισορροπημένος αισθητικός χαρακτήρας της προτεινόμενης οικοδομής:

- (α) **Εξωτερικοί τοίχοι:** Θα προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και το χαρακτήρα της περιοχής, όπως η συμπαγής φυσική πέτρα και οι επιχρισμένες οπτοπλινθοδομές, εξαιρουμένου του σπριτς. Τυχόν εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που θα προτείνονται με σύγχρονα υλικά, θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση του εμφανούς σκυροδέματος, του μετάλλου, του ξύλου ή άλλου υλικού δεν θα πρέπει να είναι τυχαία, αλλά θα λαμβάνει υπόψη τις ιδιότητες του κάθε υλικού και θα σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή, αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.
- (β) **Τοίχοι αντιστήριξης/ περιτειχίσματα:** Οι κατασκευές αυτές μπορούν να γίνονται με συμπαγή φυσική πέτρα ή επιχρισμένες επιφάνειες (με εξαίρεση το σπριτς ή τα ακρυλικά) ή ανεπίχριστο λείο σκυρόδεμα μπογιατισμένο. Για περιτειχίσματα μπορεί περιορισμένα να χρησιμοποιηθούν απλά ξύλινα κάγκελα και απλά λεπτά μεταλλικά πλέγματα.
- (γ) **Κάγκελα βεραντών ή μπαλκονιών και στηθαία:** Κάγκελα ξύλινα ή μεταλλικά ή συνδυασμός τους που να συνάδουν σε γενικές γραμμές με το τι χρησιμοποιείται παραδοσιακά στην περιοχή, καθώς και προστατευτικά στηθαία από γυαλί ασφαλείας και μέταλλο. Κατασκευές στηθαίων από συμπαγές ή διαμπερές επιχρισμένο υλικό ή φυσική πέτρα περιοχής θα γίνονται αποδεκτά εφόσον κρίνονται απαραίτητα λόγω λειτουργικής αναγκαιότητας. Οι διαστάσεις και οι αναλογίες τους θα είναι σύμφωνα με αυτές που επικρατούν παραδοσιακά στην περιοχή.
- (δ) **Παράθυρα και εξώθυρες:** Τα παράθυρα και οι εξωτερικές θύρες θα γίνονται κατά κανόνα σε αναλογίες, σχήμα, μορφή και χρώμα που να εναρμονίζονται με τις παραδοσιακές κατασκευές της περιοχής. Προτάσεις για μεγαλύτερα ανοίγματα θα αντιμετωπίζονται θετικά, νοουμένου ότι λαμβάνουν υπόψη τις βιοκλιματικές παραμέτρους και εντάσσονται στα πλαίσια ολοκληρωμένων και σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων.

- (ε) **Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων:** Θα ισχύουν όσα καταγράφονται στην παράγραφο 5.4.3.2 του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος*.
- (στ) **Ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (*pilotis*):** Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή στις Οικιστικές Ζώνες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η Πολεοδομική Αρχή, στο πλαίσιο άσκησης της διακριτικής της ευχέρειας, είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα σε άλλες περιοχές ανάπτυξης εκτός των Οικιστικών Ζωνών, μόνο λόγω του ήδη διαμορφωμένου χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της άμεσης περιοχής. Η ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα δεν επιτρέπεται σε περιοχές υπαίθρου, εκτός ορίου ανάπτυξης.

6.6 Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου

- 6.6.1** Βασικός στόχος για τις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, εντός ορίου και εκτός ορίου ανάπτυξης, είναι η αποτροπή αισθητικών ακροτήτων και υπερβολών και η προσαρμογή των νέων οικοδομών στο μικροπεριβάλλον της συγκεκριμένης περιοχής, καθώς επίσης η διασφάλιση της ελευθερίας στην αρχιτεκτονική έκφραση των μελετητών και ο ποιοτικός σχεδιασμός. Για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος στις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή να επικαλείται, κατά την κρίση της, τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος* του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.6.2** Στα πλαίσια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου κρίνεται σκόπιμη η προώθηση ειδικής μελέτης για την ετοιμασία κατευθυντήριων γραμμών για την προσαρμογή των οικοδομών στο τοπίο, ιδιαίτερα στις πολύ ευαίσθητες περιοχές της υπαίθρου του Τοπικού Σχεδίου, τόσο εντός όσο και εκτός ορίου ανάπτυξης. Βασικός σκοπός της ειδικής μελέτης, είναι ο εντοπισμός περιοχών του Τοπικού Σχεδίου με ψηλή αισθητική αξία και ο καθορισμός συγκεκριμένου πλαισίου προσαρμογής των οικοδομών στον χώρο, την τοπογραφία και τη φυσιογνωμία των περιοχών αυτών, ώστε να εφαρμόζονται οι αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της αειφόρου ενεργειακής συμπεριφοράς των κτηρίων. Η μελέτη, μεταξύ άλλων, θα κάνει ειδική αναφορά για τη χωροθέτηση του επισκέψιμου αγροκτήματος. Επιπλέον, ειδικό θέμα της μελέτης θα αποτελεί η περιοχή της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 στην κοινότητα Ίνειας, όπου πέρα από την έμφαση που θα αποδοθεί στην προσαρμογή των οικοδομών, θα πρέπει να εξεταστεί το θέμα της σύνθεσης και διάταξης των οικοδομών στον χώρο, η ογκοπλασία των αναπτύξεων, το ύψος των οικοδομών, κοκ, ώστε να ενισχύεται και να αναδεικνύεται το ευαίσθητο τοπίο της περιοχής. Σε περίπτωση που το πλαίσιο των

κατευθυντήριων γραμμών για την προσαρμογή των οικοδομών σε ευαίσθητες περιοχές του τοπίου του Ακάμα, δημοσιευτεί μετά τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του ως ουσιώδη παράγοντα.

7. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 7.1** Ο όγκος και η πυκνότητα της οικοδομικής ανάπτυξης αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για τη συνολική οργάνωση των οικισμών του Τοπικού Σχεδίου. Ο όγκος και η πυκνότητα ανάπτυξης ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων, όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος και ο ανώτατος αριθμός ορόφων, καθώς και τα ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων.
- 7.2** Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με το συντελεστή δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού περιβάλλοντος κατοικίας ή εργασίας για κάθε οικισμό, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη και στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής, υπηρεσιών και δημόσιων διευκολύνσεων.
- 7.3** Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο αρ. Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες* και αναλύονται περαιτέρω, εμπλουτίζονται ή/ και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής.
- 7.4** Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου, λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε οικισμού, η χωρητικότητα των Οικιστικών Ζωνών σε πληθυσμό και οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 7.5** Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης εδράζονται στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και κατά το δυνατόν ενοποιημένη ανάπτυξη. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:
- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός του ορίου ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης.
- (β) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στις επιτρεπόμενες χρήσεις, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης, με σκοπό τη διατήρηση και ενίσχυση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της κάθε περιοχής.
- 7.6** Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν αυτού που καθορίζεται στο Σχέδιο αρ. Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες* του Τοπικού Σχεδίου στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σύμφωνα με τις πρόνοιες που καταγράφονται σε αντίστοιχα Κεφάλαια του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης.
- (β) Στη βάση οποιοδήποτε στοχευμένο Σχέδιο Παροχής Κινήτρων, με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ή άλλη Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου που παρέχει τη δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύει κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Τοπικού Σχεδίου, το οποίο θα αφορά σε στοχευμένα πολεοδομικά κίνητρα, για την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων πολεοδομικών στόχων.
- (γ) Μεταφορά του συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στον περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο.
- (δ) Μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σε περίπτωση που εγκριθεί σχετική νομική ρύθμιση που να προνοεί κάτι τέτοιο, με τις προϋποθέσεις που θα ισχύουν σε κάθε ειδική περίπτωση.

7.7 Σε περιπτώσεις όπου η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, επιτρέπει τη χωροθέτηση ανάπτυξης άλλης από αυτή που καθορίζεται ως η επικρατούσα στη συγκεκριμένη Ζώνη Ανάπτυξης, και εφόσον δεν καθορίζεται συγκεκριμένα συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση με άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου, τότε θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης και ανώτατο ποσοστό κάλυψης ίσα με τα καθοριζόμενα για την επικρατούσα χρήση από τις ισχύουσες Πολεοδομικές Ζώνες.

8. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

8.1 Γενικά

8.1.1 Ως περιοχές κατοικίας ορίζονται εκείνες οι περιοχές ανάπτυξης όπου η επικρατούσα χρήση είναι αυτή της κατοικίας. Οι περιοχές κατοικίας αποτελούν ουσιαστικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, αφού με αυτές επιδιώκεται η συμπαγής και συγκεντρωμένη ανάπτυξη σε κατάλληλες περιοχές. Η έγκαιρη διάθεση γης για τον προγραμματισμό και ανάπτυξη νέων κατοικιών αποτελεί μια από τις βασικές επιδιώξεις του πολεοδομικού και χωρικού σχεδιασμού ενώ η διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών και προϋποθέσεων για την παραγωγή στέγης ενισχύεται μέσα από την οργάνωση των περιοχών κατοικίας.

8.1.2 Γενικά, η παραγωγή κατοικίας είναι θέμα πολύπλοκο, που επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, κυρίως όμως, από την ανθρώπινη πρωτοβουλία και δραστηριότητα. Βασικές παράμετροι στο ζήτημα της στέγασης αποτελούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης και η έγκαιρη προσφορά κατάλληλης γης ανάλογη της ζήτησης για τον σκοπό αυτό. Σε μεγάλο βαθμό, η οικιστική ανάπτυξη εξαρτάται από τον προγραμματισμό του ιδιωτικού τομέα και η παραγωγή κατοικίας συνδέεται, πρώτιστα, με την ικανοποίηση των αναγκών των ιδιοκτητών ιδιωτικής γης που τα τεμάχια τους εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες, σε χρόνο και σε χώρο που αυτοί επιθυμούν. Το γεγονός αυτό δημιουργεί στρεβλώσεις στον προγραμματισμό της παραγωγής στέγης και κατ' επέκταση στον πολεοδομικό σχεδιασμό ενώ εντείνει τη ζήτηση για ανάπτυξη κατοικιών, διάσπαρτα, εκτός των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών.

8.1.3 Το παρόν κεφάλαιο, ασχολείται με τη διάθεση και ανάπτυξη γης με σκοπό την παραγωγή κατοικίας για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο, ως Οικιστικές Ζώνες, καθορίζονται περιοχές που κρίνονται κατάλληλες για τον σκοπό αυτό και είναι δυνατό να δεχθούν οικιστική ανάπτυξη. Ο καθορισμός των Οικιστικών Ζωνών εξυπηρετεί την προώθηση της συμπαγούς και οργανωμένης ανάπτυξης, που αποτελεί και Στρατηγικό Στόχο του Σχεδίου αυτού.

8.2 Στρατηγική Θεώρηση

8.2.1 Επιδίωξη της ειδικής Στρατηγικής στον τομέα της κατοικίας και στέγασης, είναι η προώθηση της συμπαγούς και οργανωμένης ανάπτυξης στις Οικιστικές Ζώνες. Η συγκέντρωση του όγκου της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις περιοχές κατοικίας εξυπηρετεί την αποδοτικότερη χρήση των υποδομών και διευκολύνσεων και είναι προς το συμφέρον της αιεφόρου ανάπτυξης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η αποθάρρυνση της διάσπαρτης και άναρχης οικιστικής ανάπτυξης, εκτός

των καθορισμένων Οικιστικών Ζωνών, θα ενισχύσει τη βιώσιμη διαχείριση του χώρου και τη βέλτιστη χρήση των πόρων.

8.3 Στόχοι και Προοπτικές

8.3.1 Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για την παρούσα ενότητα, *Κατοικία και Στέγαση*, περιλαμβάνει τους ακόλουθους στόχους:

- (α) Η συγκέντρωση του κύριου όγκου της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις περιοχές κατοικίας, έτσι ώστε να αξιοποιείται στον βέλτιστο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των περιοχών αυτών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις.
- (β) Η αποθάρρυνση της διάσπαρτης οικιστικής ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων περιοχών κατοικίας του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή ειδικής πρόνοιας πολιτικής.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών και πολεοδομικών κινήτρων, που να καθοδηγούν και ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης.
- (δ) Η ενθάρρυνση ανάπτυξης και άλλων συμβατών χρήσεων και δραστηριοτήτων στις περιοχές κατοικίας, ως κίνητρο για την επωφελή επαναχρησιμοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών και την προσέλκυση νέων κατοίκων στην περιοχή καθώς και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

8.4 Γενική Χωροθετική Πολιτική

8.4.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η οικιστική ανάπτυξη θεωρείται ως η επικρατούσα χρήση γης σε όλες τις περιοχές που ειδικά καθορίζονται για οικιστική χρήση στο Σχέδιο αρ. Α4 *Χρήση Γης* και σημειώνονται με τους κωδικούς Πα και Κα ως Οικιστικές Ζώνες στο Σχέδιο αρ Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες*. Η χωροθέτηση άλλων, συμβατών με την οικιστική ανάπτυξη, χρήσεων γης είναι επίσης δυνατή στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

8.4.2 Η οικιστική ανάπτυξη επιτρέπεται στους παραδοσιακούς πυρήνες των οικισμών, οι οποίοι ορίζονται με το χαρακτηριστικό «Πα», στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, που ορίζονται με τον κωδικό «Κα», όπως σημειώνεται στο Σχέδιο αρ. Α4 *Χρήση Γης*, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε όλες τις περιπτώσεις, η οικιστική ανάπτυξη θα ικανοποιεί τους όρους δόμησης της οικείας πολεοδομικής Ζώνης, όπως αυτοί καθορίζονται στο Σχέδιο αρ. Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες*. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εφαρμόζει τη διακριτική ευχέρεια που της παρέχεται από επιμέρους

πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, για υπέρβαση των όρων δόμησης πέραν των καθοριζόμενων από την οικεία πολεοδομική Ζώνη.

- (β) Για οικιστική ανάπτυξη στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες ισχύουν οι πρόνοιες της ειδικής χωροθετικής πολιτικής της παραγράφου 8.5.1, πιο κάτω.
- (γ) Κάθε οικοδομή θα εντάσσεται στη φυσική κλίση του εδάφους, με στόχο να περιορίζεται ουσιαστικά η οποιαδήποτε διαφοροποίηση της φυσικής τοπογραφίας με εκσκαφή, επιχωμάτωση ή ισοπέδωση του εδάφους.
- (δ) Στις περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων και ειδικότερα στις *Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα* (Π.Ε.Χ.), οι αναπτύξεις να σέβονται το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών, όπως αυτό καθορίζεται στην οικεία πολεοδομική Ζώνη. Η χρήση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής για αυξημένο ύψος οικοδομών να γίνεται με φειδώ και μόνο για την εξυπηρέτηση ειδικού σκοπού. Ειδικά για τις Π.Ε.Χ. να λαμβάνονται υπόψη οι σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου 5 *Πολιτιστική Κληρονομία και Αρχαιότητες* και του Κεφαλαίου 6 *Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση Δομημένου Περιβάλλοντος*.

8.4.2 Πέραν των προνοιών της παραγράφου 8.4.1 πιο πάνω, η οικιστική ανάπτυξη είναι δυνατή και σε όλες τις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, όπως αυτές σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α4 *Χρήση Γης* και Σχέδιο αρ. Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες*, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 8.5 πιο κάτω.

8.4.3 Η ανέγερση κατοικίας εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης δεν επιτρέπεται. Κατ' εξαίρεση, η ανέγερση κατοικίας είναι δυνατή στις Αγροτικές Ζώνες Γα4 και Γα2*, μόνο στην περίπτωση τεμαχίων γης εφαπτόμενων στα όρια ανάπτυξης (εξαιρουμένων των ορίων της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 στην Κοινότητα Ίνειας), σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 22 *Βιώσιμη Ανάπτυξη και Περιβάλλον*, καθώς και στις Κτηνοτροφικές Ζώνες Γγ1 και Γγ2, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 8.6 πιο κάτω.

8.4.4 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η ανέγερση κατοικίας και οποιαδήποτε μορφή οικιστικής ανάπτυξης δεν επιτρέπεται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στη Βιοτεχνική Ζώνη Βε3
- (β) Στη Κτηνοτροφική Περιοχή Γβ1
- (γ) Στη Λατομική Ζώνη και σε περιοχές της υπαίθρου που νόμιμα εκτελούνται λατομικές/ μεταλλευτικές εργασίες
- (δ) Στις Ζώνες Προστασίας με κωδικούς Δα1-Τ.Α., Δα1 και Δα3
- (ε) Στην Αγροτική Ζώνη Γα2

8.5 Οικιστική Ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες

8.5.1 Στις περιοχές τουριστικής ανάπτυξης, όπως αυτές ειδικά καθορίζονται για τον σκοπό αυτό στο Σχέδιο αρ. A4 *Χρήση Γης* και σημειώνονται με τους κωδικούς T3α, T3α2α και T3δ2 ως Τουριστικές Ζώνες στο Σχέδιο αρ. A5 *Πολεοδομικές Ζώνες*, επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας, με τους όρους δόμησης που προνοούνται στις Ζώνες αυτές για την κατοικία και με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τετ. μέτρων.

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

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 γης για τη δημιουργία πεζοδρόμων ή ελεύθερων χώρων πρασίνου, περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στον χώρο.

8.5.2 Στις Τουριστικές Ζώνες κωδικούς T3β και T3δ5, όπως αυτές σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. A5 *Πολεοδομικές Ζώνες*, επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας, με τους όρους δόμησης που προνοούνται για την κατοικία και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων ως καταγράφονται στον Πίνακα 8. 1, πιο κάτω. Παράλληλα, θα απαιτείται η ανάμειξη τύπων οικιστικών μονάδων, σύμφωνα με την παράγραφο 8.10.

8.5.3 Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο και οι αναλογίες των όγκων θα αποτελούν σημαντικά στοιχεία αξιολόγησης της προτιθέμενης ανάπτυξης, τα οποία, στο βαθμό που είναι εφικτό, θα ακολουθούν τις πιο κάτω αρχές:

- (α) Σε επίπεδο χωροδιάταξης, η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί «φράγμα» προς τη θάλασσα. Η διάταξη των οικοδομών θα είναι κατά το δυνατό κάθετη προς την ακτή, κατά τρόπο που να διασφαλίζει ουσιαστικό άνοιγμα ή οπτικός διάδρομος προς τη θάλασσα, ενιαία ή αθροιστικά.
- (β) Όσον αφορά τους οικοδομικούς όγκους, θα επιδιώκεται, όπου είναι δυνατόν, η σύμπτυξη της ανάπτυξης σε ενιαία οικοδομικά σύνολα. Εξάιρεση θα αποτελούν οι τουριστικές επαύλεις και οι κατοικίες, που θα μπορούν να είναι ανεξάρτητες.
- (γ) Σχετικά με την αρχιτεκτονική και τη γενικότερη διαμόρφωση, θα πρέπει να αποφεύγεται η συχνή επανάληψη στη διάταξη και στους τύπους των

οικοδομών, ώστε να προκύπτει ένα ενδιαφέρον σύνολο, χωρίς εμφανή τυποποίηση.

- (δ) Σε περίπτωση παραλιακών τεμαχίων, θα απαιτείται όπως η τοποθέτηση των οικοδομών γίνεται στη μεγαλύτερη δυνατή απόσταση από την ακτή, ιδιαίτερα τα κτίρια με τους μεγαλύτερους όγκους

8.6 Οικιστική Ανάπτυξη σε Κτηνοτροφική Ζώνη

- 8.6.1** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανέγερση κατοικίας σε Κτηνοτροφική Ζώνη η Πολεοδομική Αρχή, αφού λάβει υπόψη τις ειδικές περιστάσεις για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του προσωπικού που εργάζεται σε νόμιμη κτηνοτροφική μονάδα, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση κατοικίας σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία, και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τετραγωνικά μέτρα. Στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/ χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μια μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Για τη χορήγηση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τετραγωνικών μέτρων, θα ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου (Σχέδιο αρ. Α5 Πολεοδομικές Ζώνες), και το τεμάχιο θα διαθέτει λειτουργική προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, ή διαθέτει προς όφελος του δικαίωμα διόδου πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων και μέγιστου μήκους 100 μέτρων, το οποίο καταλήγει σε εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων και κατά τα άλλα ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 1(γ) του Παραρτήματος Β Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής των Τοπικών Σχεδίων.

Επισημαίνεται ότι, η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφική Περιοχή.

8.7 Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη

- 8.7.1** Σκοπός των σχετικών προνοιών είναι η προώθηση της υλοποίησης των στόχων της στεγαστικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, μέσα από την ενεργοποίηση της αδρανούς οικιστικής γης, την προσφορά κατοικίας και την ενίσχυση της ενεργειακής πολιτικής του κράτους. Η παροχή των κινήτρων που ακολουθούν έχει ως στόχο την προώθηση της οργανωμένης δόμησης, την προσφορά εναλλακτικού τύπου κατοικίας εντός των υφιστάμενων Οικιστικών Ζωνών, αλλά και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.
- 8.7.2** Η υλοποίηση των πιο πάνω αναφερόμενων στόχων περιλαμβάνει τα ακόλουθα κίνητρα, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 8.7.5:

- (α) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα (δηλαδή αμιγή οικιστική ανάπτυξη υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης που έχει ενιαία σύνθεση, προσαρμόζεται λειτουργικά στον χώρο και διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης, καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους) σε τέσσερα (4) ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού μεγέθους, η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%, σε περίπτωση που ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 8.7.5.
- (β) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ανάπτυξη που περιλαμβάνει συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, το οποίο καθορίζεται με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών *Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε σχέση με Αναπτύξεις*, η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%.

8.7.3 Τα πιο πάνω κίνητρα θα μπορούν να εφαρμοστούν μεμονωμένα ή και αθροιστικά.

8.7.4 Τα πιο πάνω κίνητρα, δυνατό να εφαρμόζονται μόνο στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες και δείχνονται στο Σχέδιο αρ. Α4 *Χρήση Γης* και στο Σχέδιο αρ. Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες* του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό «Κα». Τα πιο πάνω κίνητρα δεν εφαρμόζονται σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.).

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

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε τέσσερα (4) οικόπεδα κανονικού μεγέθους, στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (β) Στην περίπτωση εφαρμογής κινήτρων για την υλοποίηση ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος, τότε θα απαιτείται όπως η ανάπτυξη αποδίδει ένα ελάχιστο αριθμό οικιστικών μονάδων. Ο αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

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

Σε περίπτωση που προκύπτει δεκαδικό αποτέλεσμα, οι αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές θα τον μετατρέπουν στον πλησιέστερο ακέραιο.

Για παράδειγμα, σε περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη σε οικόπεδο με εμβαδόν 2.100 τ.μ. που εμπίπτει στη Ζώνη Κα8δ και η οποία προτείνει ενιαίο οικιστικό συγκρότημα, τότε θα πρέπει η αίτηση να αφορά την ανέγερση τουλάχιστον:

$$(2.100) \times (0,60) \times 1,05 / 150 = 8,8 \text{ ή } 9 \text{ οικιστικών μονάδων}$$

- (γ) Σε περίπτωση αίτησης που αφορά στο κίνητρο που περιγράφεται στην υποπαράγραφο 8.7.2(α), η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως το βασικό οδικό δίκτυο εξυπηρέτησης της ανάπτυξης εγγράφεται ως δημόσιο, με τα ανάλογα για την κάθε περίπτωση γεωμετρικά χαρακτηριστικά, καθώς και τις αναγκαίες διευθετήσεις για υποδομή, όπως αποχετεύσεις, ηλεκτροδότηση, χώρο σκυβάλων κλπ.
- (δ) Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αναπροσαρμόζει τον ανώτατο αριθμό ορόφων της Ζώνης σε ακόμη ένα, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και ότι θα μειώνεται ανάλογα, κατά την κρίση της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής, το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- (ε) Στην περίπτωση αίτησης για υλοποίηση των κινήτρων είτε μεμονωμένα είτε αθροιστικά (βλ. παράγραφος 8.7.3 πιο πάνω), που αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα, η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (*pilotis*), με στόχο τη διαφύλαξη της αυθεντικότητας, της μικροκλίμακας και των ανέσεων της περιοχής.

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

8.7.7 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά τα πιο πάνω κίνητρα σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη Κα και περιλαμβάνει πέραν της οικιστικής χρήσης και άλλες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 8.8, πιο κάτω, τότε τα κίνητρα θα εφαρμόζονται μόνο για το οικιστικό μέρος της ανάπτυξης, ως αναφέρεται στις παραγράφους 8.7.2 και 8.7.3.

8.8 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

8.8.1 Στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες δυνατό να επιτραπούν εντός των Οικιστικών Ζωνών, νοουμένου ότι:

- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών ή και άλλων ευρύτερων αναγκών κατά περίπτωση.

- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης). Για τον σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται, κατά περίπτωση, με αρμόδια Τμήματα και Υπηρεσίες, για την επιβολή κατάλληλων όρων.
- (δ) Ικανοποιούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν περιγράφεται στο αντίστοιχο Κεφάλαιο ή το θεωρήσει απαραίτητο, να απαιτήσει περισσότερους χώρους στάθμευσης στην προς ανάπτυξη ιδιοκτησία ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

8.8.2 Ενδεικτικά, ως τύποι χρήσεων που είναι δυνατό να επιτραπούν σε Οικιστικές Ζώνες, υπό τις πιο πάνω προϋποθέσεις, αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων και καταστήματα ειδών πρώτης ανάγκης, με εμβαδόν της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων, γραφεία, νηπιαγωγεία, βρεφοκομικοί σταθμοί, στέγες ηλικιωμένων, μικρής κλίμακας φροντιστήρια, γυμναστήρια, κ.ο.κ, υπό τις προϋποθέσεις των οικείων Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.

8.8.3 Αναγνωρίζοντας τη σπουδαιότητα των παραδοσιακών προϊόντων για την τοπική οικονομία της περιοχής, είναι δυνατό να επιτρέπεται η χωροθέτηση μικρών εργαστηρίων παραγωγής παραδοσιακών προϊόντων (οικοτεχνίες), υπό τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου 10 *Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες*.

8.8.4 Σε Οικιστικές Ζώνες είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση μικρών αγροτουριστικών αναπτύξεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.4.1 (ε). Η προώθηση των τουριστικών επιχειρήσεων αναμένεται ότι θα συμβάλλει στην αναζωογόνηση των οικισμών της περιοχής ενώ δεν θα ανταγωνίζεται τις τουριστικές αναπτύξεις εντός των Τουριστικών Ζωνών. Ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην προώθηση του «διάσπαρτου ξενοδοχείου» εντός ορίου ανάπτυξης, μια νέα μορφή τουριστικής ανάπτυξης, όπως προβλέπει και το πλαίσιο της Εθνικής Στρατηγικής Τουρισμού.

8.8.5 Για όλες τις άλλες χρήσεις πέραν της επικρατούσας, που δυνατόν να επιτραπούν σε Οικιστική Ζώνη, δεν μειώνεται ο ισχύον συντελεστής δόμησης, σύμφωνα και με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.7, του Κεφαλαίου 7 *Συντελεστής Δόμησης – Πυκνότητα Ανάπτυξης*.

8.9 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων

8.9.1 Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοουμένου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών

ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεαστούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης στη συγκεκριμένη 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 Τοπικού Σχεδίου.

8.10 Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων

8.10.1 Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον Πίνακα 8.1, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης. Τα πιο κάτω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, ή περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.

8.10.2 Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατόν να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις (4) οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 8.7.

Πίνακας 8.1: Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Εμβαδόν (τετραγωνικά μέτρα)
Στούντιο	35
Ενός δωματίου	50
Δύο δωματίων	75
Τριών δωματίων	95

8.10.3 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.

8.10.4 Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον **Πίνακα 8.1**.

8.10.5 Στις περιπτώσεις όπου εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 8.5 σχετικά με οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες, θα εφαρμόζονται τα ελάχιστα ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων, ως καταγράφονται στον **Πίνακα 8.2**.

Πίνακας 8.2: Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων σε Περιπτώσεις Οικιστικής Ανάπτυξης σε Τουριστικές Ζώνες

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Εμβαδόν (τετραγωνικά μέτρα)
Στούντιο	45
Ενός δωματίου	55
Δυο δωματίων	80
Τριών δωματίων	100

8.10.6 Εκτός των Τουριστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει την ανάμειξη τύπων οικιστικών μονάδων προκειμένου να ενισχυθεί η κοινωνική ανάμειξη και 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 κάθε οικιστικής ανάπτυξης ίσης ή μεγαλύτερης των πέντε (5) οικιστικών μονάδων δεν θα ξεπερνά το 25%. Σε Τουριστικές Ζώνες ο αριθμός των στούντιο ή/ και οικιστικών μονάδων ενός δωματίου κάθε οικιστικής ανάπτυξης δεν θα ξεπερνά το 30%, ενώ σε περιπτώσεις αναπτύξεων που αφορούν μέχρι πέντε (5) οικιστικές μονάδες, θα απαιτείται όπως αυτές είναι των δύο και τριών υπνοδωματίων.

8.11 Ειδικές Πρόνοιες

8.11.1 Σε όλες τις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι δυνατή η χωροθέτηση άλλων χρήσεων, πέραν της κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 8.8, πιο πάνω. Προς διαφύλαξη των ανέσεων των Οικιστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τη συγκέντρωση τέτοιων χρήσεων γης και το σωρευτικό τους αποτέλεσμα.

8.11.2 Εντός των Οικιστικών Ζωνών με κωδικούς Πα9β και Κα6β όπως επίσης και εντός των ΠΕΧ, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (pilotis). Επίσης, ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα δεν θα επιτρέπεται σε περίπτωση αναπτύξεων που αφορούν ενιαία οικιστικά συγκροτήματα σε όλες τις Οικιστικές Ζώνες του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Στόχος της πολιτικής είναι η διασφάλιση των ανέσεων της περιοχής και η διατήρηση του χαρακτήρα των κοινοτήτων της ογκομετρίας των παραδοσιακών οικοδομών.

- 8.11.3** Στη Ζώνη με τον κωδικό Κα10β-T3δ5 της κοινότητας Φάσλι, είναι δυνατή η ανέγερση κατοικίας με τους όρους δόμησης της αντίστοιχης Οικιστικής Ζώνης Κα10β. Επισημαίνεται ότι, στην ίδια Ζώνη είναι δυνατή και η τουριστική ανάπτυξη με τους όρους δόμησης, για τουριστικές χρήσεις, της αντίστοιχης Τουριστικής Ζώνης T3δ5.
- 8.11.4** Για αναπτύξεις εντός των Οικιστικών Ζωνών Πα9β, Κα6β, Κα8δ, Κα9β, Κα10β και Κα10γ της κοινότητας Νέου Χωριού, όπως αυτές σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Β2 *Καθοδηγητικό Σχέδιο Περιοχών Αυξημένης Γεωλογικής Επικινδυνότητας*, που έχει καθοδηγητική σημασία, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως εκπονείται γεωλογική-γεωτεχνική έρευνα, σύμφωνα με τον CYS EN 1997 – Ευρωκώδικα 7, με σκοπό την εξακρίβωση των γεωλογικών συνθηκών για ορθολογικότερο και ασφαλέστερο αντισεισμικό γεωτεχνικό σχεδιασμό κατά το στάδιο της έκδοσης της άδειας Οικοδομής. Η μελέτη να εκπονείται από ιδιώτη γεωλόγο ερευνητή, εγγεγραμμένο στο μητρώο του ΕΤΕΚ, και η ευθύνη των αποτελεσμάτων να βαρύνει τον μελετητή. Η μελέτη να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή πριν από την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας και τα πορίσματά της να δεσμεύονται με ειδικό όρο, για εφαρμογή κατά το στάδιο υλοποίησης της ανάπτυξης. Οι πιο πάνω προϋποθέσεις ισχύουν και στην περίπτωση πολεοδομικών αιτήσεων που αφορούν διαχωρισμό γης σε οικόπεδα, όπου η μελέτη θα καταδείξει για τα απαραίτητα έργα υποδομής κατά το κατασκευαστικό στάδιο της ανάπτυξης.
- 8.11.5** Στο πλαίσιο του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι δυνατή η εκπόνηση μελέτης για καταγραφή και αξιοποίηση του υφιστάμενου οικοδομικού αποθέματος, του εμπλουτισμού των χρήσεων γης στους πυρήνες, της σύνδεσης χρήσεων γης στους πυρήνες με νέες προτεινόμενες χρήσεις γης εκτός πυρήνα, το αποτέλεσμα της οποίας να παρακολουθείται με αντίστοιχους δείκτες παρακολούθησης.

