

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΤΣΕΡΙΟΥ 2021

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ
(επανεξέταση)



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2021

ISBN: 978-9963-33-048-5

Το <Τοπικό Σχέδιο Τσερίου 2021> είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy, καθώς και στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/tph.

Το <Τοπικό Σχέδιο Τσερίου 2021> είναι Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο (Νόμος) και αποτελεί νέο Σχέδιο, σύμφωνα με το άρθρο 15, εδάφιο (2) του Νόμου.

Το <Τοπικό Σχέδιο Τσερίου 2021> ετοιμάστηκε αφότου επανεξετάστηκε από το Πολεοδομικό Συμβούλιο, μετά την ακύρωσή του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου 2015 από το Διοικητικό Δικαστήριο στις 23 Ιουλίου 2019, σύμφωνα με τις πρόνοιες των άρθρων 10 και 11 του Νόμου, αφού λήφθηκαν υπόψη, μεταξύ άλλων, οι απόψεις του Κοινού Συμβουλίου που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες των άρθρων 12Α και 12Β του Νόμου, οι γραπτές απόψεις και εισηγήσεις από οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα ή αρχή που υποβλήθηκαν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Γ του Νόμου και τα συμπεράσματα από τη Δημόσια Ακρόαση που διενεργήθηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 12Δ του Νόμου.

Το <Τοπικό Σχέδιο Τσερίου 2021> δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 18, εδάφια (2) και (3) του Νόμου.

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

σελ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1	Γενικά	1
1.2	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	1
1.3	Ιστορική Αναδρομή	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ	5
2.1	Δομή της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου	5
2.2	Προβλήματα	7
2.3	Περιοριστικοί Παράγοντες	8
2.4	Προοπτικές Ανάπτυξης και Επιδιωκόμενη Δομή της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου	9
2.5	Αγορά Γης και Ακινήτων	12
2.6	Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) σε Ιδιοκτησίες που Ευεργετούνται από την Εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	17
3.1	Γενικά	17
3.2	Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου	17
3.3	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ (Βιώσιμη Κινητικότητα)	23
5.1	Γενική Θεώρηση	23
5.2	Οδικό Δίκτυο	25
5.3	Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο: Γενική Πολιτική που Διέπει τον Ρόλο/Λειτουργία του	28
5.4	Χωροθετική Πολιτική σε Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους	31
5.5	Κυκλοφοριακή Διαχείριση	31
5.6	Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς	32
5.7	Στάθμευση	35
5.8	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων	38
5.9	Ειδικές Πρόνοιες	40

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α			σελ.
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ		41
	6.1	Γενικά	41
	6.2	Προβλήματα	42
	6.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	42
	6.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	43
	6.5	Περιβαλλοντικός Πλούτος	44
	6.6	Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές	45
	6.7	Ειδικές Πρόνοιες	51
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ		59
	7.1	Πολιτιστική Κληρονομιά	59
	7.2	Αρχαιολογική Κληρονομιά	59
	7.3	Βασικοί Στόχοι	59
	7.4	Βασικά Μέτρα για την Επίτευξη των πιο Πάνω Στόχων	61
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8	ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ		65
	8.1	Γενικά	65
	8.2	Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)	65
	8.3	Βασικοί Στόχοι και Μέτρα	65
	8.4	Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων	66
	8.5	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου	66
	8.6	Ειδική Πρόνοια	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ		69
	9.1	Γενικά	69
	9.2	Προβλήματα	69
	9.3	Ειδική Στρατηγική-Στόχοι	69
	9.4	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής	70
	9.5	Γενικές Πρόνοιες	70
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		73
	10.1	Γενικά	73
	10.2	Συντελεστές Ανάπτυξης	73
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ		75
	11.1	Γενικά	75
	11.2	Προβλήματα	75
	11.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	75
	11.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	76

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

σελ.

11.5	Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική	76
11.6	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφικές Ζώνες	77
11.7	Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη	80
11.8	Κοινωνική Στέγη	82
11.9	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	83
11.10	Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	84
11.11	Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	85
11.12	Φοιτητικές Εστίες	85
11.13	Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς Γης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Προβλημάτων	88
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ	89
12.1	Γενικά	89
12.2	Προβλήματα	89
12.3	Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	90
12.4	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	90
12.5	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	91
12.6	Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας	93
12.7	Χωροθετική Πολιτική	95
12.8	Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου	100
12.9	Λειτουργίες Ευρύτερης Εξυπηρέτησης και Υπηρεσίες Δημόσιας Ωφέλειας και Δημοτικής Εμβέλειας	101
12.10	Ειδική Πρόνοια	102
12.11	Άλλες Πρόνοιες	102
12.12	Αξιολόγηση Αιτήσεων-Γενικά Κριτήρια	105
12.13	Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλοεπικαλύψεων	106
12.14	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Εμπορικών και Γραφειακών Αναπτύξεων	107
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	111
13.1	Γενικά	111
13.2	Προβλήματα	111
13.3	Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι	111
13.4	Κατηγορίες Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	112
13.5	Γενική Χωροθετική Πολιτική	114
13.6	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	114

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

σελ.

13.7	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ	115
13.8	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	115
13.9	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β	115
13.10	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	116
13.11	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	117
13.12	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	117
13.13	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	118
13.14	Ειδικές Πρόνοιες	119
13.15	Άλλες Πρόνοιες	121
13.16	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων	122
13.17	Πίνακας Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών Τοπικού Σχεδίου Τσερίου	125
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	127
14.1	Γενικά	127
14.2	Προβλήματα	127
14.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	127
14.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	128
14.5	Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια	128
14.6	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία	133
14.7	Ειδικές Σχολές	134
14.8	Συντελεστής Δόμησης	135
14.9	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	136
14.10	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	136
14.11	Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων	137
14.12	Εφαρμογή	137
14.13	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αναπτύξεων σε Σχέση με την Εκπαίδευση	138
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	141
15.1	Γενικά	141
15.2	Προβλήματα	141
15.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	141
15.4	Βασικοί Στόχοι	142
15.5	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα	142
15.6	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	144
15.7	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Νοσηλευτηρίων	145
15.8	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	145

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α		σελ.
15.9	Πρόσθετα Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	146
15.10	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Ιατρείων, Κλινικών και Υπηρεσιών Κοινωνικής Μέριμνας	146
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	151
16.1	Γενικά	151
16.2	Προβλήματα	151
16.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	151
16.4	Βασικοί Στόχοι	151
16.5	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις	152
16.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	154
16.7	Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπόδιτες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	158
16.8	Άλλες Πρόνοιες	159
16.9	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αθλητικών Διευκολύνσεων	159
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17	ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	163
17.1	Γενικά	163
17.2	Προβλήματα	163
17.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	163
17.4	Βασικοί Στόχοι	163
17.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	164
17.6	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	164
17.7	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	165
17.8	Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	165
17.9	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	167
17.10	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	168
17.11	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	172
17.12	Διαβουλεύσεις με Υφυπουργείο Τουρισμού	174
17.13	Εξέταση Αιτήσεων	174
17.14	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	175
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	179
18.1	Γενικά	179
18.2	Προβλήματα	179

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ		σελ.
18.3	Ειδική Στρατηγική	180
18.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	180
18.5	Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή	180
18.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους	181
18.7	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Πολιτιστικής Υποδομής	182
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19	ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ	183
19.1	Γεωργία	183
19.2	Κτηνοτροφία	183
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20	Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	187
20.1	Γενικά	187
20.2	Προβλήματα	187
20.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	187
20.4	Χωροθετική Πολιτική	188
20.5	Ειδικές Πρόνοιες	188
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21	ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ	191
21.1	Γενικά	191
21.2	Προβλήματα	191
21.3	Βασικοί Στόχοι	191
21.4	Χωροθετική Πολιτική	191
21.5	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Χώρων Λατρείας	192
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22	ΥΠΟΔΟΜΕΣ	195
22.1	Γενικά	195
22.2	Καθορισμός των Έργων Υποδομής	195
22.3	Προβλήματα Σχετικά με τις Υποδομές	196
22.4	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	196
22.5	Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής	197
22.6	Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής	198
22.7	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	198
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23	ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ	201
23.1	Γενικά	201
23.2	Χωροθετική Πολιτική	201

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α		σελ.
	23.3 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	203
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	24 ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ	205
	24.1 Γενικά	205
	24.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής και Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης	205
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	25 ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	207
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	26 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	209
	26.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις	209
	26.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	209
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	27 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	211
	27.1 Γενικά	211
	27.2 Χωροθετική Πολιτική	211
	27.3 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	212
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	28 ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	213
	28.1 Γενικά	213
	28.2 Σχέδιο Περιοχής	213
	28.3 Ρυθμιστικό Σχέδιο	213
	28.4 Μέτρα Πολιτικής για Άλλες Θεματικές Ενότητες	213
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	29 ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	215
	29.1 Γενικά	215
	29.2 Βασική Πολιτική	215
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	30 ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ	217
	30.1 Γενικά	217
	30.2 Προβλήματα	217
	30.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	217
	30.4 Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	218
	30.5 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	219
	30.6 Βασικές Παράμετροι	219
	30.7 Βασικές Προϋποθέσεις	224
	30.8 Άλλες Πρόνοιες	225

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ

Τα πιο κάτω αποτελούν τα Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου και περιέχονται σε ξεχωριστό τεύχος με τίτλο <Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2012>, το οποίο φέρει την ένδειξη <Δημοσίευση 2012> ή όπως αυτό θα τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Το ενιαίο εγκριμένο κείμενο των <Παραρτημάτων Τοπικών Σχεδίων 2012> αποτελείται από το αρχικό κείμενο <Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2011> και το μεταγενέστερο κείμενο <Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2012>, στο οποίο περιλαμβάνονται μόνο οι τροποποιήσεις του αρχικού κειμένου.

Όπου στα <Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2012> γίνεται αναφορά στην <πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου> ή και στην ημερομηνία <1/12/1990>, για την περίπτωση του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου εφαρμόζεται η ημερομηνία της πρώτης του δημοσίευσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ 2012

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ	Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ	Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Π Ι Ν Α Κ Ε Σ Τ Ο Π Ι Κ Ο Υ Σ Χ Ε Δ Ι Ο Υ Τ Σ Ε Ρ Ι Ο Υ

Πίνακας 4.1	Απογραφές Πληθυσμού και Πληθυσμιακές Μεταβολές 1960-2011 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2021 και το 2026 (σελ. 22)
Πίνακας 6.1	Τύποι Τοπικών Πάρκων (σελ. 49)
Πίνακας 9.1	Ενδεικτικές Αποστάσεις Γύρω από Κάθε Κατηγορία Μονάδων, οι οποίες Καθορίζουν την Περιοχή για Διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας (σελ. 71)
Πίνακας 11.1	Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων (σελ. 84)
Πίνακας 11.2	Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών και Ελάχιστο Εμβαδόν Τεμαχίου (σελ. 87)
Πίνακας 12.1	Εκθεσιακοί Χώροι (σελ. 92)
Πίνακας 12.2	Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 107)
Πίνακας 13.1	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές, Βιοτεχνικές και Αποθηκευτικές Αναπτύξεις στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 122)
Πίνακας 13.2	Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες Τοπικού Σχεδίου Τσερίου (σελ. 125)
Πίνακας 14.1	Χωροθετική Πολιτική για Αναπτύξεις σε σχέση με την Εκπαίδευση στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 138)

- Πίνακας 15.1 Χωροθετική Πολιτική για Αναπτύξεις Υγείας και Κοινωνικής Μέριμνας στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 146)
- Πίνακας 16.1 Χωροθετική Πολιτική για Αθλητικές Διευκολύνσεις στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 159)
- Πίνακας 17.1 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 176)
- Πίνακας 18.1 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 182)
- Πίνακας 21.1 Χωροθετική Πολιτική για Χώρους Λατρείας στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 192)
- Πίνακας 23.1 Χωροθετική Πολιτική για Πρατήρια Πετρελαιοειδών στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου (σελ. 203)

Π Ρ Ο Σ Α Ρ Τ Η Μ Α Τ Α Τ Ο Π Ι Κ Ο Υ Σ Χ Ε Δ Ι Ο Υ Τ Σ Ε Ρ Ι Ο Υ

- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου
- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2 Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικά Ευαίσθητες Περιοχές εντός των Ορίων του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου
- ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3 Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου εντός των Ορίων του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου

Ε Ν Θ Ε Τ Α Σ Χ Ε Δ Ι Α Τ Ο Π Ι Κ Ο Υ Σ Χ Ε Δ Ι Ο Υ Τ Σ Ε Ρ Ι Ο Υ

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
2. Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο
3. Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
4. Βασικό Δίκτυο Ποδηλατόδρομων
5. Χρήση Γης (1:10000 & NTS-όχι σε κλίμακα)
6. Πολεοδομικές Ζώνες (1:10000 & NTS-όχι σε κλίμακα)
7. Περιβαλλοντικός Πλούτος
8. Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου Τσερίου και Περιβάλλοντων Τοπικών Αρχών

Α Λ Λ Α Σ Χ Ε Δ Ι Α Τ Ο Π Ι Κ Ο Υ Σ Χ Ε Δ Ι Ο Υ Τ Σ Ε Ρ Ι Ο Υ

Τα Σχέδια Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών σε κλίμακα 1:10000, καθώς και τα λεπτομερή κτηματικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων για τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας και τους βασικούς συλλεκτήριους δρόμους, σε διάφορες κλίμακες, που διατίθενται για επιθεώρηση από το κοινό στα Γραφεία του Δήμου Τσερίου, της Επαρχιακής Διοίκησης Λευκωσίας και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία-Κλάδος Ελέγχου Ανάπτυξης και Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας), αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

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

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

1.1.1 Ο καθορισμός και προγραμματισμός στόχων αναπτυξιακής πολιτικής και μέτρων και προνοιών για την υλοποίησή τους αποτελούν τη βάση για την ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη της Δημοτικής περιοχής Τσερίου και την ευημερία του πληθυσμού. Η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία στην Κύπρο, ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Νόμος), θεσπίστηκε το 1972, με στόχο τη διασφάλιση ορθολογικής οργάνωσης και προγραμματισμού της ανάπτυξης και επαρκή προστασία του περιβάλλοντος και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Εκ των πραγμάτων, ο Νόμος τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή την 1^η Δεκεμβρίου 1990, και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του στοχεύουν στη βελτίωσή του και στην προσαρμογή και ανταπόκριση σε νέα δεδομένα, ώστε να αποτελέσει μια σύγχρονη και ευέλικτη νομοθεσία, εναρμονισμένη με τις κατευθύνσεις και διαδικασίες που προωθούνται στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

1.1.2 Το Τοπικό Σχέδιο Τσερίου εκπονήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου και δημοσιεύεται για πρώτη φορά. Η ανάγκη για εκπόνηση Τοπικού Σχεδίου προέκυψε από τις αλληλοεπιδράσεις και τις συνέργειες που προκύπτουν από τη γειτνίαση της Δημοτικής περιοχής Τσερίου με το αστικό συγκρότημα Λευκωσίας, αλλά και από τους γοργούς ρυθμούς ανάπτυξης του Τσερίου, που κατέστησαν αναγκαίο ένα λεπτομερέστερο πολεοδομικό σχεδιασμό.

1.1.3 Στο Τοπικό Σχέδιο προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στη Δημοτική περιοχή Τσερίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της Δημοτικής περιοχής.

1.1.4 Το Τοπικό Σχέδιο αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ώστε να συνάδουν με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, με τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις ανάγκες και τις τάσεις της αγοράς. Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται διευρυμένο χωροθετικό πλαίσιο και εισάγονται ευέλικτες πολιτικές σε σχέση με νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς, ενώ παράλληλα καθορίζεται το ευρύτερο πλαίσιο για έργα του δημόσιου τομέα και οι γενικές πολιτικές για ανάπτυξη.

1.1.5 Τα βασικά σχέδια του Τοπικού Σχεδίου [Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες)] δημοσιεύονται σε βάση κτηματικών σχεδίων, γεγονός που διευκολύνει τον άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε τεμάχιο (χρήση γης, πολεοδομική ζώνη, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και από βασικά δευτερεύοντα οδικά δίκτυα κλπ.).

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

1.2.1 Η Δημοτική περιοχή Τσερίου εμπίπτει στην επαρχία Λευκωσίας, βρίσκεται 8 περίπου χιλιόμετρα νότια του κέντρου της πόλης της Λευκωσίας και επηρεάζεται

άμεσα από τον τρόπο λειτουργίας και ανάπτυξης του αστικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας, στο οποίο εφάπτεται. Το Τσέρι αποτελεί τμήμα του δακτύλιου των περιαστικών δήμων και κοινοτήτων του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας.