8.12 Διαχωρισμός Γης

- 8.12.1** Στις περιοχές εντός ορίου ανάπτυξης όπου επιτρέπεται ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα, θα πρέπει τα χαρακτηριστικά του διαχωρισμού να ανταποκρίνονται στην κλίμακα και τον ιδιαίτερο χαρακτήρα κάθε περιοχής, ώστε οι μελλοντικές αναπτύξεις να εντάσσονται αρμονικά στο περιβάλλον της περιοχής. Κατά συνέπεια, τα πρότυπα για τον διαχωρισμό γης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου διαφέρουν από τις αστικές περιοχές της Κύπρου, και θα ακολουθούν τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου και Φυσικού Περιβάλλοντος του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα*.

9. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

9.1 Γενικά

9.1.1 Η εμπορική ανάπτυξη και η γραφειακή δραστηριότητα αποτελούν απαραίτητα συστατικά στοιχεία λειτουργίας για κάθε οργανωμένη κοινωνία. Για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, οι δραστηριότητες του τύπου αυτού διαδραματίζουν ιδιαίτερο ρόλο στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, υπό την έννοια ότι αυξάνουν τις δυνατότητες απασχόλησης του τοπικού πληθυσμού ενώ παράλληλα μειώνουν το βαθμό εξάρτησης από ανάλογες διευκολύνσεις/ υπηρεσίες των αστικών κέντρων. Ο εμπλουτισμός της οικονομικής βάσης και των εισοδημάτων της περιοχής του παρόντος Τοπικού Σχεδίου αποτελεί θετικό παράγοντα για τη γενική αναβάθμιση της, ως περιοχής ζωής και απασχόλησης. Σε αρκετές περιπτώσεις οι συγκεκριμένοι τομείς οικονομικής δραστηριότητας εξυπηρετούν, σε σημαντικό βαθμό, πέραν των κατοίκων της περιοχής και διερχομένους επισκέπτες καθώς και τουρίστες.

9.1.2 Επιδίωξη του παρόντος κεφαλαίου, στο Τοπικό Σχέδιο Ακάμα, είναι η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων όλων των τύπων και κατηγοριών σε στρατηγικά σημεία της περιοχής του Σχεδίου, διατηρώντας τη μικροκλίμακα και ενισχύοντας τους οδικούς άξονες του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν, ώστε η περιοχή του Σχεδίου να διασφαλίσει τη σχετική της αυτάρκεια στον τομέα αυτό και να αποτελέσει συμπληρωματικό κέντρο παροχής υπηρεσιών για την ευρύτερη επαρχία Πάφου.

9.2 Στρατηγική Θεώρηση

9.2.1 Η Στρατηγική Θεώρηση για την εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη αφορά στη χωροθέτηση των αναπτύξεων σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, καθώς και την αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς τους εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης. Αποτελεί στρατηγική επιδίωξη της πολιτικής η βέλτιστη εξυπηρέτηση των αναγκών του πληθυσμού και των επισκεπτών της περιοχής ως προς την εμπορική και γραφειακή δραστηριότητα. Ταυτόχρονα, η στρατηγική ανάπτυξης για το παρόν κεφάλαιο επιδιώκει να συμβάλλει στη μείωση της εξάρτησης του τοπικού πληθυσμού από τα Αστικά Κέντρα αλλά και να ενισχύσει τη συμπαγή ανάπτυξη.

9.3 Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές

9.3.1 Οι ειδικοί στόχοι για το παρόν κεφάλαιο αφορούν στην ουσιαστική αναβάθμιση του τομέα της εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης και των παρεχόμενων υπηρεσιών και καθορίζονται ως ακολούθως:

- (α) Την εξυπηρέτηση των βασικών αναγκών του πληθυσμού όλων των κοινοτήτων του παρόντος Τοπικού Σχεδίου και την ισόρροπη κατανομή των δραστηριοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης στις κοινότητες αυτές.
- (β) Τη δημιουργία οικονομικής βάσης, αυξάνοντας τις δυνατότητες απασχόλησης του τοπικού πληθυσμού.
- (γ) Τη διασφάλιση κατάλληλων περιοχών για χωροθέτηση της γραφειακής δραστηριότητας.

9.4 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων

9.4.1 Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακά τους και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των πιο πάνω αναφερόμενων βασικών στόχων.

9.4.2 Όσον αφορά στη γραφειακή ανάπτυξη, στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αναγνωρίζονται ως οι χώροι στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιομορφιών που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.

9.4.3 Οι ακόλουθοι ορισμοί, πέραν των ορισμών «Κατάστημα» και «Γραφείο», που περιέχονται στο Παράρτημα Α *Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο*, αποτελούν βασική καθοδήγηση για τον καθορισμό του τύπου και κατηγορίας εμπορικής δραστηριότητας, και συνεπώς τον καθορισμό ανάλογης χωροθετικής πολιτικής:

- (α) **Περίπτερο:** σημαίνει κάθε ανάπτυξη/ οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 25 τετραγωνικών μέτρων (συμπεριλαμβανομένων υγειονομικών διευκολύνσεων), όπου θα πωλούνται μόνο είδη πρώτης ανάγκης.

- (β) **Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης:** σημαίνει κάθε ανάπτυξη/ οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/ τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ισοτιούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο/ χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο και περίπτερο).
- (γ) **Κατάστημα Λιανικού Εμπορίου:** σημαίνει κάθε ανάπτυξη/ οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία, με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 150 τετραγωνικών μέτρων, που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών.
- (δ) **Άλλα Καταστήματα:** σημαίνει κάθε ανάπτυξη/ οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία, με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 150 τετραγωνικών μέτρων, που δεν αφορά απαραίτητα στην εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών ούτε και σε λιανικό εμπόριο αλλά παρουσιάζει περιορισμένη διακίνηση οχημάτων, συγκριτικά με την εμπορική επιφάνεια. Μπορεί η επιχείρηση να αφορά αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, ποδηλάτων, έκθεση επίπλων, ειδών υγιεινής, κεραμικών, κουρτίνων, φωτιστικών, κοκ.
- (ε) **Πολυκατάστημα:** σημαίνει το ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Σε πολυκατάστημα είναι δυνατή η χωροθέτηση υπεραγοράς, νοουμένου ότι το συνολικό εμβαδόν του χώρου πωλήσεων της ανάπτυξης δεν υπερβαίνει τα 300 τετραγωνικά μέτρα.
- (στ) **Υπεραγορά:** σημαίνει τη λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, με δυνατότητα συνδυασμού με περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής και με αριθμό βοηθητικών καταστημάτων της κύριας χρήσης, με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν που να μην υπερβαίνει τα 300 τετραγωνικά μέτρα.
- (ζ) **Γραφείο:** όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α *Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο.*

9.5 Περιοχές Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας

9.5.1 Η εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη και δραστηριότητα, κατά κανόνα, θα χωροθετείται εντός του καθορισμένου ορίου ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 9.10 πιο κάτω, στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) εντός των πυρήνων των οικισμών, οι οποίοι θα αναφέρονται και ως *εμπορικοί πυρήνες*,
- (β) εντός των Οικιστικών και Τουριστικών Ζωνών, με εξαίρεση την Τουριστική Ζώνη Τ3δ2 στην Κοινότητα Ίνειας, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 11.4.1 (δ), και
- (γ) σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

9.5.2 Κατ' εξαίρεση, εμπορική ανάπτυξη είναι δυνατό να χωροθετείται σε περιοχές υπαίθρου, εκτός ορίου ανάπτυξης, σε τεμάχια γης που εφάπτονται στο ιεραρχημένο πρωτεύον και δευτερεύον οδικό δίκτυο σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης, εξαιρουμένης της Τ3δ2 στην Κοινότητα Ίνειας, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 11.4.1 (δ).

9.6 Εμπορική Χωροθετική Πολιτική

9.6.1 Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακά τους και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των στόχων που περιγράφονται στην παράγραφο 9.3, πιο πάνω.

9.6.2 Το Τοπικό Σχέδιο Ακάμα αναγνωρίζει τα γραφεία ως χώρους στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της χωρικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.

9.6.3 Η χωροθέτηση εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας θα ενθαρρύνεται στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 9.5, εφόσον εφαρμόζονται και τα γενικά κριτήρια και προϋποθέσεις της παραγράφου 9.10 πιο κάτω, και νοουμένου ότι πληρούνται και οι ακόλουθες προϋποθέσεις για κάθε περίπτωση:

9.6.4 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης και Λιανικού Εμπορίου και Άλλων Καταστημάτων

9.6.4.1 Η χωροθέτηση Καταστημάτων Καθημερινής Εξυπηρέτησης και Λιανικού Εμπορίου δυνατό να επιτρέπεται:

- (α) στους πυρήνες των οικισμών, που σημειώνονται με τον κωδικό «Πα» στο Σχέδιο αρ. Α5 Πολεοδομικές Ζώνες,
- (β) εντός Οικιστικών και Τουριστικών Ζωνών, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου.

9.6.4.2 Η χωροθέτηση Άλλων Καταστημάτων είναι δυνατό να επιτρέπεται σε εντός των περιοχών ανάπτυξης, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου.

9.6.5 Καταστήματα Λιανικού Εμπορίου, τύπου Τοπικού Εμπορικού Κέντρου

9.6.5.1 Η χωροθέτηση Καταστημάτων αυτού του τύπου, σε Οικιστική Ζώνη, είναι δυνατό να επιτρέπεται μόνο στην Οικιστική Ζώνη Κα10γ* του Νέου Χωριού, ως μέρος ανάπτυξης διαχωρισμού γης σε, τουλάχιστον, 50 οικοπέδα ή σε ενιαία οικιστική ανάπτυξη τουλάχιστον 100 οικιστικών μονάδων. Σε Τουριστική Ζώνη είναι δυνατό να επιτρέπεται μόνο σε τουριστικά καταλύματα τύπου Ξενοδοχείου ή/ και Τουριστικού Χωριού.

9.6.6 Περίπτερα σε περιοχές Ανάπτυξης

9.6.6.1 Η χωροθέτηση περιπτέρων είναι δυνατόν να επιτραπεί εντός όλων των περιοχών ανάπτυξης, αφού η Πολεοδομική Αρχή λάβει υπόψη την αναγκαιότητα της λειτουργίας τους για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, και εφόσον η ανάπτυξη έχει μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων και των υγειονομικών διευκολύνσεων) και νοουμένου ότι αφορά την πώληση ειδών πρώτης ανάγκης μόνο.

9.6.7 Υπεραγορές και Πολυκαταστήματα

9.6.7.1 Η χωροθέτηση υπεραγορών και πολυκαταστημάτων δυνατό να επιτραπεί εκτός ορίου ανάπτυξης, στην Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και σε απόσταση 300 μέτρων από τα όρια ανάπτυξης, με μέγιστα εμβαδά όπως αυτά αναφέρονται στις παραγράφους 9.4.3 (ε) και (στ). Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 9.9.

9.6.7.2 Σε Υπεραγορά είναι δυνατή η συμπερίληψη μικρής κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής καθώς και περιορισμένου αριθμού καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. μικρές καφετερίες και μικρά εστιατόρια, ανθοπωλείο, φωτογραφείο, φαρμακείο,

καθαριστήριο, βιβλιοπωλείο/ χαρτοπωλείο), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς και εφόσον το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου, ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των συναρτημένων διευκολύνσεων και καταστημάτων.

9.7 Γραφειακή Χωροθετική Πολιτική

9.7.1 Γραφεία σε Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες

9.7.1.1 Με στόχο την αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες, καθώς και για τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, με κωδικούς «Πα» και «Κα», όπως σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α5 *Πολεοδομικές Ζώνες*, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικά, λογιστικά, αρχιτεκτονικά κοκ, με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων, σε συνδυασμό με κατοικία. Η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά στη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

9.7.1.2 Σε όλες τις Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, σε τεμάχια γης που εφάπτονται στο πρωτεύον ή/ και δευτερεύον οδικό δίκτυο του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι δυνατό να χωροθετούνται γραφειακές αναπτύξεις, με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 150 τετραγωνικών μέτρων.

9.8 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών

9.8.1 Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών, όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων ή πρακτορείο στοιχημάτων, είναι δυνατόν να χωροθετείται σε Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και νοουμένου ότι κατάλληλο τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας διαμορφωθεί σε χώρο στάθμευσης οχημάτων, είτε για ολιγόχρονη στάθμευση είτε για στάθμευση των οχημάτων προς ενοικίαση, των οχημάτων μεταφοράς δεμάτων, κ.ο.κ..

9.9 Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές και Πολυκαταστήματα

9.9.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για τις πιο πάνω αναπτύξεις θα λαμβάνονται υπόψη τα πιο κάτω, τα οποία θα αξιολογούνται με βάση ειδικές μελέτες *Κυκλοφοριακών*,

Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων, όπως εξειδικεύεται συγκεκριμένα στη συνέχεια και οι οποίες θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση.

- (α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να δημιουργήσει η ανάπτυξη στη βιωσιμότητα των υπόλοιπων περιοχών που μπορούν να δεχθούν εμπορική ανάπτυξη, όπως αυτές καθορίζονται στην παράγραφο 9.5, ιδιαίτερα των πυρήνων των οικισμών.
- (β) Ο επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται η χωροθέτηση της ανάπτυξης. Για τον σκοπό, μαζί με την πολεοδομική αίτηση να υποβάλλεται και Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
- (γ) Η προσπελασιμότητα της ανάπτυξης με ιδιωτικά οχήματα, αλλά και με τις δημόσιες συγκοινωνίες και η λειτουργική και χωροδομική σχέση της ανάπτυξης με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα συνεκτιμά το ενδεχόμενο υπερβολικής φόρτισης συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και θα διασφαλίζει κατά προτεραιότητα τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση της ανάπτυξης από τις δημόσιες συγκοινωνίες θα θεωρείται ως πλεονέκτημα, εφόσον σε τέτοια περίπτωση διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων με μέσα μαζικής μεταφοράς.

9.9.2 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας στις καθορισμένες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία την οποία αφορά η αίτηση, ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα άρθρα 43 και 82 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της ανάπτυξης ή την απάμβλυνση προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση της πρόσβασης προς την ιδιοκτησία και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της ανάπτυξης.

9.10 Γενικά Κριτήρια Χωροθέτησης

9.10.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για ανάπτυξη όλων των εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων που αναφέρονται πιο πάνω θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα γενικά κριτήρια και προϋποθέσεις:

- (α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας ή της προς εξυπηρέτηση, κατά περίπτωση, περιοχής και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από αυτή.
- (β) Το ενδεχόμενο αρνητικού επηρεασμού του χαρακτήρα αρχαίου μνημείου ή της λειτουργίας κτηρίου θρησκευτικής λατρείας.

- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων των αναφερόμενων τύπων. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- (δ) Οι ανέσεις των περιοίκων ή η πιθανότητα να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και η ελκυστικότητα των περιοχών όπου επιτρέπεται εμπορική ανάπτυξη λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των υπό αναφορά αναπτύξεων.
- (ε) Στην περίπτωση υπεραγορών, θα πρέπει αυτές να είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και να λαμβάνεται υπόψη ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής.
- (στ) Τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης και διακίνησης για πεζούς και οχήματα, καθώς και διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο και εφικτό.
- (ζ) Τη συμπερίληψη στην ανάπτυξη των απαραίτητων για τη λειτουργία αποθηκευτικών χώρων, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δεν θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης.

9.11 Άλλες Πρόνοιες

9.11.1 Εμπορική Ανάπτυξη που αφορά τη Διάθεση Γεωργικών Προϊόντων

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει εμπορική ανάπτυξη περιορισμένης κλίμακας εκτός των ορίων ανάπτυξης, εφόσον αυτή σχετίζεται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Νοείται ότι, η ανάπτυξη αφορά ελαφριά κατασκευή και η λειτουργία της δεν δημιουργεί αρνητικές κυκλοφοριακές επιπτώσεις και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής.

9.11.2 Εμπορική Ανάπτυξη μεταξύ Υφιστάμενων Εμπορικών Οικοδομών

Ανάπτυξη που αφορά Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 50 τετραγωνικών μέτρων, είναι δυνατόν να επιτραπεί που βρίσκεται σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις, σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη των 50 μέτρων μεταξύ τους.

9.11.3 Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιοτεχνική ή Βιομηχανική Ζώνη

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

9.11.4 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών

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

9.11.4.2 Καταστήματα αυτού του τύπου να χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοά πολυκαταστήματος και όχι σε περίοπτη θέση, δεν διαθέτουν εξωτερικές διαφημίσεις, φωτογραφίες κλπ., και μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου παρεμβάλλεται προθάλαμος για σκοπούς οπτικής απομόνωσης.

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

9.11.5 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Παρασκευής με Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 9.5.1 πιο πάνω, με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 30 τετραγωνικά μέτρα, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφού λάβει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής.

9.11.6 Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλεπικαλύψεων

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

10. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

10.1 Γενικά

10.1.1 Η χωροθέτηση βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης στις περιοχές της υπαίθρου έχει άμεση σχέση με την ανάπτυξη της οικονομίας καθώς και την προώθηση της συνοχής μεταξύ του αστικού και του υπαίθρου χώρου. Παρόλο που οι χρήσεις αυτές ενδέχεται να προκαλούν επιπτώσεις, ιδιαίτερα στο περιβάλλον μπορούν να δημιουργήσουν θέσεις εργασίας και να προσδώσουν πρόσθετη αξία στις οικονομικές δραστηριότητες των περιοχών υπαίθρου. Είναι γι' αυτό τον λόγο που η βιώσιμη χωροθέτηση τέτοιων μονάδων - βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών - θα συμβάλει στην άμβλυση των οποιονδήποτε επιπτώσεων στο άμεσο και το ευρύτερο περιβάλλον των αναπτύξεων αυτών.

10.2 Στρατηγική Θεώρηση

10.2.1 Η Στρατηγική Ανάπτυξης για τον τομέα της μεταποίησης είναι η χωροθέτηση των μονάδων αυτών, όπου είναι δυνατό, σε κατάλληλα επιλεγμένες πολεοδομικές Ζώνες, με κριτήρια τη συμβολή τους στην ανάπτυξη της περιοχής, τον περιορισμό των μετακινήσεων και μεταφορών, τα είδη των πρώτων υλών, τον βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος και του τοπίου. Στην περίπτωση χωροθέτησης των χρήσεων αυτών εκτός των καθορισμένων Ζωνών να λαμβάνεται υπόψη η εξυπηρέτηση των πολιτών, ο βαθμός καταπόνησης στο περιβάλλον και τις ανέσεις της περιοχής και η δυνατότητα ένταξης των αναπτύξεων στον πολεοδομικό ιστό, στα πλαίσια ενός πολυλειτουργικού συστήματος ανάπτυξης.

10.3 Κατηγορίες Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών

10.3.1 Γενικά, διακρίνονται οι ακόλουθες Κατηγορίες βιομηχανικών, αποθηκευτικών και βιοτεχνικών αναπτύξεων:

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

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

10.3.2 Η σχέση της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης με άλλες γειτνιάζουσες ή επαφτόμενες χρήσεις, αλλά και με το περιβάλλον γενικότερα και τη δημόσια υγεία, καθορίζεται κυρίως από τον τρόπο λειτουργίας, τον εξοπλισμό, τις διεργασίες που λαμβάνουν χώρα και τη φύση των πρώτων και άλλων υλών που χρησιμοποιούνται, παράγονται και αποβάλλονται.

10.3.3 Ορισμένοι τύποι βιομηχανικών, βιοτεχνικών, ακόμη και αποθηκευτικών αναπτύξεων, προκαλούν επιπτώσεις διαφόρων επιπέδων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον τους, ακόμα και όταν χρησιμοποιηθεί η σύγχρονη τεχνολογία για τον περιορισμό τους (π.χ. θόρυβος, δονήσεις, αέρια, υγρά και στερεά απόβλητα). Με κριτήριο την ένταση και τον τύπο αυτών των επιβαρύνσεων, μεμονωμένα ή αθροιστικά, καθορίζονται τα ακόλουθα τρία επίπεδα επηρεασμού του περιβάλλοντος:

- (α) Αυξημένος ή πολύ αυξημένος βαθμός δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος, που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α [όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο)].
- (β) Συνήθης βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος, μεταξύ των επιπέδων που περιγράφονται στις υποπαραγράφους (α) και (γ) της παρούσας παραγράφου, που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β.
- (γ) Περιορισμένος βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος, που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ.

Κατά ανάλογο τρόπο καθορίζονται και τα αντίστοιχα επίπεδα για τις αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, αντίστοιχα.

10.3.4 Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να θεωρήσει ότι συγκεκριμένη βιομηχανική, αποθηκευτική ή βιοτεχνική ανάπτυξη ανήκει, αντί στην Κατηγορία που ορίζεται στο Παράρτημα Α, σε ηπιότερη Κατηγορία, εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι τέτοιο επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα επίπεδα επηρεασμού που καθορίζονται στην παράγραφο 10.3.3, και αφού ο αιτητής υποβάλει πλήρως αιτιολογημένη σχετική μελέτη. Κατά την εξέταση της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευθεί με το Τμήμα Περιβάλλοντος, το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού και το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας, καθώς και (όταν κρίνεται αναγκαίο) τον Διευθυντή του Τμήματος Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών, σε περιπτώσεις όπου αυτό απαιτείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

10.4 Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α

10.4.1 Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο είναι δυνατή η χωροθέτηση, μόνο Βιοτεχνικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Α, εντός των καθορισμένων Βιοτεχνικών Ζωνών Βε3. Οι αναπτύξεις του τύπου αυτού δεν είναι δυνατό να χωροθετούνται σε άλλες περιοχές, εκτός των καθορισμένων Βιοτεχνικών Ζωνών. Κατά την εξέταση των αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή να μεριμνεί ώστε να διασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση) μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

10.4.2 Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α δεν είναι δυνατό να χωροθετούνται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, παρά μόνο αναπτύξεις που σχετίζονται με τη Λατομική ανάπτυξη, υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 21 *Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη*.

10.5 Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

10.5.1 Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β και Γ θα αφορά μόνο ανάπτυξη που έχει σχέση με την αγροτική βιομηχανία, δηλαδή οινοποιεία, τυροκομεία, συσκευαστήρια φρούτων, κοκ, ενώ στην περίπτωση αυτή δεν θα έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες του Παραρτήματος Α των Τοπικών Σχεδίων.

10.5.2 Αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές της υπαίθρου με κωδικό Γα4 και Γα2 * [Σχέδια αρ. Α4 και Α5 *Χρήση Γης και Πολεοδομικές Ζώνες*, αντίστοιχα], σε τεμάχια γης που εφάπτονται ιεραρχημένου πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου και σε απόσταση 500 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης, εξαιρουμένης της Τ3δ2 στην Κοινότητα Ίνειας, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 11.4.1 (δ).

10.6 Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

10.6.1 Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β είναι δυνατό να χωροθετείται ως ακολούθως:

- (α) Εντός των καθορισμένων Βιοτεχνικών Ζωνών Βε3, νοουμένου ότι το μέγιστο συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν ξεπερνά τα 100 τετραγωνικά μέτρα (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης). Κατά την εξέταση των αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή να μεριμνεί ώστε να διασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση) μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

- (β) Εντός των Οικιστικών Ζωνών, με τον κωδικό «Κα» καθώς και των Τουριστικών Ζωνών, με τον κωδικό «Τ», σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι το μέγιστο συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν ξεπερνά τα 100 τετραγωνικά μέτρα (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης), εφόσον η ανάπτυξη δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία της περιοχής και δεν επηρεάζει τη συνθήκες λειτουργίας άλλων γειτονικών χρήσεων. Εξαιρέση αποτελεί η Τουριστική Ζώνη Τ3δ2 της Ίνειας, όπου δεν έχουν εφαρμογή η πρόνοιες της παρούσας παραγράφου. Η Πολεοδομική Αρχή να εξετάζει τις αιτήσεις αυτές με ιδιαίτερα ενδεδειγμένο έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση Βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β σε Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.
- (γ) Εντός των Οικιστικών Ζωνών, με κωδικό «Πα» και «Κα» καθώς και των Τουριστικών Ζωνών, με κωδικό «Τ», σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και νοουμένου ότι το μέγιστο εμβαδόν της ανάπτυξης δεν ξεπερνά τα 100 τετραγωνικά μέτρα (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης), είναι δυνατή η χωροθέτηση βιοτεχνικής ανάπτυξης Κατηγορίας Β' που σχετίζεται μόνο με την παρασκευή παραδοσιακών προϊόντων. Εξαιρέση αποτελεί η Τουριστική Ζώνη Τ3δ2 της Ίνειας, όπου δεν έχουν εφαρμογή η πρόνοιες της παρούσας παραγράφου. Η Πολεοδομική Αρχή να εξετάζει τις αιτήσεις αυτές με ιδιαίτερα ενδεδειγμένο έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων σε Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

10.6.2 Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευής μηχανοκινήτων οχημάτων Κατηγορίας Β (γεωργικά μηχανήματα, λεωφορεία, φορτηγά, κοκ.) όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α των Τοπικών Σχεδίων (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιοτεχνικών Ζωνών Βε3. Ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 10.6.1, και σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 20 *Πρατήριο Πετρελαιοειδών*.

10.7 Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ'

10.7.1 Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ' είναι δυνατό να χωροθετούνται ως ακολούθως:

- (α) Εντός των καθορισμένων Βιοτεχνικών Ζωνών Βε3, νοουμένου ότι το μέγιστο συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν ξεπερνά τα 200 τετραγωνικά μέτρα (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης). Κατά την εξέταση των αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή να μεριμνεί ώστε να διασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση) μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.
- (β) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλασטיών, αρτοποιειών, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντοτεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος, αργυροχοείων, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρόμοιων βιοτεχνιών, εντός των Οικιστικών Ζωνών, με κωδικό «Κα» και «Πα» καθώς και των Τουριστικών Ζωνών, με τον κωδικό «Τ», σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι το μέγιστο συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν ξεπερνά τα 100 τετραγωνικά μέτρα (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης), εφόσον η ανάπτυξη δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία της περιοχής και δεν επηρεάζει τη συνθήκες λειτουργίας άλλων γειτονικών χρήσεων. Εξαιρέση αποτελεί η Τουριστική Ζώνη Τ3δ2 της Ίνειας, όπου δεν έχουν εφαρμογή η πρόνοιες της παρούσας παραγράφου. Η Πολεοδομική Αρχή να εξετάζει τις αιτήσεις αυτές με ιδιαίτερα ενδελεχή έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση Βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ σε Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

10.7.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α *Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο* και Ιδιωτικά Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΜΟΤ), σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου [Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης], εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν

της τάξης των 100 τετραγωνικά μέτρα (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης), δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

10.7.3 Στόχος των ανωτέρω προνοιών είναι η μείωση των αποστάσεων και του κόστους διακίνησης προς χώρους εργασίας και εξυπηρέτησης του κοινού, στο βαθμό που είναι δυνατό και δικαιολογημένο από τον τύπο της προτεινόμενης βιοτεχνίας.

10.8 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

10.8.1 Αποθηκευτική Ανάπτυξη είναι δυνατό να χωροθετείται ως ακολούθως:

(α) Εντός των καθορισμένων Βιοτεχνικών Ζωνών Βε3, νοουμένου ότι το μέγιστο συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν ξεπερνά τα 300 τετραγωνικά μέτρα (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης). Κατά την εξέταση των αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή να μεριμνεί ώστε να διασφαλίζονται οι προϋποθέσεις για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση) μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

(β) Εντός των περιοχών ανάπτυξης, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου [Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης], νοουμένου ότι το μέγιστο συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν ξεπερνά τα 100 τετραγωνικά μέτρα (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης), εφόσον η ανάπτυξη δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία της περιοχής και δεν επηρεάζει τη συνθήκες λειτουργίας άλλων γειτονικών χρήσεων. Η Πολεοδομική Αρχή να εξετάζει τις αιτήσεις αυτές με ιδιαίτερα ενδελεχή έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

10.8.2 Αποθηκευτική Ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτρέπεται και σε περιοχές υπαίθρου, εκτός ορίου ανάπτυξης, στις Αγροτικές Ζώνες Γα4, Γα2*, Δα3, στις Κτηνοτροφικές Ζώνες Γγ1 και Γγ2 καθώς και στην Κτηνοτροφική Περιοχή Γβ1, όπως οι Ζώνες αυτές σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α5 Πολεοδομικές Ζώνες, νοουμένου ότι το μέγιστο συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν ξεπερνά τα 100 τετραγωνικά μέτρα και υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 10.9.1. Η Πολεοδομική Αρχή να εξετάζει τις αιτήσεις αυτές με ιδιαίτερα ενδελεχή έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων. Η Αποθηκευτική Ανάπτυξη δεν επιτρέπεται στη Ζώνη Προστασίας Δα1 (Προστασία Υδατορεμάτων).

10.8.3 Σε κάθε περίπτωση, οι πιο πάνω αποθηκευτικές αναπτύξεις θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δεν θα προκαλούν όχληση (θόρυβο, σκόνες, οσμές, κραδασμούς, κ.ο.κ.), δεν είναι εύφλεκτα, και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στη γύρω περιοχή από άποψη υποβάθμισης του περιβάλλοντος, πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης και συνθηκών για φορτοεκφορτώσεις.

10.9 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια

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

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

10.10 Αναβάθμιση Βιοτεχνικών Ζωνών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων

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

10.10.2 Για περιορισμό της όχλησης και για αναβάθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να χωροθετήσει, κατά την κρίση της, το αναγκαίο ποσοστό ανοικτού δημόσιου χώρου που παραχωρείται από εκατέρωθεν αναπτύξεις στο κοινό σύνορο, για σκοπούς προστασίας των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

10.10.3 Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια γης, εντός των Βιοτεχνικών Ζωνών Βε3, που εφάπτονται της εξωτερικής περιμέτρου της Ζώνης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο, από την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, ούτως ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.

10.10.4 Για ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας των Βιοτεχνικών Ζωνών και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν:

- (α) 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 δυνατόν 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.
- (β) Να επιβάλει όρους για κατάλληλη τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του γηπέδου, καθώς και τοπιοτέχνηση του δημόσιου χώρου πρασίνου, όπου αυτός απαιτείται.

10.10.5 Γενικά, όλοι οι αρμόδιοι φορείς πρέπει να επιδιώξουν τη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιοτεχνικών Ζωνών και την επιτάχυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των απαιτούμενων υπηρεσιών, ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

10.10.6 Ο παραχωρούμενος από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία ανοικτός δημόσιος χώρος, θα επιδιώκεται όπως χωροθετείται στα εξωτερικά της όρια, και θα απαιτείται όπως αυτός διαμορφώνεται με πυκνή δενδροφύτευση για σκοπούς απομόνωσης και διασφάλισης των ανέσεων παρακείμενων περιοχών.

10.11 Ειδικές Πρόνοιες

10.11.1 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και του Παραρτήματος Α (Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), βιοτεχνικές και βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων, είναι δυνατό να χωροθετηθούν στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες Βε3, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού και το Τμήμα Περιβάλλοντος, καθώς και την Τοπική Αρχή, διαπιστώσει ότι η λειτουργία της ανάπτυξης, τα ανακυκλούμενα υλικά και οι μέθοδοι/ διαδικασίες ανακύκλωσης, δεν επηρεάζουν ουσιαστικά γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις, περιλαμβανομένων και των δυνητικών περιοχών επέκτασης των Ζωνών Ανάπτυξης.

10.11.2 Σε περίπτωση αίτησης για ανέγερση αποθηκευτικής ανάπτυξης σε Κτηνοτροφική Ζώνη/ Περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.8.2, η Πολεοδομική Αρχή να

εξετάζει θετικά τέτοιες αιτήσεις, νοούμενου ότι αυτές ανεγείρονται σε γήπεδο κτηνοτροφικής μονάδας και προορίζονται για την αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού, που είναι αναγκαία για τη λειτουργία της. Επιπρόσθετα, μια τέτοια αποθήκη δεν πρέπει να δημιουργεί κυκλοφοριακά ή άλλα προβλήματα.

Πίνακας 10.1: Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις και Αποθήκες

Τύπος/ Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Ζώνη	Προϋποθέσεις
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Λατομική Ζώνη	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.4
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Ζώνες Υπαίθρου Γα4, και Γα2*	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.5
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Ζώνες Υπαίθρου Γα4, και Γα2*	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.5
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Βιοτεχνική Ζώνη Βε3 (Κατηγορίας Α)	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.4
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιοτεχνική Ζώνη Βε3 (Κατηγορίας Α)	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.6.1(α)
	Οικιστικές Ζώνες «Κα» και Τουριστικές Ζώνες	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.6.1(β)
	Οικιστικές Ζώνες «Πα», «Κα» και Τουριστικές Ζώνες, με εξαίρεση την Ζώνη Τ3δ2	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.6.1(γ)
Συνεργεία επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιοτεχνική Ζώνη Βε3 (Κατηγορίας Α)	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.6.2
Πλυντήρια αυτοκινήτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιοτεχνική Ζώνη Βε3 (Κατηγορίας Α)	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.6.1
	Οικιστικές Ζώνες «Κα» και Τουριστικές Ζώνες	
	Οικιστικές Ζώνες «Πα», «Κα» και Τουριστικές Ζώνες, με εξαίρεση την Ζώνη Τ3δ2	
	Σε πρατήριο πετρελαιοειδών	Σύμφωνα με πρόνοιες Κεφαλαίου 20
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιοτεχνική Ζώνη Βε3 (Κατηγορίας Α)	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου

Τύπος/ Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Ζώνη	Προϋποθέσεις
		10.7.1(α)
	Οικιστικές Ζώνες «Πα», «Κα» και Τουριστικές Ζώνες	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.7.1(β)
Συνεργεία επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων ή Ιδιωτικά Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΜΟΤ) (Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ)	Σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.7.2
Αποθηκευτική Ανάπτυξη	Βιοτεχνική Ζώνη Βε3 (Κατηγορίας Α)	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.8.1(α)
	Σε περιοχές ανάπτυξης, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.8.1(β)
	Ζώνες Υπαίθρου Γα4, Γα2*, Δα3, Γγ1, Γ2 και Γβ1	Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.8.2

11. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

11.1 Γενικά

11.1.1 Η τουριστική δραστηριότητα αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους τομείς της κυπριακής οικονομίας και ένα από τους βασικότερους οικονομικούς πόρους για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η μοναδικότητα του τοπίου και το υψηλής αξίας φυσικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με το πλούσιο πολιτιστικό περιβάλλον και τη μικροκλίμακα της περιοχής αποτελούν το συγκριτικό πλεονέκτημά της, παρέχοντας δυνατότητες προώθησης νέων και καινοτόμων μορφών τουριστικής ανάπτυξης.

11.1.2 Σκοπός των πολιτικών του παρόντος κεφαλαίου, είναι η εισαγωγή τέτοιων πολιτικών και κινήτρων που θα βοηθήσουν στην ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και πλεονεκτημάτων της περιοχής σε εξειδικευμένους τουριστικούς τομείς. Για τον λόγο αυτό, κρίθηκε απαραίτητο όπως οι πρόνοιες του κεφαλαίου αυτού, ευθυγραμμίζονται με την Εθνική Στρατηγική Τουρισμού ως προς τη βελτίωση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής. Η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας μέσα από στοχευμένα μέτρα που προωθούν νέες εμπειρίες στον αγροτουρισμό και τον τουρισμό ειδικών ενδιαφερόντων. Παράλληλα, ο καθορισμός κατάλληλων περιοχών που να μπορούν να δεχθούν διάφορους τύπους τουριστικής ανάπτυξης, θα βοηθήσει στην ανάκαμψη και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος της περιοχής και, κατ' επέκταση της Κύπρου.

11.2 Στρατηγική Θεώρηση

11.2.1 Η ειδική Στρατηγική στον τομέα της τουριστικής ανάπτυξης έχει διαμορφωθεί με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, δηλαδή τον συνδυασμό της μοναδικότητας του φυσικού τοπίου και της πλούσιας πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Επιδίωξη είναι η δημιουργία ενός βιώσιμου, μοναδικού μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης για τα κυπριακά δεδομένα, που θα ενισχύσει τις ειδικές μορφές ήπιας τουριστικής ανάπτυξης. Παράλληλα θα προωθήσει τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, όπως ο αγροτουρισμός, ο πράσινος τουρισμός, το επισκέψιμο αγρόκτημα, κοκ, χωρίς την αλλοίωση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής. Τέλος, η Στρατηγική Ανάπτυξης για τον τουρισμό αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των υφιστάμενων τουριστικών μονάδων, μέσω ειδικών κινήτρων.

11.3 Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές

11.3.1 Οι βασικοί στόχοι σε ότι αφορά στην τουριστική ανάπτυξη του Τοπικού Σχεδίου, είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η επίτευξη βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, μέσω της προβολής των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής (εξαιρέτο φυσικό περιβάλλον, γραφικότητα του τοπίου, πολιτιστική κληρονομία), χωρίς να καταπονούνται οι φυσικοί πόροι της περιοχής και με γνώμονα την προσαρμογή στις δυνατότητες και φέρουσα ικανότητα της περιοχής.
- (β) Η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και η προώθηση των ήπιων μορφών τουρισμού, με ιδιαίτερη έμφαση σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού (π.χ. αγροτουρισμός, επισκέψιμο αγρόκτημα, οικοτουρισμός).
- (γ) Η αναβάθμιση στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών, με την αναβάθμιση και αποκατάσταση παλαιών τουριστικών μονάδων και μονάδων εστίασης.
- (δ) Η σωστή ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στο περιβάλλον και η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων και ευαίσθητων περιοχών φυσικής, κοινωνικής, ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας, και η διαχείριση των παραλιών και του θαλάσσιου νερού, ως βασικών συστατικών της αειφορίας του τουρισμού.

11.4 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

11.4.1 Η τουριστική ανάπτυξη, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, είναι δυνατόν να χωροθετείται, σε συνδυασμό και με άλλες χρήσεις, σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 11.5, στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) **Τουριστική Παραλιακή Ζώνη Τ3α:** Πρόκειται για Ζώνη που εκτείνεται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου της κοινότητας Νέου Χωριού. Επιτρεπόμενες κατηγορίες ξενοδοχειακών επιχειρήσεων: (α) ξενοδοχεία, (β) οργανωμένα διαμερίσματα, (γ) τουριστικά χωριά και (δ) τουριστικές επαύλεις, όπως οι κατηγορίες αυτές προβλέπονται από τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου [30(Ι)/2019].
- (β) **Τουριστική Ζώνη Τ3α2α (Νέο Χωριό):** Αφορά σε Τουριστική Ζώνη που καθορίζεται σε περιοχή της κοινότητας Νέου Χωριού, νότια της παραλιακής Τουριστικής Ζώνης Τ3α. Ο καθορισμός της Ζώνης αυτής έχει σκοπό τη διεύρυνση της ποικιλίας και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, χωρίς να ανταγωνίζεται τις αναπτύξεις επί του παραλιακού μετώπου. Επιτρεπόμενες κατηγορίες ξενοδοχειακών επιχειρήσεων: (α) ξενοδοχεία, (β) οργανωμένα διαμερίσματα, (γ) τουριστικά χωριά και (δ) τουριστικές επαύλεις, όπως οι κατηγορίες αυτές προβλέπονται από τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου [30(Ι)/2019].
- (γ) **Τουριστική Ζώνη Τ3δ5 και Τ3β (Κάτω Αρόδες):** Πρόκειται για Τουριστικές Ζώνες που χωροθετούνται πλησίον ή εφάπτονται του ορίου των Οικιστικών Ζωνών των κοινοτήτων. Σκοπός των Ζωνών αυτών είναι η ενίσχυση της

επιχειρηματικής δραστηριότητας στην περιοχή των παραδοσιακών οικισμών και η δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων και επιχειρήσεων που θα αναδείξουν και προβάλλουν τη φυσιογνωμία, τον χαρακτήρα και τη γραφικότητα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, με σεβασμό στη μικροκλίμακα του χώρου. Στις συγκεκριμένες Τουριστικές Ζώνες να αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην ορθή ένταξη και συνύπαρξη των τουριστικών επιχειρήσεων στον περιβάλλοντα χώρο, με σεβασμό σε στοιχεία αρχιτεκτονικής, πολιτιστικής, ιστορικής και κοινωνικής σημασίας καθώς και στην πολεοδομική δομή ή/ και το σύστημα δόμησης της περιοχής. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη κρίση της, μπορεί να επιβάλει την άσκηση αισθητικού και ποιοτικού ελέγχου, με στόχο την προστασία του αυθεντικού χαρακτήρα ή τη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος της περιοχής. Επιτρεπόμενες κατηγορίες ξενοδοχειακών επιχειρήσεων: (α) ξενοδοχεία, (β) οργανωμένα διαμερίσματα, (γ) τουριστικά χωριά και (δ) τουριστικές επαύλεις, όπως οι κατηγορίες αυτές προβλέπονται από τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου [30(Ι)/2019].

- (δ) **Τουριστική Ζώνη Τ3δ2 (Ινεια):** Πρόκειται για Τουριστική Ζώνη στην Κοινότητα Ινειας. Στη συγκεκριμένη Ζώνη να αποδίδεται ιδιαίτερη σημασία και σεβασμός στα στοιχεία του περιβάλλοντα χώρου, φυσικά και ανθρωποποίητα, και η ένταξη των οικοδομών στον χώρο να γίνεται με ευαισθησία, με στόχο την επίτευξη αρμονικής συνύπαρξης τους με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής. Επιτρεπόμενες κατηγορίες ξενοδοχειακών επιχειρήσεων: (α) ξενοδοχεία, (β) οργανωμένα διαμερίσματα, (γ) τουριστικά χωριά και (δ) τουριστικές επαύλεις, όπως οι κατηγορίες αυτές προβλέπονται από τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου [30(Ι)/2019]. Σημειώνεται ότι, η εν λόγω Τουριστική Ζώνη δεν αποτελεί όριο ανάπτυξης για σκοπούς ερμηνείας και εφαρμογής όλων των πολιτικών που αναφέρονται σε αναπτύξεις εκτός ορίου ανάπτυξης. Για τη συγκεκριμένη Τουριστική Ζώνη δεν έχει εφαρμογή η σχετική ερμηνεία του όρου «όριο ανάπτυξης», του Παραρτήματος Α των Τοπικών Σχεδίων.
- (ε) **Οικιστικές Ζώνες:** Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες είναι δυνατή η χωροθέτηση αγροτουριστικών αναπτύξεων/ μονάδων καθώς και τουριστικών αναπτύξεων τύπου «διάσπαρτο ξενοδοχείο», που θα συνυπάρχουν και ενισχύουν την τουριστική δραστηριότητα και τις τουριστικές αναπτύξεις εντός Τουριστικών Ζωνών. Η προώθηση των τουριστικών επιχειρήσεων στις Οικιστικές Ζώνες θα συμβάλει στην αναζωογόνηση των οικισμών της περιοχής, στη διεύρυνση της ποικιλίας των παρεχόμενων διευκολύνσεων ενώ δεν θα ανταγωνίζονται τις τουριστικές αναπτύξεις και επιχειρήσεις εντός Τουριστικών Ζωνών. Στις Οικιστικές Ζώνες αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην προώθηση του «διάσπαρτου ξενοδοχείου», ενός νέου τύπου τουριστικού καταλύματος, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 11.5.2.1, πιο κάτω.
- (στ) **Τουριστική Ανάπτυξη σε Διατηρητέες και Παραδοσιακές Οικοδομές:** Τουριστική ανάπτυξη αποτελεί και η αξιοποίηση διατηρητέων και παραδοσιακών οικοδομών για σκοπούς τουρισμού.

- (ζ) **Τουριστική Ανάπτυξη εκτός Ορίου Ανάπτυξης:** Σε περιοχές της υπαίθρου, εκτός του ορίου ανάπτυξης, ανάπτυξη σχετιζόμενη με τουριστική δραστηριότητα είναι δυνατή μόνο υπό τη μορφή του *επισκέψιμου αγροκτήματος*.

11.5 Χωροθετική Πολιτική σε Περιοχές Ανάπτυξης

11.5.1 Στις **Τουριστικές Ζώνες** με τον κωδικό T θα ισχύουν οι τύποι και οι συντελεστές ανάπτυξης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος και αριθμός ορόφων) που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών. Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες T3α2α και T3δ5, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει όπως τμήμα της οικοδομής είναι τριώροφο (ανώτατο συνολικό ύψος 11,30 μέτρα), νοουμένου ότι ο τρίτος όροφος δεν ξεπερνά το 33% της κάλυψης του ισογείου. Για τις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες T3α και T3α2α θα ισχύουν οι ειδικές πρόνοιες της παραγράφου 11.13.2..

Σε όλες τις περιπτώσεις, οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και ποιότητας κατασκευής, η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων θα γίνεται με βάση εγκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά θα λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξή τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον. Η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο και οι αναλογίες των όγκων θα αποτελούν σημαντικά στοιχεία αξιολόγησης της προτιθέμενης ανάπτυξης, και θα πρέπει να ακολουθούνται οι αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 8.5.3..

11.5.2 Σε **Οικιστικές Ζώνες**, εκτός από κατοικίες, θα επιτρέπονται και τουριστικές αναπτύξεις, ως ακολούθως:

- (α) Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις κατηγορίας ξενοδοχείου, ξενοδοχείου σε παραδοσιακή οικοδομή, τουριστικού καταλύματος σε παραδοσιακές οικοδομές και οργανωμένων διαμερισμάτων όπως αυτές προβλέπονται από τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου [30(Ι)/2019], με ανώτατο αριθμό κλινών 100.
- (β) Όλες οι τουριστικές αναπτύξεις θα προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον των οικισμών και ειδικότερα στην κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα αυτών. Η χωροθέτηση των αναπτύξεων, οι αναλογίες των όγκων και η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο θα αποτελούν επιπρόσθετα στοιχεία για την αξιολόγηση της προτιθέμενης ανάπτυξης.
- (γ) Θα διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.

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

11.5.2.1 Με στόχο την αξιοποίηση των κενών και εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών στις περιοχές των Οικιστικών Ζωνών, θα παρέχεται πρόσθετος συντελεστής δόμησης, ώστε οι οικοδομές αυτές να αξιοποιούνται με τουριστικές δραστηριότητες. Προς τον σκοπό αυτό, προωθείται η ιδέα του τουριστικού καταλύματος τύπου «διάσπαρτο ξενοδοχείο». Πρόκειται για ένα νέο και καινοτόμο είδος καταλύματος, που συγκροτείται όχι υπό ενιαία μορφή αλλά διάσπαρτα, με τη συμμετοχή διάφορων κτηρίων (που μπορεί να αφορούν σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές καθώς και ιστορικά μνημεία) ή/ και τεμαχίων γης, νοουμένου ότι όλα τα συμμετέχοντα τεμάχια γης εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες. Με σκοπό την περαιτέρω αξιοποίηση και ενεργοποίηση του υφιστάμενου οικοδομικού αποθέματος και εμπλουτισμού των χρήσεων γης στους πυρήνες των οικισμών να εκπονηθεί ειδική μελέτη όπως αναφέρεται στις πρόνοιες της παραγράφου 8.11.5, πιο πάνω.

11.5.3 Σε **Διατηρητέες και Παραδοσιακές Οικοδομές** θα επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα νοουμένου ότι οποιεσδήποτε προσθήκες/ μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στο χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και στην αρχιτεκτονική του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών για τον καθορισμό των προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης

11.6 Επισκέψιμο Αγρόκτημα

11.6.1 Στόχος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου είναι η προώθηση νέων εναλλακτικών μορφών αγροτικής δραστηριότητας. Μια τέτοια εναλλακτική μορφή αγροτικής ανάπτυξης είναι το επισκέψιμο αγρόκτημα το οποίο θα συνδυάζει την αγροτική παραγωγή (γεωργία και κτηνοτροφία), με άλλες παρεμφερείς δραστηριότητες (εμπόριο, αναψυχή-ψυχαγωγία, ενημέρωση, κοκ). Το επισκέψιμο αγρόκτημα αναμένεται να ενδυναμώσει την ανάπτυξη της κυπριακής υπαίθρου και να ενθαρρύνει τον παραδοσιακό τρόπο ζωής και τα προϊόντα της υπαίθρου. Η ειδική χωροθετική πολιτική για το επισκέψιμο αγρόκτημα καταγράφεται με λεπτομέρεια στην παράγραφο 16.4 του Κεφαλαίου 16 *Αγροτική Ανάπτυξη*.

11.7 Άλλες Χρήσεις σε Τουριστικές Ζώνες

11.7.1 Εντός των καθορισμένων Τουριστικών Ζωνών, με κωδικό T, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου [Σχέδιο αρ. A4 Χρήση Γης] είναι δυνατό να χωροθετούνται και άλλες χρήσεις/ διευκολύνσεις/ υπηρεσίες, που κρίνονται ως υποστηρικτικές προς την τουριστική δραστηριότητα και αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία των Τουριστικών Ζωνών. Ως τέτοιες, θεωρούνται τα περίπτερα, τα εστιατόρια, οι καφετερίες, μικρά αναψυκτήρια, οι διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, μικρά καταστήματα τύπου souvenir shop, τα γραφεία ταξί, τα γραφεία ταξιδιωτικών πρακτόρων, τα παραρτήματα τραπεζικών ιδρυμάτων, οι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης, κοκ.

Για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου, καθορίζεται μέγιστος συντελεστής δόμησης και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 0,20:1, ανώτατος αριθμός ορόφων 2 και μέγιστο ύψος οικοδομής 10,00 μέτρα.

11.7.2 Εντός της Τουριστικής Ζώνης T3δ2 Ίνειας, δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε παρεμφερής, ή/ και υποστηρικτική ως προς την τουριστική ανάπτυξη χρήση (όπως π.χ εμπόριο, αναψυχή, ψυχαγωγία), εκτός εάν τέτοια χρήση εντάσσεται οργανικά στον συνολικό σχεδιασμό του έργου και στο κέλυφος της οικοδομής.

11.8 Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστική Μονάδα

11.8.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτει κατάταξη ως τουριστικό κατάλυμα από τους αρμόδιους για τον σκοπό αυτό Φορείς) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατόν να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις:

(α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων και ύψος οικοδομών).

(β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογιστεί κατά την αδειοδότησή της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται

υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι, μέγιστο, 2 (δύο) ορόφους.

- (γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

Η υφιστάμενη τουριστική μονάδα και ο χώρος επέκτασής της να εμπίπτουν σε Τουριστική Ζώνη ή να ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου (π.χ. τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής).

11.8.2 Σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο πάνω, οι προσθήκες/ μετατροπές να μην επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο. Επίσης, στο βαθμό που είναι δυνατόν, να τηρούνται όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας. Τέλος, η Πολεοδομική Αρχή να διασφαλίζει ότι έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις οποίες υλοποιήθηκε η ανάπτυξη.

11.8.3 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτει κατάταξη ως τουριστικό κατάλυμα από τους αρμόδιους για τον σκοπό αυτό Φορείς) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατόν να επιτραπεί, έστω και αν η χρήση δεν είναι επιτρεπόμενη σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Ο αριθμός των ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής με την προτεινόμενη προσθήκη δεν θα υπερβαίνουν τα ισχύοντα στην αντίστοιχη Ζώνη. Σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, οι προσθήκες είναι δυνατόν να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων είτε για σκοπούς προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις, σε παρακείμενες οικοδομές ή/ και στο ίδιο τεμάχιο.
- (β) Οι προσθήκες ή μετατροπές στην οικοδομή που γίνονται μετά την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, μπορούν να γίνουν όταν αφορούν μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

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

(ii) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίστηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογιστεί κατά την αδειοδότησή της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα Ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι, μέγιστο, 2 (δύο) ορόφους.

(iii) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου για σκοπούς επέκτασης νόμιμα υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται πλέον η τουριστική ανάπτυξη (επιτρεπόταν στο παρελθόν κατά την αδειοδότηση της μονάδας), η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το 70% του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου που καθορίζεται για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

- (γ) Η προσθήκη/ μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.
- (δ) Η προσθήκη/ μετατροπή θα τηρεί κατά το δυνατό όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.
- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που υποβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

11.8.4 Προσθήκες/ μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική 11.8.3, με εξαίρεση την πρόνοια 11.8.3(β)(iii), μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων, χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

11.8.5 Ανεξάρτητα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 11.8.1 μέχρι και 11.8.4 πιο πάνω, το δομήσιμο εμβαδόν υφιστάμενης τουριστικής μονάδας μπορεί να αυξηθεί όταν αυτό αφορά σε εμπλουτιστικά έργα, πέραν του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.10.

11.9 Τουρισμός Υγείας και Ευεξίας

11.9.1 Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας (Ιατρικός Τουρισμός και Τουρισμός Ευεξίας), η πολιτική στο θέμα αυτό προνοεί για την αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/ επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, καθώς και την προώθηση νέων τουριστικών μονάδων με εμπλουτιστικά έργα (παράγραφος 11.10).

Για τον σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατόν να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.

11.10 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

11.10.1 Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/ τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Συμβάλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης, της ιστορίας του τόπου, κ.ο.κ..
- (β) Παρέχουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες που συνδυάζονται κατά τον καλύτερο τρόπο με το ξενοδοχείο/ τουριστικό κατάλυμα, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (γ) Χωροθετούνται ορθά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (δ) Θα κρίνονται από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου αφού εξασφαλισθούν οι απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού.

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

- (α) Συνεδριακά κέντρα, μικρότερες αίθουσες συνεδρίων για εξυπηρέτηση ομάδων τουριστικών μονάδων και εξειδικευμένοι εκθεσιακοί χώροι.

- (β) Κέντρα αποκατάστασης/ αποθεραπείας/ φυσιοθεραπείας, κέντρα ευεξίας όπως θαλασσοθεραπείας και υδροθεραπείας.
- (γ) Ολοκληρωμένα αθλητικά συγκροτήματα, στάδια, κολυμβητήρια, κλειστά γυμναστήρια, καθώς και άλλες μεγάλες υποδομές προπονητικού / αθλητικού χαρακτήρα.
- (δ) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώροι παραγωγής/ γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων, κέντρα πληροφόρησης/ ερμηνείας (interpretation centers) και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.
- (ε) Εξειδικευμένα/ θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος ή/ και εστιατόριο, όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία για τα τουριστικά καταλύματα.

11.10.3 Ως *Εμπλουτιστικό Έργο* σε τουριστική μονάδα μπορεί να θεωρηθεί και χρήση άλλη από τις καθοριζόμενες στην παρούσα παράγραφο, εφόσον αυτό προνοείται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

11.11 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

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

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής – και διαθέτουν κατάταξη ως τουριστικό κατάλυμα από τους αρμόδιους για τον σκοπό αυτό Φορείς).
- (β) Αποτελούν υφιστάμενες μερικώς αδειούχες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική και οικοδομική άδεια), με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα της παρούσας πολιτικής, τις πρόνοιες της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών αναφορικά με τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.
- (γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν, με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

11.11.2 Τα κίνητρα, τα οποία περιγράφονται πιο κάτω, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που αναφέρονται στην παράγραφο 11.10.2, πιο πάνω. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων (family rooms), σουίτων και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

11.11.3 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα, όπως αυτά περιγράφονται στις σχετικές παραγράφους του παρόντος Κεφαλαίου, όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 11.11.1 και εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.
- (β) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Η παρούσα ισχύει εφόσον ικανοποιούνται οι επιφυλάξεις της παραγράφου 11.8.1.
- (γ) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε Πολεοδομική Ζώνη όπου η τουριστική χρήση δεν επιτρέπεται, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για την κύρια χρήση ή εκείνης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας με βάση την οποία ανεγέρθηκε το κατάλυμα, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος. Η παρούσα ισχύει νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 11.8.3(γ), (δ) και (ε).

11.11.4 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι ποσοστού 5% επί του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, θα είναι επιπρόσθετη οποιασδήποτε άλλης που προνοείται σε άλλη πρόνοια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Η πιο πάνω αύξηση θα ισχύει και σε περίπτωση προσθήκης νέου τεμαχίου στην ανάπτυξη.

11.11.5 Σε περίπτωση δημιουργίας τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες δεν θα απαιτούνται επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τα εμπλουτιστικά έργα, που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους ενοίκους της τουριστικής μονάδας. Για τα υπόλοιπα εμπλουτιστικά έργα, η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εξαγορά μέχρι και 30% των πρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, όταν υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες για την εξασφάλισή τους στο τεμάχιο της ανάπτυξης, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της Εντολής 1/2016 του Υπουργού Εσωτερικών σχετικά με τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης.

11.12 Ειδική Πολιτική με Πολεοδομικά Κίνητρα

11.12.1Στις Τουριστικές Ζώνες Τ3δ5 και Τ3β, σε υπό ανάπτυξη τεμάχια γης με συνολικό εμβαδόν τουλάχιστον 25,000 τετραγωνικών μέτρων, ο ισχύων συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται κατά 0,10:1 για σκοπούς ξενοδοχειακής ανάπτυξης, υπό τη μορφή οικισμού. Η αύξηση του συντελεστή δόμησης είναι δυνατό να εφαρμόζεται και σε τεμάχια που είναι μερικώς ανεπτυγμένα καθώς επίσης και σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων γης, προκειμένου να εξασφαλίσουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των 25,000 τετραγωνικών μέτρων. Σκοπός της παρούσας πολιτικής είναι η ενθάρρυνση της ανάπτυξης μεγάλων τεμαχίων γης και της ενοποίησης άλλων μικρότερων στις Τουριστικές Ζώνες που βρίσκονται πλησίον ή/ και εφάπτονται των οικισμών των κοινοτήτων.

11.12.2Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην προώθηση του «διάσπαρτου ξενοδοχείου», ενός νέου τύπου τουριστικού καταλύματος, που αποτελεί ξενοδοχείο, υπό ενιαία διαχείριση, που όμως δεν βρίσκεται σε ένα ενιαίο κτηριακό συγκρότημα αλλά συγκροτείται από διάφορες οικοδομές, μεταξύ των οποίων παραδοσιακές, διατηρητέες, αρχαία μνημεία, ιστορικής και άλλης σημασίας κτήρια. Για ενθάρρυνση της συγκεκριμένης κατηγορίας καταλύματος, ο ισχύων συντελεστής δόμησης της Οικιστικής Ζώνης θα αυξάνεται κατά 0,10:1. Κατά κανόνα, πολεοδομικές αιτήσεις για αναπτύξεις του τύπου αυτού να περιλαμβάνουν όλα τα τεμάχια γης που θα συμμετέχουν στην προτεινόμενη ανάπτυξη.

11.13 Ειδικές Πρόνοιες

11.13.1Για αναπτύξεις εντός των τμημάτων των Τουριστικών Ζωνών Τ3α και Τ3α2α, της κοινότητας Νέου Χωριού, όπως αυτά σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Β2 Καθοδηγητικό Σχέδιο Περιοχών Γεωλογικής Επικινδυνότητας που έχει καθοδηγητικό/ ενημερωτικό χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως εκπονείται γεωλογική-γεωτεχνική έρευνα, σύμφωνα με τον CYS EN 1997 – Ευρωκώδικα 7, με σκοπό την εξακρίβωση των γεωλογικών συνθηκών για ορθολογικότερο και ασφαλέστερο αντισεισμικό γεωτεχνικό σχεδιασμό κατά το στάδιο της έκδοσης της άδειας Οικοδομής. Η μελέτη να εκπονείται από ιδιώτη γεωλόγο ερευνητή, εγγεγραμμένο στο μητρώο του ΕΤΕΚ, και η ευθύνη των αποτελεσμάτων να βαρύνει τον μελετητή. Η μελέτη να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή πριν από την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας και τα πορίσματά της να δεσμεύονται με ειδικό όρο, για εφαρμογή κατά το στάδιο υλοποίησης της ανάπτυξης. Πρόσθετα, στην περίπτωση πολεοδομικών αιτήσεων που αφορούν την οικοπεδοποίηση τεμαχίων γης, η μελέτη θα καταδείξει και για τα απαραίτητα έργα υποδομής κατά το κατασκευαστικό στάδιο της ανάπτυξης.

11.13.2Για αναπτύξεις εντός τμημάτων των Τουριστικών Ζωνών Τ3α και Τ3α2α, της κοινότητας Νέου Χωριού, όπως αυτά σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Β3 Καθοδηγητικό Σχέδιο Περιοχών Ρύθμισης Φωτισμού, θα απαιτείται η ρύθμιση του

φωτισμού της ανάπτυξης. Για τον σκοπό αυτό, οι αιτητές να διαβουλεύονται με τον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος πριν από την υποβολή της αίτησης. Η Πολεοδομική Αρχή θα δεσμεύει τις ειδικές ρυθμίσεις φωτισμού, σύμφωνα με τις εισηγήσεις του αρμόδιου Τμήματος Περιβάλλοντος, με ειδικούς όρους. Η επίβλεψη των όρων να γίνεται από την αρμόδια Οικοδομική Αρχή.

11.13.3 Για την Τουριστική Ζώνη Τ3δ2, της Κοινότητας Ίνειας, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος* καθώς και τις ειδικές κατευθυντήριες γραμμές για τη συγκεκριμένη Τουριστική Ζώνη Τ3δ2, που αφορούν στη σύνθεση και διάταξη των οικοδομών και την προσαρμογή τους στο τοπίο, την τοπογραφία και τη φυσιογνωμία της περιοχής, όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί μέσα από την ειδική μελέτη που αναφέρεται στην παράγραφο 6.6.2, στο Κεφάλαιο 6 *Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση Δομημένου Περιβάλλοντος*. Σε περίπτωση που το πλαίσιο των κατευθυντήριων γραμμών για την προσαρμογή των οικοδομών σε ευαίσθητες περιοχές του τοπίου του Ακάμα, δημοσιευτεί μετά τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του εν λόγω πλαισίου ως ουσιώδη παράγοντα.

Επισημαίνεται ότι, άλλες χρήσεις υποστηρικτικές προς τη λειτουργία της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2, όπως εμπόριο και αναψυχή και ψυχαγωγία θα χωροθετούνται ως μέρος του ευρύτερου κτηριακού σχεδιασμού της συγκεκριμένης περιοχής, ως αναφέρεται στην παράγραφο 11.7.2, πιο πάνω. Η ένταση και η πυκνότητα τέτοιων υποστηρικτικών χρήσεων δεν θα υποσκελίζουν την τουριστική χρήση αλλά θα αποτελούν μέρος αυτής. Σημειώνεται ότι, η γραφειακή ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται στην εν λόγω Τουριστική Ζώνη.

12. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

12.1 Γενικά

12.1 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 περιοχών και του συνόλου των οικισμών. Σημαντικός παράγοντας στη διαμόρφωση λειτουργικής χωροθετικής πολιτικής στον τομέα της εκπαίδευσης είναι το γεγονός ότι τα ιδιωτικά και δημόσια εκπαιδευτήρια, μέχρι και τη Μέση Εκπαίδευση, λειτουργούν με διαφορετικές ζώνες επιρροής και εξυπηρέτησης.

12.2 Για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, ο τομέας της εκπαίδευσης αποτελεί καθοριστικό παράγοντα ενδογενούς ανάπτυξης και σταθερότητας, αφού από αυτόν εξαρτάται ως ένα βαθμό η διατήρηση μόνιμου πληθυσμού, και κατ' επέκταση η ευημερία της περιοχής.

12.2 Στρατηγική Θεώρηση

12.2.1 Στρατηγική επιδίωξη του παρόντος Κεφαλαίου είναι προστασία και διατήρηση όλων των υφιστάμενων εκπαιδευτικών υποδομών και η εφαρμογή ευέλικτης χωροθετικής πολιτικής που να παρέχει δυνατότητες λειτουργίας και χρήσης των εγκαταλελειμμένων εκπαιδευτηρίων για άλλους σκοπούς, με συμβατές χρήσεις πολιτιστικής και κοινωνικής κυρίως φύσης, μέχρις ότου γίνει εφικτή η χρήση τους για εκπαιδευτικούς σκοπούς. Σε αυτό το πλαίσιο υιοθετούνται ευέλικτες πολιτικές, που καθοδηγούν και ενθαρρύνουν άλλες, συμβατές χρήσεις και δραστηριότητες σε υφιστάμενα σχολικά κτήρια.

12.3 Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές

12.3.1 Σε ό,τι αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης υιοθετούνται οι ακόλουθοι γενικοί στόχοι:

- (α) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τις υποδομές εκπαίδευσης (σχολικά κτήρια), ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.
- (β) Η ενθάρρυνση, όπου είναι εφικτό, της πολλαπλής χρήσης των δημόσιων σχολικών εγκαταστάσεων, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιοριστούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω διευκολύνσεων θα συμβάλει

και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

- (γ) Η εφαρμογή των καθορισμένων και σύγχρονων ενιαίων προτύπων ελάχιστης έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.