- 1.2.2** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει το σύνολο της Δημοτικής περιοχής Τσερίου και συνορεύει στα βόρεια και στα ανατολικά με το σύμπλεγμα του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας (Δήμοι Λακατάμειας και Λατσιών, αντίστοιχα), στα νότια με τις διοικητικές περιοχές Μαργί και Αγίας Βαρβάρας (η τελευταία αποτελεί κοινότητα του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας) στα ανατολικά με το σύμπλεγμα του Τοπικού Σχεδίου για την Περιοχή Νότια της Λευκωσίας και ειδικότερα με τις διοικητικές περιοχές Νήσου και Πέρα Χωρίου Νήσου και στα δυτικά με τις διοικητικές περιοχές Κάτω Δευτεράς, Πάνω Δευτεράς, Ψιμολόφου και Πέρα.
- 1.2.3** Η Δημοτική περιοχή Τσερίου διαδραματίζει υποστηρικτικό ρόλο προς το αστικό συγκρότημα Λευκωσίας, ως χώρος μόνιμης διαμονής πολλών εργαζομένων της πρωτεύουσας. Παράλληλα, παρατηρείται σοβαρή εξάρτηση της Δημοτικής περιοχής από το αστικό συγκρότημα όσον αφορά τις υπηρεσίες και την απασχόληση. Βασική επιδίωξη του πολεοδομικού σχεδιασμού στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι αφ' ενός η ενίσχυση αυτής της αμφίδρομης σχέσης προς όφελος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, και αφ' ετέρου η ενδυνάμωση της αυτοτέλειας της περιοχής, αναδεικνύοντας και αξιοποιώντας τα δικά της χαρακτηριστικά στη βάση της τοπικής ανάπτυξης.

1.3 Ιστορική Αναδρομή

- 1.3.1** Το Τσέρι είναι ένας νέος οικισμός ηλικίας όχι μεγαλύτερης των 250 χρόνων, ο οποίος ιδρύθηκε κατά την περίοδο της ύστερης τουρκοκρατίας στην Κύπρο. Παρά το γεγονός ότι κάποιοι ιστορικοί των μεσαιωνικών χρόνων, όπως ο Μας ντε Λατρίς και ο Φλώριος Βουστρώνιος κάνουν αναφορά του τοπωνυμίου Τσέρι, ο πρώτος ότι υπήρχε από το 1190 και ο δεύτερος ότι στα μέσα του δέκατου πέμπτου αιώνα δόθηκε ως φέουδο στον Ιωάννη ντε Λήδρο, ο οικισμός δεν σημειώνεται σε παλιούς χάρτες της Κύπρου, ούτε γίνονται αναφορές του σε μεσαιωνικές πηγές.
- 1.3.2** Σύμφωνα με τη Μεγάλη Κυπριακή Εγκυκλοπαίδεια (έκδοση 1989), το Τσέρι πήρε το όνομά του από τη λέξη "τζεριν" (κερί) λόγω των πολλών μελισσιών που παρήγαγαν μέλι και κερί. Άλλες εκδοχές υποδηλούν ότι το όνομα προήλθε από το τοπωνύμιο "Ξέρι", το οποίο προηγήθηκε της ονομασίας "Τσέρι" και πιστεύεται ότι προήλθε από την έλλειψη υδάτινων πόρων που χαρακτήριζε ανέκαθεν την περιοχή. Οι δυο τελευταίες ονομασίες αναφέρονται σε επίσημα έγγραφα σε διάφορους περιόδους. Η ονομασία "Ξέρι" συναντάται τόσο σε πιστοποιητικά γέννησης και τίτλους ιδιοκτησίας μέχρι τη δεκαετία του 1960, όσο και σε σημερινούς τοπογραφικούς χάρτες. Η ονομασία "Τσέρι" συναντάται σε έγγραφα της Ιεράς Αρχιεπισκοπής Κύπρου του 1820.
- 1.3.3** Η ιστορία του οικισμού είναι περισσότερο γνωστή κατά τους δυο τελευταίους αιώνες, όπως αυτό μαρτυρείται μέσα από έγγραφα της Ιεράς Αρχιεπισκοπής, του κρατικού αρχείου και τα αρχείων βιβλιοθηκών. Από τα πρώτα χρόνια της

δημιουργίας του ο οικισμός κατοικήθηκε από Έλληνες, ενώ γύρω στο 1861, εγκαταστάθηκαν και μερικοί Τούρκοι, αλλά για μικρή περίοδο.

- 1.3.4** Οι πρώτοι κάτοικοι ήταν ορισμένοι βοσκοί, οι οποίοι αρχικά έκτισαν τις μάντρες τους, γύρω στο 1750 μ.Χ. Για την προέλευση των πρώτων κατοίκων υπάρχουν δυο εκδοχές. Η πρώτη αναφέρει πως αυτοί προέρχονταν από το γειτονικό χωριό Καμπιά, ενώ η δεύτερη αναφέρει πως ο οικισμός κατοικήθηκε από τους τελευταίους κατοίκους του χωριού Τρυπί, το οποίο βρισκόταν στη νότια πλευρά του Τσερίου, κάπου ενάμισι χιλιόμετρο από αυτόν. Το Τρυπί σημειώνεται σε παλιούς χάρτες της Κύπρου των χρονολογιών 1573 και 1650 μ.Χ. Σε μικρή απόσταση από το Τρυπί ήταν κτισμένος μεσαιωνικός οικισμός στην τοποθεσία "Λυσατζιά", πράγμα που μαρτυρείται από αρχαιολογικά ευρήματα του Τμήματος Αρχαιοτήτων Κύπρου.
- 1.3.5** Για μεγάλες χρονικές περιόδους, η ελαιοκαλλιέργεια, αποτελούσε μια από τις κύριες ασχολίες των κατοίκων. Ο κυριότερος λόγος που φέρεται να ώθησε τους κατοίκους στην καλλιέργεια της ελιάς, ήταν η ύπαρξη μιας φραγκοελιάς στην νοτιοανατολική μεριά του οικισμού. Οι κάτοικοι αποφάσισαν και φύτεψαν λίγα ελαιόδενδρα, αφού αυτά ευδοκίμούσαν στον τόπο. Έφεραν άγρια ελαιόδενδρα από το γειτονικό δάσος του Μαχαιρά και φύτεψαν στην αρχή γύρω στα είκοσι. Τον επόμενο χρόνο τα ελαιόδενδρα έγιναν σαράντα, τον τρίτο χρόνο εκατό και έτσι σε μια δεκαετία δεν έμεινε ούτε ένας κάτοικος που δεν φύτεψε ελαιόδενδρα. Ακόμα και οι βοσκοί που δεν ήθελαν να βλέπουν δένδρα μπροστά τους, με την πάροδο του χρόνου δημιούργησαν τους δικούς τους ελαιώνες.
- 1.3.6** Η ουσιαστική ανάπτυξη του οικισμού τοποθετείται μετά το 1976, χρονική περίοδο κατά την οποία δημιουργήθηκαν Οικισμοί Αυτοστέγασης εκτοπισθέντων και άρχισαν να γίνονται εμφανείς οι επιπτώσεις λόγω της γειτνίασης της Δημοτικής περιοχής Τσερίου με το αστικό συγκρότημα Λευκωσίας. Περαιτέρω, μικροί περιαστικοί οικισμοί και περιοχές της υπαίθρου που περιβάλλουν την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, οι οποίες παρέμεναν στάσιμες ή παρουσίαζαν χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης για αρκετά χρόνια, σήμερα παρουσιάζουν σημαντικές δυνατότητες για ανάπτυξη και αποτελούν πόλους έλξης για την ανέγερση μόνιμης κατοικίας.
- 1.3.7** Παρά το γεγονός ότι οι μικροί περιαστικοί δήμοι και κοινότητες που βρίσκονται στην περιφέρεια των μεγάλων αστικών συγκροτημάτων δεν παρέχουν επαρκείς δυνατότητες απασχόλησης στον τοπικό πληθυσμό, εντούτοις πολλές οικογένειες αντισταθμίζουν το δεδομένο αυτό με τα σαφή πλεονεκτήματα που παρουσιάζουν οι συνθήκες διαβίωσης. Τα πλεονεκτήματα είναι το συγκριτικά χαμηλότερο κόστος απόκτησης στέγης, οι αστικοαγροτικές συνθήκες διαβίωσης και η άμεση συσχέτισή τους με το φυσικό περιβάλλον, η ατμόσφαιρα μικρής και κοινωνικά δεμένης κοινότητας, κ.ο.κ. Τα δεδομένα αυτά δημιουργούν σημαντικές δυνατότητες στην περαιτέρω ανάπτυξη/εξέλιξη της Δημοτικής περιοχής Τσερίου.

2. ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

2.1 Δομή της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου

2.1.1 Φυσικά Χαρακτηριστικά

2.1.1.1 Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου συγκρινόμενη με άλλες περιοχές της Κύπρου παρουσιάζει κάποιες ιδιαιτερότητες. Χαρακτηριστικό του παραδοσιακού οικισμού και των οικιστικών περιοχών που τον περιβάλλουν είναι η αμφιθεατρική προβολή και οι ανοικτοσύνη τους, αφού ξεκινούν από υψώματα και εξαπλώνονται σε πλαγιές διαφόρων λόφων.

2.1.1.2 Η τοπογραφία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου διαφοροποιείται σημαντικά στο ανατολικό και στο νοτιοδυτικό τμήμα της, όπου σημαντικές εκτάσεις γης είναι χέρσες με τοπογραφικές εξάρσεις και υψώματα.

2.1.2 Οικισμός

2.1.2.1 Η οικιστική περιοχή Τσερίου είναι σχεδόν κυκλική και αναπτύσσεται κυρίως γύρω από τον παραδοσιακό οικισμό, ενώ προβάλλεται αμφιθεατρικά προς όλες τις πλευρές. Η σταδιακή χωροθέτηση Οικισμών Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων μεταξύ των ετών 1976 και 1987, στα ανατολικά και βόρεια του παραδοσιακού πυρήνα συνέβαλε στη διαμόρφωση της σημερινής συμπαγούς ως επί το πλείστον μορφής του οικισμού, και εκτιμάται για τους λόγους αυτούς πως οι σχετικές επιλογές ήσαν μάλλον επιτυχείς.

2.1.2.2 Η κατά κύριο λόγο ενιαία αυτή δομή της οικιστικής περιοχής στηρίζεται στο μικρό μέγεθος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, στη συγκέντρωση όλης σχεδόν της ανάπτυξης στον ίδιο χώρο και στη συνέχεια των περιβάλλουσων Οικιστικών Ζωνών κατά τρόπο που να διαμορφώνουν μια συμπαγή ενότητα. Ουσιαστικά στοιχεία λειτουργικής συνοχής και αναφοράς του οικισμού αποτελούν το παραδοσιακό κέντρο, οι θρησκευτικές, εκπαιδευτικές και άλλες διευκολύνσεις (εκκλησίες, πλατεία, σχολεία, Δημοτικά γραφεία κ.ο.κ.), η εμπορική δραστηριότητα και οι διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που είναι χωροθετημένες κυρίως κατά μήκος του κύριου δρόμου Τσερίου-Λακατάμειας/Στροβόλου και σε μικρότερο βαθμό κατά μήκος του κύριου δρόμου Τσερίου-Κάτω Δευτεράς (εντός Περιοχής Ανάπτυξης).

2.1.2.3 Αναγνωρίζεται ότι στις υφιστάμενες οικιστικές περιοχές αντιμετωπίζονται προβλήματα οργάνωσης και λειτουργίας που έχουν συσσωρευτεί λόγω της γοργής οικοδομικής ανάπτυξης των τελευταίων χρόνων. Μερικά από τα προβλήματα αυτά, τα οποία συναντώνται γενικά σε όλες τις νεότερες/περιμετρικές Περιοχές Ανάπτυξης των οικισμών, είναι η ασυνέχεια της ανάπτυξης (παρεμβολή πολύ αραιά δομημένων ή αναξιοποίητων εκτάσεων/θυλάκων γης, ασυμπλήρωτο οδικό δίκτυο κ.ο.κ.), τα μεμονωμένα, ανεπαρκή και αποσπασματικά στοιχεία βασικής δημόσιας υποδομής (πεζοδρόμια, πεζόδρομοι, χώροι πράσινου κ.ο.κ.) και η εκάστοτε συνύπαρξη λειτουργικά μη

συμβατών μεταξύ τους χρήσεων, ιδιαίτερα στις παλαιότερες οικιστικές περιοχές, με όλα τα γνωστά αρνητικά επακόλουθα.

2.1.3 Οδικό Δίκτυο

2.1.3.1 Η ανάπτυξη του οδικού δικτύου ακολουθεί, κατά κύριο λόγο, το ακτινωτό σύστημα, το οποίο συγκλίνει στο κέντρο του οικισμού. Αυτό συνίσταται βασικά από τους κύριους δρόμους Τσερίου-Λακατάμειας/Στροβόλου, Τσερίου-Μαργί/Αναλιόντα, Τσερίου-Κάτω Δευτεράς και Τσερίου προς τον Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας-Λεμεσού. Το ακτινωτό αυτό σύστημα καθώς και η έλλειψη κυκλοφοριακής διαχείρισης/ύφεσης (μονοδρομήσεις, οδική σήμανση, χώροι στάθμευσης, πεζοδρομήσεις κλπ.) συμβάλλουν στη διαμπερή κυκλοφορία, στην επιβάρυνση του παραδοσιακού πυρήνα του οικισμού και στη μη ικανοποιητική σύνδεση υποπεριοχών του Τοπικού Σχεδίου μεταξύ τους. Εξάιρεση στο ακτινωτό σύστημα αποτελεί ο ανατολικός παρακαμπτήριος Τσερίου (δόθηκε στην κυκλοφορία το 2005), ο οποίος παρακάμπτει τον οικισμό και συνδέει τον δρόμο Τσερίου-Λακατάμειας/Στροβόλου με τον δρόμο προς τον Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας-Λεμεσού.

2.1.3.2 Η ορθολογική οργάνωση του κυκλοφοριακού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να ικανοποιούνται οι σύγχρονες ανάγκες διακίνησης, αποτελεί μια από τις βασικές παραμέτρους σχεδιασμού στην περιοχή. Η σημασία της παραμέτρου αυτής προκύπτει από τη θέση της περιοχής σε σχέση με το αστικό συγκρότημα της Λευκωσίας, τον Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας-Λεμεσού και τον υπό κατασκευή Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας καθώς και με αριθμό περιβάλλοντων κοινοτήτων. Ο τρόπος λοιπόν ανάπτυξης της περιοχής στο μέλλον εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την κυκλοφοριακή οργάνωση που υιοθετείται και τις ρυθμίσεις και τα έργα που συνεπάγονται. Η αναβάθμιση του οδικού δικτύου και της προσπελασιμότητας θα βοηθήσει στην προσέλκυση αναπτύξεων υπερτοπικής σημασίας, σύμφωνα και με τον αναπτυξιακό ρόλο που αποδίδεται στη Δημοτική περιοχή.

2.1.3.3 Μέσα από το Τοπικό Σχέδιο επιδιώκεται η διαφοροποίηση της μέχρι τώρα ακτινωτής δομής του κύριου οδικού δικτύου σε μια πιο συμπαγή, κυρίως με τον σχεδιασμό και την υλοποίηση του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, ο οποίος αποτελεί σύστημα δρόμων πρωταρχικής σημασίας και περιβάλλει τον οικισμό. Κατά τον τρόπο αυτό η ανάπτυξη της περιοχής θα στηριχθεί πλέον στην οργάνωση και στον εξοπλισμό των επιμέρους χωροδομικών και λειτουργικών ενοτήτων, που προκύπτουν μέσα από το πλέγμα των βασικών αυτών οδικών αρτηριών.

2.1.4 Στοιχεία Αναφοράς και Αναγνωσιμότητας του Χώρου

2.1.4.1 Τα μνημεία του δομημένου περιβάλλοντος, όπως και τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, προσδιορίζουν την ταυτότητα κάθε περιοχής και λειτουργούν ως η κοινή μνήμη των κατοίκων και ισχυρός δεσμός με τον χώρο. Τέτοια στοιχεία συμβάλλουν στην αναγνώριση και αναγνωσιμότητα του χώρου και τα πλείστα συνδέονται με την πολιτιστική κληρονομιά. Στη Δημοτική περιοχή υπάρχουν οι

εκκλησίες των Αγίων Ανδρονίκου και Αθανασίας και Κωνσταντίνου και Ελένης, το παρεκκλήσι της Αγίας Αικατερίνης στο παλαιό κοιμητήριο, το Μουσείο Λαϊκής Παράδοσης, το παλαιό υδραγωγείο που αποτελεί τμήμα του αρδευτικού έργου, το πρώτο δημοτικό σχολείο (Ρούσειον), το παλαιό δημοτικό σχολείο (Ελένειον) και διατηρητέες οικοδομές.

- 2.1.4.2 Η τοπογραφία της περιοχής με τις επιμέρους εξάρσεις του εδάφους και τα υψώματα και με την ανάπτυξη του οικισμού σε αμφιθεατρική μορφή, αποτελεί ένα δεύτερο στοιχείο αναγνωσιμότητας του χώρου. Χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων υψωμάτων αποτελούν οι λόφοι που βρίσκονται οι εγκαταστάσεις υδροδότησης και τα παλαιά δημοτικά σχολεία Ρούσειον και Ελένειον, τα υψώματα του Ολυμπιακού Σκοπευτηρίου, μεμονωμένες εξάρσεις του εδάφους κυρίως στο νοτιοδυτικό τμήμα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου κλπ.

2.2 Προβλήματα

Τα κυριότερα αναπτυξιακά προβλήματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) **Εξάρτηση από το αστικό συγκρότημα Λευκωσίας:** Η Δημοτική περιοχή βρίσκεται στη σφαίρα επιρροής του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας (περιοχή Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας). Βασικές τέτοιες εξαρτήσεις είναι σε επίπεδο απασχόλησης, εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, χωροθέτησης υπηρεσιών, όπως δημόσιων υπηρεσιών, εκπαιδευτηρίων μέσης εκπαίδευσης, ιατρικών κέντρων/νοσηλευτηρίων, υποδομών κλπ.
- (β) **Ανεπάρκεια υποδομής και υπηρεσιών:** Το υφιστάμενο ακτινωτό οδικό δίκτυο δεν μπορεί να εξυπηρετήσει την κυκλοφορία περιφερειακής σημασίας, ενώ επιβαρύνει την κεντρική περιοχή του οικισμού με άσκοπες διαμπερείς κινήσεις. Παράλληλα οι κοινωνικές, πολιτιστικές και άλλες κοινοτικές διευκολύνσεις, όπως οργανωμένοι χώροι πράσινου, παιδότοποι κλπ., είναι ανεπαρκείς και δεν συμβάλλουν σε επιθυμητό βαθμό στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού.
- (γ) **Ανάμειξη χρήσεων:** Αναγνωρίζεται ότι στις υφιστάμενες οικιστικές περιοχές αντιμετωπίζονται προβλήματα οργάνωσης και λειτουργίας που έχουν συσσωρευτεί λόγω της γοργής οικοδομικής ανάπτυξης των τελευταίων χρόνων. Ένα από τα προβλήματα αυτά είναι η εκάστοτε συνύπαρξη λειτουργικά μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων, ιδιαίτερα στις παλαιότερες οικιστικές περιοχές, με όλα τα γνωστά αρνητικά επακόλουθα. Το φαινόμενο αυτό επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής και δημιουργεί προβλήματα ασφάλειας, υγείας και ανέσεων. Τυπικό παράδειγμα αποτελεί η ύπαρξη βιοτεχνιών (εργαστηρίων και γκαράζ) στην παλαιότερη κεντρική οικιστική περιοχή.
- (δ) **Αρχιτεκτονική ανομοιογένεια:** Αυτή είναι αποτέλεσμα της μέχρι πρόσφατα αδυναμίας ρύθμισης θεμάτων αισθητικής και περιβαλλοντικής ένταξης των οικοδομών στο χώρο, και της φθοράς και καταστροφής

αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών. Κατά τον τρόπο αυτό υποβαθμίζεται η ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος και διακόπτεται η ιστορική συνέχεια.

- (ε) **Ελλειπής προβολή του οικισμού:** Η μη ικανοποιητική αξιοποίηση σημαντικών χώρων αναφοράς της Δημοτικής περιοχής, όπως είναι το παραδοσιακό κέντρο, τα χαρακτηριστικά υψώματα και οι εξάρσεις του εδάφους κλπ., περιορίζει τη δυνατότητα διατήρησης και προβολής της φυσιογνωμίας της περιοχής και αξιοποίησης των αναπτυξιακών της δυνατοτήτων.
- (στ) **Συσσώρευση περιοριστικών παραγόντων στην ανάπτυξη:** Η επιβάρυνση της Δημοτικής περιοχής με αριθμό σημαντικών δημόσιων υποδομών και οχλουσών αναπτύξεων, καθώς και η ανάγκη προστασίας αξιόλογων περιβαλλοντικά χώρων, αποτελούν άθροισμα περιοριστικών παραγόντων που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη.

2.3

Περιοριστικοί Παράγοντες

Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ουσιαστικής αναδιοργάνωσης της Δημοτικής περιοχής και συνεπώς, το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές και μέτρα πολεοδομικής παρέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί συνοψίζονται παρακάτω:

- (α) Ο τρόπος λειτουργίας των μηχανισμών της αγοράς γης έχει αποδείξει τις σημαντικές ατέλειες της ελεύθερης αγοράς όπως είναι η κερδοσκοπία και η κατακράτηση της ιδιοκτησίας, που επηρεάζουν την οργάνωση και τη συνεκτικότητα της δομής της Δημοτικής περιοχής.
- (β) Το υψηλό οικονομικό κόστος που αναμένεται ότι θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις σε ατομικές ιδιοκτησίες αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα, που αποθαρρύνει τον ορθολογικό προγραμματισμό και την εφαρμογή μέτρων πολεοδομικής πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών.
- (γ) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν συσσωρευτεί διαχρονικά σημαντικές δεσμεύσεις, σε ότι αφορά τη δομή και τις δυνατότητες της ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων γης και το κύριο οδικό δίκτυο. Αυτές οι δεσμεύσεις δεν μπορούν να αγνοηθούν και περιορίζουν ουσιαστικά, τη δυνατότητα αποτελεσματικής παρέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της Δημοτικής περιοχής.
- (δ) Οι υψηλές τιμές και το σύστημα διακατοχής της γης που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του τοπικού κλήρου και την πολυιδιοκτησία, σε συνδυασμό με τη μακρόχρονη κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης, με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης, υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση συμπαγών και ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.

- (ε) Η ύπαρξη της Κτηνοτροφικής Περιοχής στα βορειοανατολικά του οικισμού και η αισθητική ακαταστασία που συνδέεται με τις κτηνοτροφικές αναπτύξεις που είναι εγκατεστημένες σε αυτή, δημιουργούν σημαντική περιβαλλοντική υποβάθμιση της γειτνιάζουσας οικιστικής περιοχής και του ευρύτερου χώρου γενικότερα.
- (στ) Οι διάφορες εγκαταστάσεις, χώροι και αμυντικά έργα της Εθνικής Φρουράς, λόγω των θέσεών τους, είτε παρεμποδίζουν την ορθολογική ανάπτυξη των περιβάλλουσων περιοχών, είτε περιορίζουν σε κάποιο βαθμό τις προοπτικές επέκτασης των Περιοχών Ανάπτυξης σε πολεοδομικά κατάλληλους χώρους.
- (ζ) Η δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου επηρεάστηκε καθοριστικά και από άλλους περιοριστικούς παράγοντες που επιβλήθηκαν διαχρονικά. Ως τέτοιοι είναι ο ηλεκτρικός υποσταθμός μεταφοράς Τσέρι-132kV, οι εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης-132kV, η Ειδική Βιομηχανική Ζώνη αυξημένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Α), οι δυο περιοχές του Δικτύου *Natura* 2000, τμήμα του προγραμματιζόμενου Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας κλπ.

2.4 Προοπτικές Ανάπτυξης και Επιδιωκόμενη Δομή της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου

2.4.1 Παρά την ύπαρξη των ανωτέρω προβλημάτων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συνεχίζουν να υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα αξιοποιηθούν έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή κατάλληλου πολεοδομικού, οικονομικού και χωροταξικού προγραμματισμού. Υπογραμμίζεται όμως πως τα οποιαδήποτε μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης, θα πρέπει να υποστηρίζονται από την εφαρμογή δέσμης οικονομικών και άλλων μέτρων, που θα αντιμετωπίζουν τις υφιστάμενες αρνητικές συνέπειες από τις διεργασίες της αγοράς γης και κατοικίας.

2.4.2 Για να ανταποκριθεί θετικά η Δημοτική περιοχή στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που χαρακτηρίζουν τους σύγχρονους οικισμούς, χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα για να επιτευχθεί:

- (α) Προσαρμογή της λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής ζήτησης και προσφοράς.
- (β) Αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους, όπως και προγραμματισμένη χωροδιάταξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων.
- (γ) Σταδιακή αντιμετώπιση των περιοριστικών παραγόντων στην ανάπτυξη της περιοχής, με σωστό προγραμματισμό και επαναξιολόγηση των δημόσιων υποδομών και της χωροθέτησης οχλουσών αναπτύξεων.

- (δ) Πιο άνετες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας, εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες.
- (ε) Ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών.
- (στ) Αποδοτικό σύστημα ελεύθερων χώρων πράσινου.
- (ζ) Προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου έτσι ώστε, να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης στρατηγικής περί "βιώσιμης" ανάπτυξης.

2.4.3 Σε παραδοσιακές γειτονιές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης στοχεύει στα ακόλουθα:

- (α) Προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των τωρινών κατοίκων και στην ενθάρρυνση νέων οικογενειών να εγκατασταθούν σ' αυτές, μέσω της παροχής νέων και επαρκών διευκολύνσεων και υπηρεσιών.
- (β) Βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (γ) Συντήρηση και διατήρηση αξιόλογων δειγμάτων λαϊκής/παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- (δ) Εισαγωγή νέων ή/και προστασία υφιστάμενων χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα, με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

2.4.4 Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, σε σωστές πυκνότητες και με την ισόρροπη ανάπτυξη και τον ορθολογιστικό σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου, αναμένεται να επιτευχθεί μια πιο ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, συμβάλλοντας στην οργάνωση και στην αναβάθμιση της φυσιογνωμίας της περιοχής.

2.4.5 Το Σχέδιο με Αρ. 2 (Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο) καθώς και το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου εκφράζουν σε ευρύτερη και πιο λεπτομερή μορφή, αντίστοιχα, την επιδιωκόμενη δομή της Δημοτικής περιοχής με βάση τις πιο πάνω αρχές.

2.4.6 Οι βασικές επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου για τους διάφορους επιμέρους τομείς ανάπτυξης είναι:

- (α) Η βελτίωση της ποιότητας ζωής του τοπικού πληθυσμού και η διασφάλιση ορθολογικής παραπέρα ανάπτυξης που θα στηρίζεται στην παροχή ασφαλούς, λειτουργικού και καλά σχεδιασμένου δικτύου δημόσιων ανοικτών χώρων/πλατειών, στη διατήρηση του χαρακτήρα και στην ανάδειξη του παραδοσιακού κέντρου του οικισμού, στην έγκαιρη διασφάλιση και παροχή βασικών υπηρεσιών και έργων δημόσιας υποδομής και στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (π.χ. τοπογραφία,

χαρακτηριστικά υψώματα/εξάρσεις, βλάστηση), που αποτελεί ένα από τα κύρια πλεονεκτήματα της περιοχής που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

- (β) Ο σεβασμός, η διατήρηση και η κατάλληλη προβολή των χαρακτηριστικών στοιχείων του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, ώστε να συνεχίσουν να διαδραματίζουν τον σημαντικό ρόλο τους στη διαμόρφωση ενός περιβάλλοντος οικείου, φιλικού και ελκυστικού, τόσο για τον μόνιμο πληθυσμό όσο και για τους επισκέπτες. Στην προσπάθεια αυτή περιλαμβάνεται και ο καθορισμός Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα που καλύπτει πλείστες οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος στην κεντρική περιοχή του οικισμού.
- (γ) Η οργάνωση των οικιστικών περιοχών, η εξυπηρέτησή τους με τις απαραίτητες διευκολύνσεις και υποδομές τοπικής εμβέλειας και η ποιοτική τους αναβάθμιση (περιβάλλον και οικοδομές).
- (δ) Η διεύρυνση των ευκαιριών απόκτησης στέγης από όλες τις ομάδες του πληθυσμού με έμφαση στα χαμηλά εισοδηματικά κοινωνικά στρώματα και η δυνατότητα αύξησης των πυκνοτήτων και του αριθμού ορόφων σε επιλεγμένα σημεία του Τοπικού Σχεδίου για σκοπούς καλύτερης οργάνωσης και ανάπτυξης της περιοχής.
- (ε) Η εξασφάλιση ενός σύγχρονου και ασφαλούς οδικού δικτύου, που να εξυπηρετεί τόσο τις τοπικές όσο και τις περιφερειακές ανάγκες, και η λήψη των κατάλληλων μέτρων διαχείρισης και ύφεσης που να προστατεύουν και να αναδεικνύουν ευαίσθητες περιοχές με τις ελάχιστες δυνατές επεμβάσεις.
- (στ) Η δυνατότητα σύνδεσης βασικών δρόμων του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας με το εθνικό και περιφερειακό οδικό δίκτυο, μέσω της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- (ζ) Η απόδοση νέου ρόλου στην περιοχή, ως ευρύτερου κέντρου εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης και παροχής υπηρεσιών νότια της Λευκωσίας και προς εξυπηρέτηση των περιβάλλουσων κοινοτήτων.
- (η) Η αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης αυξημένου βαθμού οχληρίας (Κατηγορίας Α) και η εξυπηρέτησή της με βασικές υποδομές και υπηρεσίες, με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης.
- (θ) Η συμπλήρωση της εκπαιδευτικής υποδομής εκεί όπου χρειάζεται και δικαιολογείται και η μέγιστη αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων με την πολλαπλή χρήση των εγκαταστάσεων των σχολείων, ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο του τοπικού πληθυσμού.

- (ι) Η επαναξιολόγηση των αναγκών της Δημοτικής περιοχής για υποδομές κοινωνικής μέριμνας και δημόσιων υπηρεσιών, ώστε να διασφαλιστεί στο μέτρο του δυνατού, και εκεί όπου απαιτείται, εξυπηρέτηση κοντά στον πολίτη.
- (ια) Η διεύρυνση της δυνατότητας δημιουργίας αθλητικών διευκολύνσεων υπερτοπικής σημασίας που δεν θα ικανοποιούν μόνο τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού.
- (ιβ) Οι αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας να εμφανίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου σε ευρεία ποικιλία σε διάφορους κατάλληλους χώρους κατά τρόπο που να αποκτήσει η περιοχή τέτοιο περιεχόμενο προς εξυπηρέτηση και άλλων γειτονικών κοινοτήτων ή/και περιαστικών περιοχών.
- (ιγ) Η επαναξιολόγηση των αναγκών της Δημοτικής περιοχής για υποδομές, ώστε να διασφαλιστεί στο μέτρο του δυνατού, και εκεί όπου απαιτείται, καλύτερη εξυπηρέτηση, εξάλειψη των σοβαρών κινδύνων για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια και αισθητική αναβάθμιση.
- (ιδ) Η σταδιακή διαχείριση ή/και περιορισμός των περιοχών ενθάρρυνσης της κτηνοτροφικής ανάπτυξης που περιβάλλουν τον οικισμό για σκοπούς ευρύτερου αναπτυξιακού προγραμματισμού.

2.5 Αγορά Γης και Ακινήτων

- 2.5.1** Η κυπριακή αγορά γης και ακινήτων, πέραν του κύριου ρόλου που καλείται να διαδραματίζει στη στέγαση των διαφόρων ανθρώπινων δραστηριοτήτων και πρωτίστως των στεγαστικών αναγκών των πολιτών, αποτελεί παράλληλα την παραδοσιακή μορφή επένδυσης, η οποία φαίνεται μέχρι σήμερα να αποδίδει σημαντική αύξηση του κεφαλαίου που επενδύεται.
- 2.5.2** Τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε αύξηση των τιμών ακινήτων, η οποία φαίνεται να συνδέεται με την αύξηση της αξίας της γης και των υπόλοιπων συντελεστών που συντείνουν στην παραγωγή και πώληση οικοδομών, ενώ πρόσφατα διαφαίνονται επιπτώσεις από την οικονομική κρίση.
- 2.5.3** Είναι γενικά παραδεκτό πως σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς που υπάρχουν και στην Κύπρο, όταν παρατηρείται αύξηση της ζήτησης ή και μείωση της προσφοράς, αυξάνονται οι τιμές των προϊόντων, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων.
- 2.5.4** Σημειώνεται πως επικρατεί η άποψη πως ο πληθυσμός ωθείται στο να αναζητεί γη σε περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης λόγω μη επάρκειας γης στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης των οικισμών και συνεπώς επιβάλλεται η επέκταση των Οικιστικών Ζωνών, η οποία κρίνεται ως ανακριβής. Οι καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης έχουν ήδη πολλαπλάσιες δυνατότητες από αυτές που δικαιολογούν οι πραγματικές ανάγκες κάθε περιοχής. Το πραγματικό

πρόβλημα δεν είναι η "επάρκεια" αλλά η "διαθεσιμότητα". Σημειώνεται επίσης ότι η εμπειρία απέδειξε ότι δεν έχει παρατηρηθεί πτώση των τιμών της γης εκεί όπου έχουν διευρυνθεί οι Οικιστικές Ζώνες.

2.5.5 Μακροχρόνια, ο υπερβολικά μεγάλος αριθμός ώριμων μη αξιοποιημένων οικοπέδων και τεμαχίων γης εντός των αστικών και των περιφερειακών περιοχών που θα μπορούσαν να οικοπεδοποιηθούν καθώς και η τάση για μακρόχρονη κατακράτηση της γης, μειώνει την προσφορά εντός των Περιοχών Ανάπτυξης και οδηγεί αναπόφευκτα στην αύξηση των τιμών της γης.