12.4 Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια

- 12.4.1** Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται, κατά κανόνα, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά στο κείμενο που ακολουθεί, μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης σύμφωνα με την πιο κάτω πολιτική και τις προϋποθέσεις της παραγράφου 12.7:

Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων και Προδημοτικών Σχολείων

- 12.4.2** Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία και οι προδημοτικές σχολές είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας (Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, όπου η χρήση της κατοικίας είναι επιτρεπόμενη), νοουμένου ότι τηρούνται στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 12.4.
- 12.4.3** Είναι επιθυμητό όπως τα υπό ανάπτυξη τεμάχια γης εφάπτονται σε δευτερεύον οδικό δίκτυο, όπου αυτό είναι εφικτό. Επιπλέον, είναι προτιμητέο όπως οι αναπτύξεις του τύπου αυτού γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διαμορφώνονται συνθήκες άνετης πρόσβασης σε αυτά, να περιορίζονται οι οχηματικές κινήσεις και να διασφαλίζονται υψηλού επιπέδου οικιστικές ανέσεις και ποιότητα περιβάλλοντος. Τα νηπιαγωγεία και οι σχολές προδημοτικής εκπαίδευσης δυνατό να συνδυάζονται σε μια ενιαία ανάπτυξη.
- 12.4.4** Για τα δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία, η απαιτούμενη έκταση γηπέδου διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους [Πίνακες 1α και 1β αντίστοιχα, Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε τεμάχιο γης που εμπίπτει σε πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης ίσο ή/ και μεγαλύτερο του 0,90:1, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του κεφαλαίου αυτού και του Παραρτήματος Δ είναι δυνατό να μειωθεί κατά 15%, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.
- 12.4.5** Σημειώνεται ότι για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 13.7, του Κεφαλαίου 13 *Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα*. Σε περίπτωση ανάπτυξης με νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με τα αντίστοιχα Υπουργεία.

Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης

- 12.4.6** Τα Δημοτικά σχολεία, δημόσια και ιδιωτικά, είναι δυνατό να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας (Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, όπου η χρήση της κατοικίας είναι επιτρεπόμενη) και κατά προτεραιότητα, όπου είναι εφικτό, με την επανάχρηση των υφιστάμενων, εγκαταλελειμμένων σχολικών κτηρίων των κοινοτήτων.
- 12.4.7** Νέες αναπτύξεις δημόσιων Δημοτικών σχολείων να χωροθετούνται, όπου είναι δυνατό, σε τεμάχια γης που εφάπτονται δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Κατά προτίμηση, οι αναπτύξεις να συνδυάζονται με δημόσιους ανοικτούς χώρους και να συνδέονται με τις γύρω περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 12.4.8** Τα ιδιωτικά σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτησή τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 12.7:
- (α) Στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο αρ. A4 *Χρήση Γης* ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο αρ. A5 *Πολεοδομικές Ζώνες* του Τοπικού Σχεδίου, με τον κωδικό Αα4.
 - (β) Εντός Οικιστικών και Τουριστικών Ζωνών, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
- 12.4.9** Σε όλες τις περιπτώσεις, ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού [Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, είναι δυνατόν να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην περιοχή ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 1 (Δημοτικά Σχολεία) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης

- 12.4.10** Τα σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης να χωροθετούνται εντός ορίου ανάπτυξης, σε περιοχές κατοικίας (Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, όπου η χρήση της κατοικίας είναι επιτρεπόμενη) και όπου είναι εφικτό, με προτεραιότητα στην επανάχρηση των υφιστάμενων, εγκαταλελειμμένων σχολικών κτηρίων των κοινοτήτων.

12.4.11 Σχολές Μέσης Εκπαίδευσης που χωροθετούνται εντός των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 12.4.10, πιο πάνω, αλλά εκτός των υφιστάμενων εγκαταλελειμμένων σχολικών κτηρίων, να διασφαλίζεται ότι το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης εφάπτεται πρωτεύοντος ή/ και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, με προϋπόθεση να μην επηρεάζεται η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Κατά προτίμηση, οι αναπτύξεις του τύπου αυτού να συνδυάζονται με δημόσιους ανοικτούς χώρους και να συνδέονται με τις γύρω περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

12.4.12 Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο οικισμού και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησής είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτησή τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 12.7:

- (α) Στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο αρ. Α5 Πολεοδομικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου, με τον κωδικό Αα4.
- (β) Εντός Οικιστικών και Τουριστικών Ζωνών, σε τεμάχια γης που εφάπτονται δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή/ και του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
- (γ) Σε περιοχές υπαίθρου, στην Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια γης που εφάπτονται δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή/ και του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, σε απόσταση 300 μέτρων από τα όρια ανάπτυξης.

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

Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

12.4.14 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται εντός ορίου ανάπτυξης, σε περιοχές κατοικίας (Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, όπου η χρήση της κατοικίας είναι επιτρεπόμενη) και όπου είναι εφικτό, με προτεραιότητα στην επανάχρηση των υφιστάμενων, εγκαταλελειμμένων σχολικών κτηρίων των κοινοτήτων.

12.4.15 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης που χωροθετούνται εντός των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 12.4.14, πιο πάνω, αλλά εκτός των υφιστάμενων

εγκαταλελειμμένων σχολικών κτηρίων, να διασφαλίζεται ότι το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης εφάπτεται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, με προϋπόθεση να μην επηρεάζεται η ασφάλεια και υγεία των φοιτητών. Κατά προτίμηση, οι αναπτύξεις του τύπου αυτού να συνδυάζονται με δημόσιους ανοικτούς χώρους και να συνδέονται με τις γύρω περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

12.4.16 Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει τον μη ουσιώδη επηρεασμό των ανέσεων των περιοχών κατοικίας και της περιβάλλουσας περιοχής.

12.4.17 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται στην Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια γης εφάπτομενα των ορίων ανάπτυξης (με εξαίρεση τα όρια της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 της Ίνειας), σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22 *Βιώσιμη Ανάπτυξης και Περιβάλλον*.

12.4.18 Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ *Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα των Τοπικών Σχεδίων* αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές.

12.4.19 Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές δυνατόν να μειωθούν για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης σε σχέση με τις δημόσιες, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3 (Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης) στο Παράρτημα Δ *Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα των Τοπικών Σχεδίων*. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μειώσει περαιτέρω τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

12.4.20 Στην περίπτωση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, για σκοπούς ορθολογικότερης αξιοποίησης πόρων, δίνεται η δυνατότητα μείωσης των απαιτούμενων χώρων για αθλοπαιδιές, νοουμένου ότι οι ανάγκες του εκπαιδευτηρίου εξυπηρετούνται από κοινοτικούς χώρους αθλοπαιδιών της ευρύτερης περιοχής. Οι κοινοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις μπορούν να παραχωρηθούν με συμφωνία χρήσης, βρίσκονται σε κοντινή απόσταση και δεν ανήκουν σε άλλο εκπαιδευτήριο.

12.5 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία

12.5.1 Φροντιστήρια και ινστιτούτα, με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων να χωροθετούνται εντός των Οικιστικών Ζωνών, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος ή/ και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει τις ανέσεις της περιβάλλουσας περιοχής κατοικίας.

12.5.2 Φροντιστήρια και ινστιτούτα με μέγιστο συνολικό εμβαδό της τάξης των 20 τ.μ. (χώροι διδασκαλίας και βοηθητικοί χώροι) είναι δυνατόν να επιτρέπονται σε περιοχές

κατοικίας που εξυπηρετούνται επαρκώς από το τοπικό οδικό δίκτυο, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις και οι κυκλοφοριακές συνθήκες της οικιστικής περιοχής και πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία τέτοιων αναπτύξεων.

12.5.3 Σχολές χορού και ωδεία, με μέγιστο συνολικό εμβαδό της τάξης των 100 τ.μ., είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Οικιστικές Ζώνες, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος ή/ και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει τις ανέσεις της περιβάλλουσας περιοχής κατοικίας.

12.5.4 Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων των πιο πάνω αναφερόμενων τύπων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, των κυκλοφοριακών δεδομένων καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι σχετικές δυσμενείς επιπτώσεις.

12.5.5 Σε περίπτωση δημιουργίας φροντιστηρίου, σχολής χορού ή ωδείου ινστιτούτου σε περιοχές κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 12.5.1, 12.5.2 και 12.5.3 το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

12.6 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων

12.6.1 Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων 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, χωρίς να αυξάνουν τον αριθμό των μαθητών.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν τις απαιτήσεις της παραγράφου 12.7 [εκτός από την 12.7(α)].
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης, με βάση σχετική άδεια οικοδομής, την οποία είχε η οικοδομή κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

12.7 Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Το προτιθέμενο για ανάπτυξη εκπαιδευτήριο (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας) θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου, εκτός όπου προβλέπεται διαφορετικά.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν.
- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων, αλλά ούτε και το ίδιο να επηρεάζεται από συνορεύουσες οχλούσες χρήσεις.
- (στ) Να πληροί υψηλού επιπέδου αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

12.8 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής

12.8.1 Η παρούσα χωροθετική πολιτική στοχεύει στην προστασία, διατήρηση και επαναχρησιμοποίηση των υφιστάμενων σχολικών κτηρίων των κοινοτήτων. Για τον σκοπό αυτό, στα υφιστάμενα αυτά κτήρια είναι δυνατό να χωροθετούνται χρήσεις που σχετίζονται με τον πολιτισμό ή/ και κοινωνικής φύσεως δραστηριότητες. Η αλλαγή της χρήσης των εκπαιδευτηρίων, σε άλλη συμβατή με την εκπαίδευση χρήση, θα γίνεται σε προσωρινή βάση, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης του εκπαιδευτηρίου για σκοπούς εκπαίδευσης μόλις αυτό καταστεί αναγκαίο. Ο συντελεστή δόμησης για τη νέα, συμβατή με την εκπαίδευση, χρήση θα παραμένει ο ισχύων από την καθορισμένη πολεοδομική Ζώνη. Σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή να διασφαλίζει τις ανέσεις της περιβάλλουσας περιοχής.

13. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

13.1 Γενικά

13.1.1 Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται ιδιωτικές κλινικές, νοσοκομεία και ιατρικά/διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά ιατρεία, θεραπευτήρια, αναρρωτήρια, στέγες ηλικιωμένων κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κοκ.. Επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα είναι όπως οι υπηρεσίες των τύπου αυτού να κατανέμονται ισόρροπα σε όλες τις κοινότητες του Τοπικού Σχεδίου, ιδιαίτερα οι υπηρεσίες πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας φροντίδας, με σκοπό την αποτελεσματική εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και με τρόπο ώστε να μην δημιουργούνται επιβαρύνσεις στις περιβάλλουσες περιοχές.

13.2 Στρατηγική Θεώρηση

13.2.1 Αποτελεί στρατηγική αναγκαιότητα του παρόντος Τοπικού Σχεδίου η διασφάλιση πρόσβασης για όλους σε υπηρεσίες υγείας και φροντίδας, καθώς και σε άλλες απαραίτητες εγκαταστάσεις που θα διευκολύνουν τη διαβίωση και πλήρη ένταξη στην κοινότητα και στην αγορά εργασίας, ιδιαίτερα των ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού. Για τον σκοπό αυτό, επιβάλλεται η εισαγωγή ευέλικτων πολιτικών για ανάπτυξη της αναγκαίας υποδομής υγείας και κοινωνικής μέριμνας, σε κατάλληλες τοποθεσίες.

13.3 Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Η ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής του Σχεδίου ιδιωτικών ιατρείων και κλινικών, σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- (β) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, προς εξυπηρέτηση του πληθυσμού, με τον καθορισμό κατάλληλης χωροθετικής πολιτικής για ιατρικά κέντρα, μικρά ιατρεία, κλινικές, κοκ..
- (γ) Η χωροθέτηση των αναγκαίων διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας και μακροχρόνιας φροντίδας σε κατάλληλες περιοχές του Σχεδίου, ιδιαίτερα όσον αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες (άτομα τρίτης ηλικίας, άτομα με αναπηρίες, μονογονεϊκές οικογένειες, οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα

προβλήματα, μετανάστες, άτομα που ζουν σε υποβαθμισμένες περιοχές, άτομα με σοβαρές ασθένειες ή εξαρτήσεις, κ.ά.).

13.4 Χωροθετική Πολιτική για Υπηρεσίες Υγείας

13.4.1 Ιατρικά Κέντρα ημερήσιας φροντίδας, είναι δυνατό να παρέχονται από φορείς του δημόσιου τομέα, και να χωροθετούνται εντός των πυρήνων των κοινοτήτων, προς εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Αναπτύξεις του τύπου αυτού δυνατό να χωροθετούνται στα γραφεία του Κοινοτικού Συμβουλίου.

13.4.2 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους περιοχών του οικισμού. Για το λόγο αυτό, μικρά ιατρεία και διαγνωστικά κέντρα, με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε όλες τις Οικιστικές Ζώνες, εφόσον δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιβάλλουσας περιοχής. Αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στην Τουριστική Ζώνη Τ3α του Νέου Χωριού, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιβάλλουσας περιοχής.

13.4.3 Η χωροθέτηση μικρού μεμονωμένου ιατρείου θα επιτρέπεται και σε μισό οικόπεδο, στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 13.4.2, δεδομένου ότι προσφέρονται οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης από άποψη αριθμού και λειτουργίας, το κλιμακοστάσιο δεν είναι κοινόχρηστο, το ιατρείο είναι μεικτού εμβαδού της τάξης των 65 τετραγωνικών μέτρων.

13.4.4 Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις Οικιστικές και Τουριστικές Ζώνες, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, με μέγιστο βάθος της τάξης των δύο συνήθων κανονικών οικοπέδων της περιοχής, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1, και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτό της επικρατούσας χρήσης υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδό της τάξης των 1.000 τετραγωνικά μέτρα.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.

- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%, ενώ το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (ζ) Στις περιπτώσεις ειδικών τύπων κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για επιβολή κατάλληλων όρων για σχετική λειτουργική απομόνωση της ανάπτυξης από την υπόλοιπη οικιστική περιοχή.

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

13.4.6 Εγκαταστάσεις οι οποίες σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατόν να χωροθετούνται στην Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια γης εφαιπτόμενα των ορίων ανάπτυξης (με εξαίρεση τα όρια της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 της Ίνειας), σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 22 *Βιώσιμη Ανάπτυξης και Περιβάλλον*.

13.4.7 Σε περίπτωση δημιουργίας διαγνωστικού/ ιατρικού κέντρου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των πιο πάνω αναφερόμενων παραγράφων, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

13.4.8 Εργαστήρια για χημικές ή/ και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι 200 τετραγωνικών μέτρων, καθώς και στους πυρήνες των Οικισμών, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι 100 τετραγωνικών μέτρων.

13.5 Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας

13.5.1 Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας που εμπίπτουν στα πλαίσια των βασικών στόχων της παρούσας πολιτικής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται, υπό προϋποθέσεις, στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στους Πυρήνες των Οικισμών, με προϋπόθεση ότι δεν δημιουργούνται

κυκλοφοριακά και λειτουργικά προβλήματα στην περιβάλλουσα περιοχή και διασφαλίζονται οι ανέσεις των κατοίκων και χρηστών της περιοχής.

- (β) Σε Οικιστικές Ζώνες, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων.

13.5.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά σε κατάλληλες περιπτώσεις για τήρηση αυξημένων αποστάσεων σε καίρια σημεία της ανάπτυξης από γειτονικές ιδιοκτησίες ή/ και για σχετική λειτουργική απομόνωση με την επιβολή κατάλληλων όρων. Στις περιπτώσεις τέτοιων αναπτύξεων θα ισχύει ο ανώτατος συντελεστής δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

13.6 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί

13.6.1 Πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο, βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται και στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στην παράγραφο 12.4, του Κεφαλαίου 12 *Εκπαίδευση*. Σε ό, τι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παίδων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

13.7 Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων

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

- (α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από αυτή.
- (β) Το ενδεχόμενο υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας, καθώς και την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
- (γ) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

14. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

14.1 Γενικά

14.1.1 Οι αθλητικές διευκολύνσεις επηρεάζουν ουσιαστικά την ποιότητα ζωής του πληθυσμού ενώ παράλληλα προσφέρονται ως εναλλακτικές μορφές ψυχαγωγίας και εμπλουτιστικές χρήσεις. Η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού σε σχέση με θέματα άθλησης αναμένεται ότι θα συνεχίσει να δημιουργεί έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές. Ο καθορισμός πολιτικών για προσέλκυση νέων εναλλακτικών μορφών άθλησης, προσαρμοσμένων στο ιδιαίτερο περιβάλλον της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, αναμένεται να συμβάλει θετικά στην περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής.

14.2 Στρατηγική Θεώρηση

14.2.1 Η Στρατηγική Θεώρηση για τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων αποσκοπεί στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές των οικισμών, μέσω της παροχής πολλαπλού και διαφορετικού τύπου αθλητικής υποδομής και εγκαταστάσεων. Οι αθλητικές διευκολύνσεις αποτελούν βασικό στοιχείο οργάνωσης όλων των βαθμίδων συγκρότησης του χώρου (γειτονιά, οικισμός, σύμπλεγμα).

14.2.2 Βασική επιδίωξη είναι η αναβάθμιση της περιοχής του Σχεδίου, ώστε να καταστεί κατά το εφικτό βιώσιμη στον τομέα αυτό με δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, υποδομές και εγκαταστάσεις ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών, εύχρηστους και φιλικούς προς τους κατοίκους και προσιτούς σε όλες τις κοινωνικές ομάδες, περιλαμβανομένου και του μαζικού αθλητισμού ή και του αθλητισμού με προπονητικό χαρακτήρα, προς εξυπηρέτηση του αθλητικού τουρισμού.

14.3 Βασικοί Στόχοι

14.3.1 Σε ό,τι αφορά τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Η εξασφάλιση κατάλληλων διευκολύνσεων άθλησης σε όλες τις βαθμίδες οργάνωσης των οικισμών.
- (β) Η επιλογή χώρων για παροχή οργανωμένων διευκολύνσεων άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.

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

14.3.2 Υπάρχουν επίσης σημαντικές προοπτικές βελτίωσης των παρεχόμενων διευκολύνσεων, με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα, σε ώρες και περιόδους που τα σχολεία δεν λειτουργούν. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων μέσης κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.

14.4 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις

14.4.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους μπορούν να χωροθετούνται, κατά κανόνα, ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησής τους, εντός Οικιστικών και Τουριστικών Ζωνών.

14.4.2 Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός Ορίου Ανάπτυξης που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για το σκοπό αυτό. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή οι κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να συνυπάρχουν με ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις.

14.4.3 Μικρής κλίμακας κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 150 τετραγωνικών μέτρων ανά οικόπεδο, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Οικιστικές ή/ και Τουριστικές Ζώνες, κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν ισχύει οποιαδήποτε μείωση συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), 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/ κάτοικου του οικοπέδου και θα βρίσκεται στο ισόγειο οικοδομής μέχρι και τετρακατοικίας.
- (γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης και η ανάπτυξη δεν θα επιβαρύνει το οδικό δίκτυο της περιοχής.
- (δ) Εξασφαλίζεται άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο γήπεδο και κατάλληλη τοπιότεχνηση, καθώς και επαρκής αριθμός χώρων στάθμευσης.

14.4.4 Κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ. είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστικές ή/ και Τουριστικές Ζώνες, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης του συνήθους κανονικού οικοπέδου της περιοχής, και ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν ισχύει οποιαδήποτε μείωση συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.4.7.

14.4.5 Σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και την κυκλοφοριακή ικανότητα του οδικού δικτύου της περιοχής.

14.4.6 Κλειστά γυμναστήρια (περιλαμβανομένων των κολυμβητηρίων) συνολικού εμβαδού μεγαλύτερου των 250 τετραγωνικών μέτρων, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια γης που εμπίπτουν σε Οικιστική ή/ και Τουριστική Ζώνη, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν ισχύει οποιαδήποτε μείωση συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.4.7 και την εφαρμογή παράλληλα των ακόλουθων:

- (α) Το τεμάχιο γης θα έχει ελάχιστο εγγεγραμμένο εμβαδόν τα 1.000 τετραγωνικά μέτρα.
- (β) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου με το δρόμο πρωταρχικής σημασίας, από τον οποίο θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα.
- (γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος ανοικτός χώρος με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4.10.1 του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται, όπου είναι εφικτό, κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας 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.

14.4.7 Κατά την εξέταση αιτήσεων για κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις των παραγράφων 14.4.4 και 14.4.5, θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.

- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (δ) Τουλάχιστον το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.

14.4.8 Κλειστού τύπου αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται και σε περιοχές εκτός των πιο πάνω, ως παρεμπίπτουσες εγκαταστάσεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 14.6 πιο κάτω.

14.4.9 Σε περίπτωση δημιουργίας κλειστών αθλητικών διευκολύνσεων σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 14.4.3, 14.4.4 και 14.4.5, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

14.5 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

14.5.1 Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα μπορούν να χωροθετούνται σε θέσεις εντός ορίου ανάπτυξης που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για δημόσιες διευκολύνσεις. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή οι ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να συνυπάρχουν με κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις.

14.5.2 Ανοικτές διευκολύνσεις άθλησης μεγάλης κλίμακας, όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου κ.ο.κ., καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις ανοικτού τύπου με πολύ μικρό όγκο εγκαταστάσεων, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Οικιστικές ή/ και Τουριστικές Ζώνες, κατά προτίμηση κοντά ή σε συνδυασμό με ανοικτούς χώρους πρασίνου και με ελάχιστο εγγεγραμμένο εμβαδόν τεμαχίου γης τα 1.000 τετραγωνικά μέτρα.

14.5.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα σε περιοχή εντός ορίου ανάπτυξης, πέραν των χώρων που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, σε κατάλληλες θέσεις κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και όπου είναι εφικτό θα συνδυάζονται με δημόσιους χώρους πρασίνου ή άλλους δημόσιους ανοικτούς χώρους και εκπαιδευτικά ιδρύματα, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η χωροθέτηση των αθλητικών διευκολύνσεων θα είναι κεντροβαρική και θα συγκεντρώνεται στο 50% της έκτασης του τεμαχίου, με ταυτόχρονη δημιουργία ελεύθερων και κατάλληλα τοποτεχνημένων χώρων στην περίμετρό του. Η ελάχιστη απόσταση των επιμέρους ανοικτών γηπέδων/ αθλητικών διευκολύνσεων από τα σύνορα θα είναι τουλάχιστον 20,00 μέτρα.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής.
- (γ) 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 προς τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.
- (δ) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις θα διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντάς τον όταν πρόκειται για φωτισμό προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.

14.5.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας σε περιοχή εντός ορίου ανάπτυξης για την κατασκευή μικρών τέτοιων ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων – ενός μίνι γηπέδου ποδοσφαίρου μόνο ή μέχρι δύο (2) γηπέδων καλαθόσφαιρας, πετόσφαιρας, χειροσφαίρισης ή αντισφαίρισης και παρόμοιων μόνο κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, όπως περιγράφεται στη συνέχεια. Σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος τύπος αθλητικής διευκόλυνσης χωροθετείται σε περιοχές κατοικίας ή σε περιοχές οι οποίες συνορεύουν ή γειτνιάζουν με περιοχές κατοικίας ή σε άλλες σχετικά ευαίσθητες περιοχές και νοουμένου ότι, η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις περιοίκων, θα ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πολεοδομική άδεια θα είναι προσωρινή με διάρκεια ισχύος πέντε (5) χρόνια και με δικαίωμα ανανέωσής της, εφόσον δεν προκύψουν συνθήκες επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.
- (β) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρουμένων όλων των δεσμεύσεων, τουλάχιστον 4.000 τετραγωνικά μέτρα.
- (γ) Η απόσταση των επιμέρους αθλητικών διευκολύνσεων θα είναι τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα. Οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις θα έχουν απόσταση τουλάχιστον 5 μέτρα από τα σύνορα, εξαιρουμένου του μικρού περιπτέρου που θα απέχει τουλάχιστον 20 μέτρα.

- (δ) Η/οι οικοδομή/ές των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) θα είναι ισόγεια/ες με μέγιστο ύψος τα 5 μέτρα και συνολικό εμβαδόν της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων.
- (ε) Περιμετρική λωρίδα του τεμαχίου πλάτους τουλάχιστον 5 μέτρων θα φυτεύεται με πυκνό και ψηλό πράσινο, ενώ οι υπόλοιποι ανοικτοί χώροι θα τοπιοτεχνούνται κατάλληλα.
- (στ) Όπου κρίνεται αναγκαίο θα απαιτείται η ηχομόνωση των αθλητικών διευκολύνσεων με ηχοπετάσματα, τα οποία θα απέχουν τουλάχιστον 5 μέτρα από τα σύνορα.
- (ζ) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις θα διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντάς τον όταν πρόκειται για φωτισμό προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.

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

14.5.6 Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται εκτός ορίου ανάπτυξης, στις Αγροτικές Ζώνες Γα4 και Γα2*, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος ή/ και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, όπως το δίκτυο αυτό ιεραρχείται στο Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης, και σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο γης θα διαθέτει ελάχιστο εγγεγραμμένο εμβαδόν 5.000 τετραγωνικά μέτρα.
- (β) Θα ισχύουν οι όροι δόμησης της οικείας πολεοδομικής Ζώνης.
- (γ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σωστό στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους.
- (δ) Η ανάπτυξη θα συμβάλλει ενεργά στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της περιβάλλουσας περιοχής.
- (ε) Δεν θα επιτρέπεται η χρήση προβολέων.

(στ) Η ανάπτυξη θα είναι σύμφωνη με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Γ Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος.

14.6 Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόμπουσες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

14.6.1 Σε αναπτύξεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων, εντός ορίου ανάπτυξης, είναι δυνατόν να συνυπάρχουν κτιριακές εγκαταστάσεις, ως ακολούθως:

(α) Υποστηρικτικές χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο), οι οποίες θα είναι ισόγειες με μέγιστο ύψος οικοδομής τα 5 μέτρα και με συνολικό εμβαδόν που δεν θα υπερβαίνει το 10% του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού ή τα 200 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(β) Παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις, οι οποίες μαζί με τις υποστηρικτικές χρήσεις δεν θα υπερβαίνουν τους συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής Ζώνης. Σε περιπτώσεις που η ανοικτή αθλητική διευκόλυνση βρίσκεται εντός Ορίου Ανάπτυξης, σε Τουριστική Ζώνη «Τ», τότε ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για τις παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις και τις υποστηρικτικές χρήσεις θα αυτός που ορίζεται για τη χρήση των ξενοδοχείων, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν το 0,30:1 και 0,25:1, αντίστοιχα.

(γ) Και στις δυο πιο πάνω αναφερόμενες περιπτώσεις, οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.

14.6.2 Αναπτύξεις του τύπου αυτού δεν είναι δυνατό να επιτραπούν σε Ζώνες Προστασίας Δα και στην Αγροτική Ζώνη Γα2.

14.7 Οικοτουριστικές Δραστηριότητες

14.7.1 Οι Οικοτουριστικές Δραστηριότητες θεωρούνται ως συμπληρωματικές άλλων χρήσεων και δραστηριοτήτων και έχουν ως κύριο στόχο τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος της περιοχής. Παράλληλα, η προώθηση τέτοιων δραστηριοτήτων αναμένεται ότι θα συμβάλει θετικά σε διάφορα άλλα επίπεδα, όπως είναι η ανάδειξη του φυσικού πλούτου της περιοχής, η περιβαλλοντική ενημέρωση και ευαισθητοποίηση και η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας.

Αναπτύξεις του τύπου αυτού αποτελούν στοιχείο συνδυαστικό μεταξύ της ανάπτυξης και της προστασίας και ανάδειξης του φυσικού πλούτου.

14.7.2 Ως Οικοτουριστικές Δραστηριότητες ορίζονται οι δραστηριότητες που συνδέονται με τη φύση και το τοπίο της περιοχής, όπως π.χ. η ποδηλασία, η αναρρίχηση, η ιππασία, η πτηνοπαρατήρηση, κοκ. Ο χαρακτήρας αυτών των δραστηριοτήτων δυνατό να εμπίπτει στο φάσμα του αθλητισμού, της ψυχαγωγίας ή και της εκπαίδευσης (π.χ. πτηνοπαρατήρηση). Οι Οικοτουριστικές Δραστηριότητες αναπτύσσονται στις περιοχές της υπαίθρου, συμπεριλαμβανομένων και περιβαλλοντικά αξιόλογων περιοχών, χωρίς να επιβαρύνουν τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών και άλλων πόρων.

14.7.3 Αναπτύξεις του τύπου αυτού δυνατό να επιτρέπονται εκτός ορίου ανάπτυξης, τόσο σε Αγροτικές Ζώνες Γα όσο και σε κάποιες από τις Ζώνες Προστασίας Δα. Συγκεκριμένα, Οικοτουριστικές Δραστηριότητες δυνατό να χωροθετούνται στις Αγροτικές Ζώνες με κωδικούς Γα4, Γα2 και Γα2* καθώς και στις Ζώνες Προστασίας με κωδικούς Δα1-ΤΑ και Δα3. Η χωροθέτηση Οικοτουριστικών Δραστηριοτήτων σε Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα1 δεν επιτρέπεται.

14.7.4 Για την ανάπτυξη ιδιωτικών τεμαχίων γης, για Οικοτουριστικές Δραστηριότητες, εντός της Ζώνης Προστασίας Δα1-ΤΑ, της Ζώνης Υπαίθρου Γα2 καθώς και εντός του τμήματος των Ζωνών Υπαίθρου Γα2* και Γα4 που απέχουν απόσταση μέχρι και 300 μέτρα από το όριο των Περιβαλλοντικά Ευαίσθητων Περιοχών (ΠΕΠ), ως οι ΠΕΠ σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α6 *Περιβαλλοντικός Πλούτος*, θα απαιτείται ελάχιστο εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης στα 10,000 τετραγωνικά μέτρα (αρχικού ή και με ενοποίηση τεμαχίων γης). Επιπλέον, πολεοδομικές αιτήσεις για αναπτύξεις του τύπου αυτού στη Ζώνη Προστασίας Δα1-ΤΑ και στη Ζώνη Υπαίθρου Γα2 θα πρέπει να συνοδεύονται από τις απόψεις των Διευθυντών του Τμήματος Δασών και του Τμήματος Περιβάλλοντος καθώς και του Προϊστάμενου της Υπηρεσίας Θήρας και Πανίδας. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, κατά την κρίση της, να διαβουλευτεί και με άλλα αρμόδια Τμήματα και Υπηρεσίες.

14.7.5 Οι αναπτύξεις Οικοτουριστικών Δραστηριοτήτων, κατά κανόνα, θα είναι ανοικτού τύπου χωρίς μόνιμες κατασκευές. Θα επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση αναστρέψιμων κατασκευών με ελαφριά υλικά χωρίς να επιτρέπεται η σφράγιση εδάφους εντός της ανάπτυξης. Σε καμία περίπτωση, αναπτύξεις αυτού του τύπου θα προβλέπουν την αποψίλωση φυσικής βλάστησης. Αντίθετα, όπου είναι δυνατό, η ανάπτυξη Οικοτουριστικών Δραστηριοτήτων θα εμπλουτίζει τη φυσική βλάστηση. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αιτήσεων, πέραν των πιο πάνω, θα λαμβάνει υπόψη και τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη πρέπει να είναι συσχετισμένη με το ιεραρχημένο οδικό δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου σε ικανοποιητικό βαθμό και

να γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής ή/ και άλλων χρήσεων.

- (β) Θα ισχύουν οι όροι δόμησης της οικείας Πολεοδομικής Ζώνης.
- (γ) Η χρήση φωτισμού για νυκτερινή λειτουργία θα επιτρέπεται στις Αγροτικές Ζώνες με κωδικούς Γα4 και Γα2*, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις της περιβάλλουσας περιοχής. Στις υπόλοιπες Ζώνες η χρήση φωτισμού για νυκτερινή λειτουργία θα επιτρέπεται μόνο με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Περιβάλλοντος.
- (δ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται αρμονικά στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τους φυσικούς πόρους και τη δημόσια υγεία.
- (ε) Η ανάπτυξη θα συμβάλλει ουσιαστικά στη βελτίωση του φυσικού περιβάλλοντος, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά το τοπίο της περιοχής.
- (στ) Σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως η πολεοδομική αίτηση συνοδεύεται από τις απόψεις των αρμοδίων αρχών για θέματα πυροπροστασίας - του Τμήματος Δασών και της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας. Για τον σκοπό αυτό, οι αιτητές να διαβουλεύονται με τις αρμόδιες αρχές πριν από την υποβολή της αίτησης. Σε περίπτωση που κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας επιβάλλονται όροι σχετικοί με την πυροπροστασία, η επίβλεψή τους θα γίνεται από την αρμόδια Οικοδομική Αρχή.
- (ζ) Οικοτουριστικές Δραστηριότητες εντός των Ζώνων Δα1-Τα, Γα2 και Γα4 σε απόσταση μέχρι και 300 μέτρων από το όριο των Περιβαλλοντικά Ευαίσθητων Περιοχών (ΠΕΠ), ως οι ΠΕΠ σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α6 *Περιβαλλοντικός Πλούτος*, να ακολουθούν τη διαδικασία Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου 153(Ι)/2003.

14.7.6 Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας να διασφαλίζεται με ειδικό όρο η διασύνδεση των εγκριμένων κατασκευών με την κάθε επιτρεπόμενη δραστηριότητα.