2.5.6 Οι παράπλευρες πολεοδομικές, περιβαλλοντικές, ενεργειακές και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις (περιλαμβανομένης και της ανάγκης για παροχή των απαραίτητων υποδομών, και της αδυναμίας λειτουργίας δικτύων δημοσίων μέσων μεταφορών και εναλλακτικών μέσων διακινήσεων) που δημιουργούνται από τη διαχρονική διεύρυνση των Περιοχών Ανάπτυξης, τη μη συνεκτικότητα των οικισμών και τις χαμηλές πυκνότητες σε ορισμένες περιοχές, είναι αποτρεπτικές και δεν συνάδουν με τη λογική των συνεχών επεκτάσεων των Περιοχών Ανάπτυξης. Παράλληλα, διαφαίνεται ότι τα πραγματικά κίνητρα των πιέσεων για διεύρυνση των οικιστικών περιοχών είναι η πρόσκαιρη κερδοσκοπία, ως επί το πλείστον, χωρίς να επιτυγχάνεται μεγαλύτερη πραγματική διαθεσιμότητα γης προς αξιοποίηση, με βάση τους παράγοντες που αναλύθηκαν πιο πάνω.

2.5.7 Βασικός πρωταρχικός στόχος θα πρέπει να είναι, στα πλαίσια των πολεοδομικών παραμέτρων, η ενεργοποίηση της αδρανούς γης και η αύξηση της δυνατότητας προσφοράς στέγης και ειδικότερα, προς τις ασθενέστερες ομάδες του πληθυσμού. Παράλληλα, η αντικειμενική αδυναμία των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού, προς απόκτηση ιδιόκτητης στέγης, θα πρέπει να αντιμετωπισθεί στα πλαίσια μιας δέσμης μέτρων προσφοράς οικονομικά προσιτής στέγης.

2.5.8 Για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται πως απαιτείται η εφαρμογή ενός πολυδιάστατου πλαισίου πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων, το οποίο θα πρέπει να στοχεύει στην αύξηση της προσφοράς κατοικιών και το οποίο να περιλαμβάνει:

(α) Χωροθετική πολιτική με θετικά κίνητρα για την προώθηση της οικιστικής ανάπτυξης εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης (ως και οι σχετικές κατευθυντήριες αρχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης) και ταυτόχρονα εφαρμογή αποθαρρυντικής πολιτικής με αντικίνητρα για ανάπτυξη εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ώστε να αυξηθεί η πραγματική διάθεση της γης. [Λεπτομερέστερα μέτρα αναπτύσσονται στο Κεφάλαιο II (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση)].

(β) Εισαγωγή μέτρων πολεοδομικής παρέμβασης, στοχεύοντας στην απελευθέρωση και ενεργοποίηση αποθεμάτων αδρανούς γης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, με την, μεταξύ άλλων:

- (i) Προώθηση δέσμης κινήτρων ώστε να αποτρέπεται η κατακράτηση αδρανούς γης, κυρίως όσον αφορά τις αστικές και τις περιαστικές περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες και ευαισθησίες της Κυπριακής κοινωνίας, περιλαμβανομένης και της κατάλληλης διαχείρισης των πυκνοτήτων ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
- (ii) Προώθηση σχεδιασμού ή/και μέτρων κατασκευής οδικού δικτύου σε περικλειστές περιοχές εντός των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (iii) Εφαρμογή του αστικού αναδασμού (θα ισχύσει με την εφαρμογή σχετικής Νομοθεσίας).
- (γ) Προώθηση του μηχανισμού Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων, που θα τεθεί σε εφαρμογή με σχετική Νομοθεσία.
- (δ) Ενίσχυση και διεύρυνση των διαφόρων δραστηριοτήτων που αποσκοπούν στην εξασφάλιση προσιτής στέγης από στοχευμένες ομάδες του πληθυσμού.
- (ε) Προώθηση λεπτομερέστερου σχεδιασμού προς αναζωογόνηση της παραδοσιακής κεντρικής οικιστικής περιοχής/πυρήνα.
- (στ) Βελτίωση της οδικής σύνδεσης των αστικών και των περιαστικών περιοχών και υπαίθρου, με στόχο τον περιορισμό της τάσης εσωτερικής μετανάστευσης προς τις πόλεις και τις περιαστικές περιοχές, την αναζωογόνηση της υπαίθρου και την μείωση της πίεσης για εξεύρεση στέγης στις πόλεις και στις περιαστικές περιοχές.

2.6 Εισαγωγή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) σε Ιδιοκτησίες που Ευεργετούνται από την Εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου

2.6.1 Η ένταξη νέων εκτάσεων γης σε καθορισμένη Περιοχή Ανάπτυξης ή η αναβάθμιση ήδη καθορισμένων συντελεστών ανάπτυξης σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εντός Περιοχής Ανάπτυξης ή η διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, στα πλαίσια της εκπόνησης του Τοπικού Σχεδίου, που γίνεται με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, υλοποιείται με αποφάσεις της διοίκησης που απολήγουν κατά κανόνα σε αύξηση των αξιών της γης, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις είναι ιδιαίτερα σημαντική. Με τις εν λόγω αποφάσεις, ωστόσο, είναι δυνατό να προκύψει και αρνητικός επηρεασμός των αξιών γης, κυρίως σε περιπτώσεις που ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται σε Ζώνες Προστασίας, που δεν έχουν προσωρινό χαρακτήρα.

2.6.2 Ταυτόχρονα, με τις αποφάσεις αυτές δημιουργούνται υποχρεώσεις για το Κράτος σε ότι αφορά την παροχή ή την ενίσχυση ενός ευρύτατου φάσματος υποδομών και υπηρεσιών, ώστε η ιδιωτική ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία αυτόματα μετά τη λήψη της διοικητικής απόφασης για την εκπόνηση Σχεδίου Ανάπτυξης να είναι δυνατό να αξιοποιηθεί σύμφωνα με τις αναπτυξιακές δυνατότητες που

αποδίδονται σε αυτή. Προκύπτουν επίσης ανάγκες για θετικές ενέργειες για έργα βελτίωσης, ανάπλασης ή δημιουργίας ζωτικών χώρων οι οποίες υλοποιούν βασικές πτυχές των στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

- 2.6.3** Για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης των ανωτέρω υποχρεώσεων, το Κράτος δαπανά σημαντικά κονδύλια ετήσια, ενώ τόσο από τις αποφάσεις αναφορικά με τις πολεοδομικές ρυθμίσεις, όσο και από τις επενδύσεις κρατικών πόρων σε υποδομές και υπηρεσίες, επωφελείται συνολικά και αποκλειστικά μέχρι σήμερα ο ιδιώτης ιδιοκτήτης. Κατά συνέπεια, το δημόσιο νομιμοποιείται να επιδιώξει την επιστροφή ορισμένου μέρους της υπεραξίας που το ίδιο δημιουργεί με αποφάσεις του προς όφελος ιδιωτικών ιδιοκτησιών.
- 2.6.4** Το σύστημα που πρέπει να διαμορφωθεί για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού πρέπει να είναι κοινωνικά δίκαιο, αλλά ταυτόχρονα λειτουργικό και αποτελεσματικό, ώστε η επιστροφή μέρους των υπεραξιών υπό μορφή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) να επιτυγχάνεται με διαδικασίες σχετικά απλές και σύντομες.
- 2.6.5** Η ανωτέρω προοπτική έχει συζητηθεί κατ' επανάληψη χωρίς ουσιαστικό αποτέλεσμα μέχρι σήμερα, αλλά επανέρχεται στην επικαιρότητα σε χρονικές στιγμές που η απόδοση αυτών των υπεραξιών σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες είναι περισσότερο εμφανής.
- 2.6.6** Για την επιβολή του ΤΠΑ, το οποίο θα συσχετίζεται με ποσοστό των δημιουργούμενων από αποφάσεις που συναρτούνται με την εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου υπεραξιών χρειάζεται να σχεδιασθούν διαδικασίες, μηχανισμοί, αρμόδια όργανα, και πιθανές εξαιρέσεις και ελαφρύνσεις, που θα συμβάλλουν στον ταχύ, απλό και χωρίς ιδιαίτερες περιπλοκές υπολογισμό του ΤΠΑ που θα καταβληθεί στο δημόσιο, έναντι του οφέλους από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- 2.6.7** Μεταξύ των σημαντικότερων θεμάτων που πρέπει να αποφασισθούν και υιοθετηθούν μέσω της ψήφισης ειδικής Νομοθεσίας, μπορούν να περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα:
- (α) Ο προσδιορισμός του ποσοστού της υπεραξίας που αποδίδεται σε ιδιοκτησίες μέσω των αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα επιβαρύνει κάθε επωφελούμενη ιδιοκτησία ως ΤΠΑ. Το ποσοστό αυτό πρέπει να είναι επαρκές και αποδοτικό για τα δημόσια ταμεία, ώστε να συμβάλλει ουσιαστικά στη χρηματοδότηση έργων υποδομής και παροχής υπηρεσιών, χωρίς να αφαιρεί από τον ιδιώτη ιδιοκτήτη το κίνητρο για ανάληψη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας. Το ποσοστό αυτό της υπεραξίας μπορεί να υπολογίζεται κατά γενικό τρόπο, κατά καθοριζόμενη Πολεοδομική Ζώνη και κατά χρήση.
 - (β) Η εισαγωγή του ΤΠΑ μπορεί να αποκτήσει πρόσθετη δυναμική και πολεοδομική χρησιμότητα, εφόσον συνδυασθεί με την παροχή κινήτρων, υπό τη μορφή μειώσεων του ΤΠΑ, που θα υπολογίζεται με βάση την ανωτέρω προσέγγιση, ανάλογα με την ταχύτητα με την οποία θα

αξιοποιείται η ιδιοκτησία που αποκτά υπεραξία λόγω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού.

- (γ) Το σύστημα καθορισμού και καταβολής του ΤΠΑ πρέπει να είναι απλό και αποτελεσματικό και να μην επιδέχεται αμφισβητήσεις.
- (δ) Ο καθορισμός του χρόνου καταβολής του ΤΠΑ ενέχει ιδιαίτερη σημασία, γιατί δεν πρέπει να επιτρέπεται η διαιώνιση των οφειλών ιδιοκτητών, αλλά ούτε και η οικονομική επιβάρυνση των ιδιοκτητών, προτού πραγματικά επωφεληθούν της αναβάθμισης των αναπτυξιακών δυνατοτήτων μέσω αποφάσεων πολεοδομικού σχεδιασμού. Εκτιμάται ότι το ΤΠΑ είναι δικαιολογημένο να καταβάλλεται συνολικά είτε κατά την πώληση της ιδιοκτησίας ή μέρος της ή κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής για την αξιοποίηση του συνόλου των αναπτυξιακών δυνατοτήτων ή, εναλλακτικά, να καταβάλλεται εν μέρει, ανάλογα με το ποσοστό των αναπτυξιακών δυνατοτήτων που αξιοποιούνται σε κάθε επενδυτική φάση.
- (ε) Το σύστημα καταβολής του ΤΠΑ είναι δυνατό να προνοεί συγκεκριμένα, αλλά με απλό τρόπο, τις ρυθμίσεις που θα εφαρμόζονται σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών.
- (στ) Στην ανωτέρω προσέγγιση του θέματος, μπορούν να αξιολογηθούν πιθανές εξαιρέσεις από την υποχρέωση καταβολής ΤΠΑ (π.χ. ιδιοκατοίκηση ιδιοκτήτη).
- (ζ) Το ΤΠΑ είναι σκόπιμο να καταβάλλεται εφάπαξ, σύμφωνα με τις ανωτέρω αρχές. Σε περιπτώσεις περαιτέρω διαδοχικών αναβαθμίσεων των αναπτυξιακών προοπτικών, θα υπολογίζεται και το αναλογούν πρόσθετο ΤΠΑ.
- (η) Ενόψει των σημαντικών επεκτάσεων των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης και αναβάθμισης αναπτυξιακών δυνατοτήτων που δημοσιεύονται με την παρούσα εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου, και το μέγεθος της προκύπτουσας οικονομικής επιβάρυνσης για το δημόσιο, θεωρείται σκόπιμο οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση να προνοεί για την καταβολή ΤΠΑ και για τις υπεραξίες που θα δημιουργηθούν από την παρούσα εκπόνηση του Σχεδίου.

2.6.8 Οι ανωτέρω αρχές περιγράφουν με γενικό τρόπο την προσέγγιση που μπορεί να υιοθετηθεί σε σχέση με το ΤΠΑ και δεν είναι δεσμευτικές για οποιαδήποτε νομοθετική ρύθμιση του θέματος.

3. **ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

3.1 **Γενικά**

Το Τοπικό Σχέδιο Τσερίου αποσκοπεί στον καθορισμό και στην εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της Δημοτικής περιοχής Τσερίου μέχρι το 2026 και πέραν αυτού, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του Τοπικού Σχεδίου.

3.2 **Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου**

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου είναι συνοπτικά οι ακόλουθοι:

- (α) Η διασφάλιση αποδοτικότερης οργάνωσης των βασικών λειτουργιών και η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, με τρόπο που να διασφαλίζεται η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση της Δημοτικής περιοχής 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 Τοπικού Σχεδίου, προς όφελος του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, και η δημιουργία ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου συστήματος ελεύθερων χώρων πράσινου.
- (γ) Η διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό, και ο διαχωρισμός, όσο είναι δυνατόν, μη συμβατών χρήσεων, καθώς επίσης και η επίλυση των προβλημάτων που προκαλούνται από συγκρουόμενες χρήσεις.
- (δ) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του πληθυσμού, και η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους περιοχές.
- (ε) Η ορθολογική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική συσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με τις ευκαιρίες απασχόλησης και τις υπηρεσίες, όπως και η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων για ικανοποίηση των αναγκών και δυνατοτήτων όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (στ) Η εφαρμογή μιας σύγχρονης πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα απευθύνεται ισόρροπα στις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες

λειτουργίας του συνόλου της Δημοτικής περιοχής και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.

- (ζ) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής που θα συμβάλουν στην ισόρροπη κατανομή των εμπορικών, γραφειακών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων και χρήσεων σε στρατηγικά σημεία της Δημοτικής περιοχής.
- (η) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, και η υιοθέτηση προγράμματος προστασίας, διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης του ιστορικού πυρήνα, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας, εργασίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

3.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

3.3.1 Για την επίτευξη των ανωτέρω βασικών στόχων και επιδιώξεων, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, επιλέγηκε η ακόλουθη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και οι επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής, με γνώμονα την ουσιαστική οργάνωση και ενοποίηση της ανάπτυξης και τη χρησιμοποίηση των πόρων με μέτρο, ώστε να συνεχίσουν να παράγουν και να προσφέρονται για τις μελλοντικές γενιές. Η Στρατηγική αυτή είναι σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των αστικών συγκροτημάτων και των περιαστικών περιοχών.

3.3.2 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται ως η οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη της Δημοτικής περιοχής στο πνεύμα του συμπαγούς οικισμού, διασφαλίζοντας παράλληλα τον αστικο-αγροτικό της χαρακτήρα, με την αποθάρρυνση της διασποράς των διαφόρων τύπων ανάπτυξης σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες για παροχή ευκαιριών για κατοικία, εργασία και αναψυχή του πληθυσμού με συνετή διαχείριση των πόρων και η διαφύλαξη της ποιότητας του περιβάλλοντος. Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα, την ορθολογική οργάνωση και τη λειτουργία του τοπικού περιβάλλοντος, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Στη Στρατηγική αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους τομείς ανάπτυξης και θεματικές ενότητες, όπως για παράδειγμα η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, η κυκλοφοριακή πολιτική, κ.ά.

3.3.3 Βασικοί σκοποί της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η επίτευξη της "αιφόρου ανάπτυξης", που μέσα στην πολυδιάστατή της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά το δυνατόν συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της "αιφόρου ανάπτυξης" είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατό να υποστηρίξουν τις μέλλουσες γενιές.

- (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, για προώθηση και ενθάρρυνση εναλλακτικών μορφών ανάπτυξης από τον ιδιωτικό τομέα, και για περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου τομέα μέσω ρυθμιστικών μέτρων στη διαδικασία παροχής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων.

3.3.4 Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές, της σταδιακής οργάνωσης της Δημοτικής περιοχής, της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού, και του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες. Στις Περιοχές Ανάπτυξης επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2026, αλλά και πέραν αυτού, ενώ η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις περιοχές αυτές με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων και κινήτρων/αντικινήτρων για ανάπτυξη της αδρανούς γης και την αποφυγή των φαινομένων διασποράς, είναι έμμεσα συναρτημένη με την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.

3.3.5 Σημειώνεται ότι οι πλείστες περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν ουσιαστικά τα στρατηγικά αποθέματα γης που θα χρησιμοποιούνται μακροπρόθεσμα για τις κατά φάσεις πιθανές επεκτάσεις, ανάλογα με την εξέλιξη των σχετικών αναγκών και τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, πάνω σε συστηματική, οργανωμένη και ορθολογική βάση.

4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

- 4.1 Οι πληθυσμιακές εξελίξεις αποτελούν μια από τις ουσιωδέστερες παραμέτρους που λαμβάνονται υπόψη για τον προγραμματισμό και σχεδιασμό της πολεοδομικής οργάνωσης κάθε επιμέρους περιοχής. Η θεμελιώδης σημασία της παραμέτρου αυτής προκύπτει από το γεγονός ότι πολλές από τις σημαντικότερες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, (π.χ. αριθμός και χωροθέτηση εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, κύριο οδικό δίκτυο, μέτρα ενθάρρυνσης ή αποθάρρυνσης τάσεων κατανομής του πληθυσμού), εδράζονται σε προγνώσεις και παραδοχές αναφορικά με τα πληθυσμιακά μεγέθη και χαρακτηριστικά.
- 4.2 Σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού 2011, ο πληθυσμός της Δημοτικής περιοχής Τσερίου ανερχόταν σε 7.012 άτομα.
- 4.3 Οι σταθερά αυξητικές τάσεις που παρατηρούνται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν βασικό συστατικό της προόδου και οικονομικής ανάπτυξης. Ενώ μέχρι το 1973, η αύξηση του πληθυσμού ακολουθούσε σε γενικές γραμμές τον μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης της Επαρχίας Λευκωσίας (1,06%), από το 1973 μέχρι το 2011 σημειώθηκε εντυπωσιακή αύξηση και ο πληθυσμός ανήλθε από τα 940 στα 7.012 άτομα.
- 4.4 Η πρόβλεψη του πληθυσμού για το έτος 2026, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του Τοπικού Σχεδίου, αποτελεί το ενδεικτικό πληθυσμιακό μέγεθος με βάση το οποίο προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η πρόβλεψη και η πληθυσμιακή εξέλιξη θα παρακολουθούνται ώστε, τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρής απόκλισης. Οι απογραφές πληθυσμού και οι πληθυσμιακές μεταβολές 1960-2011, καθώς και οι προβλέψεις πληθυσμού για το 2021 και το 2026, δείχνονται στον Πίνακα 4.1.
- 4.5 Οι προβλέψεις πληθυσμού για το 2021 και το 2026, που παρατίθενται στον Πίνακα 4.1, έγιναν από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και στηρίχθηκαν σε δεδομένα όπως:
- (α) ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού όπως προκύπτει από τις Απογραφές Πληθυσμού μέχρι το 2011, και
 - (β) η παραδοχή ότι θα συνεχίσει η μετατόπιση πληθυσμού από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας προς περιαστικούς δήμους και κοινότητες, και ειδικότερα προς τη Δημοτική περιοχή Τσερίου.
- 4.6 Οι μελλοντικές ανάγκες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τις κοινωνικές υπηρεσίες και διευκολύνσεις διαφόρων τύπων, αποτελούν άμεση συνάρτηση του μεγέθους και της σύνθεσης του πληθυσμού. Οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν στον καθορισμό της χωροταξικής κατανομής του πληθυσμού και στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής.

Πίνακας 4.1 Απογραφές Πληθυσμού και Πληθυσμιακές Μεταβολές 1960-2011 και Προβλέψεις Πληθυσμού για το 2021 και το 2026

A/A	ΕΤΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
1	1960 ⁽¹⁾	830	–
2	1973 ⁽¹⁾	940 αύξηση 110 άτομα	13,25%
3	1976 ⁽¹⁾	1.340 αύξηση 400 άτομα	42,55%
4	1982 ⁽¹⁾	2.450 αύξηση 1.110 άτομα	82,84%
5	1992 ⁽¹⁾	4.200 αύξηση 1.750 άτομα	71,43%
6	2001 ⁽²⁾	5.287 αύξηση 1.087 άτομα	25,88%
7	2011 ⁽³⁾	7.012 αύξηση 1.725 άτομα	32,63%
8	2021 ⁽⁴⁾	9.300 αύξηση 2,288 άτομα	–
9	2026 ⁽⁴⁾	10.817 αύξηση 1.517 άτομα	–

(1) Πηγή – Απογραφή Πληθυσμού από Στατιστική Υπηρεσία

(2) Πηγή – Στατιστική Υπηρεσία, Απογραφή Πληθυσμού 2001

(3) Πηγή – Στατιστική Υπηρεσία, Απογραφή Πληθυσμού 2011

(4) Πηγή – Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (πρόβλεψη πληθυσμού)

5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ (Βιώσιμη Κινητικότητα)

5.1 Γενική Θεώρηση

5.1.1 Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο η οποία σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού. Όπως συμβαίνει σε όλες τις σύγχρονες πόλεις και τους περιιαστικούς δήμους και κοινότητες, 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.

5.1.2 Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές περιοχών στέγασης, απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής, αλλά και των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης από και προς τον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας. Για τον λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.

5.1.3 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες τους σύμφωνα με τις δικές τους επιλογές. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του συγκοινωνιακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τις επενδύσεις δημόσιων πόρων και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όσο είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου ή η κυκλοφοριακή επιβάρυνση των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Τα πιο πάνω συμβαδίζουν με την σύγχρονη ευρωπαϊκή φιλοσοφία επίτευξης συνθηκών βιώσιμης κινητικότητας στις αστικές περιοχές, η οποία προϋποθέτει όπως κάθε παρέμβαση στον τομέα των αστικών και των περιιαστικών συγκοινωνιών/κυκλοφορίας βασίζεται στις αρχές της αποδοτικότητας, ασφάλειας, περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, κοινωνικής ισότητας και ανθρωποκεντρισμού.

5.1.4 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, για τη διαμόρφωση της οποίας λήφθηκαν υπόψη κυκλοφοριακές αξιολογήσεις και τοπικά δεδομένα, περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής και πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους που αποτελούν ίσης σημασίας συστατικά στοιχεία ενός ενιαίου συνόλου:

- (α) Την αποθάρρυνση της χρήσης ιδιωτικού οχήματος για τις μετακινήσεις εντός του κέντρου του οικισμού και της περιβάλλουσας οικιστικής περιοχής.
- (β) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των μέσων μαζικής μεταφοράς.
- (γ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο και η πεζοκίνηση.
- (δ) Την εναρμόνιση της κυκλοφοριακής πολιτικής με την Εθνική Στρατηγική για τις Μεταφορές, το Πρόγραμμα Ενίσχυσης των Δημοσίων Μεταφορών και σε ευρύτερο πλαίσιο με την Πράσινη Βίβλο *“Διαμόρφωση νέας Ευρωπαϊκής Κουλτούρας Αστικής Κινητικότητας”* και γενικότερα με την Ευρωπαϊκή Πολιτική Μεταφορών μετά το 2010.
- (ε) Την οργάνωση ενός λειτουργικά ιεραρχημένου, σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων, δευτερευόντων και τριτευόντων δρόμων, με στόχο τη διασφάλιση της άνετης και ασφαλούς διακίνησης του πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου καθώς και της ευρύτερης περιοχής, όπως επίσης και τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για τον αποτελεσματικότερο και αποδοτικότερο έλεγχο της παρόδιας ανάπτυξης και τον σταδιακό καθορισμό ποιοτικών προτύπων οδικού σχεδιασμού και διαχείρισης για κάθε κατηγορία οδών.
- (στ) Την αποτελεσματικότερη σύνδεση/συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής των χρήσεων γης και της υποδομής μεταφορών, ώστε ο συγκοινωνιακός σχεδιασμός να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού και αντίστροφα. Ειδικότερα, την ουσιαστική και εξαρχής συσχέτιση του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στον βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.
- (ζ) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης στην κεντρική περιοχή του Τοπικού Σχεδίου μέσω της υιοθέτησης μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης με έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης, σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- (η) Την διαχείριση της ζήτησης για στάθμευση, ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές/άξονες δραστηριότητας, δρόμους πρωταρχικής σημασίας και περιοχές κατοικίας.
- (θ) Τον σχεδιασμό και υλοποίηση ολόκληρης της συγκοινωνιακής υποδομής του Τοπικού Σχεδίου λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση της διακίνησης των ατόμων με ειδικές ανάγκες.

5.2 Οδικό Δίκτυο

5.2.1 Το οδικό δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου, και ιδιαίτερα αυτό που εμπίπτει εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, αποτελείται από μια σειρά λειτουργικά ιεραρχημένων κατηγοριών οδών που βασίζεται στο διεθνώς αποδεκτό σύστημα ιεράρχησης οδών, όπως καταγράφεται στη σύγχρονη σχετική βιβλιογραφία και σε διεθνή τεχνικά εγχειρίδια συγκοινωνιακού σχεδιασμού, έχοντας ως βασικό γνώμονα την καθορισμένη/επιθυμητή βασική λειτουργία (πρόσβαση ή/και προσπέλαση) της εκάστοτε οδού.

5.2.2 Η *“Λειτουργική Ιεράρχηση/Κατηγοριοποίηση του Οδικού Δικτύου”* (βλέπε παράγραφο 5.2.5) λαμβάνει επίσης υπόψη το υφιστάμενο σύστημα ιεράρχησης που ακολουθείται στα εγκεκριμένα Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

5.2.3 Βάσει του συστήματος *“Λειτουργικής Ιεράρχησης/Κατηγοριοποίησης του Οδικού Δικτύου”*, στα αντίστοιχα κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται σχετικά κριτήρια σε σχέση με παρόδους χρήσεις και λειτουργίες για κάθε κατηγορία οδών (π.χ. χωροθετική πολιτική χρήσεων, πολεοδομικές ζώνες, χωροταξική διάταξη των αναπτύξεων-αποστάσεις κτιρίων από όριο δρόμου, χωροθέτηση στάθμευσης κλπ.). Ειδικότερα, στο παρόν κεφάλαιο καθορίζονται, μεταξύ άλλων, κατευθυντήριες γραμμές και αρχές σε σχέση με τη βασική οδική λειτουργία ανά κατηγορία οδού.

5.2.4 Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του οδικού δικτύου θα βασίζονται γενικά στο ισχύον Εγχειρίδιο/Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων, καθώς και στις εκάστοτε δεσμεύσεις που προκύπτουν από την επιτόπου κατάσταση.

5.2.5 **Λειτουργική Ιεράρχηση/Κατηγοριοποίηση Οδικού Δικτύου**

Το σύστημα της *“Λειτουργικής Ιεράρχησης/Κατηγοριοποίησης του Οδικού Δικτύου”* θα διέπεται από το ακόλουθο μοντέλο και σχετικές συνοδευτικές κατευθυντήριες γραμμές [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 3 (Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο) του Τοπικού Σχεδίου].

5.2.5.2 **Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας**

5.2.5.2.1 Αποτελεί αυτοκινητόδρομο αστικού τύπου, περιφερειακής σημασίας, με ανισόπεδους και ισόπεδους κόμβους, που εκτείνεται νότια και περιμετρικά του πολεοδομικού συγκροτήματος Λευκωσίας. Τμήμα του εμπίπτει στα όρια του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, διασχίζοντας περιοχές που βρίσκονται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης. Εξυπηρετεί υπεραστικές και περιφερειακές κινήσεις ταχείας κυκλοφορίας/μεγάλων αποστάσεων προς και από τις περιοχές των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Τσερίου και της Περιοχής Νότια της Λευκωσίας και τους Αυτοκινητόδρομους Λευκωσίας-Λεμεσού Α1 (ανατολικά) και Λευκωσίας-Κοκκινοτριμιθιάς-Τροόδους (δυτικά).

5.2.5.2.2 Στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται ειδική λωρίδα Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας, η οποία περιλαμβάνει τη «λωρίδα κατάληψης» του υπό κατασκευή αυτοκινητόδρομου και των ανισόπεδων/ισόπεδων κόμβων, και στην οποία θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών για γεωργικούς σκοπούς, ενώ δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών ή οποιωνδήποτε άλλων εγκαταστάσεων (π.χ. γεωργικές αποθήκες). Στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου η προαναφερόμενη ειδική λωρίδα ορίζεται ως Ειδική Ζώνη με κωδικό ΠΑΛ. [Σχετική επίσης είναι η παράγραφος 20.5.1 (Η Πολιτική εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης).]

Νοείται ότι μόνο για σκοπούς αποζημίωσης (απαλλοτρίωση, ανταλλαγή με τεμάχιο κρατικής ιδιοκτησίας κλπ.) των ιδιωτικών τεμαχίων που εμπίπτουν στη συγκεκριμένη Ειδική Ζώνη, καθορίζονται συντελεστές ανάπτυξης, οι οποίοι είναι εκείνοι που είχαν τα επηρεαζόμενα τεμάχια πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου, κατά την οποία αυτά περιελήφθηκαν στην Ειδική Ζώνη ΠΑΛ.

5.2.5.3 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

Κύριοι δρόμοι με ή χωρίς φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας, με ελεγχόμενο τύπο και πυκνότητα ισόπεδων (ή και ανισόπεδων) συμβολών και περιορισμένο έως πολύ περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παράοδους αναπτύξεις. Πρόκειται για:

- (α) τον Περιμετρικό Δακτύλιο Τσερίου, ο οποίος περιβάλλει τον οικισμό και συντίθεται, κατά κύριο λόγο, από τον παρακαμπτήριο Λακατάμειας και τον ανατολικό, νότιο και δυτικό παρακαμπτήριο Τσερίου και μικρό τμήμα του Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας,
- (β) τους Βασικούς Ακτινωτούς Δρόμους Υπερτοπικής Σημασίας, οι οποίοι συνδέουν το Τσέρι με τις περιβάλλουσες περιοχές (δήμους και κοινότητες) και καταλήγουν στον Περιμετρικό Δακτύλιο Τσερίου, και
- (γ) Δρόμο Υπερτοπικής Σημασίας, ο οποίος συνδέει τον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας με Βασικό Ακτινωτό Δρόμο Υπερτοπικής Σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

5.2.5.4 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο (Συλλεκτήριοι Δρόμοι)

- (α) **Βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι:** Δρόμοι δυο έως τριών λωρίδων κυκλοφορίας (η τρίτη λωρίδα προορίζεται για δεξιόστροφες κινήσεις) που εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο διαμπερείς κινήσεις, οι οποίοι συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία από το υπόλοιπο οδικό δίκτυο σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας. Πρόκειται για δευτερεύουσας σημασίας ακτινωτούς και περιμετρικούς δρόμους, που συλλέγουν την τοπική/εσωτερική κυκλοφορία του οικισμού και την κατανέμουν προς (και από) τον Περιμετρικό Δακτύλιο Τσερίου και τους Βασικούς Ακτινωτούς Δρόμους Υπερτοπικής Σημασίας.

- (β) **Δευτερεύοντες συλλεκτήριοι δρόμοι:** Δρόμοι κατά κύριο λόγο τοπικής σημασίας που συλλέγουν και κατανέμουν την κυκλοφορία σε βασικούς συλλεκτήριους δρόμους ή δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

5.2.5.5 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/*cul-de-sac*. Για σκοπούς επίτευξης συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας/μειωμένων ταχυτήτων και άνετης/ασφαλούς διακίνησης πεζών, το πλάτος των λωρίδων οχηματικής κυκλοφορίας ή και τα τόξα στροφής σε συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους θα διαφοροποιούνται (μειώνονται) σε σχέση με τα αντίστοιχα που εφαρμόζονται σε δρόμους του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου (δρόμοι πρωταρχικής σημασίας και βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι, αντίστοιχα).

5.2.5.6 Δίκτυο Ποδηλατόδρομων/Πεζόδρομων-Πεζοδρομίων

- (α) **Ποδηλατόδρομοι:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (ως επί το πλείστον πρωταρχικής σημασίας ή/και βασικών συλλεκτήριων) με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες.
- (β) **Ποδηλατολωρίδες:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον βασικού συλλεκτήριου), για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες.
- (γ) **Πεζόδρομοι-Πεζοδρόμια:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (ανεξαρτήτως κατηγορίας) με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από πεζούς.
- (δ) **Ποδηλατοδιάδρομοι:** Ειδικά διαμορφωμένες (με οριζόντια σήμανση) λωρίδες οδοστρώματος δρόμου (ως επί το πλείστον δευτερεύοντος ή/και βασικού συλλεκτήριου), για κοινή χρήση από ποδηλάτες και μηχανοκίνητα οχήματα.
- (ε) **Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών:** Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων (ως επί το πλείστον πρωταρχικής σημασίας ή/και βασικών συλλεκτήριων), 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 διαφοροποίηση στο υλικό στρώσης ή ελαφριά υψομετρική διαφορά και κατάλληλη κάθετη και οριζόντια σήμανση.