14.8 Άλλες Πρόνοιες

14.8.1 Διευκολύνσεις οι οποίες σχετίζονται με τον αθλητισμό είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 15 *Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας*, όπως επίσης και σε δημόσιους ανοικτούς χώρους πρασίνου με βάση το Κεφάλαιο 3 *Τοπίο και Φυσικό Περιβάλλον*.

15. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

15.1 Γενικά

15.1.1 Οι διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναπτύξεων και δραστηριοτήτων, από τις απλές όπως είναι το καφενείο, το εστιατόριο, τα κέντρα νεότητας, οι αθλητικοί σύλλογοι κοκ, που σκοπό έχουν την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, μέχρι τις μεγάλες και σύνθετες όπως είναι το Θεματικό Πάρκο, τα Αθλητικά Κέντρα, κοκ, που έχουν ως σκοπό τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος.

15.1.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, οι απλές διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες, συνήθως, αποτελούν επιχειρήσεις μικρού ή μεσαίου μεγέθους ενώ οι πιο σύνθετες αναπτύξεις αυτού του τύπου συνδέονται άμεσα με τον τουρισμό και έχουν εποχική δραστηριότητα. Η αναβάθμιση των εγκαταστάσεων, ο εμπλουτισμός των δραστηριοτήτων αλλά και η διαφοροποίηση του προϊόντος, με την προσφορά τοπικών και παραδοσιακών προϊόντων, αναμένεται να συμβάλει θετικά στην περαιτέρω προώθηση της περιοχής καθώς και στην αναγνωσιμότητά της.

15.2 Στρατηγική Θεώρηση

15.2.1 Η Στρατηγική Θεώρηση για τον τομέα των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας αποβλέπει στη βελτίωση της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού, την ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων διαφόρων περιοχών από αναπτύξεις οχληρής μορφής και, γενικότερα, τη βιωσιμότητα της περιοχής του Σχεδίου. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται επίσης και σε διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που θα μπορούν να υποστηρίξουν ταυτόχρονα και τον τουρισμό σε περιφερειακό επίπεδο.

15.3 Βασικοί Στόχοι

15.3.1 Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ό,τι αφορά τον τομέα αυτό είναι:

- (α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή στην περιοχή του Σχεδίου.
- (β) Ο περιορισμός οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές, για ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων αλλά και των ευαίσθητων, περιβαλλοντικά, περιοχών.

15.4 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής

15.4.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής, όπως για παράδειγμα καφενεία, καφετερίες, εστιατόρια και ταβέρνες χωρίς μουσική, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ., κατά κανόνα, να χωροθετούνται σε τεμάχια γης που εφάπτονται σε πρωτεύον και δευτερεύον οδικό δίκτυο, στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στους Πυρήνες των Οικισμών, με κωδικό «Πα».
- (β) Σε όλες τις Οικιστικές Ζώνες, με κωδικό «Κα».
- (γ) Σε όλες τις Τουριστικές Ζώνες, με κωδικό «Τ», εξαιρουμένης της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 της Ίνειας, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 15.7, πιο κάτω.

15.4.2 Κατ' εξαίρεση, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής είναι δυνατόν να χωροθετούνται, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής, σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τις πιο πάνω, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε περιοχή εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/ περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοστούν με συνέπεια τα ανάλογα βασικά κριτήρια της παραγράφου 15.11 και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.

15.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

15.5.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή σε σχέση με τις διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, από άποψη επηρεασμού των ανέσεων (π.χ. προσέλκυση τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση, κλπ), όπως για παράδειγμα οι κινηματογράφοι, οι μπυραρίες, τα εστιατόρια ή οι ταβέρνες με μουσική, είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Σε όλες τις Οικιστικές Ζώνες, με κωδικό «Κα», σε τεμάχια γης που εφάπτονται σε πρωτεύον και δευτερεύον οδικό δίκτυο.
- (β) Σε όλες τις Τουριστικές Ζώνες, με κωδικό «Τ», εξαιρουμένης της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 της Ίνειας, σε τεμάχια γης που εφάπτονται σε πρωτεύον οδικό δίκτυο, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 15.7 πιο κάτω.

- (γ) Σε τεμάχια γης που βρίσκονται εκτός ορίου ανάπτυξης και σε απόσταση μέχρι 150 μέτρα από καθορισμένο όριο ανάπτυξης, εφαπτόμενα σε πρωτεύον οδικό δίκτυο.

15.5.2 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 15.11.

15.6 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής

15.6.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων της (π.χ. προσέλευση τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση, κλπ) όπως για παράδειγμα οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα κέντρα με ηχητικές ή/ και μουσικές εγκαταστάσεις, τα μπαρ και τα καμπαρέ, είναι δυνατό να χωροθετούνται μόνο σε περιοχές εκτός ορίου ανάπτυξης, στις Αγροτικές Ζώνες με κωδικό «Γα4», σε τεμάχια γης που απέχουν τουλάχιστον 300 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης και τα οποία εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου.

15.6.2 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 15.11.

15.7 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Τουριστικές Ζώνες

15.7.1 Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατόν να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής με τη μορφή τουριστικών διευκολύνσεων/ υπηρεσιών, κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη βρίσκεται σε Ζώνη όπου επιτρέπονται τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες Τ). Σε τέτοια Ζώνη, σε περιπτώσεις μεικτής ανάπτυξης, οι τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες θα πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου.
- (β) Όπου η ανάπτυξη κρίνεται ότι εξυπηρετεί τις ανάγκες λειτουργίας της Τουριστικής Ζώνης και δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων σε συγκεκριμένη περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις ανέσεις της, δεδομένου ότι στόχος είναι η διαφύλαξη των ανέσεων και της ποιότητας του περιβάλλοντος για την πρωταρχική χρήση του χώρου. Η παρούσα πρόνοια

θα εφαρμόζεται ιδιαίτερα σε περίπτωση υπερσυγκέντρωσης χρήσεων που δημιουργούν αυξημένη οχληρία, όπως οι δισκοθήκες, τα μπαρ, κ.ο.κ., και θα λαμβάνονται υπόψη παράμετροι όπως η ηχορύπανση, η αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας και οποιεσδήποτε αρνητικές κοινωνικές συνθήκες που δημιουργούνται.

15.7.2 Στις πιο πάνω περιπτώσεις, η προτεινόμενη ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών, δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα και θα υπόκειται στους περιορισμούς αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος οικοδομών και αριθμό ορόφων που προβλέπονται για κατοικία στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.

15.8 Χωροθετική Πολιτική για Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων

15.8.1 Οι αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων αποτελούν ειδικό τύπο ανάπτυξης αναψυχής και ψυχαγωγίας, δεδομένου ότι είναι δυνατόν να δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών όταν αυτές χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, αλλά και αλλού λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/ χρηστών που προσελκύουν. Στην αναφερόμενη κατηγορία δεν περιλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα οποία δεν μπορεί να χρησιμοποιούνται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

15.8.2 Η ανέγερση αυτοτελούς αίθουσας δεξιώσεων είναι δυνατόν να επιτρέπεται, μόνο εκτός ορίου ανάπτυξης, στις Αγροτικές Ζώνες με κωδικό «Γα4», σε τεμάχια γης που απέχουν τουλάχιστον 300 μέτρα από τα όρια ανάπτυξης και τα οποία εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, με τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Το τεμάχιο της ανάπτυξης θα έχει ελάχιστη έκταση 4.000 τετραγωνικά μέτρα και η αίθουσα δεξιώσεων μεικτό εσωτερικό χώρο μέχρι της τάξης των 300 τετραγωνικών μέτρων. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1 αντίστοιχα, ενώ ο αριθμός ορόφων και το ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει τον ένα (1) όροφο και τα 5,00 μέτρα, αντίστοιχα.

15.8.3 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 15.11.

15.8.4 Για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα πρέπει να ικανοποιούνται πρόσθετα 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 ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με δρόμους πρωταρχικής σημασίας. Η προσπέλαση πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους/εξόδους, οι οποίες θα διασφαλίζουν ικανοποιητική ορατότητα. Η απόσταση της οικοδομής από το οδικό σύνορο πρέπει να είναι 25,00 μέτρα τουλάχιστον από αυτοκινητόδρομο ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας, και 15,00 μέτρα τουλάχιστον από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει από τους αιτητές την υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.
- (β) Θα διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, με εισόδους/εξόδους που θα εξασφαλίζουν καλή ορατότητα, αποφεύγοντας οποιοδήποτε ενδεχόμενο στάθμευσης κατά μήκος της δημόσιας οδού.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο και θα διαθέτει εκτενείς υπαίθριους τοπιοτεχνημένους χώρους.

15.9 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

15.9.1 Οι Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Ορισμένες από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα.

15.9.2 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 (όπως τα κέντρα άθλησης, τα κέντρα ιππασίας, τα κέντρα 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) Τη ψυχαγωγία (όπως τα υδροπάρκα, τα λούνα παρκ, κ.ο.κ.).
- (στ) Το συνδυασμό των πιο πάνω προσανατολισμών, τη δυνατότητα ενδυνάμωσης κάποιου από αυτούς έναντι των υπολοίπων (όπως για παράδειγμα τη φύση ή τον πολιτισμό για σκοπούς επιμόρφωσης), ή τη συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική ή την τουριστική).

15.9.3 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).

15.9.4 Οι τύποι Εξειδικευμένων Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας μπορεί να είναι **Σύνθετοι** (Θεματικά Πάρκα, Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, κ.ο.κ.) ή **Άλλοι** (υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.). Τέτοιες επιχειρήσεις είτε είναι αυτοτελείς είτε αποτελούν μέρος ευρύτερων αναπτύξεων, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο και επιθυμητό με βάση ευρύτερα πολεοδομικά κριτήρια. Συγκεκριμένοι τύποι τέτοιων Σύνθετων Διευκολύνσεων (Θεματικά Πάρκα και Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα) καθώς και το πλαίσιο πολιτικής που τους διέπει, περιγράφονται στη συνέχεια. Κατ' ανάλογο τρόπο περιγράφεται και το χωροθετικό πλαίσιο για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

15.10 Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

15.10.1 Θεματικά Πάρκα

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

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

(β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ..

(γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού, κατασκευών και τοπιότηχησης 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.

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

15.10.1.3 Για τον σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις του τύπου αυτού στα επιμέρους συνθετικά τους στοιχεία και θα αντιμετωπίζει το κάθε στοιχείο ανάλογα με τα κύρια χαρακτηριστικά και την πραγματική του φύση, με βάση την αντίστοιχη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.

15.10.1.4 Θεματικά Πάρκα είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τετραγωνικά μέτρα και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης που καθορίζεται για κατοικία. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος, τον αριθμό ορόφων και το ποσοστό κάλυψης, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής. Στις Τουριστικές Ζώνες Τ3α και Τ3α1 του Νέου Χωριού, τα Θεματικά Πάρκα να χωροθετούνται εκτός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, ως αυτή καθορίζεται από τον περί Προστασίας της Παραλίας Νόμο (Κεφ. 59).

15.10.1.5 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 15.11, πιο κάτω.

15.10.1.6 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής.

15.10.1.7 Επειδή οι αναπτύξεις του τύπου αυτού αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

15.10.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

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

15.10.2.2 Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου της ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

(α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

(β) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

15.10.2.3 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατόν να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ.

ταβέρνες, εστιατόρια, *take-away*) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία». Οι αναπτύξεις του τύπου αυτού δεν θα περιλαμβάνουν υποδομές διανυκτέρευσης.

- 15.10.2.4** Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατόν και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών, ώστε το Κέντρο να εμπλουτίζεται λειτουργικά και να παρέχει κατά το δυνατόν ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.
- 15.10.2.5** Αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 15.10.1.4..
- 15.10.2.6** Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 15.11..
- 15.10.2.7** Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 15.8.4, 15.10.1.3, 15.10.1.7 και 15.10.1.8..

15.10.3 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 15.10.3.1** Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (υδροπάρκα, λούνα παρκ, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατόν να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, *snack bar*), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Σε περίπτωση όπου για τις Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας εφαρμόζονται ή θα εφαρμοστούν ειδικά κίνητρα ή/ και προϋποθέσεις μετά από σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, τότε θα ισχύουν επιπρόσθετα και τα κίνητρα και οι προϋποθέσεις αυτές.
- 15.10.3.2** Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατόν να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τετραγωνικά μέτρα και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών. Αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανό να

δημιουργούν όχληση, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης.

15.10.3.3 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 4.000 τετραγωνικά μέτρα, νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τετραγωνικά μέτρα ή μέρους τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών (πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων).

15.10.3.4 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 επιπτώσεών της στη γύρω περιοχή.

15.10.3.5 Για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Περιοχές Ανάπτυξης, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης που καθορίζεται για κατοικία, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,30:1 και 0,20:1 αντίστοιχα.

15.10.3.6 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 15.11.

15.11 Εξέταση Αιτήσεων

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

(α) Όταν η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης.

(β) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γειτνίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε

εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Είναι δυνατόν να απαιτούνται ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.

- (γ) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την επάρκεια των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή ή η ανάπτυξη εφάπτεται σε κύριους δρόμους. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται ότι το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης είναι τέτοιο που αναμένεται ότι θα προσελκύει μεγάλο αριθμό χρηστών/ επισκεπτών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αιθουσών δεξιώσεων, μουσικοχορευτικών κέντρων και μεγάλου μεγέθους εστιατορίων. Σε περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο λόγω της κλίμακας και την έντασης της ανάπτυξης, θα απαιτείται η διεξαγωγή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.
- (δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την τήρηση ικανοποιητικής απόστασης μεταξύ των χώρων άσκησης των κύριων ή/ και των βοηθητικών δραστηριοτήτων της ανάπτυξης (π.χ. οικοδομή, υπαίθριοι χώροι εστίασης ή συγκέντρωσης, χώροι στάθμευσης και διάδρομοι διακίνησης οχημάτων, κ.ο.κ.) και των ορίων του τεμαχίου.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση Άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- (στ) Στις περιπτώσεις που χωροθετείται κοντά στα Αρχαία Μνημεία και κτίρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.

16. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

16.1 Γενικά

16.1.1 Οι τομείς της γεωργίας και της κτηνοτροφίας αποτελούν τις βασικές συνιστώσες του πρωτογενούς τομέα παραγωγής. Παρόλα αυτά, στην περιοχή του υπό εκπόνηση Τοπικού Σχεδίου, τα τελευταία χρόνια, παρουσιάζεται συρρίκνωση και των δυο δραστηριοτήτων, παρά το γεγονός ότι οι κοινότητες είναι αγροτικές και οι δραστηριότητες αυτές υποστηρίζουν την οικονομία της περιοχής εδώ και αρκετές δεκαετίες. Ο στόχος για την ενότητα της αγροτικής ανάπτυξης (γεωργία και κτηνοτροφία) περιστρέφεται γύρω από την ενθάρρυνση των παραδοσιακών εργασιών γεωργίας καθώς και την επέκταση και ενδυνάμωση της γεωργοκτηνοτροφικής δραστηριότητας μέσα από την προώθηση νέων εναλλακτικών μορφών ανάπτυξης στους τομείς αυτούς.

16.2 Γεωργία

16.2.1 Η ανάπτυξη της γεωργίας θα συμβάλει στη διατήρηση της ταυτότητας της περιοχής και στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, με έμμεσα ευεργετικά αποτελέσματα και στον τομέα του τουρισμού (αγροτουρισμός), αλλά και στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής του τοπικού πληθυσμού. Η δυναμική ανάπτυξη του τομέα συνδέεται με τις προοπτικές εκσυγχρονισμού των μεθόδων παραγωγής και των καλλιεργειών που υιοθετούνται.

16.2.2 Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για τον τομέα της γεωργίας είναι η αποθάρρυνση χωροθέτησης οποιασδήποτε οικοδομικής ανάπτυξης, που δεν σχετίζεται άμεσα με δραστηριότητες της γεωργίας, σε καλή γεωργική γη, εκτός εάν κρίνεται απαραίτητη για την αγροτική ανάπτυξη της περιοχής ή/ και εάν καθορίζεται ειδική πολιτική σε άλλα Κεφάλαια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

16.3 Κτηνοτροφία

16.3.1 Στο Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες, οι οποίες βρίσκονται στις διοικητικές περιοχές όλων των κοινοτήτων του Σχεδίου, και στην καθορισμένη Κτηνοτροφική Περιοχή, που βρίσκεται στην Κοινότητα Ανδρολύκου. Στόχος είναι η ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας και ο περιορισμός της όχλησης που δημιουργούν οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις. Όσον αφορά εκκολαπτήρια και ειδικές

μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί ειδικά με τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος, με ειδική αναφορά για τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, προκειμένου να επιτρέψει τη χωροθέτησή τους.

16.3.2 Κτηνοτροφικές αναπτύξεις εκτός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών/ Περιοχής δεν επιτρέπονται, με εξαίρεση τις υφιστάμενες αδειοδοτημένες ή υπό αδειοδότηση αναπτύξεις. Αδειούχα κτηνοτροφικά υποστατικά που, με τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, χωροθετούνται εκτός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών και της Κτηνοτροφικής Περιοχής, σε Αγροτικές Ζώνες Γα ή/ και σε Ζώνες Προστασίας Δα, είναι δυνατό να επιτρέπεται η επέκταση του δομήσιμου εμβαδού τους, μέχρι κατά 30% του νόμιμα υφιστάμενου εμβαδού της ανάπτυξης, για σκοπούς αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού των δραστηριοτήτων της κτηνοτροφικής μονάδας.

16.3.3 Κατά κανόνα, καμιά άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται εντός των Κτηνοτροφικών Ζωνών, με κωδικούς «Γγ1» και «Γγ2» [Σχέδια αρ. Α4 και Α5, *Χρήση Γης και Πολεοδομικές Ζώνες*, αντίστοιχα]. Κατ' εξαίρεση θα επιτρέπονται:

- (α) Βοηθητική ανάπτυξη που κρίνεται αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή των κτηνοτροφικών εργασιών περιλαμβανομένων και δεξαμενών συλλογής νερού, αντλιοστασίων, υποστατικών μύλων ζωοτροφών, σιλό αποθήκευσης ζωοτροφών, δεξαμενές λουσίματος ζώων, κ.ο.κ..
- (β) Βιοτεχνικό εργαστήριο – Θάλαμος Ανάπτυξης που δικαιολογείται από την αντίστοιχη κτηνοτροφική ανάπτυξη που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία.
- (γ) Οποιαδήποτε άλλη κατασκευή συμβάλλει στην κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοουμένου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.
- (δ) Έργα Υποδομής, όπως περιγράφονται στην παράγραφο 19.5 του Κεφαλαίου 19 *Υποδομές*.
- (ε) Κατοικία, όπως προνοείται στην παράγραφο 8.6.1 του Κεφαλαίου 8 *Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση*.

16.3.4 Εντός της Κτηνοτροφικής Περιοχής, με κωδικό Γβ1 [Σχέδια αρ. Α4 και Α5, *Χρήση Γης και Πολεοδομικές Ζώνες*, αντίστοιχα] κατά κανόνα θα επιτρέπεται μόνο η κτηνοτροφική

ανάπτυξη. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατό να επιτρέπονται οι αναπτύξεις που αναφέρονται στην παράγραφο 16.3.3 (α)-(γ).

16.3.5 Για όλες τις αναπτύξεις εντός της Κτηνοτροφικής Ζώνης Γγ1, της κοινότητας Νέου Χωριού, θα υποβάλλεται απαραίτητα Δέουσα Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

16.4 Επισκέψιμο Αγρόκτημα

16.4.1 Στις Αγροτικές Ζώνες με κωδικό Γα4 και Γα2* και στις Κτηνοτροφικές Ζώνες Γγ1 και Γγ2 είναι δυνατή, υπό προϋποθέσεις, η χωροθέτηση *επισκέψιμου αγροκτήματος*.

Το Επισκέψιμο Αγρόκτημα αποτελεί νέα και καινοτόμο μορφή δραστηριότητας στις περιοχές υπαίθρου, με σκοπό την ενίσχυση και προώθηση της αγροτικής ανάπτυξης, τη στήριξη του αγροτικού κόσμου και του πρωτογενή τομέα, την ανάδειξη και διατήρηση της περιβαλλοντικής και πολιτιστικής αξίας και κληρονομιάς της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου καθώς και την προώθηση της βιωματικής εμπειρία του επισκέπτη. Η προώθηση εναλλακτικών μορφών αγροτικής ανάπτυξης, αναμένεται να ενισχύσει την τοπική οικονομία, να συμβάλλει στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και ταυτόχρονα να συντείνει στη δημιουργία «ταυτότητας» στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Οι αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι δυνατό να συνδυάζουν την πρωτογενή παραγωγή με τη μεταποίηση και την παροχή υπηρεσιών μέσα σε μία, ενιαία ανάπτυξη.

16.4.2 Ως Επισκέψιμο Αγρόκτημα θεωρείται η αυτοτελής, ενιαία και οργανωμένη ανάπτυξη που έχει ως κύρια χρήση τη γεωργική ή/ και την κτηνοτροφική δραστηριότητα σε οργανωμένη βάση, η οποία δυνατό να συνοδεύεται και από άλλους τύπους διευκολύνσεων, όπως π.χ. για την ενημέρωση/ εκπαίδευση/ επιμόρφωση ή/ και για τη ψυχαγωγία των επισκεπτών. Πρόσθετα, το Επισκέψιμο Αγρόκτημα δυνατό να περιλαμβάνει υποδομές διαμονής και διανυκτέρευσης. Σκοπός του Επισκέψιμου Αγροκτήματος είναι η προσφορά ειδικών εμπειριών στους επισκέπτες, σε σχέση με την αγροτική ζωή και την παράδοση του τόπου, την προβολή της αγροτικής παραγωγής (γεωργικής, κτηνοτροφικής, μελισσοτροφικής, και άλλων αγροτικών δραστηριοτήτων) καθώς και των περιβαλλοντικών/ οικολογικών θεμάτων.

16.4.3 Σε όλες τις περιπτώσεις το Επισκέψιμο Αγρόκτημα αποτελεί ανάπτυξη, η οποία θα λειτουργεί υπό ενιαία ιδιοκτησία ή/ και διαχείριση. Στην περίπτωση που η ανάπτυξη λειτουργεί μόνο υπό ενιαία διαχείριση, τότε τα υπό ανάπτυξη τεμάχια γης να δεσμεύονται με ειδικό όρο, ο οποίος θα μεταφέρεται και στους τίτλους ιδιοκτησίας τους, ώστε να μην αποξενωθούν από την ανάπτυξη ή/ και να μην τεθούν σε άλλη χρήση. Η ανάπτυξη θα πρέπει απαραίτητα να συνδυάζει τη γεωργοκτηνοτροφική δραστηριότητα με τουλάχιστον δύο άλλες συνοδευτικές/

παρεμφερείς χρήσεις. Σε καμία περίπτωση, τα επιμέρους στοιχεία της ανάπτυξης (γεωργοκτηνοτροφία, υποδομές διαμονής και υποστηρικτικές και παρεμφερείς χρήσεις) να τεθούν σε ανεξάρτητη χρήση ή λειτουργία.

16.4.4 Ως Επισκέψιμο Αγρόκτημα **δεν θα θεωρείται** οποιαδήποτε ανάπτυξη που προβάλλει την οικιστική ή την τουριστική χρήση ή τη χρήση της διαμονής (μόνιμης ή προσωρινής) και προορίζεται κυρίως για σκοπούς στέγασης/ διαμονής (π.χ. κατοικία, έπαυλη, ράντζο, κοκ), ή/ και ανάπτυξη σύνθετης εμπορικής μορφής (π.χ. υπεραγορά, πολυκατάστημα, εμπορικό κέντρο, κοκ) ή/ και αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση επισκεπτών (εστιατόρια, ταβέρνες, κοκ), έστω και στην περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με στοιχεία γεωργικής ή/ και κτηνοτροφικής δραστηριότητας.

16.4.5 Το Επισκέψιμο Αγρόκτημα δυνατό να χωροθετείται σε περιοχές υπαίθρου, στις Αγροτικές Ζώνες με κωδικό Γα4 και Γα2* (περιοχή αναδασμού Νέου Χωριού) και στις Κτηνοτροφικές Ζώνες Γγ1 και Γγ2, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.4.7. Συνολικά, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανάπτυξη 28 τέτοιων αγροκτημάτων, με διευκολύνσεις διανυκτέρευσης, ως εξής:

(α) εντός της Αγροτικής Ζώνης Γα4, σε βάθος 200 μέτρων δυτικά των ορίων ανάπτυξης και 500 μέτρων ανατολικά των ορίων ανάπτυξης, με εξαίρεση των ορίων της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 της Ίνειας,

(β) εντός της Αγροτικής Ζώνης Γα2* (περιοχή αναδασμού Νέου Χωριού), σε βάθος 500 μέτρων από το όριο ανάπτυξης, και

(γ) εντός Κτηνοτροφικών Ζωνών Γγ1 και Γγ2, σε νόμιμες εγκαταστάσεις με υφιστάμενες υποδομές υδροδότησης και ηλεκτροδότησης, και μετά από διαδικασία ειδικής οικολογικής αξιολόγησης στις περιπτώσεις που αυτά βρίσκονται εντός ή σε απόσταση μέχρι 500 μέτρα από τα όρια των Περιβαλλοντικά Ευαίσθητων Περιοχών (ΠΕΠ), όπως οι περιοχές αυτές σημειώνονται στο Σχέδιο Αρ. Α6 *Περιβαλλοντικός Πλούτος*.

Οι περιοχές εφαρμογής της παρούσας πρόνοιας πολιτικής δεικνύονται στο Σχέδιο αρ. Β4 *Περιοχές Χωροθέτησης Επισκέψιμων Αγροκτημάτων*, που έχει καθοδηγητικό χαρακτήρα. Για σκοπούς εφαρμογής της παρούσας πρόνοιας πολιτικής, να καταγραφούν όλες οι νόμιμες κτηνοτροφικές μονάδες, οι οποίες βρίσκονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

Νοείται ότι, οι πιο πάνω αναφερόμενες αποστάσεις από τα όρια ανάπτυξης είναι δυνατό να μειώνονται ανάλογα, στην περίπτωση όπου εντός αυτής εντοπίζονται φυσικά εμπόδια (δάση, απότομη τοπογραφία – δηλαδή με φυσική κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 30% κλπ) ή/ και τεχνητά εμπόδια.

16.4.6 Το Επισκέψιμο Αγρόκτημα **δεν επιτρέπεται** στις ακόλουθες Ζώνες και Περιοχές:

- (α) σε όλες τις Ζώνες Προστασίας, με κωδικούς Δα1-ΤΑ, Δα1 και Δα3,
- (β) στη Βιοτεχνική Ζώνη Βε3,
- (γ) στην Κτηνοτροφική Περιοχή Γβ1,
- (δ) στη Λατομική Ζώνη και στις περιοχές της υπαίθρου που εκτελούνται λατομικές/ μεταλλευτικές εργασίες.
- (ε) στη Ζώνη Υπαίθρου Γα2, και
- (στ) στη Ζώνη Υπαίθρου Γα4 και σε βάθος μέχρι και 200 μέτρα από το όριο των Περιβαλλοντικά Ευαίσθητων Περιοχών (ΠΕΠ), ως οι ΠΕΠ σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α6 Περιβαλλοντικός Πλούτος.

16.4.7 Εξέταση Αιτήσεων

16.4.7.1 Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αιτήσεων για τέτοιου τύπου αναπτύξεις, θα μεριμνεί ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες ειδικές προϋποθέσεις:

- (α) **Εμβαδόν υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης:** Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης θα ανέρχεται στα 6,000 τ.μ.

Από το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, τουλάχιστον, ποσοστό 80% αυτού θα διατίθεται για τους σκοπούς της γεωργικής καλλιέργειας ή/ και της κτηνοτροφίας.
- (β) **Προσπέλαση:** Το τεμάχιο θα διαθέτει προσπέλαση, η οποία να θεωρείται ικανοποιητική, με βάση τις πρόνοιες της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών που διευκρινίζει το θέμα αυτό.
- (γ) **Συντελεστής Δόμησης και Ποσοστό Κάλυψης:** Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης δυνατό να αυξάνονται κατά 50% του ισχύοντος στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη ή στο ποσοστό 0,15:1, οποιοδήποτε από τα δυο μεγέθη είναι μικρότερο. Το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων θα ρυθμίζονται από τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη στην αντίστοιχη πολεοδομική Ζώνη.
- (δ) **Διαμονή:** Ο συνολικός μέγιστος αριθμός κλινών δεν θα υπερβαίνει τις 16 και μέγιστο εμβαδόν τα 120τ.μ. Τα Επισκέψιμα Αγροκτήματα εντός Κτηνοτροφικών Ζωνών, με κωδικούς Γγ1 και Γγ2, δεν θα διαθέτουν υποδομές διαμονής και διανυκτέρευσης. Η ανάπτυξη δυνατό να περιλαμβάνει μικρή ισόγεια κατοικία, με μέγιστο συνολικό εμβαδόν τα 150

τετραγωνικά μέτρα, για σκοπούς ικανοποίησης των στεγαστικών αναγκών του ιδιοκτήτη, νοουμένου ότι η ανάπτυξη αποτελεί την κύρια απασχόλησή του, ή του προσωπικού που εργάζεται νόμιμα στο επισκέψιμο αγρόκτημα.

- (ε) **Μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν:** Ορίζεται στα 600 τετραγωνικά μέτρα για τα Επισκέψιμα Αγροκτήματα στα οποία επιτρέπεται η διανυκτέρευση. Για τα Επισκέψιμα Αγροκτήματα εντός των Κτηνοτροφικών Ζωνών, όπου δεν επιτρέπεται η διανυκτέρευση, το μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης ορίζεται στα 400 τετραγωνικά μέτρα. Η συγκεκριμένη πρόνοια είναι στρατηγικής σημασίας και δεν επιδέχεται παρέκκλισης.
- (στ) **Υποστηρικτικές/ Παρεμφερείς Χρήσεις και Δραστηριότητες:**
- (i) **Χώροι Λιανικού Εμπορίου και Εστίασης:** Η ανάπτυξη δυνατό να διαθέτει υποστηρικτικές χρήσεις λιανικού εμπορίου ή/και εστίασης, προς εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων του. Σε μία τέτοια περίπτωση, οι χρήσεις θα είναι βοηθητικές ως προς την κύρια και το συνολικό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 180 τετραγωνικά μέτρα. Ο χώρος εστίασης να εξυπηρετεί ταυτόχρονα 25 άτομα, το μέγιστο.
- (ii) **Οικοτεχνία και Αγροτική Βιομηχανία:** Η ανάπτυξη μπορεί να διαθέτει κατάλληλες εγκαταστάσεις οικοτεχνίας (παρασκευή παραδοσιακών προϊόντων και χειροτεχνίας), αγροτικής βιομηχανίας (π.χ. τυροκομείο, επεξεργασία φρούτων, κοκ), γευσιγνωσίας καθώς και μικρό οινοποιείο, ως παρεμφερείς και υποστηρικτικές χρήσεις της κύριας. Σε μία τέτοια περίπτωση το συνολικό εμβαδόν των εγκαταστάσεων αυτών δεν θα υπερβαίνει τα 200 τετραγωνικά μέτρα.
- (iii) **Χώροι Ενημέρωσης/ Επιμόρφωσης:** Η ανάπτυξη μπορεί επιπρόσθετα των υπόλοιπων υποστηρικτικών χρήσεων να διαθέτει κατάλληλα διαμορφωμένη αίθουσα για την ενημέρωση/ επιμόρφωση των επισκεπτών. Σε μία τέτοια περίπτωση, η χρήση θα είναι υποστηρικτική της κύριας και το συνολικό εμβαδόν της αίθουσας δεν θα υπερβαίνει τα 150 τετραγωνικά μέτρα.

Επισημαίνεται ότι, τα εμβαδά που αναφέρονται στις παραγράφους 16.4.7.1(στ)(i) και 16.4.7.1(στ)(ii) αφορούν στο μέγιστο συνολικό εμβαδόν και των δύο χρήσεων μαζί, δηλαδή λιανικό εμπόριο μαζί με εστίαση ή/ και οικοτεχνία μαζί με αγροτική βιομηχανία. Σε περίπτωση, επιλογής μίας μόνο χρήσης από τις δύο αναφερόμενες κάθε παραγράφου ξεχωριστά, τότε το μέγιστο εμβαδόν αυτής δεν θα υπερβαίνει το 60% του μέγιστου συνολικού εμβαδού, ως αυτό αναφέρεται στις συγκεκριμένες παραγράφους (i) και (ii) και δεν θα είναι δυνατή η ανάπτυξη της άλλης αναφερόμενης συνδυασμένης χρήσης.

- (ζ) **Όριμα Αγροκτήματα:** Οι προτεινόμενες αναπτύξεις επισκέψιμου αγροκτήματος θα πρέπει αποδεδειγμένα να είναι ώριμα αγροκτήματα, δηλαδή να υπάρχει γεωργοκτηνοτροφική δραστηριότητα εντός αυτών αποδεδειγμένα τα τελευταία 5 χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα. Επιπρόσθετα, θα πρέπει τουλάχιστον 80% του προτεινόμενου τεμαχίου να διατίθεται για τη γεωργοκτηνοτροφική δραστηριότητα.