5.3 Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο: Γενική Πολιτική που Διέπει τον Ρόλο/Λειτουργία του

5.3.1 Το κύριο και το βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου, όπως φαίνεται στο Σχέδιο με Αρ. 3 (Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο) του Τοπικού Σχεδίου, απαρτίζεται από τον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας, τους Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας (Περιμετρικός Δακτύλιος Τσερίου, Βασικοί Ακτινωτοί Δρόμοι Υπερτοπικής Σημασίας και Δρόμος Υπερτοπικής Σημασίας) και τους Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους και αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της Δημοτικής 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 δυνατό να αποτελεί τον κορμό του δικτύου ποδηλατόδρομων. Το κύριο και το βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα, στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιαστικό ρόλο, και σε περιπτώσεις μη έγκαιρης υλοποίησης τμημάτων του οδικού δικτύου η λειτουργία του συνόλου της Δημοτικής περιοχής επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό.

5.3.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται εκτός των άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Η κατασκευή ή αναβάθμιση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας με διαπλατύνσεις, ευθυγραμμίσεις και βελτιώσεις.
- (β) Η κατασκευή βασικών συλλεκτήριων δρόμων με έμφαση στην ενσωμάτωση υποστηρικτικής υποδομής για φιλικά προς το περιβάλλον μέσα (ανάπλαση/διαπλάτυνση πεζοδρομίων, πυκνή χωροθέτηση διαβάσεων πεζών, εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, εφαρμογή ήπιων μέτρων κυκλοφορικής ύφεσης, ενσωμάτωση πεζόδρομων ή και ποδηλατόδρομων, όπου είναι εφικτό κλπ.).

5.3.3 Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας

Ο Περιμετρικός Αυτοκινητόδρομος Λευκωσίας διασφαλίζει την κυκλοφοριακή διακίνηση υπερτοπικής και περιφερειακής σημασίας από και προς την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και μεταξύ των Αυτοκινητόδρομων Λευκωσίας-Λεμεσού Αι και Λευκωσίας-Κοκκινότριμιθιάς-Τροόδους.

5.3.4 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας

5.3.4.1 Η οργάνωση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας σε Περιμετρικό Δακτύλιο, Βασικούς Ακτινωτούς Δρόμους Υπερτοπικής Σημασίας και Δρόμο Υπερτοπικής Σημασίας εξυπηρετεί την ομαλή κατανομή της κυκλοφορίας τόσο εντός του οικισμού, αποφεύγοντας την άσκοπη διαμπερή κυκλοφορία, όσο και εκτός αυτού προς και από τις περιβάλλουσες περιοχές (δήμους και κοινότητες). Η οργάνωση αυτή εξυπηρετεί και την κυκλοφορία σε περιφερειακό επίπεδο, όπου το Τσέρι αποτελεί οικισμό που παρεμβάλλεται μεταξύ της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας και των οικισμών στα νότια και στα δυτικά και διασχίζεται από τον

Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας. Οι προκύπτουσες εσωτερικές περιοχές αποτελούν χωροδομικές και λειτουργικές ενότητες, τις οποίες το Τοπικό Σχέδιο επιχειρεί να οργανώσει κυρίως σε τοπικό επίπεδο. Παράλληλα, το βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο (βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι), για το οποίο γίνεται σχετική αναφορά στη συνέχεια, που κατά βάση συνίσταται από τους υπόλοιπους σημαντικούς δρόμους, εξυπηρετεί τις εσωτερικές κινήσεις στις επιμέρους Περιοχές Ανάπτυξης.

- 5.3.4.2** Το δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για διακινήσεις τόσο σε τοπικό όσο και σε υπερτοπικό επίπεδο. Τμήματα του δικτύου ενδέχεται να μην προωθηθούν ως έργα άμεσης προτεραιότητας κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Εντούτοις, η διασφάλιση των οδεύσεων τους 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.
- 5.3.4.3** 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 δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας και στους βασικούς συλλεκτήριους δρόμους κατά προτεραιότητα. Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου, στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας θα περιορίζονται, κατά το δυνατό, 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, πεζόδρομων και ποδηλατόδρομων.
- 5.3.4.4** Στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας, όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για αξιοποίηση παρόδιων ιδιοκτησιών εντός Οικιστικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας προστασίας επαρκούς πλάτους, περιορισμού των συμβολών με δευτερεύοντες δρόμους όπως και των προσβάσεων σε επιμέρους αναπτύξεις, καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις. Βασικοί στόχοι είναι η απάμβλυνση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τα τεμάχια και τις αναπτύξεις κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και παράλληλα, η διαφύλαξη της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας του ίδιου του δρόμου. Όπου είναι δυνατό, το συνολικό πλάτος υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πράσινου θα είναι της τάξης των 16 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 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.

- 5.3.4.5** Ειδικές αναφορές που στοχεύουν στη διαφύλαξη και διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας και οδικής ασφάλειας του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας, μέσω χωροθετικών πολιτικών, γίνονται και σε σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου.
- 5.3.4.6** 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.
- 5.3.4.7** Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία για διασφάλιση της ενιαίας λειτουργίας των 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 πεζόδρομων και ποδηλατόδρομων, κ.ο.κ.
- 5.3.4.8** Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας, οι οποίοι είτε διασχίζουν περιοχές του οικισμού 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 τον 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.
- 5.3.4.9** Στον προγραμματισμό του κύριου οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων που θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο καθορίζεται μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων.
- 5.3.4.10** **Ζώνη Προστασίας Κατά Μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας**
- 5.3.4.10.1** Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών που εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας σε Οικιστική Ζώνη, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα2 (λωρίδα προστασίας) πλάτους 6 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.
- 5.3.4.10.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε τεμάχιο που μέρος του εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας και μέρος σε Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, με στόχο τη διαφύλαξη

απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Το εμβαδόν αυτό θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν διαφορά στις αξίες της γης εντός των δυο Ζωνών.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας υποπαραγράφου υπερισχύουν των προνοιών της παραγράφου 3.8 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

5.3.4.10.3 Ειδική αναφορά στη Ζώνη Προστασίας που καθορίζεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και η οποία στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου ορίζεται ως λωρίδα προστασίας, γίνεται στην παράγραφο 6.7.2 (Περιβάλλον).

5.3.5 Βασικοί Συλλεκτήριοι Δρόμοι

5.3.5.1 Οι Βασικοί Συλλεκτήριοι Δρόμοι αποτελούν σημαντικούς δρόμους, οι οποίοι διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση ιδιωτικών οχημάτων ή/και Μέσων Μαζικής Μεταφοράς στο εσωτερικό των 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.

5.3.5.2 Γενικά και αναλόγως των ειδικών κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών του εκάστοτε οδικού άξονα, οι βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι θα διαθέτουν δυο λωρίδες κυκλοφορίας και πρόσθετη λωρίδα για δεξιόστροφες κινήσεις. Σε αντίθεση με τους δευτερεύοντες συλλεκτήριους, οι βασικοί συλλεκτήριοι έχουν μεγαλύτερο μήκος και αναβαθμισμένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και συνδέουν δρόμους πρωταρχικής σημασίας μεταξύ τους, εξυπηρετώντας μεγαλύτερο όγκο διακινήσεων.

5.4 Χωροθετική Πολιτική σε Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους

Τόσο οι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας όσο και οι βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι συνδέονται με χωροθετικές πολιτικές επιμέρους κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου και δείχνονται στα Σχέδια με Αρ. 3 (Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο), Αρ.5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες).

5.5 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

5.5.1 Η κυκλοφοριακή πολιτική σε κεντρικές ή/και κυκλοφοριακά ευαίσθητες περιοχές 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.

5.5.2 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 ποδηλατόδρομων, κ.ο.κ., και πρέπει να υιοθετούνται μετά από ειδικές κυκλοφοριακές μελέτες.

5.5.3 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αφορούν κυρίως το κέντρο του οικισμού όπου έχουν ήδη γίνει τέτοιες παρεμβάσεις, με στόχο την αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής, τη βελτίωση της προσπελασιμότητάς της κυρίως για πεζούς και την προβολή σημαντικών οικοδομημάτων.

5.6 Εναλλακτικά Μέσα Μεταφοράς

5.6.1 Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (MMM)

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

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

5.6.1.3 Η δομή του δικτύου των διαδρομών των MMM πρέπει να συσχετίζεται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων στη Δημοτική περιοχή, 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.

5.6.2 Δίκτυο Πεζοδρομίων, Πεζόδρομων και Ποδηλατόδρομων

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

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

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

(α) Η μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζόδρομων, πεζοδρομίων και ποδηλατόδρομων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα βασικά κέντρα δραστηριότητας, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα και το σύστημα των δημόσιων χώρων πράσινου.

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

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

(γ) Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, στο πλαίσιο έργων αναβάθμισης του κύριου οδικού δικτύου ή δρόμων που

καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας. Προτεραιότητα θα δοθεί στην κατασκευή ποδηλατόδρομων κατά μήκος γραμμικών πάρκων ή άλλων γραμμικών περιοχών πράσινου.

- (δ) Ο καθορισμός περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα στο κέντρο του οικισμού.
- (ε) Η ορθολογιστική και αποδοτική σήμανση (οριζόντια και κάθετη) ολόκληρου του δικτύου πεζοδρομίων, πεζόδρομων και ποδηλατόδρομων, ώστε να εξυπηρετεί αποτελεσματικά τις ανάγκες διακίνησης και εξεύρεσης πορείας όλων των χρηστών του δικτύου.

5.6.3 Ποδηλατόδρομοι/Ποδηλατολωρίδες

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

- (α) Τη σύνδεση περιοχών κατοικίας με βασικές δημόσιες και άλλες χρήσεις, όπως σχολεία, πολιτιστικές λειτουργίες, αθλητικά κέντρα/γήπεδα, περιοχές εμπορικών δραστηριοτήτων και χώρους πράσινου/πάρκα.
- (β) Την ποδηλατική σύνδεση των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου μεταξύ τους και με γειτνιάζοντα πολεοδομικά συγκροτήματα/ευρύτερες αστικές περιοχές (π.χ. Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας).
- (γ) Τη δημιουργία των βάσεων και προϋποθέσεων για ανάπτυξη "ποδηλατικής συνείδησης" μεταξύ του συνόλου των χρηστών της οδικής υποδομής της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, με απώτερο στόχο την καθιέρωση του ποδηλάτη ως ισότιμου χρήστη ανάμεσα στα υπόλοιπα συμβατικά μέσα μεταφοράς.

5.6.3.2 Το βασικό δίκτυο ποδηλατόδρομων του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται ενδεικτικά στο Σχέδιο με Αρ. 4 (Βασικό Δίκτυο Ποδηλατόδρομων) του Τοπικού Σχεδίου και μπορεί να αφορά ποδηλατόδρομο, ποδηλατολωρίδα, ποδηλατοδιάδρομο ή πορεία κοινής χρήσης από ποδηλάτες και οχήματα ή από ποδηλάτες και πεζούς, ανάλογα με την περίπτωση (τοπικές ανάγκες, επιτόπου κατάσταση, χαρακτήρας δρόμου/παρόδια χρήση, δεσμεύσεις που έχουν επιβληθεί από την Πολεοδομική Αρχή κλπ.).

5.6.3.3 Η διαμόρφωση του βασικού δικτύου ποδηλατόδρομων, το οποίο κατατάσσεται σε τρεις κατηγορίες (κύριο-κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, δευτερεύον και ενδεικτικό), βασίζεται:

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

- 5.6.3.4 Το Σχέδιο με Αρ. 4 (Βασικό Δίκτυο Ποδηλατόδρομων) του Τοπικού Σχεδίου θα αποτελέσει καθοδηγητική βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό (σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πρότυπα/προδιαγραφές όπως αυτές καθορίζονται στο "Τεχνικό Εγχειρίδιο Σχεδιασμού Ποδηλατόδρομων" που έχει ετοιμαστεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα πλαίσια του ευρωπαϊκού προγράμματος LIFE).
- 5.6.3.5 Η υλοποίηση του βασικού ποδηλατικού δικτύου που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο θα γίνεται στα πλαίσια:
- (α) υλοποίησης οδικών και άλλων πολεοδομικών έργων,
 - (β) κυκλοφοριακής διαχείρισης ή και αναπροσαρμογής της διατομής υφιστάμενων οδών, και
 - (γ) άσκησης πολεοδομικού ελέγχου (όπου είναι εφικτό), ανάλογα με την περίπτωση.
- 5.6.3.6 Η ετοιμασία των ρυθμιστικών και κατασκευαστικών σχεδίων των ποδηλατόδρομων όπως και η διαδικασία κατασκευής της σχετικής ποδηλατικής υποδομής αποτελεί συνεργασία της Τοπικής Αρχής, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

5.7 Στάθμευση

5.7.1 Γενικά

- 5.7.1.1 Το πρόβλημα στάθμευσης είναι πολύπλοκο και οφείλεται σε πολλαπλούς λόγους, όπως στην ανεπάρκεια των εναλλακτικών μέσων μεταφοράς, στη δυσανάλογα υψηλή 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.
- 5.7.1.2 Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα αισθητό στο κέντρο του οικισμού που ειδικότερα στο τμήμα του που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο ως Κεντρική Εμπορική Περιοχή, κατά μήκος των διαμορφωμένων εμπορικών περιοχών, αλλά και σε Οικιστικές Ζώνες που γειτνιάζουν με διαμορφωμένες εμπορικές περιοχές και θα μπορούσε να επικεντρωθεί στην παράνομη στάθμευση λόγω μειωμένης προσφοράς χώρων στάθμευσης, στον ανεπαρκή έλεγχο/αστυνόμηση ή στο συνδυασμό των πιο πάνω.
- 5.7.1.3 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 Δημοτικής 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, πεζόδρομων, ποδηλατόδρομων 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.

5.7.2 Χώροι Στάθμευσης

5.7.2.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στο κέντρο του οικισμού όσο και στην υπόλοιπη Περιοχή 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.

5.7.2.2 Στο πλαίσιο υλοποίησης μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης στο κέντρο του οικισμού και για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, προτείνεται η δημιουργία κατάλληλα και στρατηγικά χωροθετημένων χώρων στάθμευσης. Η απόκτηση και διαμόρφωση των χώρων αυτών θα επιτευχθεί είτε με τη χρήση του Ειδικού Ταμείου για Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης ή με την απαλλοτρίωση τεμαχίων από την αρμόδια Τοπική Αρχή.

5.7.2.3 Για τον πυρήνα του οικισμού θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που θα περιλαμβάνει μέτρα, κίνητρα και μηχανισμούς που θα καθορισθούν σε εξειδικευμένες μελέτες και σχέδια. Στην ανωτέρω περιοχή οι δυνατότητες διασφάλισης χώρων στάθμευσης είναι περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους. Στις περιπτώσεις που αντιμετωπίζεται αντικειμενική λειτουργική αδυναμία ενσωμάτωσης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο, θα εφαρμόζεται ο μηχανισμός εξαγοράς χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με τις σχετικές ισχύουσες Εντολές του υπουργού Εσωτερικών.

5.7.3 Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης

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

5.7.3.2 Η εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων αποσκοπεί στην, κατά τα το δυνατό, ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των επιμέρους αναπτύξεων και στην 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).

5.7.3.3 Σε ειδικές περιπτώσεις όπως αυτές καθορίζονται στην πιο πάνω Εντολή ή/και σε σχετικές πρόνοιες του εκάστοτε Τοπικού Σχεδίου, καθώς και σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών ανά μονάδα επιφάνειας, η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής, είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης

ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στα πρότυπα, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη.

5.7.3.4 Σε κατάλληλες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει λιγότερους χώρους στάθμευσης από αυτούς που προκύπτουν σύμφωνα με τα ανωτέρω πρότυπα ή καθόλου χώρους στάθμευσης σε περιπτώσεις που σχετίζονται με προσθήκη σε νόμιμη οικοδομή, με τροποποίηση ή προσθήκη σε διατηρητέα ή παραδοσιακή οικοδομή, με αλλαγή χρήσης της οικοδομής, με περιορισμένους 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.

5.7.3.5 Όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για ικανοποίηση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης αναφορικά με συγκεκριμένη ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αποδεχθεί όπως χρησιμοποιείται άλλο τεμάχιο πλησίον για σκοπούς στάθμευσης σε σχέση με την ανάπτυξη, εφόσον κρίνει ότι αυτό είναι κατάλληλο από πολεοδομική άποψη. Νοείται ότι η χρησιμοποίηση του πιο πάνω άλλου τεμαχίου σε σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη 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.

5.8 **Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους Αναπτύξεων**

5.8.1 Λόγω της φύσης, του όγκου και των ιδιοτήτων τους, ορισμένες κατηγορίες χρήσεων γης/αναπτύξεων προσελκύνουν 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.

5.8.2 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.

- 5.8.3** Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και ασφάλειας του οδικού δικτύου (ιδιαίτερα του Κύριου και του Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου), αλλά κατ' επέκταση και για τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ποιότητας ζωής των κατοίκων/εργαζομένων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή, στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 5.8.7 θα απαιτεί την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* (ΜΚΕ) από τον εκάστοτε αιτητή, η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.
- 5.8.4** 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 τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.
- 5.8.5** 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 τη χορήγηση 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.
- 5.8.6** Τυχόν εξειδικευμένες απαιτήσεις καθώς και το ακριβές περιεχόμενο της εκάστοτε ΜΚΕ θα προσδιορίζονται από το Τμήμα Δημοσίων Έργων.
- 5.8.7** Για μεγάλης κλίμακας ή/και έντασης αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί κατά την κρίση της την υποβολή ΜΚΕ 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 την χωροθέτηση της ανάπτυξης.

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

5.8.8 Ανεξάρτητα των προνοιών της παραγράφου 5.8.7 η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την υποβολή ΜΚΕ (ή οποιασδήποτε άλλης απαιτούμενης πληροφορίας) για οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη, με βάση τον Κανονισμό 55 του 1990, σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

5.9 Ειδικές Πρόνοιες

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

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

5.9.3 Κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και υλοποίηση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και άλλων βασικών δρόμων, θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη η πράσινη υποδομή, όπως για παράδειγμα η κατάλληλη φύτευση, η ανάγκη διακίνησης της πανίδας της περιοχής αφήνοντας τα κατάλληλα περάσματα, κ.ά.

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.1 Γενικά

6.1.1 Η προστασία και η συνετή διαχείριση ή και διατήρηση σε κατάλληλες περιπτώσεις των συστατικών στοιχείων του περιβάλλοντος έχει αποκτήσει ιδιαίτερη σημασία μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, αφού μαζί με την οικονομία και την κοινωνική συνοχή, αποτελούν τους τρεις βασικούς άξονες της ευρωπαϊκής πολιτικής.

6.1.2 Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του αστικού πληθυσμού. Ως βασικά συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος θεωρούνται τα ακόλουθα:

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

6.1.3 Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Η κατανομή των χρήσεων γης και η ένταξή τους στο σύνολο της Δημοτικής περιοχής Τσερίου, ο τρόπος οργάνωσης και λειτουργίας τους, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης κλίμακας λειτουργιών και χρήσεων και ο βαθμός διασποράς της ανάπτυξης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, αποτελούν αντικείμενα που καθορίζουν την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού πληθυσμού και των χρηστών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου ή και γειτονικών περιοχών.

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

6.1.5 Το περιβάλλον αποτελεί πολυτομεακή ενότητα, η οποία συναρτάται οριζόντια με όλους τους τομείς ανάπτυξης. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να περιοριστεί στο παρόν κεφάλαιο, που κατά κύριο λόγο αφορά τη διαχείριση του πράσινου, του ανοικτού δημόσιου χώρου και του τοπίου. Οι επιμέρους πτυχές του περιβάλλοντος αποτελούν παραμέτρους οι οποίες επηρεάζονται από μεγάλο

αριθμό πολιτικών, όπως οι πολιτικές που αφορούν στις μεταφορές, τη διάσπαρτη ανάπτυξη, τη βιομηχανία και μεταποίηση, κ.ο.κ.

6.2 Προβλήματα

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

- (α) Η καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος, η μη αποτελεσματική προστασία ορισμένων χαρακτηριστικών και περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών από πλευράς χλωρίδας και πανίδας, καθώς και η υποβάθμιση της πολιτιστικής κληρονομιάς και ορισμένων αξιόλογων τμημάτων του περιαστικού ιστού (περιλαμβανομένης γενικά και της αισθητικής υποβάθμισης).
- (β) Η μη επαρκής προστασία του εδάφους και των υδατορεμάτων (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών ή λεκάνες απορροής όμβριων υδάτων) και η μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Οι τάσεις διασποράς της ανάπτυξης και εξάπλωσης σε αντίθεση με τα πρότυπα του αειφόρου και συμπαγούς οικισμού, οι οποίες, ανάμεσα σ' άλλα υποβαθμίζουν την ποιότητα του περιβάλλοντος.
- (δ) Η ρύπανση της ατμόσφαιρας που οξύνεται από τις εκπομπές αέριων ρύπων, κυρίως, από οχήματα.
- (ε) Η υφιστάμενη σε ορισμένες περιπτώσεις γειτνίαση ασύμβατων χρήσεων και λειτουργιών με αποτέλεσμα τη πιθανή όχληση γειτονικών περιοχών κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις.
- (στ) Η έλλειψη ανοικτών διαμορφωμένων, τοπιοτεχνημένων και άλλων ιεραρχημένων ελεύθερων δημόσιων χώρων ή χώρων πράσινου, ιδιαίτερα στον πυκνοκατοικημένο πυρήνα και σε άλλες κεντρικές περιοχές, καθώς και προβλήματα συντήρησης και διαχείρισης των υφιστάμενων, που συντελούν στην υποβάθμιση των ανέσεων ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (ζ) Η έλλειψη προσπελασιμότητας, αξιοποίησης και καλής διαχείρισης περιοχών αξιόλογων, μεταξύ άλλων, από πλευράς περιβάλλοντος και τοπίου.

6.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

- 6.3.1 Βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη του περιβαλλοντικού πλούτου και η εφαρμογή της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης. Η ανάπτυξη προωθείται με σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον, για να επιτευχθεί διαφύλαξη του και στο μέλλον, παράλληλα με τις πολιτικές που αφορούν την ανάπτυξη σε

κοινωνικούς και οικονομικούς τομείς, καθώς και την ισόρροπη εδαφική ανάπτυξη.

- 6.3.2 Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί το θεσμικό πλαίσιο μέσα από τις πρόνοιες του οποίου επιδιώκεται να επιτευχθεί με ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο η προστασία και η βελτίωση του περιβάλλοντος στην περιοχή του.
- 6.3.3 Βασικός σκοπός του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα του περιβάλλοντος είναι η αποτελεσματική προστασία, αναβάθμιση και διαχείριση των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.
- 6.3.4 Το τοπίο αναγνωρίζεται ως βασικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, ως έκφραση της ποικιλότητας της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς και ως βάση της ταυτότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

6.4 Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές

- 6.4.1 Μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε συνδυασμό με τη γενικότερη στρατηγική ανάπτυξής του, το περιβάλλον και το τοπίο αντιμετωπίζονται ως πρωταρχικοί συντελεστές της ποιότητας της ζωής των κατοίκων και χρηστών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και ως κοινοί πόροι, αναδεικνύοντας την προοπτική τους σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα.
- 6.4.2 Μέσω της εφαρμογής των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκονται οι ακόλουθοι στόχοι:
- (α) Η αποφυγή ουσιώδους δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος. Σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων, τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία του συνόλου της Δημοτικής περιοχής, θα πρέπει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό βέβαια που κάτι τέτοιο είναι εφικτό.
- (β) Η προστασία και η αναβάθμιση της ποιότητας και η ενίσχυση αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και του τοπίου στην περιοχή του Τοπικού 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, οι περιοχές του Δικτύου *Natura* 2000, τα υδατορέματα (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών ή λεκάνες απορροής όμβριων υδάτων), καθώς και άλλοι σημαντικοί σχηματισμοί/πόροι ή/και περιοχές, όπως αυτές γίνονται αντιληπτές από τον λαό, των οποίων ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της

δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών ή/και ανθρώπινων παραγόντων. Τα κυριότερα από τα πιο πάνω δείχνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο με Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου.

- (γ) Η διασφάλιση ικανοποιητικών δημόσιων ανοικτών χώρων από άποψης αριθμού, χωροθέτησης, μεγέθους, και ποιότητας περιβάλλοντος, με κατάλληλες διευκολύνσεις για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/αναψυχή με ποικιλία τύπων που θα κατανέμονται ισόρροπα στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και τη 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.
- (δ) Η αποτροπή πιέσεων στις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές και στις περιοχές αξιόλογου τοπίου, και ο περιορισμός ή ακόμη ο αποκλεισμός οχληρών αναπτύξεων σε σημεία που θα επηρεάσουν ουσιαστικά τα συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (ε) Η αποθάρρυνση άσκοπων μετακινήσεων με το ιδιωτικό όχημα, μέσω των κατάλληλων χωροθετικών πολιτικών, και η ενθάρρυνση μέσων διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον και η ενθάρρυνση των μέσων μαζικής μεταφοράς.

6.5 Περιβαλλοντικός Πλούτος

- 6.5.1 Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον "Περιβαλλοντικό Πλούτο" της περιοχής [βλέπε Σχέδιο με Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου και Προσάρτημα 3 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου)]. Στο "ανθρωποποίητο περιβάλλον" καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, η Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο φυσικό περιβάλλον καταγράφονται αξιόλογοι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, οι περιοχές του Δικτύου *Natura* 2000, η δασική γη, τα υδατορέματα (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών ή λεκάνες απορροής όμβριων υδάτων) κλπ.
- 6.5.2 Γενικός στόχος του εντοπισμού των πιο πάνω στοιχείων που συνθέτουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι η συνετή διαχείριση ή και η προστασία και η διατήρηση καθώς και η ανάδειξη και η προβολή της αισθητικής, περιβαλλοντικής, αρχιτεκτονικής, πολιτιστικής, ιστορικής, κοινωνικής κλπ., αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων.
- 6.5.3 Σχετικά με τη χωροδιάταξη και ένταξη νέων κτισμάτων σε χώρους που δυνατό να επηρεάσουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

- (α) Για τη χωροδιάταξη νέου κτίσματος στον χώρο του τεμαχίου λαμβάνονται υπόψη:
- (i) οι πορείες κίνησης και στάσης των περιπατητών,
 - (ii) οι οπτικές φυγές από δημόσιους χώρους προς χαρακτηριστικά στοιχεία,
 - (iii) η δημιουργία ενδιαφέροντων κλειστών, ημιυπαίθριων και ανοικτών χώρων και η κατανομή των "σκληρών" επιφανειών και των χώρων χαμηλού και ψηλού πράσινου, και
 - (iv) οποιοσδήποτε άλλος σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής παράγοντας.
- (β) Για την ορθή ένταξη ενός νέου κτίσματος σε μια ευαίσθητη περιοχή με τον κατάλληλο χειρισμό των χαρακτηριστικών του θα επιδιώκεται η αρμονική επικοινωνία και συνύπαρξη του κτίσματος με την περιοχή, έτσι ώστε αυτό αφ' ενός να μην προκαλεί ή προσβάλλει και από την άλλη να αφομοιώνει, να υιοθετεί ή να συνδιαλέγεται με τις αξίες των υπό προστασία περιοχών ή κτισμάτων.

6.5.4 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται δυο προστατευόμενες περιοχές, οι οποίες αφορούν τον "Τόπο Κοινοτικής Σημασίας-ΤΚΣ" (*Site of Community Importance-SCI*), όπως ορίζεται στο Νόμο 153(Ι)/2003 (περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής) *Αλυκός Ποταμός (περιλαμβανομένου του Αλμυρού Ποταμού)-Άγιος Σωζόμενος* του Ευρωπαϊκού Δικτύου *Natura 2000*.

6.6 Χωροθετικές και Άλλες Πολιτικές

6.6.1 Γενική Πολιτική για τη Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος

6.6.1.1 Με κύριο στόχο τη διαφύλαξη των περιοχών του Τοπικού Σχεδίου που χαρακτηρίζονται από μεγάλη οικολογική και πολιτιστική αξία, καθώς και τη λελογισμένη διαχείριση των φυσικών πόρων της περιοχής, προνοούνται τα ακόλουθα, σε σχέση με το τοπίο και το περιβάλλον:

- (α) Σε Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται με κωδικούς Δαι και Δα2, καθώς και στις περιοχές προστασίας και στις λωρίδες προστασίας που καθορίζονται στα Σχέδια με Αρ.5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής, εκτός όπου γίνεται ειδική αναφορά σε άλλες παραγράφους ή κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Στις Περιοχές Προστασίας του Ευρωπαϊκού Δικτύου *Natura 2000*, θα επιδιώκεται γενικά η διατήρηση της βιοποικιλότητας, μέσα από την

κατάλληλη προστασία των φυσικών ενδιαιτημάτων και θα επιτρέπονται μόνο οι πιο κάτω αναπτύξεις, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος, στο πλαίσιο των όσων αναφέρονται στη σχετική νομοθεσία:

- (i) Εκτέλεση παραδοσιακών εργασιών στον τομέα της γεωργίας και δασοπονίας.
- (ii) Εκτέλεση εργασιών για μικρής κλίμακας αναπτύξεις που αποσκοπούν στην προστασία, διατήρηση και προβολή των χαρακτηριστικών της περιοχής.
- (iii) Δημιουργία μονοπατιών της φύσης ή άλλων τύπων προσπέλασης και μικρής κλίμακας αναπτύξεων που θα παρέχουν στο κοινό δυνατότητες για περιβαλλοντική εκπαίδευση και φυσιολατρικές δραστηριότητες.
- (iv) Εκτέλεση αναγκαίων έργων υποδομής. Ιδιαίτερη προσπάθεια θα καταβάλλεται στην περιβαλλοντική ένταξη των έργων αυτών.
- (v) Εκτέλεση εργασιών που διεξάγονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε αρχαιολογικούς χώρους και αρχαία μνημεία που βρίσκονται στις περιοχές αυτές, καθώς και εκτέλεση εργασιών από το Τμήμα Δασών, όπως δασικοί δρόμοι, πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών κλπ., που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και διοίκηση του δάσους.
- (vi) Μικρής κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό και εξειδικευμένες αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχουν σχέση με την εκπαίδευση για το περιβάλλον και το τοπίο.

Μόνο μικρής κλίμακας αναπτύξεις που έχουν σχέση με την παροχή δυνατοτήτων αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι θα εντάσσονται στο περιβάλλον, θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και στη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις της. Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,01:1. Εξαιρούνται της πιο πάνω πολιτικής αναπτύξεις που εκτελεί το Τμήμα Δασών όπως πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών κλπ., που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και προστασία της περιοχής, νοουμένου ότι τα πιο πάνω θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της.

Νοείται ότι σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε τεμάχιο, το οποίο θα συμπεριλαμβάνεται σε ρυθμιστική ή άλλη ζώνη που θα καθορίζεται σε Διάταγμα Διαχείρισης για τον "Τόπο Κοινοτικής Σημασίας-ΤΚΣ" (Site of Community Importance-SCI) Αλυκός Ποταμός (περιλαμβανομένου του Αλμυρού Ποταμού)-Άγιος Σωζόμενος του

Ευρωπαϊκού Δικτύου *Natura 2000*, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις σχετικές πρόνοιες του Διατάγματος Διαχείρισης, όταν αυτό τεθεί σε ισχύ.

- (γ) Η προστασία των απότομων τοπογραφικών αλλαγών, των κορυφογραμμών, των υδατορεμάτων (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών ή βασικές και άλλες λεκάνες απορροής όμβριων υδάτων), καθώς και άλλων παρόμοιων ιδιομορφιών που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα, θα επιδιώκεται με την εξασφάλιση των ανάλογων λωρίδων πράσινου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια τεμαχίων). Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή λεπτομερέστερων τοπογραφικών σχεδίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.

Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις, και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό του προς ανάπτυξη τεμαχίου για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πράσινου από αυτό που προβλέπεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

- (δ) Η προστασία αξιόλογων δέντρων και συστάδων δέντρων σε ιδιωτική γη επιδιώκεται με την έκδοση Διαταγμάτων Προστασίας Δέντρων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Στις περιπτώσεις που παρατηρούνται επιτόπου, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να επιδεικνύει την ανάλογη ευαισθησία κατά τη λήψη των σχετικών πολεοδομικών αποφάσεων, έστω και εάν δεν έχουν εκδοθεί σχετικά Διατάγματα.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη την ανάγκη διασφάλισης των απορροών των όμβριων υδάτων σε όσες περιπτώσεις αυτό δικαιολογείται.

6.6.1.2 Νοείται ότι κάθε είδους επιτρεπόμενες εργασίες θα πρέπει να εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον με τον καλύτερο δυνατό τρόπο ώστε να μην προκαλείται οποιαδήποτε ουσιώδης βλάβη σε αυτό καθώς και στην οικολογία της περιοχής ή το φυσικό ή και πολιτιστικό τοπίο.

6.6.1.3 Πέρα από τα πιο πάνω, κατά τη μελέτη και εκτέλεση έργων που επιτρέπονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, πρέπει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον, καθώς και την αποκατάστασή του στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών.

6.6.2 Σύστημα Ελεύθερων Χώρων

6.6.2.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η σταδιακή συγκρότηση ενός συστήματος ελεύθερων χώρων, που αποτελούν βασικά συνδετικά στοιχεία του χαρακτήρα και της δομής του τοπικού περιβάλλοντος και ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον τοπικό πληθυσμό για ενεργό και παθητική αναψυχή. Το σύστημα αυτό στοχεύει, εκτός των άλλων, στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες και τη βελτίωση του μικροκλίματος και της εικόνας επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Το σύστημα αυτό απευθύνεται σε όλο το φάσμα ηλικιών των πολιτών, τόσο στο σύνολο του Τοπικού Σχεδίου όσο και σε μικρότερα σύνολα οργάνωσής του (γειτονιές).