16.4.7.2 Περαιτέρω, κατά την εξέταση των αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, πρόσθετα των πιο πάνω, και τις ακόλουθες γενικές προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη να οργανώνεται με ολοκληρωμένο τρόπο, ώστε επίκεντρο να είναι η αγροτική χρήση και δραστηριότητα, ως η κύρια χρήση αυτής. Οι υπόλοιπες χρήσεις και δραστηριότητες να αποτελούν υποστηρικτικές και παρεμφερείς της κύριας.
- (β) Η ανάπτυξη να περιλαμβάνει άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους και τοποτεχνημένους υπαίθριους χώρους, που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (γ) Η ανάπτυξη να εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, να προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής και να μην επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, τους φυσικούς πόρους, τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή. Όλα τα πιο πάνω στοιχεία να αξιολογούνται μέσα από ειδική μελέτη που θα υποβάλλεται, προς ενημέρωση της Πολεοδομικής Αρχής, μαζί με την πολεοδομική αίτηση.
- (δ) Κάθε οικοδομή να εντάσσεται στη φυσική κλίση του εδάφους, με στόχο να περιορίζεται ουσιαστικά η οποιαδήποτε διαφοροποίηση της φυσικής τοπογραφίας με εκσκαφή, επιχωμάτωση ή ισοπέδωση του εδάφους. Όπου είναι δυνατό να γίνεται χρήση ΑΠΕ ή/ και άλλων προτύπων για οικολογικά κτήρια. Επιπρόσθετα, να τηρούνται οι πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος*, με ιδιαίτερη έμφαση στη χρήση φυσικών δομικών υλικών.

16.4.7.3 Σε κάθε περίπτωση:

- (α) Η Πολεοδομική Αρχή δυνατό να διαβουλεύεται με αρμόδια Τμήματα του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος για επιμέρους θέματα της ανάπτυξης. Ειδικά, κατά την εξέταση αιτήσεων για Επισκέψιμο Αγρόκτημα που περιλαμβάνει κτηνοτροφική χρήση, η

Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευείται με το Τμήμα Γεωργίας και τις Κτηνιατρικές Υπηρεσίες.

- (β) Η ανάπτυξη δυνατό να προβλέπει μέτρα και έργα κατάλληλα προς ενίσχυση του φυσικού περιβάλλοντος και της βιοποικιλότητας, τα οποία θα προκύπτουν μετά από διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Περιβάλλοντος. Για τον σκοπό αυτό, μαζί με την πολεοδομική αίτηση, να υποβάλλονται αναλυτικός πίνακας περιγραφής και γενικό χωροταξικό σχέδιο των προτεινόμενων μέτρων και έργων περιβαλλοντικής αναβάθμισης, για τα οποία θα έχει εξασφαλιστεί, εκ των προτέρων (πριν από την υποβολή της αίτησης), η σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Περιβάλλοντος.
- (γ) Γενικά, η ανάπτυξη μπορεί επίσης να προβλέπει κατάλληλα μέτρα και έργα προς ενίσχυση της πυροπροστασίας στην περιβάλλουσα περιοχή. Σε όλες τις περιπτώσεις, θα απαιτείται όπως η πολεοδομική αίτηση συνοδεύεται από τις απόψεις των αρμοδίων αρχών για θέματα πυροπροστασίας - του Τμήματος Δασών και της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας. Για τον σκοπό αυτό, οι αιτητές να διαβουλεύονται με τις αρμόδιες αρχές πριν από την υποβολή της αίτησης. Σε περίπτωση που κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας επιβάλλονται όροι σχετικοί με την πυροπροστασία, η επίβλεψή τους θα γίνεται από την αρμόδια Οικοδομική Αρχή.
- (δ) Για την εξέταση αιτήσεων εντός των Αγροτικών Ζωνών Γα4 και Γα2* και σε απόσταση από 200 μέχρι και 500 μέτρα από τα όρια των Περιβαλλοντικά Ευαίσθητων Περιοχών (ΠΕΠ), ως τα όρια των ΠΕΠ σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α6 *Περιβαλλοντικός Πλούτος*, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί να ακολουθείται η διαδικασία Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου 153(Ι)2003, σύμφωνα και με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.11.3 του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

16.4.7.4 Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη εξέταση αιτήσεων για επισκέψιμο αγρόκτημα, θα λαμβάνει υπόψη την υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων στις περιοχές υπαίθρου, ώστε να μη διαταράσσεται η ισορροπία των περιοχών αυτών. Επιπλέον, αιτήσεις για επισκέψιμο αγρόκτημα να συνοδεύονται από Μελέτη Βιωσιμότητας, με ανάλυση κόστους- οφέλους ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη.

16.4.7.5 Για αναπτύξεις του τύπου αυτού, η Πολεοδομική Αρχή θα χορηγεί προσωρινή πολεοδομική άδεια, με ισχύ τα 5 έτη. Κατά την υποβολή αίτησης για παράταση της ισχύος της πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή να ελέγχει την τήρηση των όρων αυτής πριν από την έγκρισή της.

16.4.7.6 Σε περίπτωση που η διαμονή δεν είναι εφικτή εντός του επισκέψιμου αγροκτήματος, στην Αγροτική Ζώνη Γα4, να εξετάζεται η δυνατότητα διευθέτησης της διαμονής σε άλλο τεμάχιο γης των πυρήνων ή των άλλων Ζωνών ανάπτυξης των Κοινοτήτων.

17. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

17.1 Γενικά

17.1.1 Για την επιτυχή υλοποίηση των βασικών στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφονται στο Κεφάλαιο 2 *Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι* του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, καθώς και στην προαγωγή της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης.

17.1.2 Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται η προαγωγή της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του συμπλέγματος των οικισμών, η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων, η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

17.2 Στρατηγική Θεώρηση και Βασικοί Στόχοι

17.2.1 Με βάση τα πιο πάνω οι διάφορες επιμέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα στοχεύουν:

- (α) Στον περιορισμό της ανάπτυξης σε περιοχή εκτός των καθορισμένων Ζωνών Ανάπτυξης, σε όσες περιπτώσεις αφορούν την επίλυση ειδικών κοινωνικών προβλημάτων ή την ενθάρρυνση επιθυμητών δραστηριοτήτων.
- (β) Στον περιορισμό του φαινομένου της αστικής διάχυσης.
- (γ) Στη διαφύλαξη και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και του τοπίου από τη διείσδυση ασύμβατων λειτουργιών και χρήσεων.

17.3 Χωροθετική Πολιτική

17.3.1 Εκτός Ορίου Ανάπτυξης, πέραν από τις γεωργικές και δασοπονικές χρήσεις, θα επιτρέπονται μόνο χρήσεις οι οποίες περιγράφονται στα αντίστοιχα επιμέρους Κεφάλαια και στα Σχέδια αρ. Α4 και Α5 *Χρήση Γης και Πολεοδομικές Ζώνες*, αντίστοιχα του Τοπικού Σχεδίου, λαμβάνοντας ιδιαίτερα υπόψη τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 4 *Τοπίο και Φυσικό Περιβάλλον*.

17.4 Ειδική Πολιτική

- 17.4.1** Για όλες τις προτεινόμενες αναπτύξεις, εκτός ορίου ανάπτυξης, που εμπίπτουν σε τμήμα της Αγροτικής Ζώνης Γα4, στα διοικητικά όρια Ανδρολύκου, το οποίο σημειώνεται στο Σχέδιο αρ. Β5 *Καθοδηγητικό Σχέδιο Αγροτικής Ζώνης Γα4 Ανδρολύκου*, η Πολεοδομική Αρχή να διαβουλεύεται με τον Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, τον Διευθυντή Γεωλογικής Επισκόπησης καθώς και τον Προϊστάμενο Υπηρεσίας Μεταλλείων.
- 17.4.2** Για όλες τις προτεινόμενες αναπτύξεις, εκτός ορίου ανάπτυξης, που εμπίπτουν στην Αγροτική Ζώνη Γα4 και βρίσκονται πλησίον των γεώτοπων που σημειώνονται στο Σχέδιο αρ. Α6 *Περιβαλλοντικός Πλούτος*, να ζητούνται οι απόψεις του Διευθυντή Γεωλογικής Επισκόπησης.

18. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

18.1 Γενικά

18.1.1 Οι χώροι λατρείας οποιουδήποτε θρησκευματος αποτελούν συστατικά στοιχεία της αστικής οργάνωσης και λειτουργίας, και ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να εξυπηρετούν επιμέρους περιοχές ή το σύνολο του συγκροτήματος των οικισμών.

18.2 Βασικοί Στόχοι

18.2.1 Η χωροθέτηση χώρων λατρείας δεν πρέπει να επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις περιοχών κατοικίας με οποιονδήποτε ουσιώδη τρόπο, ειδικά σε ό,τι αφορά την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την ανεπάρκεια των χώρων στάθμευσης.

18.3 Χωροθετική Πολιτική

18.3.1 Χώροι λατρείας, κατά κανόνα, θα επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,30:1 για τεμάχια της τάξης των 1.000 τετραγωνικά μέτρα και το 0,20:1 για τεμάχια μεγαλύτερα από 1.500 τετραγωνικά μέτρα, και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τετραγωνικά μέτρα.
- (β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη και γενικά η λειτουργία της ανάπτυξης δεν θα δημιουργεί προβλήματα στη λειτουργία του οδικού δικτύου.
- (γ) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της Ζώνης ανάπτυξης.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%.
- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου.
- (στ) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται σε τοπιοτεχνημένο χώρο.
- (ζ) Θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

18.3.2 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι, οι οποίοι σχετίζονται με τη συγκεκριμένη τοποθεσία, η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση χώρων λατρείας περιορισμένου εμβαδού, μέχρι και της τάξης των 25 τετραγωνικών μέτρων (εξωκκλήσι), και εκτός Ορίου Ανάπτυξης, στην Αγροτική Ζώνη Γα4, σε απόσταση 500 μέτρων από το όριο ανάπτυξης και σε απόσταση 500 μέτρων από το όριο των Περιβαλλοντικά Ευαίσθητα Περιοχών (ΠΕΠ), με εξαίρεση την Τουριστική Ζώνη Τ3δ2 της Ίνειας, νοουμένου ότι:

- (α) Η ανάπτυξη θα διαθέτει ικανοποιητική δημόσια προσπέλαση.
- (β) Η οικοδομή θα εντάσσεται ορθά στο περιβάλλον.
- (γ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου.
- (δ) Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης.
- (ε) Θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

18.3.3 Η ανέγερση χώρων λατρείας σε Ζώνες Προστασίας Δα και στις Ζώνες Υπαίθρου Γα2 και Γα2* δεν επιτρέπεται.

18.3.4 Κατά τη μελέτη αίτησης για προσθήκες/ μετατροπές σε χώρο λατρείας όπου δεν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις της παραγράφου 18.3.1, η Πολεοδομική Αρχή θα αποφασίζει αφού αξιολογήσει την κλίμακα των προσθηκών/ μετατροπών και την περιοχή που βρίσκεται ο χώρος λατρείας, λαμβάνοντας υπόψη και τα εν λόγω κριτήρια.

19. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

19.1 Γενικά

19.1.1 Λόγω της συνεχιζόμενης έλλειψης σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο από την μη εφαρμογή του Σχεδίου για την Νήσο, επιδιώκεται μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 2 *Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι* του Τοπικού Σχεδίου, να ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος, του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές και της σταδιακής οργάνωσης των οικισμών, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

19.1.2 Ως έργα υποδομής θεωρούνται ουσιώδη έργα δημοσίου ενδιαφέροντος, τα οποία αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων σε ευρεία κλίμακα και χρησιμοποιούνται τόσο για την προώθηση της κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης όσο και για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής του πληθυσμού, αλλά και για την αποφυγή υποβάθμισης, καθώς και την προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος γενικότερα.

19.2 Καθορισμός των Έργων Υποδομής

19.2.1 Στα έργα υποδομής περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθοι τύποι ανάπτυξης:

- (α) Αναπτύξεις που αφορούν τα δίκτυα υποδομής, όπως δίκτυα, σταθμοί και υποσταθμοί μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας διαφόρων τύπων, τηλεπικοινωνιακοί σταθμοί και σταθμοί ραδιοεπικοινωνιών, υδρευτικά και αρδευτικά έργα και δίκτυα, μονάδες αφαλάτωσης νερού, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά πάρκα κλπ.), και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις.
- (β) Αναπτύξεις που συναρτούνται με τις συγκοινωνίες και τις μεταφορές (οδικά δίκτυα διαφόρων επιπέδων με τα συστατικά τους στοιχεία, πεζόδρομοι και ποδηλατόδρομοι, αεροδρόμια, λιμάνια, μαρίνες και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις).

- (γ) Βελτιωτικά έργα, όπως έργα προστασίας της παραλίας, αγκυροβολία, αποβάθρες, υδατοφράκτες, εγγειοβελτιωτικά, αντιδιαβρωτικά και αποστραγγιστικά έργα, έργα απορροής όμβριων υδάτων και άλλα παρόμοια, με τις σχετικές τους εγκαταστάσεις. Για τα οποία θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι επιπτώσεις από την κλιματική αλλαγή, λόγω της ανόδου της στάθμης της θάλασσας, πλημμυρών, κ.α.
- (δ) Αναπτύξεις που συναρτώνται με τη διαχείριση αποβλήτων διαφόρων τύπων και κατηγοριών (αποχετευτικά δίκτυα και τα συστατικά τους στοιχεία, εγκαταστάσεις διαλογής, επεξεργασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών αστικών αποβλήτων, σταθμοί επεξεργασίας αστικών λυμάτων, κέντρο διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων, καθώς και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις).

19.3 Στρατηγική Θεώρηση και Βασικοί Στόχοι

19.3.1 Με βάση τα πιο πάνω, η ειδική Στρατηγική ανάπτυξης όσον αφορά έργα υποδομής σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, στοχεύει στην εισαγωγή ευέλικτων προνοιών, οι οποίες θα αντιμετωπίζουν τις κατά καιρούς ανάγκες για εκτέλεση έργων υποδομής στα πλαίσια των αρχών της βιωσιμότητας/ αειφορίας και της διαχείρισης του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των φυσικών πόρων, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου.

19.4 Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

19.4.1 Η ανάπτυξη είναι δυνατόν να επιτραπεί εφόσον οι υποδομές αυτές είναι απολύτως απαραίτητες, χωρίς την ύπαρξη οποιονδήποτε εναλλακτικών λύσεων και εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Αποτελεί έργο δημόσιας ωφέλειας και είναι εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής σημασίας, συντελεί ουσιαστικά στην οικονομική ανάπτυξη και συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην επίτευξη αειφόρου ανάπτυξης, είτε αυτό υλοποιείται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (κρατικούς και ημικρατικούς οργανισμούς) είτε από τον ιδιωτικό τομέα και εξυπηρετεί, μεταξύ άλλων, και στόχους/ πολιτικές του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- (β) Δεν επηρεάζει ουσιωδώς το περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους, το τοπίο, την οικολογία της περιοχής, τη δημόσια υγεία, τις ανέσεις καθορισμένων Ζωνών και Ορίων Ανάπτυξης, επιβάλλοντας εκάστοτε κατάλληλους όρους προσαρμογής

της και λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη τις δυνατότητες μελλοντικών τους επεκτάσεων, και την ασφαλή διακίνηση οχημάτων και πεζών στην περιοχή.

- (γ) Λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ορθή, επαρκή ένταξη της ανάπτυξης στο περιβάλλον και το τοπίο. Ιδιαίτερη προσπάθεια περιβαλλοντικής προσαρμογής θα καταβάλλεται για έργο που είναι απαραίτητο να γίνει σε ευαίσθητες περιοχές, με βάση όσα αναφέρονται στο Κεφάλαιο 4 *Τοπίο και Φυσικό Περιβάλλον* ή σε περιοχές αρχαίων μνημείων όπου η αισθητική, οικολογική ή άλλη ειδική αξία του περιβάλλοντος και του τοπίου θεωρείται υψίστης σημασίας.
- (δ) Δεν επηρεάζεται το φυσικό ανάγλυφο, οι κορυφογραμμές, γκρεμοί, σπηλιές και άλλοι γεωλογικοί σχηματισμοί. Η προσαρμογή τέτοιων υποδομών στο τοπίο να διαμορφωθεί και μέσα από την ειδική μελέτη που αναφέρεται στην παράγραφο 6.6.2 του Κεφαλαίου 6 *Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Δομημένου Περιβάλλοντος*. Σε περίπτωση που η ειδική μελέτη καταδείξει την ανάγκη επιβολής συμπληρωματικών όρων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πορίσματα της μελέτης ως ουσιώδεις παράγοντες. Ιδιαίτερα στις περιπτώσεις όπου κάτω από τέτοιες συνθήκες οι υποδομές αυτές αφορούν Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές (ΠΕΠ) και 500 μέτρα από αυτές θα ακολουθούν τη διαδικασία Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου 153(Ι)/2003.
- (ε) Δεν ρυπαίνει ή μολύνει την ατμόσφαιρα, τους υδάτινους πόρους, το έδαφος και το υπέδαφος, τους ποταμούς, τις ακτές και τις φυσικές ή τεχνητές λίμνες.
- (στ) Σε περίπτωση που τέτοιου τύπου αναπτύξεις συνδυάζονται με βιομηχανικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις διάθεσης αποβλήτων, κατά την αξιολόγηση της χωροθέτησης θα λαμβάνονται υπόψη κατά το δυνατό και ανάλογα με τη σημασία του έργου και οι αντίστοιχες Πολιτικές που αφορούν τις αναπτύξεις αυτές.

19.4.2 Κατά τη μελέτη αιτήσεων για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη, εκτός των άλλων, και τα τεχνοοικονομικά κριτήρια των αρμόδιων φορέων/ υπηρεσιών. Για ανάπτυξη του τύπου αυτού, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ανώτατου συντελεστή της επικρατούσας χρήσης.

19.5 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής

19.5.1 Επιπρόσθετα των γενικών προνοιών πολιτικής που περιγράφονται στην παράγραφο 19.4, ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί και τις ειδικές πρόνοιες που καθορίζονται:

- (α) Με Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών, για τις οποίες ο Υπουργός δύναται να λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων εμπλεκομένων, κατά τη γνώμη του, φορέων (έχουν ήδη εκδοθεί Εντολές για τη χωροθέτηση μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και για σταθμούς ραδιοεπικοινωνίας).

Οι πιο πάνω Εντολές δυνατόν να προνοούν για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, σώματα ή/ και φορείς.

- (β) Με πρόνοιες που βρίσκονται σε άλλα σχετικά Κεφάλαια που αφορούν επιμέρους τύπους ανάπτυξης, οι οποίοι έμμεσα ή άμεσα αφορούν υποδομές.

19.6 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών

19.6.1 Ανάπτυξη που αφορά υποσταθμό Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών θα επιτρέπεται στις περιοχές οι οποίες εξυπηρετούνται από την εγκατάσταση αυτή (κέντρο ζήτησης υπηρεσίας), ανεξάρτητα από την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο. Η χωροθέτηση εντός Οικιστικής Ζώνης θα γίνεται μόνο στις περιπτώσεις που η χωροθέτηση δεν είναι αντικειμενικά δυνατή σε Βιοτεχνική Ζώνη ή άλλη περιοχή που είναι δυνατή η χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης.

19.6.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, θα ισχύει η μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.
- (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6 μέτρα 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 υψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

19.6.3 Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με τον Παροχέα ο οποίος υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Τουριστικής ή άλλης Ζώνης Ανάπτυξης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου και να μην

επιηρεάζει 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. Τέτοια ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.

- 19.6.4** Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- 19.6.5** Πριν την υποβολή αίτησης θα δημοσιεύεται γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, ούτως ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση του κοινού και των περιοίκων.
- 19.6.6** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη Παροχέων θα επιβάλλονται, ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιστέχνηση 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.
- 19.6.7** Αίτηση για προσθήκες/ μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό των Παροχέων, ανεξάρτητα από ενδεχόμενες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της φιλοξενούσας περιοχής, θα εξετάζεται χωρίς να είναι αναγκαία η διαβούλευση με άλλες αρχές ή υπηρεσίες, όταν πληρούνται τα ακόλουθα:
- (α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιωδώς.
 - (β) Ο εξοπλισμός του υποσταθμού έχει τα ίδια ή πιο σύγχρονα ή ποιοτικά αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά, σε σύγκριση με τον νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό και δεν ενισχύονται τα φορτία του.
 - (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκομετατροπών δεν υπερβαίνει το 20% της εγκεκριμένης κυβικής χωρητικότητας του υποσταθμού.

19.7 Εγκαταστάσεις Παραγωγής Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές

19.7.1 Εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά πάρκα κλπ.) να γίνονται σύμφωνα με του όρους της Γνωμάτευσης της Περιβαλλοντικής Αρχής για τη ΣΜΠΕ Χωροθέτησης Έργων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας στον τομέα της ηλεκτροπαραγωγής που εκδόθηκε στις 21/2/2022 ή όπως οι όροι αυτοί δυνατό να τροποποιηθούν στο μέλλον.

20. ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

20.1 Γενικά

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

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

20.2 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

20.2.1 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή πως η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης των οχημάτων και με τέτοιο τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται τυχόν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών χρήσεων και της περιοχής γενικότερα. Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών μπορεί να επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, σε περιοχές ανάπτυξης, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου. Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών είναι επίσης δυνατή εκτός ορίου ανάπτυξης, στην Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια γης που εφάπτονται του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και σε απόσταση 300 μέτρων από τα όρια ανάπτυξης, προσαρμοσμένα στο φυσικό ανάγλυφο της περιοχής, νοουμένου ότι δεν προκαλείται περιβαλλοντική επιβάρυνση της περιοχής.

20.2.2 Σε όλες τις περιπτώσεις, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου δεν δύνανται να τοποθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 2.000 μέτρων μεταξύ τους.

20.2.3 Η χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών δεν επιτρέπεται στις περιοχές των Πυρήνων των Οικισμών, εντός των ορίων Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), εντός καθορισμένων Λατομικών Ζωνών και εντός των καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών Γγ1 και Γγ2 και της Κτηνοτροφικής Περιοχής Γβ1.

20.2.4 Η χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις μπορεί να επιτρέπεται εφόσον ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής.
- (β) Δεν δημιουργούνται κίνδυνοι στην οδική ασφάλεια ή ουσιώδεις δυσλειτουργίες στην οδική κυκλοφορία.
- (γ) Η χωροδιάταξη της ανάπτυξης, ο τρόπος λειτουργίας της και η εγκατάσταση συμπληρωματικών χρήσεων θα είναι τέτοια ώστε να μην δημιουργείται όχληση και να μην επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ή γειτονικών οικιστικών ή τουριστικών αναπτύξεων σε Οικιστικές Ζώνες ή άλλες Ζώνες όπου ενθαρρύνονται οι πιο πάνω αναπτύξεις.
- (δ) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται σε απόσταση ίση ή μεγαλύτερη των 200,00 μέτρων από το πλησιέστερο σημείο του κρίσιμου χώρου της οικοδομής υφιστάμενων αναπτύξεων οι οποίες λειτουργούν ως χώροι λατρείας, νοσοκομεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, ξενοδοχεία, κινηματογράφοι ή άλλοι παρόμοιοι χώροι συνάθροισης πληθυσμού, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φροντιστηρίων). Η απόσταση θα υπολογίζεται από το κέντρο της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καυσίμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως.

20.2.5 Δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οποιασδήποτε από τις αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω, σε περίπτωση όπου αυτή προτείνεται να χωροθετηθεί σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων (υπολογιζόμενη ως αναφέρεται πιο πάνω) από υφιστάμενο πρατήριο πετρελαιοειδών.

20.2.6 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, κ.ο.κ..

20.2.7 Σε περιπτώσεις γειτνίασης πρατηρίου πετρελαιοειδών με Οικιστική Ζώνη, εκτός εάν η δραστηριότητα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου, σε απόσταση τουλάχιστον 8,00 μέτρων από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη δεν θα διεξάγεται καμία δραστηριότητα η οποία σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και ο χώρος θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα με δενδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την κρίση της και για παραπέρα προστασία της παρακείμενης Οικιστικής Ζώνης, να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών άλλων χρήσεων που είναι δυνατόν να

συμπεριληφθούν και προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

- 20.2.8** Άλλες χρήσεις που είναι δυνατόν να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι μόνο αυτές οι οποίες προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Χρήση η οποία εμπίπτει στον ορισμό της βιοτεχνικής ανάπτυξης θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τετραγωνικά μέτρα, δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων και για αυτή θα ισχύουν οι περιορισμοί των παραγράφων 20.2.6 και 20.2.7..
- 20.2.9** Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/ και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών, ή/ και για τη βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και αν δεν τηρούνται πλήρως οι πρόνοιες της παραγράφου 20.2.7. Σε περιπτώσεις, ωστόσο, που αίτηση αφορά την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών ή την προσθήκη νέων διευκολύνσεων (π.χ. πλυντήριο, λιπαντήριο), η πρόνοια αυτή θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής.
- 20.2.10** Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

21. ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

21.1 Γενικά

21.1.1 Η αξιοποίηση του ορυκτού πλούτου θεωρείται ύψιστης σημασίας για την οικονομία και συνεπώς αναγνωρίζεται η ανάγκη για τη διασφάλιση απρόσκοπτης προσφοράς βασικών λατομικών υλικών που ικανοποιούν και τις ανάγκες του Κράτους. Ωστόσο, αναγνωρίζεται ότι η δραστηριότητες της λατομικής και μεταλλευτικής ανάπτυξης δυνατό να επηρεάσουν δυσμενώς το περιβάλλον, τις ανέσεις των περιοίκων και τον χαρακτήρα της περιοχής. Γι' αυτό τον λόγο, κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου θα πρέπει να διασφαλίζεται ο περιορισμός οποιωνδήποτε επιπτώσεων δυνατό να προκύψουν από τέτοιου τύπου αναπτύξεις.

21.2 Χωροθετική Πολιτική

21.2.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, η λατομική και η μεταλλευτική ανάπτυξη θα πραγματοποιείται ως ακολούθως:

(α) Κατ' κανόνα, στις καθορισμένες Λατομικές Ζώνες [Σχέδια αρ. Α4 και Α5 Χρήση Γης και Πολεοδομικές Ζώνες, αντίστοιχα]. Η Λατομική Ανάπτυξη θα διεξάγεται εντός των ορίων των καθορισμένων Λατομικών Ζωνών.

(β) Κατ' εξαίρεση, σε όλες τις περιοχές της υπαίθρου που βρίσκονται εκτός των καθορισμένων Λατομικών Ζωνών, εκτός των Ζωνών Προστασίας Δα1-ΤΑ, Δα1 και Δα3 καθώς και των Κτηνοτροφικών Ζωνών/ Περιοχών Γγ1, Γγ2 και Γβ1, μόνο εφόσον η λατομική και μεταλλευτική ανάπτυξη κριθεί ως επιβεβλημένη και αναγκαία για λόγους δημοσίου συμφέροντος και με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης και της Υπηρεσίας Μεταλλείων. Η Πολεοδομική Αρχή να μεριμνεί ώστε η ανάπτυξη να μην είναι εμφανώς ορατή από δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύον οδικό δίκτυο [Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης και Σχέδιο αρ. Α5 Πολεοδομικές Ζώνες] ή/ και από αυτοκινητόδρομο.

21.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει την παράταση της λειτουργίας υφιστάμενου λατομείου το οποίο λειτουργεί νόμιμα, με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης και της Υπηρεσίας Μεταλλείων υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 21.4.4..

21.2.3 Σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνεί ώστε να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Να μην επηρεάζονται οι ανέσεις των κατοίκων της περιοχής και η δημόσια υγεία, η ασφαλής διακίνηση οχημάτων και πεζών και οι γεωργικές και άλλες δραστηριότητες.

- (β) Να μην επηρεάζονται η ατμόσφαιρα, το περιβάλλον και το τοπίο. Σε κάθε περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή να ικανοποιείται ότι θα επιτυγχάνεται η αποκατάσταση του τοπίου μετά τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης.

21.3 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια

21.3.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 21.2 πιο πάνω, αφού λάβει υπόψη και αξιολογήσει και τις ακόλουθες παραμέτρους:

- (α) Τον βαθμό επηρεασμού των αγροτικών περιοχών, ιδιαίτερα των αρδευόμενων, του τοπίου και του φυσικού πλούτου.
- (β) Την απόσταση της προτεινόμενης μεταλλευτικής ή λατομικής ανάπτυξης από αναπτυσσόμενες περιοχές καθώς και από αναπτύξεις με τις οποίες είναι ασυμβίβαστη.
- (γ) Την απόσταση της προτεινόμενης μεταλλευτικής ή λατομικής ανάπτυξης από περιοχές αναψυχής/ ψυχαγωγίας και το ενδεχόμενο δυσμενούς επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής προκαλώντας σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα ιδιαίτερα από αισθητικής απόψεως.
- (δ) Την διασφάλιση κατάλληλης σύνδεσης της ανάπτυξης με το πρωτεύον οδικό δίκτυο [Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης], ώστε να μην δημιουργούνται προβλήματα για την ασφαλή και άνετη διακίνηση της τροχαίας στην περιοχή, λόγω της διακίνησης βαρέων οχημάτων προς και από την ανάπτυξη.
- (ε) Να αποφεύγεται ή διέλευση οχημάτων από κατοικημένες περιοχές. Σε περίπτωση που έχουν μελετηθεί εναλλακτικές λύσεις και η διέλευση από κατοικημένες περιοχές είναι απαραίτητη, τότε η Πολεοδομική Αρχή να διαβουλεύεται με την Τοπική Αρχή ή/ και τον Έπαρχο Πάφου.

21.4 Ειδικές Πρόνοιες

21.4.1 Η ανέγερση κατοικίας σε Λατομική Ζώνη δεν επιτρέπεται.

21.4.2 Η ανέγερση μονάδων διαλογής πλυσίματος, καθαρισμού, συσκευασίας και αποθήκευσης γεωργικών, κτηνοτροφικών και ιχθυοτροφικών προϊόντων δεν επιτρέπεται σε Λατομικές Ζώνες.

21.4.3 Βοηθητική ανάπτυξη, η οποία σχετίζεται με υφιστάμενα μεταλλεία/λατομεία που λειτουργούν νόμιμα και η οποία κρίνεται ως απόλυτα αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή των εργασιών τους, είναι δυνατό να επιτρέπεται, όπως επίσης και η αποθηκευτική ή βιομηχανική ανάπτυξη μέσα στον ίδιο χώρο ή σε παρακείμενους

χώρους, εφόσον οι χρήσεις αυτές έχουν αποδεδειγμένα λειτουργική σχέση με το μεταλλείο/ λατομείο. Η ανωτέρω βιομηχανική ή αποθηκευτική ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και θα διαρκεί για όσο χρόνο λειτουργεί νόμιμα το μεταλλείο/ λατομείο.

21.4.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την παράταση της λειτουργίας υφιστάμενου λατομείου, το οποίο λειτουργεί νόμιμα εκτός των καθορισμένων Λατομικών Ζωνών, νοουμένου ότι στην περιοχή όπου βρίσκεται δεν έχουν διαμορφωθεί συνθήκες που επιβάλλουν τη διακοπή των εργασιών του και θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Η ανάπτυξη δεν είναι εμφανώς ορατή από οικισμούς, από πρωτεύον οδικό δίκτυο [Σχέδιο αρ. Α4 Χρήση Γης] ή αυτοκινητόδρομο.
- (β) Δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των κατοίκων της περιοχής και η δημόσια υγεία, η ασφαλής διακίνηση οχημάτων και πεζών και οι γεωργικές και άλλες δραστηριότητες.
- (γ) Δεν επηρεάζονται η ατμόσφαιρα, το περιβάλλον και το τοπίο και η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι επιτυγχάνεται η αποκατάσταση του τοπίου μετά τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης.
- (δ) Οι απόψεις της αρμοδίας Τοπικής Αρχής και του Έπαρχου Πάφου κατόπιν σχετικής διαβούλευσης.
- (ε) Δεν έχουν γίνει οποιοσδήποτε παράνομες επεκτάσεις, πέραν της περιοχής που έχει αδειοδοτηθεί για τη λατομική χρήση δραστηριότητα. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει η παράνομη χρήση να τερματίζεται αμέσως και να υποβάλλεται νέα πολεοδομική αίτηση.

21.4.5 Οι πρόνοιες της παραγράφου 21.4.4 δεν ισχύουν στις περιπτώσεις λατομείων και μεταλλείων που βρίσκονται μέσα σε καθορισμένες Λατομικές Ζώνες.

21.4.6 Σε κάθε περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνεί ώστε η αδειοδοτημένη έκταση λατομείου να οριοθετείται με σταθερά σημεία. Οποιαδήποτε λατομική εργασία διεξάγεται πέραν των ορίων αυτών θα θεωρείται παράνομη. Η παράβαση των σταθερών σημείων θα έχει ως συνέπεια τον τερματισμό των εργασιών.

21.4.7 Η επαναφορά και αναμόρφωση του τοπίου μετά την αποπεράτωση των εργασιών με δεντροφύτευση ολόκληρης της έκτασης λατομείου, σύμφωνα με τις υποδείξεις του Διευθυντή του Τμήματος Δασών. Επιπλέον, μπάζα και άχρηστα υλικά να τοποθετούνται εντός του χώρου του εγκριμένου λατομείου.

21.4.8 Πέραν της δεντροφύτευσης, η αποκατάσταση του τοπίου στις περιοχές που έχουν επηρεαστεί από λατομική δραστηριότητα, θα πρέπει να γίνεται με ολοκληρωμένο τρόπο. Για τον σκοπό αυτό, απαιτείται η προσέγγιση του χώρου μέσα από ένα ολοκληρωμένο σχεδιασμό, που να παρέχει τη δυνατότητα χρήσης των χώρων αυτών

για νέες μορφές δραστηριότητας. Στο πλαίσιο αυτό, ενθαρρύνεται η διεξαγωγή μελέτης ή/ και αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, με στόχο την εναρμόνιση και διασύνδεση του χώρου με την υπόλοιπη περιοχή, και τον καθορισμό νέων χρήσεων, συμβατών με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, που θα καταστήσουν τα εγκαταλειμμένα λατομεία σημεία ενδιαφέροντος για ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Για τη βελτίωση της τροφοληψίας του είδους *Roussettus aegyptiacus*, στα πλαίσια του σχεδίου αποκατάστασης της υφιστάμενης Λατομικής Ζώνης, να γίνει φύτευση οπωροφόρων δέντρων, πλησίον των σπηλαίων τόσο αυτού που διαβιούν άτομα του είδους τόσο και αυτού που έχει εγκαταλειφθεί.

21.4.9 Για σκοπούς προστασίας και διασφάλισης των υδατορεμάτων και για την αποτροπή διαρροής αδρανών υλικών εντός των ποταμών, η Πολεοδομική Αρχή να μεριμνεί ώστε με κατάλληλους όρους να μην εκτελείται οποιαδήποτε λατομική εργασία μέχρι και 25 μέτρα εκατέρωθεν της κοίτης των υδατορεμάτων και σύμφωνα με τους ειδικούς όρους των Προνομίων Λατόμευσης της Υπηρεσίας Μεταλλείων.

21.4.10 Η Πολεοδομική Αρχή κατά την αδειοδότηση λατομικής ανάπτυξης, θα θέτει κατάλληλους όρους, σύμφωνα με τις απόψεις της Υπηρεσίας Μεταλλείων και των σχετικών όρων που έχουν τεθεί στα Πρόνομια Λατόμευσης. Ειδικά, για την εξόρυξη του πετρώματος, η χρήση εκρηκτικών υλών να είναι ελεγχόμενη και για τον σκοπό αυτό να χρησιμοποιούνται εκρηκτικές ύλες τελευταίας τεχνολογίας όπου μειώνεται στο ελάχιστο ο θόρυβος (air blasting).

21.4.11 Η κατανομή των ορυκτών πόρων στην περιοχή θα αποφασιστεί από την Υπηρεσία Μεταλλείων, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους ενδιαφερόμενους που υπέβαλαν αιτήσεις στην περιοχή Ανδρολίκου και θα θέσει όρους που θα συμβάλουν στη βελτίωση της προστασίας και διατήρησης των ειδών που διαβιούν στην περιοχή Ανδρολίκου.

22. ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

22.1 Γενικά

22.1.1 Ως έννοια, η βιώσιμη ανάπτυξη, αναζητεί την αρμονικότερη δυνατή σχέση μεταξύ οικονομίας και περιβάλλοντος ενώ στοχεύει να διορθώσει την αρνητική ανάδραση δημιουργώντας μια θετική συσχέτιση μεταξύ της οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής πτυχής της ανάπτυξης. Η βιώσιμη ανάπτυξη, ως αποτέλεσμα της «αιφορίας», επιδιώκει το συνεχές παραγωγικό αποτέλεσμα χωρίς όμως να μειώνεται ή υποβαθμίζεται το φυσικό κεφάλαιο, ως αναγκαία προϋπόθεση για την ποιότητα ζωής τόσο της παρούσας όσο και των μελλοντικών γενεών.

22.1.2 Το παρόν κεφάλαιο στοχεύει στη διαμόρφωση ενός πλαισίου χωροταξικών πολιτικών, που θα προωθούν τη βιώσιμη ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε σχέση με τους διαθέσιμους φυσικούς πόρους. Το ζητούμενο σε κάθε περίπτωση είναι προώθηση της ανάπτυξης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, υπό μία ολιστική έννοια, που περιλαμβάνει τη διαφύλαξη των φυσικών πόρων της περιοχής και πραγματώνει την οικονομική και κοινωνική συνοχή στο τοπικό επίπεδο. Απώτερος στόχος του παρόντος κεφαλαίου είναι η εξασφάλιση συνεργιών προς επίτευξη των καλύτερων δυνατών συνθηκών κοινωνικής και οικονομικής εξέλιξης της τοπικής κοινωνίας, χωρίς να διακυβεύονται οι φυσικοί πόροι.

22.2 Στρατηγική Θεώρηση

22.2.1 Η Στρατηγική Ανάπτυξης για το παρόν κεφάλαιο επικεντρώνεται στην προώθηση και τον εμπλουτισμό της τοπικής οικονομικής βάσης, με σκοπό τη συγκράτηση του μόνιμου πληθυσμού των Κοινοτήτων, διασφαλίζοντας την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου της περιοχής. Στο πλαίσιο αυτό, υιοθετούνται ευέλικτες πολιτικές που διασφαλίζουν κατάλληλες εκτάσεις γης για ειδικές χρήσεις και δραστηριότητες, τοπικής σημασίας, καθώς και προς ικανοποίηση κοινωνικών σκοπών, τόσο εντός όσο και εκτός ορίου ανάπτυξης, υπό προϋποθέσεις. Παράλληλα, επιδιώκεται η αναβάθμιση της περιοχής του Σχεδίου, με την παροχή κατάλληλης γης για ένα φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δράσης σε κατάλληλες περιοχές, υπό προϋποθέσεις.

22.2.2 Πρωταρχικός στόχος του κεφαλαίου αυτού είναι να διασφαλίσει την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης στην περιοχή του Σχεδίου, όπου η οικονομική δραστηριότητα δεν υποσκελίζει τη βιωσιμότητα της φύσης αλλά, ταυτόχρονα, είναι και κοινωνικά αιεφόρος, προς ικανοποίηση της κοινωνικοοικονομικής πτυχής της ανάπτυξης, και

με γνώμονα την ευημερία της τοπικής κοινωνίας και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής του ανθρώπου.

22.3 Τύποι Ειδικών Χρήσεων και Δραστηριοτήτων

22.3.1 Οι τύποι των ειδικών χρήσεων και δραστηριοτήτων της παρούσας πολιτικής διασυνδέονται είτε με την προαγωγή του αγροτικού χαρακτήρα της περιοχής του Σχεδίου ή/ και του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ή/ και τοπίου της περιοχής είτε, εναλλακτικά, διασυνδέονται με την ικανοποίηση κοινωνικών στόχων. Οι κατηγορίες των χρήσεων που δυνατό να επιτρέπονται αναφέρονται ως εξής:

- (α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, με αντικείμενο την Περιβαλλοντική και Οικολογική Εκπαίδευση (Πανεπιστήμια, Κολέγια και άλλες εξειδικευμένες σχολές).
- (β) Εξειδικευμένα Κέντρα Αποκατάστασης, Αποθεραπείας, Εξειδικευμένης Φροντίδας και Ευεξίας.
- (γ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (δ) Κατοικία, για σκοπούς ικανοποίησης στεγαστικών αναγκών οργανικής οικογένειας.

22.4 Περιοχές Εφαρμογής

22.4.1 Οι περιοχές εφαρμογής της παρούσας πολιτικής καθορίζονται σε τεμάχια γης εντός ορίου ανάπτυξης, που ειδικά καθορίζονται για οικιστική χρήση με τον χαρακτηριστικό κωδικό «Πα» και «Κα» καθώς σε περιοχές τουριστικής ανάπτυξης με τον χαρακτηριστικό κωδικό «Τ» (με εξαίρεση την Τουριστική Ζώνη Τ3δ2 της Ίνειας), όπως αυτοί καθορίζονται στο Σχέδιο αρ. 5 *Πολεοδομικές Ζώνες*. Πρόσθετα, αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι δυνατό, υπό προϋποθέσεις, να επιτρέπονται εκτός ορίου ανάπτυξης, στην περιοχή υπαίθρου με χαρακτηριστικό κωδικό «Γα4» και «Γα2*», μόνο.

22.4.2 Η παρούσα πολιτική δεν εφαρμόζεται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) στη Βιομηχανική Ζώνη Βε3,
- (β) στις Κτηνοτροφικές Ζώνες Γγ1 και Γγ2 καθώς και την Κτηνοτροφική Περιοχή Γβ1,

- (γ) στη Λατομική Ζώνη ΛΖ,
- (δ) στην Αγροτική Ζώνη Γα2, και
- (ε) στις Ζώνες Προστασίας Δα1-Τ.Α., Δα1 και Δα3.

22.5 Τύποι Ειδικών Χρήσεων και Προϋποθέσεις Ανάπτυξης

22.5.1 Απαραίτητη προϋπόθεση ανάπτυξης για όλους τους τύπους ειδικών χρήσεων, που αναφέρονται στην παράγραφο 22.3.1 πιο πάνω και οι οποίοι δεν προτείνονται σε κατάλληλες περιοχές εκτός ορίου ανάπτυξης, είναι όπως τα υπό ανάπτυξη τεμάχια γης εφάπτονται του καθορισμένου ορίου ανάπτυξης. Για σκοπούς εφαρμογής της παρούσας πολιτικής το όριο της Τουριστικής Ζώνης Τ3δ2 της Ίνειας δεν αποτελεί «όριο ανάπτυξης».

22.5.2 Ειδικές Χρήσεις, §22.3.1 (α) μέχρι και (γ)

22.5.2.1 Για τις κατηγορίες ειδικών χρήσεων που αναφέρονται στις παραγράφους 22.3.1 (α) μέχρι και (γ) καθορίζονται τα 30.000 τ.μ. ως ελάχιστο εμβαδόν υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης και 1.000 τ.μ. ως το μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν ενώ θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημόσιου χώρου πρασίνου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου].

22.5.2.2 Πέραν των πιο πάνω, για τις κατηγορίες ειδικών χρήσεων που αναφέρονται στις παραγράφους 22.3.1 (α) μέχρι και (γ), ορίζονται και οι ακόλουθες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης και τις αποστάσεις από τα σύνορα, ως ακολούθως:

(α) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- i. Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,30:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (2).
- ii. Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- iii. Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και ένας (1) για κάθε δύο (2) φοιτητές.
- iv. Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις,

διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών. Πρόσθετα, δυνατό να περιλαμβάνει κλειστό γυμναστήριο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.

- v. Το εκπαιδευτικό ίδρυμα δυνατό να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις, όπως βιβλιοπωλείο, φαρμακείο, περίπτερο, μικρό κατάστημα ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεστιατόριο κλπ. Κατά προτεραιότητα, οι υποστηρικτικές χρήσεις να χωροθετούνται εντός ορίου ανάπτυξης, σε Οικιστικές ή/ και Τουριστικές Ζώνες. Η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων εντός ορίου ανάπτυξης ενθαρρύνεται με αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για την καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, κατά 0,10:1 ενώ είναι δυνατό οι χρήσεις αυτές να μην βρίσκονται σε ένα ενιαίο κτηριακό συγκρότημα αλλά διάσπαρτες, σε διάφορες οικοδομές, εντός ορίου ανάπτυξης. Σε περίπτωση όπου οι υπό αναφορά υποστηρικτικές χρήσεις χωροθετούνται εκτός ορίου ανάπτυξης, τότε το δομήσιμο εμβαδόν των χρήσεων αυτών δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος ή τα 200 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.
- vi. Η ανάπτυξη δεν θα περιλαμβάνει την ανέγερση Φοιτητικών Εστιών, εκτός ορίου ανάπτυξης. Ανάπτυξη φοιτητικών εστιών δυνατό να επιτρέπεται μόνο εντός ορίου ανάπτυξης, σε Οικιστικές Ζώνες, υπό αυστηρές προϋποθέσεις, χωρίς να εφαρμόζεται μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για την επικρατούσα χρήση.

(β) Εξειδικευμένα Κέντρα Αποκατάστασης, Αποθεραπείας, Εξειδικευμένης Φροντίδας και Ευεξίας

- i. Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,35:1, και ο αριθμός ορόφων τους δύο (2).
- ii. Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- iii. Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- vii. Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως φαρμακείο, περίπτερο, ανθοπωλείο, καφενείο, κ.ο.κ. Κατά προτεραιότητα, οι υποστηρικτικές χρήσεις να χωροθετούνται εντός ορίου ανάπτυξης, σε Οικιστικές ή/ και Τουριστικές Ζώνες. Η χωροθέτηση

τέτοιων χρήσεων εντός ορίου ανάπτυξης ενθαρρύνεται με αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για την καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, κατά 0,10:1 ενώ είναι δυνατό οι χρήσεις αυτές να μην βρίσκονται σε ένα ενιαίο κτηριακό συγκρότημα αλλά διάσπαρτες, σε διάφορες οικοδομές, εντός ορίου ανάπτυξης. Σε περίπτωση όπου οι υπό αναφορά υποστηρικτικές χρήσεις χωροθετούνται εκτός ορίου ανάπτυξης, τότε το δομήσιμο εμβαδόν των χρήσεων αυτών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου ή τα 200 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

- iv. Εντός ορίου ανάπτυξης, σε Οικιστικές Ζώνες, είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δύο (2) κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό.
- v. Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση καταλυμάτων, ανάλογα με την περίπτωση και κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τη διαμονή των συγγενών των ασθενών με αριθμό κλινών όχι μεγαλύτερο από το 20% των κλινών της αντίστοιχης πρωτεύουσας χρήσης, σε περιπτώσεις που δεν παρέχονται τέτοιου τύπου διευκολύνσεις σε άλλες υφιστάμενες Ζώνες Ανάπτυξης, σε λειτουργική απόσταση από την τοποθεσία της ανάπτυξης.

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

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιομετρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογικής ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση αναπτύξεις του τύπου αυτού θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για τον λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής, παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών.

- i. Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,35:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις (2).
- ii. Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- iii. Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων και ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τετραγωνικά μέτρα βοηθητικών χώρων.

- iv. Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις, όπως καφεσιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Κατά προτεραιότητα, οι υποστηρικτικές χρήσεις να χωροθετούνται εντός ορίου ανάπτυξης, σε Οικιστικές ή/ και Τουριστικές Ζώνες. Η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων εντός ορίου ανάπτυξης ενθαρρύνεται με αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για την καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, κατά 0,10:1 ενώ είναι δυνατό οι χρήσεις αυτές να μην βρίσκονται σε ένα ενιαίο κτηριακό συγκρότημα αλλά διάσπαρτες, σε διάφορες οικοδομές, εντός ορίου ανάπτυξης. Σε περίπτωση όπου οι υπό αναφορά υποστηρικτικές χρήσεις χωροθετούνται εκτός ορίου ανάπτυξης, τότε το δομήσιμο εμβαδόν των χρήσεων αυτών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου ή τα 200 τετραγωνικά μέτρα, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.
- v. Εντός ορίου ανάπτυξης, σε Οικιστικές Ζώνες, είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού.

22.5.2.3 Βασικές προϋποθέσεις αναπτύξεις των πιο πάνω ειδικών χρήσεων είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα φιλοτεχνημένους και τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού, που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Η ανάπτυξη γενικά θα σέβεται και αναδεικνύει κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει στοιχεία περιβαλλοντικού εμπλουτισμού, όπως πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, δενδροφυτεύσεις και τοπιοτεχνήσεις. Για σκοπούς διαμόρφωσης ενός ολοκληρωμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων, τόσο εντός ορίου όσο και εκτός ορίου ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή να συμβουλευέται το Σχέδιο με αρ. Β1 *Ενδεικτικό Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων*, το οποίο έχει σημασία καθοδηγητική/ ενημερωτική.
- (β) Η πολύ υψηλή αισθητική στάθμη των προτεινόμενων οικοδομών και κατασκευών και η ορθή ένταξη στην περιβάλλουσα περιοχή, για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.
- (γ) Η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από άρτιο οδικό δίκτυο, η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης και η απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Σημειώνεται ότι για τα

έργα αυτά κρίνεται απαραίτητο να διεξάγεται ειδική κυκλοφοριακή μελέτη.

- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.
- (ε) Θα λαμβάνονται υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.
- (στ) Κατά την αξιολόγηση σχετικής αίτησης θα λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής, τόσο όσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση κατά το χρόνο μελέτης της αίτησης αλλά και της πιθανότητας επεκτάσεων στο μέλλον των υφιστάμενων Ορίων Ανάπτυξης.
- (ζ) 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 κλπ.

22.5.3 Ειδική Χρήση Κατοικίας

22.5.3.1 Στις περιοχές υπαίθρου, εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, κατά κανόνα, δεν επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη. Κατ' εξαίρεση, η ανέγερση κατοικίας δυνατό να επιτρέπεται στις περιοχές υπαίθρου με κωδικούς Γα4 και Γα2*, υπό προϋποθέσεις, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή, κατ' αρχάς, κρίνει ότι η ανάπτυξη είναι απαραίτητη λόγω ειδικών περιστάσεων που προκύπτουν από την ανάγκη ικανοποίησης των στεγαστικών αναγκών, σε μία μόνο από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) οικογένεια που δεν κατέχει ή κατείχε τα τελευταία πέντε χρόνια άλλη κατοικία ή άλλο τεμάχιο γης εντός Οικιστικής Ζώνης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, είτε
- (β) μέλος οργανικής οικογένειας, που ήδη διαμένει σε εγκριμένη κατοικία εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης και επιθυμεί την ανέγερση άλλης, δεύτερης, κατοικίας εντός του ίδιου (αρχικού) τεμαχίου γης για σκοπούς ιδιοκατοίκησης.

22.5.3.2 Η ανέγερση κατοικίας εκτός ορίου ανάπτυξης είναι δυνατόν να επιτραπεί μόνο σε τεμάχια γης εφαιπτόμενα του ορίου ανάπτυξης, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις, σύμφωνα και με τις πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου:

- (α) **Απόσταση τεμαχίου γης από άλλες πολεοδομικές Ζώνες:** Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο θα απέχει τουλάχιστον 500 μέτρα από όριο καθορισμένης Κτηνοτροφικής Περιοχής Γβ, Κτηνοτροφικής Ζώνης Γγ ή/ και Ζώνης Προστασίας Δα1-ΤΑ, Δα1 και Δα3 ή/ και Αγροτικής Ζώνης Γα2.
- (β) **Προσπέλαση:** Το τεμάχιο θα διαθέτει προσπέλαση, η οποία να θεωρείται ικανοποιητική, με βάση τις πρόνοιες της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών που διευκρινίζει το θέμα αυτό.
- (γ) **Επηρεασμός από οδικό δίκτυο:** Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) των Τοπικών Σχεδίων. Το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης να εφάπτεται του οδικού δικτύου σε ουσιαστικό μήκος επαφής, τουλάχιστον 20 μέτρων.
- (δ) **Επηρεασμός για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου:** Ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης θα παραχωρείται στο δημόσιο για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού χώρου.
- (ε) **Αποστάσεις κατοικίας από τα σύνορα του τεμαχίου:** Όλες οι οικοδομές, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, θα απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από όλα τα σύνορα του υπό ανάπτυξη τεμαχίου. Σε εξαιρετικές όμως περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει την πιο πάνω αναφερόμενη απόσταση από ένα ή/ και δυο σύνορα του τεμαχίου, σε περίπτωση μικρού τεμαχίου το οποίο, λόγω των αποστάσεων από τα σύνορα που καθορίζονται, δεν είναι εφικτό να αξιοποιηθεί. Η κατοικία να χωροθετείται στο τμήμα του τεμαχίου πλησίον του ορίου ανάπτυξης.
- (στ) **Εμβαδόν κατοικίας:** Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας με συνολικό εμβαδόν μεγαλύτερο των 240 τετραγωνικών μέτρων. Στις περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών, το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας θα αυξάνεται για κάθε επιπρόσθετο τέκνο κατά 15 τετραγωνικά μέτρα. Στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/ χρήσεις με εξαίρεση το υπόγειο, όπου εμβαδόν μέχρι 30 τετραγωνικά μέτρα δεν θα λογίζεται στο συντελεστή δόμησης.
- (ζ) **Αριθμός Ορόφων:** Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ορίζεται στους δύο (2) και δεν παρέχεται οποιαδήποτε πρόσθετη δυνατότητα αύξησης του αριθμού αυτού. Για τον σκοπό αυτό δεν θα έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες των παραγράφων 6.2 και 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων.

- (η) **Σφραγισμένες επιφάνειες:** Οι σφραγισμένες επιφάνειες της ανάπτυξης, περιλαμβανομένης και της οικοδομής, δεν θα ξεπερνούν το 20% του συνολικού εμβαδού του γηπέδου, ενώ κολυμβητικές δεξαμενές και επιστρωμένα γήπεδα δεν θα επιτρέπονται. Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου ή όπου αλλού γίνεται αναφορά στον όρο, ως σφραγισμένη επιφάνεια θεωρείται οποιαδήποτε επιφάνεια έχει καλυφθεί από σκληρό/ μη διαπερατό υλικό (π.χ. σκυρόδεμα, άσφαλτος, πέτρα).
- (θ) **Υδατοπρομήθεια:** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί επαρκή, κατάλληλη και συνεχή υδατοπρομήθεια.
- (ι) **Ποιότητα ανάπτυξης:** Κάθε οικοδομή θα εντάσσεται στη φυσική κλίση του εδάφους, με στόχο να περιορίζεται ουσιαστικά η οποιαδήποτε διαφοροποίηση της φυσικής τοπογραφίας με εκσκαφή, επιχωμάτωση ή ισοπέδωση του εδάφους. Όπου είναι δυνατό να γίνεται χρήση ΑΠΕ ή/ και άλλων προτύπων για οικολογικά κτήρια. Επιπρόσθετα, θα τηρούνται οι πρόνοιες του Παραρτήματος Γ *Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Αναβάθμιση του Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος*, με ιδιαίτερη έμφαση στη χρήση φυσικών δομικών υλικών.
- (κ) **Προστασία Φυσικού Ανάγλυφου:** Η Πολεοδομική Αρχή δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους και να λαμβάνει μέτρα για την προστασία του φυσικού ανάγλυφου και διατήρησης των κορυφογραμμών της περιοχής. Για τον ίδιο σκοπό, η Πολεοδομική Αρχή δυνατό, κατά την κρίση της, να προορίζει τον αριθμό ορόφων της οικοδομής ή τμήματος της οικοδομής σε ένα (1) μόνο.

22.5.3.3 Η ανέγερση κατοικίας, εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης **δεν επιτρέπεται** στις ακόλουθες Ζώνες και Περιοχές:

- (α) σε όλες τις Ζώνες Προστασίας, με κωδικούς Δα1-ΤΑ, Δα1 και Δα3,
- (β) στην Αγροτική Ζώνη Γα2,
- (γ) στη Βιοτεχνική Ζώνη Βε3, και
- (δ) στη Λατομική Ζώνη και στις περιοχές της υπαίθρου που εκτελούνται λατομικές/ μεταλλευτικές εργασίες.

22.5.3.4 Υποβολή Αιτήσεων: Προς επιβεβαίωση της περίπτωσης 1(α), πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή κατάλληλων πιστοποιητικών ώστε να διαπιστώσει ότι ισχύουν ειδικές περιστάσεις, που προκύπτουν από

την ανάγκη ικανοποίησης στεγαστικών αναγκών. Για τον σκοπό αυτό, κατά την υποβολή της αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ο αιτητής θα πρέπει να προσκομίσει στην Πολεοδομική Αρχή και τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:

- (α) Πιστοποιητικό Έρευνας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναφορικά με την εγγραφή στο όνομα του αιτητή ή οποιουδήποτε μέλους της οργανικής οικογένειας, ακινήτου εντός καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης στην περιοχή της κατά τόπο Τοπικής Αρχής, όπου προτείνεται η ανάπτυξη.
- (β) Διακρίβωση του χώρου μόνιμης διαμονής του αιτητή και της οργανικής του οικογένειας (σε συνάρτηση με το χώρο απασχόλησης του, εγγραφής τέκνου σε δημόσιο εκπαιδευτήριο, κ.ο.κ.) και των συνθηκών στέγασης τους, μέσω ένορκης δήλωσης του αιτητή και της προσκόμισης σχετικών για το σκοπό αυτό αποδεικτικών στοιχείων. Οι συνθήκες στέγασης στην παρούσα περίπτωση αφορούν το μέγεθος του υφιστάμενου χώρου μόνιμης διαμονής σε σχέση με το μέγεθος της οργανικής οικογένειας και όχι τον τύπο της οικιστικής μονάδας.
- (γ) Διαπίστωση ότι το προς ανάπτυξη ακίνητο ήταν στην κατοχή του αιτητή και των μελών της οργανικής του οικογένειας πριν την εφαρμογή της παρούσας πολιτικής. Από την πρόνοια αυτή εξαιρείται η περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου δυνάμει δωρεάς ή κληρονομιάς, νοουμένου ότι το ακίνητο βρισκόταν στην κατοχή του δικαιοπάροχου, πριν την εφαρμογή της παρούσας πολιτικής.

22.5.3.5 Σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως η πολεοδομική αίτηση συνοδεύεται από τις απόψεις των αρμοδίων αρχών για θέματα πυροπροστασίας - του Τμήματος Δασών και της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας. Για τον σκοπό αυτό, οι αιτητές να διαβουλεύονται με τις αρμόδιες αρχές πριν από την υποβολή της αίτησης. Σε περίπτωση που κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας επιβάλλονται όροι σχετικοί με την πυροπροστασία, η επίβλεψή τους θα γίνεται από την αρμόδια Οικοδομική Αρχή.

22.5.3.6 Οι πρόνοιες της παρούσας πολιτικής θα ισχύουν μόνο μία φορά για κάθε οργανική οικογένεια. Κατά συνέπεια, με τη συνομολόγηση συμφωνίας μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή θα απαγορεύεται η χορήγηση σε αυτόν οποιασδήποτε άλλης άδειας για ανέγερση κατοικίας εκτός ορίου ανάπτυξης, με τις πρόνοιες της παρούσας πολιτικής, οπουδήποτε στην περιοχή του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Η μεταβίβαση ή ενοικίαση της κατοικίας επιτρέπεται 10 έτη από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας (εξαιρείται η μεταβίβαση κατοικίας

σε κληρονόμους του αιτητή). Για τον σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα συνομολογεί Συμφωνία με τον αιτητή, με βάση το άρθρο 43(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, η οποία θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της χορηγηθείσας άδειας.

22.5.4 Ειδικές Πρόνοιες

Αιτήσεις για τις ειδικές χρήσεις των παραγράφων 22.3.1 (α) μέχρι και (γ), ως αναφέρονται πιο πάνω, να συνοδεύονται από Μελέτη Βιωσιμότητας, με ανάλυση κόστους- οφέλους ώστε η ανάπτυξη να καταστεί βιώσιμη.

23. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

23.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις

23.1.1 Η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για αναπτύξεις που διενεργούνται από την Κυπριακή Δημοκρατία δεν απαιτείται. Ωστόσο η εναρμόνιση των κυβερνητικών αναπτύξεων προς τους σκοπούς και στόχους του Σχεδίου Ανάπτυξης και η συμμόρφωση του Κράτους με τις πρόνοιες της πολεοδομικής νομοθεσίας και των βασικών προϋποθέσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι απαραίτητη για ορθολογικό προγραμματισμό, ρύθμιση και αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης.

23.1.2 Όλα τα Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες έχουν υποχρέωση και ευθύνη για συμμόρφωση των αναπτύξεων που διενεργούν με τις πρόνοιες και επιδιώξεις των Σχεδίων Ανάπτυξης και της πολεοδομικής νομοθεσίας. Για το σκοπό αυτό, πριν από τη διενέργεια οποιασδήποτε ανάπτυξης, το αρμόδιο Υπουργείο/ Τμήμα/ Υπηρεσία θα πρέπει να εξασφαλίσει τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή. Η Πολεοδομική Αρχή έχει επίσης την αρμοδιότητα να καλεί οποιαδήποτε Υπηρεσία για πλήρη συμμόρφωση με το Σχέδιο Ανάπτυξης.

23.1.3 Για ειδικά κυβερνητικά έργα που δικαιολογούν την κατ' απόκλιση των προνοιών του Σχεδίου εφαρμογή τους προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, το Υπουργικό Συμβούλιο είναι δυνατόν να αποφασίζει σχετικά, με βασικό στόχο τη διασφάλιση της εκτέλεσης έργων εθνικής ή περιφερειακής σημασίας και την απρόσκοπτη άσκηση της αναπτυξιακής πολιτικής της κυβέρνησης.

23.1.4 Για δημοκρατικό έλεγχο της εξουσίας των αποφάσεων, οι δημοτικές και κοινοτικές αρχές θα πρέπει να ενημερώνονται έγκαιρα από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπíπτουν στα διοικητικά τους όρια, και να τους δίνεται η δυνατότητα να εκφέρουν τις απόψεις τους.

23.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή

23.2.1 Το Τμήμα/ Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή, για απόψεις.

23.2.2 Σε περίπτωση διαφοράς απόψεων μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Τμήματος/ Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (α) Όταν το Τμήμα/ Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.
- (β) Όταν το Τμήμα/ Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε Υπουργείο εκτός του Υπουργείου Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς απόψεων. Σε περίπτωση που η διαφορά δεν επιλύεται, το θέμα υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελική απόφαση.

23.2.3 Δεν απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις για τις ακόλουθες αναπτύξεις:

- (α) Αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης.
- (β) Αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών, και οι οποίες θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών (πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, αποθήκες υλικών, κ.ο.κ.).
- (γ) Εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους για σκοπούς ανασκαφών ή συντήρησης/ αποκατάστασης.

24. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

24.1 Γενικά

24.1.1 Η χωρίς έλεγχο τοποθέτηση, ανάρτηση και έκθεση διαφημίσεων και πινακίδων κάθε μεγέθους και είδους έχει δημιουργήσει πολύ σοβαρά προβλήματα αισθητικής υποβάθμισης αξιόλογων περιοχών φυσικού περιβάλλοντος, και των περιοχών ανάπτυξης γενικότερα. Επιπλέον, δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα οδικής ασφάλειας σε πολλές περιοχές.

24.2 Βασική Πολιτική

24.2.1 Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η χωροθέτηση σε Περιοχές Ανάπτυξης και κατά κανόνα σε περιοχές εμπορικής δραστηριότητας. Η χωροθέτηση διαφημίσεων απαγορεύεται κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητόδρομων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζονται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης ανάπτυξης.

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

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

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για το σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.

- (γ) Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημιστικών πινακίδων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που υπερβαίνει το πάχος της πλάκας της οροφής του ισογείου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, η ανάρτηση, η έκθεση ή ο φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του γείσου του ισογείου.
- (δ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την ανάπτυξη, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (ε) Σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

24.2.4 Σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου τεθούν σε ισχύ κανονισμοί που αναφέρονται σε διαφημιστικές πινακίδες, τότε αυτοί υπερισχύουν των προνοιών του παρόντος Κεφαλαίου.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ

ΚΗΡΥΓΜΕΝΑ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ 'Α ΠΙΝΑΚΑ

ΑΜ.1Α Ο χώρος και τα κατάλοιπα της ερειπωμένης εκκλησίας του Αγίου Γεωργίου στην τοποθεσία Μαστιχιά

ΚΗΡΥΓΜΕΝΑ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ 'Β ΠΙΝΑΚΑ

ΑΜ.1 Ο χώρος και τα κατάλοιπα Νεολιθικού οικισμού στην τοποθεσία Άγιος Μάμας

ΑΜ.2 Ερειπωμένη εκκλησία στην τοποθεσία Πραστειό και ο χώρος που την περιβάλλει

ΑΜ.3 Εκκλησία Παναγιάς Χρυσοσπηλιώτισσας

ΑΜ.4 Παλιά βρύση

ΑΜ.5 Μονή Αγίου Γεωργίου Νικοξυλίτη

ΑΜ.6 Εκκλησία Αγίου Γεωργίου

ΑΜ.7 Ερειπωμένη Εκκλησία Αγίου Ιακώβου

ΑΜ.8 Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου οικισμού στην τοποθεσία Δύο Ποταμοί (Λουτρά της Αφροδίτης)

ΑΜ.9 Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίων λιμενικών εγκαταστάσεων

ΑΜ.10 Ο χώρος και τα κατάλοιπα του ερειπωμένου μεσαιωνικού πύργου, γνωστός σαν Πύργος της Ρήγαινας και της παρακείμενης εκκλησίας

ΑΜ.11 Εκκλησία Αγίου Μηνά

ΑΜ.12 Ο ναός του Αγίου Μηνά

ΑΜ.13 Εκκλησία Αγίου Νικολάου (και παρακείμενο κτίσμα)

ΑΜ.14 Εκκλησία Αγίου Επιφανίου

ΑΜ.15 Νερόμυλος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- 1.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα και ευρύτερα στις περιοχές της υπαίθρου, υπάρχουν συχνά ακαλαίσθητα και πρόχειρα κτίσματα ή επεμβάσεις σε οικοδομές ή γίνεται χρήση ευτελών υλικών, με αποτέλεσμα την πρόκληση ουσιαστικής αισθητικής ρύπανσης. Ταυτόχρονα, παρόμοια προβλήματα δημιουργούνται λόγω της μεγάλης αταξίας που παρατηρείται στη μορφή, τον όγκο, την κλίμακα και την αρχιτεκτονική έκφραση πολλών οικοδομών, αλλά και από τις αυθαίρετες οικοδομικές επεμβάσεις και μετατροπές που αλλοιώνουν τον αρχικό χαρακτήρα των διαφόρων οικοδομών, και κατ' επέκταση της περιοχής όπου βρίσκονται. Ιδιαίτερα συχνό και έντονο παρουσιάζεται το πρόβλημα σε ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές και στον περιβάλλοντα χώρο. Για το λόγο αυτό, η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα ρυθμίζει την αισθητική της ανάπτυξης, με βάση το παρόν Κεφάλαιο.
- 1.2** Η ρύθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης αποσκοπεί στην προστασία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου που είναι ιδιαίτερα ευαίσθητη, λόγω του παραδοσιακού και ιστορικού χαρακτήρα της καθώς και της ποιότητας του φυσικού και πολιτιστικού τοπίου και περιβάλλοντος. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα εφαρμόζονται με προσοχή και συνέπεια οι παρούσες αρχές και πρότυπα και σε όλες τις περιπτώσεις θα επιδιώκεται η αποτροπή αναπτύξεων ή τροποποιήσεων σε υφιστάμενες αναπτύξεις που υποβαθμίζουν το άμεσο ή ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον και το τοπίο. Μεταξύ άλλων, θα αποτρέπεται η υπερβολική χρήση διακοσμητικών στοιχείων, όπως και η χρήση στοιχείων που αποτελούν κακέκτυπα της τοπικής παράδοσης και μορφολογίας. Επίσης, δεν θα χορηγείται άδεια για οικοδομές που αγνοούν τις παραμέτρους που πρέπει να λαμβάνονται πάντοτε υπόψη για την ορθή ένταξη αναπτύξεων σε κάθε συγκεκριμένο χώρο (π.χ. αποτυχία προσαρμογής της ανάπτυξης στην τοπογραφία).
- 1.3** Η πιο πάνω αναφερόμενη ρύθμιση θα εφαρμόζεται με τη μορφή «Αισθητικού Ελέγχου», η οποία ορίζεται ως ο έλεγχος που ασκείται σε παραμέτρους της ανάπτυξης, οι οποίες καθορίζουν την ένταξη της αρχιτεκτονικής μορφής στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον και το τοπίο. Οι παράμετροι διακρίνονται σε μετρήσιμες και μη, που συνδυασμένα συνθέτουν μία ανάπτυξη. Οι μετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα όπως η χωροθέτηση, το ύψος, η δόμηση, η κάλυψη, η προσαρμογή στο φυσικό έδαφος, η βιοκλιματική ανταπόκριση της οικοδομής, το μέγεθος και ο τρόπος διαχωρισμού οικοπέδων, καθώς και η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων και μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων στις όψεις της οικοδομής. Οι μη μετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα του χαρακτήρα της ανάπτυξης, που εκτιμώνται με βάση τις αρχές της αρχιτεκτονικής.

2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

2.1 Γενικά, ο αισθητικός έλεγχος θα ασκείται σε ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, ως ακολούθως:

2.2 Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές

2.2.1 Στις «Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές» [όπως ορίζεται στην παράγραφο 2.2.3, πιο κάτω], η ανάπτυξη πρέπει να σχεδιάζεται ως μέρος του χώρου στον οποίο πραγματοποιείται και να λαμβάνει υπόψη τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής. Συγκεκριμένα, οι οικοδομές πρέπει να εντάσσονται ορθά στο χώρο σε ότι αφορά τη χωροθέτηση τους στο τεμάχιο της ανάπτυξης, τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο. Ιδιαίτερα, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρους/ κενού, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις και το είδος στέγασης, πρέπει να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής. Η αντιγραφή ή μίμηση ιστορικών και παραδοσιακών στοιχείων, είτε σε παλιές οικοδομές όπου δεν υπήρχαν τα στοιχεία αυτά είτε σε νέες οικοδομές γενικά, δεν ενδείκνυται, ιδιαίτερα όταν αυτό οδηγεί σε παραμόρφωση του αυθεντικού χαρακτήρα της περιοχής όπου βρίσκονται τέτοιες οικοδομές.

2.2.2 Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι αναπτύξεις σε ιδιοκτησίες οι οποίες γειτνιάζουν ή έχουν οπτική επαφή με ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές θα εναρμονίζονται με το χαρακτήρα των περιοχών αυτών.

2.2.3 Για σκοπούς ομοιόμορφης ερμηνείας, οι «Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές», αφορούν στο:

(α) Ανθρωποποίητο/ Δομημένο Περιβάλλον, το οποίο περιλαμβάνει τις «Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.)» όπως και οποιαδήποτε άλλα τμήματα του οικισμού (ενιαία ή τμήματα), εντός ορίου ανάπτυξης, που διατηρεί ομάδες παραδοσιακών οικοδομών ή παραδοσιακή ή ιστορική δομή και χαρακτήρα.

(β) Φυσικό/ Αδόμητο Περιβάλλον, το οποίο περιλαμβάνει το σύνολο της περιοχής της υπαίθρου (Ζώνες Γα και Δα) που διαθέτει αξιόλογο τοπίο ή φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

2.3 Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου

2.3.1 (α) Στις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, εντός ορίου ανάπτυξης, επιδιώκεται η αποφυγή των ακροτήτων και η ενθάρρυνση ενός σύγχρονου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού ψηλής ποιότητας. Κατά την άσκηση αισθητικού ελέγχου θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των παραγράφων 4 και 5.1.

- (β) Στις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, εκτός ορίου ανάπτυξης, και όταν πρόκειται για αναπτύξεις κυρίως ή βασικά σε γειτνίαση ή εντός (εκεί όπου γίνεται ειδική αναφορά στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου), με «Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές», οι οποίες περιλαμβάνουν όλα τα τεμάχια που εφάπτονται, καθώς και τα τεμάχια που έχουν οπτική επαφή με τις εν λόγω περιοχές, θα καταβάλλεται προσπάθεια ώστε οι οικοδομές να εναρμονίζονται όσο είναι δυνατό με την κλίμακα και τον χαρακτήρα της γειτονικής αξιολογής περιοχής, να αποφεύγονται λύσεις που ενδέχεται να υποβαθμίζουν την περιοχή και να υιοθετούνται λύσεις που συνδυάζουν με απλό τρόπο μορφές από νέες τάσεις στην αρχιτεκτονική και τις αρχές της παράδοσης και της κληρονομιάς του παρελθόντος.

3. ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

- 3.3.1** Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου, η οποία θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.
- 3.3.2** Η Επιτροπή θα συμβουλεύει την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Για ανάπτυξη ή θέμα που παραπέμπεται σε αυτή από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.
 - (β) Για ανάπτυξη σε σχέση με την οποία διαπιστώνεται διαφωνία ουσίας σχετικά με αισθητικά θέματα, μεταξύ της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή.
 - (γ) Για ανάπτυξη σε σχέση με την οποία εξετάζεται Ιεραρχική Προσφυγή, που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, όταν ζητηθούν οι απόψεις της Επιτροπής.
- 3.3.3** Η σύνθεση και η λειτουργία Ειδικής Επιτροπής Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου καθορίζονται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

- 4.4.1** Η άσκηση αισθητικού ελέγχου δεν αποτελεί αυτοσκοπό και ουσιαστικός στόχος είναι η εξέταση αίτησης από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.
- 4.4.2** Οι βασικές αρχές της αρχιτεκτονικής γενικά, και ειδικότερα της κυπριακής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως η κλίμακα, ο ρυθμός, οι αναλογίες, η

απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η ειλικρινής χρήση των υλικών, η ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα και του πολιτιστικού τοπίου, η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο και τις κλιματολογικές συνθήκες, καθώς και οι σύγχρονες τάσεις και αξίες στην αρχιτεκτονική, πρέπει να αποτελούν τη βάση πάνω στην οποία να στηρίζεται οποιαδήποτε επέμβαση σε υφιστάμενη οικοδομή ή ο σχεδιασμός μιας σύγχρονης ανάπτυξης.

4.4.3 Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δεν αποσκοπούν στον περιορισμό της αρχιτεκτονικής δημιουργικότητας, αλλά αντίθετα στοχεύουν στον καθορισμό των βασικών αρχών και κριτηρίων που αφορούν τις αντικειμενικές και υποκειμενικές παραμέτρους της ανάπτυξης, ώστε να αποτραπούν αρχιτεκτονικές επεμβάσεις, που είναι ασυμβίβαστες με τον περιβάλλοντα χώρο ή και με τον ευρύτερο κυπριακό χώρο.

4.4.4 Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα αντιμετωπίζει θετικά προτάσεις που αφορούν πρωτότυπες και σύγχρονες επεμβάσεις στον χώρο, είτε ιδιωτικών, είτε δημόσιων κτιρίων ή κτιρίων με κοινόχρηστες λειτουργίες, που από τη φύση τους απαιτούν άλλες προσεγγίσεις, ανεξάρτητα από την εφαρμογή των παρόντων αρχών και προτύπων, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπεριστατωμένη εναλλακτική πρόταση, η οποία θα εντάσσεται στο χαρακτήρα της κάθε περιοχής.

5. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

5.1 Οι *Κατευθυντήριες Γραμμές Αισθητικού Ελέγχου*, εφαρμόζονται σε ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Γενικά κατά την εξέταση αιτήσεων, η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στις ακόλουθες βασικές αρχές ορθής χωροδιάταξης των οικοδομών:

- (α) να γίνεται προσπάθεια ώστε η χωροθέτηση των κτηρίων να ακολουθεί τη «λογική της δόμης» (δηλαδή, παράλληλα με τα υψόμετρα) και την προσαρμογή στις κλίσεις του εδάφους,
- (β) να γίνεται προσπάθεια για ελαχιστοποίηση των εκσκαφών / επιχώσεων και την κατασκευή τοίχων αντιστήριξης,
- (γ) να γίνεται προσπάθεια για την αποφυγή μονολιθικών όγκων και «δεσπόζουσας χωροθέτησης» κτισμάτων.

5.2 Επιπρόσθετα η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, κατά την άσκηση αισθητικού ελέγχου, θα επιδιώκει την ορθή ένταξη των οικοδομών στο τοπίο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Συγκεκριμένα, θα επιδιώκεται:

- (α) η προβολή επιφανειακών φερουσών στοιχείων (τοιχών και τοιχιών) και απόκρυψη του φέροντος οργανισμού (π.χ. στύλοι, δοκάρια, κ.λ.π.). Εξάιρεση θα αποτελεί η χρήση λεπτών γραμμικών στοιχείων (ξύλινων ή μεταλλικών) για υποστήριξη στεγών / εξωστών / κιοσκιών και η χρήση στιβαρών

στοιχείων (στύλων) με επένδυση (τοπικής πέτρας ή τούβλου) σε καταστήματα ή άλλες συναφείς χρήσεις, στο επίπεδο του δρόμου,

- (β) ο τονισμός της ανάγκης υιοθέτησης απλών χαραξέων και μικρού φάσματος χρωμάτων και υλικών στην ίδια οικοδομή,
- (γ) η διαφοροποίηση του υλικού του ισογείου (π.χ. με πέτρα περιοχής ή τούβλο), σε περιπτώσεις πολυώροφων οικοδομών ιδιαίτερα (3 και πάνω ορόφους), ώστε τα τμήματα αυτά των οικοδομών να φαίνονται πιο στιβαρά και να δένουν περισσότερο με τα υλικά και χρώματα του τοπίου. Με τον τρόπο αυτό θα υποβοηθείται και η αντίληψη μικρότερων όγκων σε όψη και τομή,
- (δ) η διαμόρφωση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης στο επίπεδο του δρόμου ή αν θα είναι στο ψηλότερο τμήμα του οικοπέδου, να ενσωματώνεται με τις κύριες οικοδομές (όπου λόγω των έντονων κλίσεων είναι επιθυμείτο να καλύπτονται / αποκρύπτονται στο φυσικό έδαφος ή στο υπόγειο της οικοδομής), και εάν υπάρχει επιλογή στο χαμηλότερο υψομετρικά τμήμα του οικοπέδου.

5.3 Ειδικά για τις «Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα» (Π.Ε.Χ.) θα απαιτείται αυστηρός αισθητικός έλεγχος και εφαρμογή των προνοιών 5.1 και 5.2 πιο πάνω, καθώς και των ειδικών προνοιών που ακολουθούν στην παράγραφο 5.4, πιο κάτω (όπου αυτές εφαρμόζονται).

5.4 Οι ειδικές πρόνοιες αισθητικού ελέγχου που ακολουθούν, που αφορούν τις «Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα» έχουν ως στόχο τη διαφύλαξη, προστασία και ανάδειξη συγκεκριμένων αξιών του Τοπικού Σχεδίου Ακάμα, οι οποίες εντοπίζονται και οργανώνονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

- (α) Πολεοδομικές Αξίες
- (β) Αρχιτεκτονικές / Τυπολογικές Αξίες
- (γ) Μορφολογικές / Αισθητικές Αξίες

5.4.1 Πολεοδομικές Αξίες

5.4.1.1 Συνεχής δόμηση

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

5.4.1.2 Κατάργηση σχεδίων διεύρυνσης των δρόμων στις ιστορικές ή παραδοσιακές περιοχές

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

5.4.1.3 Διαχωρισμοί οικοπέδων ή νέου δρόμου μέσα σε ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές ή σε επαφή με αυτές και γενικά σε Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές

Τα σχέδια διαχωρισμού οικοπέδων και οι νέοι δρόμοι που δημιουργούνται σε τέτοιες, πρέπει να προσαρμόζονται στην παραδοσιακή ή τοπική χωροδομή, στην τοπογραφία του εδάφους και στην κλίμακα, τη λειτουργία και τις ανάγκες της περιοχής. Ο σχεδιασμός τους πρέπει να σέβεται απόλυτα τον χαρακτήρα και τη μορφή της υφιστάμενης δομής και του τοπίου, καθώς και τα φυσικά στοιχεία του περιβάλλοντος.

5.4.14 Δημόσιοι και ιδιωτικοί χώροι στάθμευσης

Η ένταξη δημόσιων και ιδιωτικών χώρων στάθμευσης σε περιοχές όπου ισχύει είτε το συνεχές είτε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, πρέπει να λαμβάνει υπόψη, όσο είναι εφικτό, την ανάγκη οπτικής απομόνωσης του χώρου αυτού από τον περίγυρό του, καθώς και την ανάγκη επαρκούς τοπιοτέχνησης. Ιδιαίτερα στο συνεχές σύστημα δόμησης, η ένταξη χώρων στάθμευσης δεν θα διακόπτει τη συνέχεια της οικοδομικής γραμμής στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής, αλλά θα ενσωματώνεται σε αυτή.

5.4.15 Κυβερνητικές/ δημόσιες αναπτύξεις

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

5.4.1.6 Δημιουργία ισοϋψών ισογείων και ορόφων σε περιπτώσεις συνεχούς δόμησης ή επικρατούντος παραδοσιακού χαρακτήρα οικοδομών

Για λόγους μορφολογικής συνέπειας και συνέχειας, τα ύψη όλων των ισογείων και ορόφων οικοδομών κατά μήκος ενός δρόμου όπου εφαρμόζεται το συνεχές σύστημα δόμησης ή επικρατεί ο παραδοσιακός χαρακτήρας οικοδομών, των παταριών περιλαμβανομένων ή μη, πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπου

γραμμή απόληξης ή να συσχετίζονται με αυτή, όσο είναι δυνατό. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δίνεται στη συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών. Συνεπώς, στις αναφερόμενες περιοχές, η κατασκευή παταριών θα είναι αποδεκτή μόνο όταν αυτά είναι δυνατό να ενσωματωθούν ορθά στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

5.4.2 Αρχιτεκτονικές / Τυπολογικές Αξίες

5.4.2.1 Οικοδομή σε υποστυλώματα, με ανοικτό ισόγειο (pilotis)

Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή σε οποιοδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

5.4.2.2 Ένταξη στο περιβάλλον και το τοπίο (κλίμακα οικοδομών)

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

- (α) Να μην επιτρέπει οικοδομή που δεν ακολουθεί την κλίμακα που χαρακτηρίζει τον χώρο. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται σε περιπτώσεις συνεχών μετώπων προσόψεων μεγάλου μήκους που είναι έξω από την κλίμακα του χώρου.
- (β) Να επιτρέπει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης, σε συνδυασμό με μικρότερο ύψος ή όγκο στον όροφο οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις και η κλίμακα που χαρακτηρίζει την ανάπτυξη της γύρω περιοχής.
- (γ) Να μην επιτρέπει την ανέγερση νέας οικοδομής, σε περίπτωση που αυτή δεν προσαρμόζεται στο χώρο και στα ιδιαίτερα του χαρακτηριστικά και να μην επιτρέπει την ανέγερση οικοδομής εκτός του ορίου ανάπτυξης, όταν τοποθετείται σε κορυφογραμμή λόφου ή βουνού ή ξεπερνά σε ύψος την οποιαδήποτε άμεσα αντίστοιχη εφαιπτόμενη κορυφογραμμή βουνού ή λόφου της περιοχής, εξαιρουμένων των αναγκαίων δημόσιων έργων υποδομής και διευκολύνσεων. Σε περίπτωση οικοδομής εντός του ορίου ανάπτυξης, θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια για προσαρμογή στα φυσικά χαρακτηριστικά κορυφογραμμής ή λοφογραμμής.
- (δ) Να θέτει περιορισμούς κατά την ανέγερση νέων οικοδομών προς διαφύλαξη οπτικών φυγών και διαδρόμων θέας προς αξιόλογα κτίσματα ή φυσικά γνωρίσματα της περιοχής από δημόσιους χώρους.

5.4.2.3 Στέγαση οικοδομής

Η στέγαση πρέπει να γίνεται με ιδιαίτερη προσοχή όσον αφορά τη μορφή, τα υλικά και τη λεπτομέρεια των τελειωμάτων. Η παραδοσιακή στέγαση στην Κύπρο χαρακτηρίζεται από επίπεδες στέγες με κροδώματα ή κεκλιμένες στέγες με μικρές κλίσεις και μικρής διατομής λεπτομέρειες απόληξης (γείσα, καλκάνια), ενιαία επίπεδα και απλότητα στην έκφραση, τα οποία θα πρέπει να αποτελέσουν στοιχεία αναφοράς για τις νέες αναπτύξεις, ιδιαίτερα στις ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές. Η μορφή της στέγασης κάθε νέας ανάπτυξης πρέπει να σχετίζεται ορθά με τους τύπους και τη μορφολογία στέγασης που χαρακτηρίζουν την περιοχή. Επίσης, πρέπει να αποφεύγονται τα υπερβολικά σε μέγεθος και αριθμό κεκλιμένα επίπεδα και γενικά οι πολύπλοκες στέγες. Η στέγαση θα πρέπει να φαίνεται ολοκληρωμένη/συμπληρωμένη, ανεξάρτητα αν υπάρχει πρόνοια για πρόσθετους ορόφους.

5.4.2.4 Ογκομετρία νέων οικοδομών

Η ογκομετρική σύνθεση των νέων οικοδομών πρέπει να σχεδιάζεται με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα, ανάλογα σε κλίμακα με τους παραδοσιακούς όγκους. Η δημιουργία σύνθετων χώρων να επιτυγχάνεται από το συνδυασμό απλών και καθαρών όγκων μεταξύ τους παρά από πολύπλοκους όγκους ξένους προς την παραδοσιακή δομή του χώρου. Σε περιπτώσεις ανάπτυξης σε μεγάλου εμβαδού ιδιοκτησίες ή ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων.

5.4.2.5 Προσαρμογή οικοδομής στη φυσική κλίση του εδάφους

- (α) Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Οι οικοδομικοί όγκοι πρέπει να προσαρμόζονται στη φυσική κλίση του εδάφους και να σέβονται τις ιδιομορφίες του τοπίου (διατήρηση υφιστάμενων αξιόλογων δέντρων, εδαφολογικών αξιόλογων μορφωμάτων κ.λπ.). Η σχέση του υφιστάμενου εδάφους, τόσο με τα γειτονικά τεμάχια όσο και με την οικοδομή, πρέπει να είναι όσο το δυνατό συνεχής, δηλαδή κανένα σημείο του οικοπέδου/τεμαχίου μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου/οικοπέδου στο οποίο διενεργείται ανάπτυξη, δεν θα διαφοροποιείται από το υφιστάμενο έδαφος πέραν του 1,20μ. όσον αφορά επιχωματώσεις.
- (β) Πέραν της ελάχιστης απαιτούμενης απόστασης από τα όρια του τεμαχίου/οικοπέδου θα επιδιώκεται η διατήρηση της φυσικής κλίσης του εδάφους με μέγιστες εκσκαφές/επιχωματώσεις της τάξης του 1,80μ., εκτός από τις περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητη για την εύρυθμη λειτουργία υπόγειου χώρου.
- (γ) Εξαιρέση από τα πιο πάνω αποτελούν οι περιπτώσεις οικοπέδων όπως περιγράφονται στην επιφύλαξη του ορισμού «ύψος» του Παραρτήματος Α, όσον αφορά τις επιχωματώσεις, δηλαδή οικόπεδο σε μεγάλη κοιλότητα.
- (δ) Σε περιπτώσεις υφιστάμενων υψομετρικών διαφορών, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή διάταξη (τύπου αναβαθμίδας), με

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

5.4.3 Μορφολογικές / Αισθητικές Αξίες

5.4.3.1 Υλικά και χρωματισμοί

- (α) Τα οικοδομικά υλικά πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης, εφαρμογής και δόμησης τους. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων.
- (β) Σε όλες τις περιπτώσεις, πρέπει να προτιμώνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα της κάθε περιοχής, τα οποία θα χρησιμοποιούνται με βάση τα τοπικά παραδοσιακά πρότυπα (μέγεθος, διατομές, τρόπος δόμησης κλπ.). Οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που θα προτείνονται με σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση του εμφανούς μπετόν, του μετάλλου, του ξύλου ή άλλου υλικού, δεν θα πρέπει να είναι τυχαία, αλλά θα λαμβάνει υπόψη τις ιδιότητες του κάθε υλικού, και θα σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.
- (γ) Για τις εξωτερικές επιφάνειες των οικοδομών (τοιχοποιίες, κουφώματα κλπ.) πρέπει να προτιμώνται κατά κανόνα χρώματα συγγενή με τα χρώματα που παραδοσιακά χρησιμοποιούνται στην περιοχή της ανάπτυξης.

5.4.3.2 Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων

Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και η πιστή αντιγραφή και αταίριαστη χρήση τους σε νέες οικοδομές, έχουν συμβάλει σημαντικά στη διαμόρφωση της κακής ψευδοπαραδοσιακής εικόνας που συχνά παρουσιάζουν νέες οικοδομές, ιδιαίτερα στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές. Στοιχεία, όπως διακοσμητικά πέτρινα πλαίσια ή γωνιόλιθοι που πλαισιώνουν τυχαίων αναλογιών κουφώματα στις προσόψεις των οικοδομών, πλειάδα «παραδοσιακών» κουφωμάτων σε λανθασμένες αναλογίες και θέσεις, πληθώρα καμάρων, αετωμάτων, κιόνων στις όψεις κλπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά. Αντίθετα, θα επιτρέπονται οι μορφολογικές προσεγγίσεις που βασίζονται στην τήρηση των αρχών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και την αφαιρετική αναφορά σε αυτές.

5.4.3.3 Περιτειχίσματα, σημερινήρια και περιφράξεις

Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι δυνατό να επιβάλλονται στα οδικά όρια του τεμαχίου της ανάπτυξης περιτειχίσματα ή σημερινήρια ή περίφραξη με ύψος της τάξης των 2,50 μέτρων από το φυσικό έδαφος, σε περιπτώσεις που η αρμόδια

Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται, για τη διατήρηση του χαρακτήρα της γειτονιάς ή της περιοχής.

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

5.4.3.4 Έργα Υποδομής

Σε ότι αφορά έργα υποδομής, θα διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται διακριτικά στην οικοδομή, ώστε να μην επηρεάζουν αρνητικά τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (β) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτών χώρων (παγκάκια, φανοστάτες, οδική σήμανση, λεκάνες δεντροστοιχιών κλπ.) θα είναι υψηλής ποιότητας κατασκευής και θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν μοτίβα και να έχουν υφή που να συνάδουν με τη φυσιογνωμία της περιοχής.

5.4.3.5 Περιτειχίσματα και Περιφράξεις

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

5.4.3.6 Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε οικοδομές

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται με την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας. Εξειδικευμένες μηχανολογικές εγκαταστάσεις μεγάλης κλίμακας είναι δυνατό να μη δείχνονται στα σχέδια και η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θέσει ως διαφυλαχθέν θέμα σε πολεοδομική άδεια την υποβολή επιπρόσθετων σχετικών σχεδίων. Πρόσθετα, η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τα ακόλουθα:

- (α) Τη διακριτική τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων, όπως ντεπόζιτα νερού, φουγάρα, συσκευές κλιματισμού (για την τοποθέτηση των

οποίων θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και τουριστικές αναπτύξεις), κεραίες και δορυφορικοί δίσκοι κλπ. Τέτοιες εγκαταστάσεις δεν θα τοποθετούνται σε τυχαίες θέσεις στην πρόσοψη ή τις οροφές των οικοδομών, αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές τέτοιων εγκαταστάσεων.

- (β) Τη διακριτική τοποθέτηση ηλιακών θερμοσίφωνων, οι οποίοι πρέπει να σχεδιάζονται ως αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι εναρμονισμένοι με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Λεπτομερέστερες κατευθυντήριες γραμμές για το θέμα αυτό δίνονται στην παράγραφο 5.4.3.7.
- (γ) Τη διακριτική τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων, τα οποία πρέπει να σχεδιάζονται ως αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι εναρμονισμένα με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Σε περίπτωση εγκατάστασης του συστήματος σε κεκλιμένη στέγη, όλα τα πλαίσια σε κάθε συγκεκριμένη επιφάνεια πρέπει να εφάπτονται μεταξύ τους και να τοποθετούνται παράλληλα με την κλίση της στέγης και εφαπτόμενα σ' αυτή. Σε περίπτωση εγκατάστασης του συστήματος σε επίπεδη οροφή, τα πλαίσια θα τοποθετούνται σε ομοιόμορφες, παράλληλες σειρές, το ύψος τους δεν θα ξεπερνά το 1,20 μ. από το επίπεδο της οροφής και η ελάχιστη τους απόσταση από τα άκρα της οροφής θα είναι ίση με το μέγιστο τους ύψος.

5.4.3.7 Ηλιακοί θερμοσίφωνες

- (α) Γενικές Πρόνοιες, που εφαρμόζονται σε όλες τις περιπτώσεις:
 - (i) Η δεξαμενή του κρύου νερού, η οποία θεωρείται από τα πλέον ενοχλητικά στοιχεία από αισθητική άποψη, πρέπει να αποκρύπτεται ή να εντάσσεται αρχιτεκτονικά σε στέγες ή σε άλλα ειδικά σχεδιασμένα στοιχεία της οικοδομής.
 - (ii) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού όταν είναι ορατοί πρέπει να τοποθετούνται με βάση τη μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι, μειώνοντας στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος.
 - (iii) Οι ηλιακοί συλλέκτες πρέπει να ακολουθούν, όσο είναι δυνατό, την κλίση της οροφής/στέγης, λαμβάνοντας υπόψη τις κατάλληλες τεχνικές, με τις οποίες είναι δυνατή η εφαρμογή κλίσεων μικρότερων από τις συνήθεις, χωρίς ουσιώδη επηρεασμό της απόδοσης του συστήματος.
 - (iv) Στο σύστημα δεν θα αναγράφεται οποιαδήποτε διαφήμιση.
 - (v) Τα ηλιακά συστήματα θέρμανσης νερού πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια, τόσο στα αρχιτεκτονικά σχέδια (όψεις, κατόψεις, τομές), όσο και σε σχετικό λεπτομερές σχέδιο.
- (β) Σε Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές, εκτός από τη δεξαμενή κρύου νερού, θα πρέπει να αποκρύπτεται σε αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής και ο κύλινδρος ζεστού νερού, ώστε να μην είναι ορατός εξωτερικά.

- (γ) Σε Διατηρητέες Οικοδομές και Αρχαία Μνημεία, επιβάλλεται η πλήρης απόκρυψη του ηλιακού συστήματος, συμπεριλαμβανομένων των ηλιακών συλλεκτών, οι οποίοι πρέπει να τοποθετούνται ώστε να μην είναι ορατοί από δημόσιο δρόμο.
- (δ) Σε πολυκατοικίες, ψηλά κτίρια ή οικοδομές σε οργανωμένη και ενιαία μορφή, επιβάλλεται η υιοθέτηση κοινού συστήματος ή η συγκέντρωση των ανεξάρτητων συστημάτων σε ειδικά σχεδιασμένους χώρους της οροφής. Όπου είναι εφικτό, οι σωλήνες εξαερισμού του ζεστού και κρύου νερού δεν θα αφήνονται μετέωρες, αλλά να ακολουθούν στοιχεία της οικοδομής.

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

5.4.3.8 Διαφημιστικές πινακίδες

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

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέρα από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.
- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (δ) Στις Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανάκλαστικές πινακίδες, ή πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

Στην περίπτωση που υπάρχουν σε ισχύ Κανονισμοί που αναφέρονται στην τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων, οι Κανονισμοί υπερισχύουν των παρουσών προνοιών.

5.4.3.9 Διαμόρφωση προσόψεων καταστημάτων

Η διαμόρφωση της πρόσοψης καταστήματος, περιλαμβανομένων και τεντών ή

άλλων κατασκευών ηλιοπροστασίας, πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Βασικό κριτήριο στο σχεδιασμό θα είναι η απόδοση αισθητικά ικανοποιητικού χαρακτήρα σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών.

5.4.3.10 Σκυβαλαποθήκες και σκυβαλοδοχεία

Η χωροθέτηση σκυβαλαποθηκών και σκυβαλοδοχείων στο τεμάχιο της ανάπτυξης θα εγκρίνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή. Τέτοιες κατασκευές πρέπει να αποκρύβονται ή να εντάσσονται διακριτικά στην οικοδομή ή σε άλλο χώρο. Η πρόνοια αφορά τόσο τα μεμονωμένα όσο και τα κοινόχρηστα σκυβαλοδοχεία (δημόσια και ιδιωτικά).

5.4.3.11 Ημιτελείς οικοδομές

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

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

5.4.3.12 Μορφολογία νέων οικοδομών

Η μορφολογία των όψεων των νέων οικοδομών πρέπει να τηρεί τις βασικές αρχές που διέπουν την μορφολογική σύνθεση των παραδοσιακών οικοδομών, όπως είναι η αναλογία πλήρους/κενού, οι αναλογίες των ανοιγμάτων, η συνέχεια της επιφάνειας της τοιχοποιίας, χωρίς να αντιγράφουν τις παραδοσιακές οικοδομές ή τα μεμονωμένα στοιχεία τους.

5.4.3.13 Άλλες πρόνοιες αισθητικού ελέγχου

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου, ισχύουν επιπλέον όλες οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών (π.χ. για ξύλινες/ προκατασκευασμένες οικοδομές, κεραίες τηλεπικοινωνιών κοκ.).

5.4.3.14 Μείωση σφράγισης εδάφους

Εξέταση λύσεων μείωσης της σφράγισης / κάλυψης του εδάφους κατά τον σχεδιασμό και την υλοποίηση των έργων και των δημόσιων υποδομών που τις συνοδεύουν, σύμφωνα με τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Ε.Ε “Guidelines on the best practice limit, mitigate or compensate soil sealing”, όπου εφαρμόζεται.



Υπουργείο Εσωτερικών
Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ISBN 978-9963-33-059-1