6.6.2.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η ακόλουθη ιεράρχηση των ελεύθερων χώρων:

(α) **Περιφερειακά Πάρκα:** Το σύστημα περιφερειακών πάρκων θα εξυπηρετεί το σύνολο της Δημοτικής περιοχής, καθώς και περιφερειακές ανάγκες. Τα περιφερειακά πάρκα, ως υπερτοπικοί πόλοι αναψυχής, θα εξοπλισθούν με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας που θα είναι εναρμονισμένες με το χαρακτήρα τους και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων. Στην νοτιοδυτική περιοχή του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται δυο Περιφερειακά Πάρκα σε κρατική γη.

Η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστεί στην απόλυτα αναγκαία για τη λειτουργία των Περιφερειακών Πάρκων.

Η ανέγερση οικοδομών θα περιοριστεί στις αναγκαίες για τους σκοπούς διαχείρισης και λειτουργίας του πάρκου ή για την περιβαλλοντική εκπαίδευση και την διευκόλυνση φυσιολατρικών δραστηριοτήτων.

(β) **Τοπικά Πάρκα και Δημόσιοι Χώροι Πράσινου:** Τα τοπικά πάρκα αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πράσινου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας, αποτελούν τους τοπικούς περιβαλλοντικούς πνεύμονες και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η γη για τα τοπικά πάρκα διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικόπεδα ή/και άλλες αναπτύξεις είναι δυνατό να επαυξηθεί όπου κρίνεται απαραίτητο.

Με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο 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 Τοπικού Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των τοπικών πάρκων και δημόσιων χώρων πράσινου, ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση/συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού, όπου κάτι τέτοιο είναι

εφικτό.

Τα τοπικά πάρκα πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με τις περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση για πεζούς, ποδηλάτες και οχήματα. Θα καταβάλλεται προσπάθεια ώστε τα τοπικά πάρκα να είναι προσπελάσιμα και να διαθέτουν κατάλληλο εξοπλισμό για άτομα με ειδικές ανάγκες.

Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον Πίνακα 6.1.

Πίνακας 6.1 Τύποι Τοπικών Πάρκων

ΤΥΠΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ
Μεγάλο Πάρκο	Οι χώροι αυτοί αφορούν σύνθετες δραστηριότητες. Το ποσοστό του πράσινου εξαρτάται από το είδος των λειτουργιών του χώρου και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό και ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις, περίπτερο (δομημένου εμβαδού ίσου ή μικρότερου των 8 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 του πάρκου).	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, 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, εξαιρουμένου των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών. Θα εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες παιχνιδιού των παιδιών σχολικής ηλικίας.	300-2.000 τ.μ.

- (γ) **Κοίτες Ποταμών/Χειμάρρων ή Αργακιών:** Οι κοίτες των ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών είναι δυνατό να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζόδρομους και δίκτυα ποδηλατόδρομων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 6.7.8.2. Κατ'

ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να διαφυλαχθούν και να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Τοπικού Σχεδίου.

Σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος τέτοιων κοιτών και να αποτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5 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 την φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.

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

6.6.2.3 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 πράσινου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. Οι χώροι αυτοί θα καθορίζονται δίδοντας προτεραιότητα στην προστασία των αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος και κατόπιν, στην εξασφάλιση ελεύθερων χώρων οι οποίοι θα επιδιώκεται κατά το δυνατό να μην είναι μικρότεροι από χώρους με εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ.

6.6.2.4 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 πράσινου, ως αναφέρεται στην παράγραφο 6.6.2.2(δ). Η εξαγορά χώρων πράσινου θα αποτελεί τελευταία επιλογή και θα παρέχεται μόνο στις περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση των παρόδιων χώρων πράσινου.

6.6.2.5 Στο Τοπικό Σχέδιο επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των δημόσιων πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πράσινου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού δημόσιων χώρων πράσινου. Διαπιστώνεται παράλληλα πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμων χώρων, υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια επίσπευσης και διεύρυνσης των προγραμμάτων εκτέλεσης έργων.

6.6.3 Τεμάχια Κρατικής Ιδιοκτησίας

6.6.3.1 Τα τεμάχια κρατικής ιδιοκτησίας αποτελούν στρατηγικό απόθεμα γης στη Δημοτική περιοχή και διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

6.6.3.2 Τα τεμάχια κρατικής ιδιοκτησίας και ιδιαίτερα εκείνα που βρίσκονται σε περιοχές με ιδιάζουσα τοπογραφία, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δεινδροφύτευσης και δημιουργίας πνευμόνων πράσινου. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως τα τεμάχια κρατικής ιδιοκτησίας ενοποιούνται με ιδιωτικά τεμάχια που παρεμβάλλονται ή είναι περικλειστα και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο, τα οποία μπορούν να αποκτηθούν σταδιακά από το Κράτος. Στόχος της πολιτικής αυτής είναι η έγκαιρη και αποτελεσματική προστασία του ανάγλυφου του εδάφους και η εξασφάλιση και δημιουργία χώρων πράσινου, σε περιοχές προς τις οποίες αναμένεται ότι στο μέλλον θα τείνουν να επεκταθούν οι Περιοχές Ανάπτυξης της Δημοτικής περιοχής.

6.6.3.3 Για τις περιοχές αυτές κρίνεται σκόπιμο να καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια για τη διασφάλιση ενιαίου σχήματος. Για το σκοπό αυτό θα επιδιώκεται όπως:

- (α) τα τεμάχια κρατικής ιδιοκτησίας που εμπίπτουν στις πιο πάνω περιοχές να μην παραχωρούνται, μισθώνονται, ανταλλάσσονται ή αποξενώνονται με οποιοδήποτε τρόπο, και
- (β) τα ιδιωτικά τεμάχια που εμπίπτουν στις περιοχές αυτές να αποκτηθούν σταδιακά από το Κράτος.

6.7 Ειδικές Πρόνοιες

6.7.1 **Περιοχές Προστασίας Εκατέρωθεν του Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας**

6.7.1.1 Στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται εκατέρωθεν της Ειδικής Λωρίδας Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας, περιοχές προστασίας, πλάτους της τάξης των 30 μέτρων. Στις εν λόγω περιοχές προστασίας θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής. Οι περιοχές προστασίας ορίζονται στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, ως Αγροτικές Ζώνες με κωδικό Γα4.

6.7.1.2 Τα αναπτυξιακά δικαιώματα των τεμαχίων που περιλαμβάνονται στις προαναφερόμενες περιοχές προστασίας θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτών. Για τα τεμάχια που εμπίπτουν εξολοκλήρου εντός των συγκεκριμένων περιοχών προστασίας θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 6.7.12.

6.7.2 Λωρίδες Προστασίας Δρόμων Πρωταρχικής Σημασίας

6.7.2.1 Στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου και ειδικότερα κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας καθορίζονται λωρίδες προστασίας, πλάτους 6 τουλάχιστον μέτρων, σε περιπτώσεις ένταξης των εφαιπτόμενων τεμαχίων σε Οικιστική Ζώνη. Οι λωρίδες προστασίας ορίζονται ως Ζώνες Προστασίας με κωδικό Δα2, στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου. Σε περίπτωση που η λωρίδα προστασίας/Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα2 ή τμήμα της δεν παραχωρείται στο δημόσιο για τη δημιουργία ανοικτού χώρου ή υπηρεσιακού δρόμου, τα αναπτυξιακά δικαιώματα θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτής, ενώ θα ισχύει ο ίδιος συντελεστής δόμησης με εκείνο της Οικιστικής Ζώνης στην οποία αυτά θα μεταφέρονται.

6.7.2.2 Ειδική αναφορά στις λωρίδες προστασίας δρόμων πρωταρχικής σημασίας (Ζώνες Προστασίας με κωδικό Δα2) γίνεται στην παράγραφο 5.3.4.10 (Κυκλοφοριακή Πολιτική).

6.7.3 Ανατολικός Δακτύλιος (Περιοχών Προστασίας)

6.7.3.1 Στο ανατολικό τμήμα της Δημοτικής περιοχής καθορίζεται ο Ανατολικός Δακτύλιος, ο οποίος περιλαμβάνει σύστημα Ζωνών Προστασίας με κωδικό Δαι [Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου]. Η παρουσία μεγάλων εκτάσεων τεμαχίων κρατικής ιδιοκτησίας ανατολικά του οικισμού μέχρι και τον ανατολικό παρακαμπτήριο δρόμο πρωταρχικής σημασίας, προσφέρει τη δυνατότητα διασφάλισης ενός Δακτύλιου Ζωνών Προστασίας/Ανοικτών Χώρων, ο οποίος περιλαμβάνει τη Ζώνη Προστασίας της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α στα νότια και καταλήγει στον χώρο του προτεινόμενου γηπέδου στα βόρεια. Το περίγραμμα του Ανατολικού Δακτύλιου καθορίστηκε με βάση τόσο το ιδιοκτησιακό καθεστώς (μικρά ιδιωτικά τεμάχια ή τμήματά τους περιλαμβάνονται στη Ζώνη Προστασίας Δαι για τη σύνδεση ευρύτερων εκτάσεων κρατικής γης) όσο και την τοπογραφία της περιοχής (καλύπτοντας ως επί το πλείστον τη δυτική κλίση οροπεδίων). Ο Ανατολικός Δακτύλιος καταλήγει στον χώρο του προτεινόμενου γηπέδου και στον εκεί προβλεπόμενο βασικό συλλεκτήριο δρόμο, όπου η οποιαδήποτε κίνηση πεζών εντός του Δακτύλιου θα μπορεί πλέον να διοχετευτεί στον δρόμο αυτό ή βορειότερα κατά μήκος των αργακιών.

6.7.3.2 Ο Ανατολικός Δακτύλιος, ο οποίος χαρακτηρίζεται ως περιοχή προστασίας στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου, αναδεικνύει ένα σημαντικό φυσικό σχηματισμό της Δημοτικής περιοχής Τσερίου. Ο υπό αναφορά Δακτύλιος θα αποτελέσει υπερτοπικό πόλο ανοικτών και κατάλληλα τοποιοτεχνημένων χώρων για παθητική και ενεργό αναψυχή, όπου είναι πρακτικά εφικτό, του τοπικού πληθυσμού και εκείνου της περιφέρειας και θα περιλαμβάνει ρυθμίσεις/διαδρομές για πεζούς και ποδηλάτες κλπ., ενώ ιδιαίτερη έμφαση θα πρέπει να δοθεί στην αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος έχουν επηρεαστεί από τον ανθρώπινο παράγοντα.

- 6.7.3.3** Στο νότιο τμήμα του Ανατολικού Δακτύλιου, το οποίο συμπίπτει με τη Ζώνη Προστασίας της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α [δείχνεται στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου], πέραν από τα πιο πάνω, θα πρέπει να δημιουργηθεί δενδροφυτεμένο γραμμικό πάρκο, για τον πρόσθετο σκοπό της οπτικής και λειτουργικής απομόνωσης των δραστηριοτήτων της προαναφερόμενης Βιομηχανικής Ζώνης.
- 6.7.3.4** Σε περίπτωση επηρεασμού ιδιωτικών τεμαχίων από τις Ζώνες Προστασίας του Ανατολικού Δακτύλιου, τα επηρεαζόμενα τεμάχια θα αποκτηθούν από το Κράτος και θα αποζημιωθούν, είτε με απαλλοτρίωση, είτε με ανταλλαγή με τεμάχια κρατικής ιδιοκτησίας, είτε με μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων (για το θέμα της μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 6.7.12). Για σκοπούς υπολογισμού της έκτασης της γης αντίστοιχης αξίας, ο συντελεστής δόμησης που θα θεωρείται ότι έχει το επηρεαζόμενο τεμάχιο, θα είναι ο καθορισμένος πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου, κατά την οποία το τεμάχιο εντάχθηκε σε Ζώνη Προστασίας.
- 6.7.4** **Περιοχές Προστασίας Λόφων-Εξάρσεων Εδάφους**
- 6.7.4.1** Σε επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, και κυρίως εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, καθορίζονται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου περιοχές προστασίας που, είτε συμπίπτουν με λόφους-εξάρσεις του εδάφους που αποτελούν στοιχεία αναγνωσιμότητας του χώρου και χαρακτηριστικά της τοπογραφίας και του εδάφους, είτε αποτελούν ανάλογες περιοχές οι οποίες χρησιμεύουν και ως μέσο φυσικής και περιβαλλοντικής απομόνωσης της περιοχής οικιστικής ανάπτυξης από τον χώρο της Κτηνοτροφικής Περιοχής, η οποία βρίσκεται στα βορειοανατολικά του οικισμού. Οι επιμέρους αυτές περιοχές, οι οποίες πρέπει να προστατευθούν από κάθε είδος ανεπιθύμητης ανάπτυξης, ορίζονται ως Ζώνες Προστασίας με κωδικό Δαι, στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου.
- 6.7.4.2** Σε περίπτωση επηρεασμού ιδιωτικών τεμαχίων από τις εν λόγω Ζώνες Προστασίας, τα επηρεαζόμενα ιδιωτικά τεμάχια θα αποκτηθούν από το Κράτος και θα αποζημιωθούν, είτε με απαλλοτρίωση, είτε με ανταλλαγή με τεμάχια κρατικής ιδιοκτησίας, είτε με μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων (για το θέμα της μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 6.7.12). Για σκοπούς υπολογισμού της έκτασης της γης αντίστοιχης αξίας, ο συντελεστής δόμησης που θα θεωρείται ότι έχει το επηρεαζόμενο τεμάχιο, θα είναι ο καθορισμένος πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου, κατά την οποία το τεμάχιο εντάχθηκε σε Ζώνη Προστασίας.
- 6.7.5** **Λωρίδα Προστασίας Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β και Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β**
- 6.7.5.1** Στο νότιο τμήμα της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β και της Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β, οι οποίες χωροθετούνται στα ανατολικά της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α, καθορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου λωρίδα προστασίας πλάτους 50 μέτρων.

6.7.5.2 Στη συγκεκριμένη λωρίδα προστασίας θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής.

6.7.5.3 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε τεμάχιο που μέρος του εμπίπτει στην καθορισμένη Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β και μέρος του στην εφαιπτόμενη Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα2, η Πολεοδομική Αρχή, θα απαιτεί την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου εντός της Ζώνης Προστασίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 13.15.5 (Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες) και ειδικότερα σε σχέση με τις αξίες της γης εντός των δυο Ζωνών, ενώ σε περίπτωση που το εμβαδόν του ανοικτού δημόσιου χώρου υπερβαίνει το εμβαδόν του μέρους του τεμαχίου που εμπίπτει στη Ζώνη Προστασίας, το υπολοιπόμενο εμβαδόν θα πρέπει να αποτελεί συνέχεια και να χωροθετείται εντός της προαναφερόμενης λωρίδας προστασίας.

Περαιτέρω, σε περίπτωση που το τεμάχιο εμπίπτει μόνο εντός της Βιομηχανικής ή της Βιοτεχνικής Ζώνης, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου εντός της λωρίδας προστασίας και σε επαφή με τη Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα2, ενώ σε περίπτωση που το εμβαδόν του ανοικτού δημόσιου χώρου υπερβαίνει το εμβαδόν του μέρους του τεμαχίου που καθορίζεται ως λωρίδα προστασίας, το υπολοιπόμενο εμβαδόν θα πρέπει να αποτελεί συνέχεια και να χωροθετείται στο τμήμα του τεμαχίου που εφάπτεται της συγκεκριμένης λωρίδας προστασίας.

Με τη ρύθμιση αυτή επιτυγχάνεται η δημιουργία ενιαίου ανοικτού δημόσιου χώρου και διασφαλίζεται η προστασία της κοίτης του Αλυκού ποταμού, που αποτελεί μέρος του Ευρωπαϊκού Δικτύου *Natura 2000*.

6.7.5.4 Ειδική αναφορά στην προαναφερόμενη λωρίδα προστασίας γίνεται στην παράγραφο 13.14.1 (Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες).

6.7.6 Λωρίδα Προστασίας Δυτικής Βιοτεχνικής Ζώνης

Σε τμήμα της εξωτερικής περιμέτρου της καθορισμένης δυτικής (παλαιάς) Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β, δηλαδή εκείνης που βρίσκεται εγγύτερα στον οικισμό, καθορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου λωρίδα προστασίας, στην οποία θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής. Η λωρίδα προστασίας ορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, ως Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα2. Το νότιο τμήμα της προαναφερόμενης Ζώνης Προστασίας συμπίπτει με τη λωρίδα κατάληψης βασικού συλλεκτήριου δρόμου και προορίζεται για σκοπούς διεύρυνσής του.

6.7.7 Λωρίδα Προστασίας Σηράγγων/Λαγουμιών Αρδευτικού Έργου

6.7.7.1 Στο νότιο τμήμα της Δημοτικής περιοχής, υπάρχει αρδευτικό έργο (φράγμα και σήραγγες/λαγούμια), το οποίο, αφορά ένα ιδιαίτερα σημαντικό έργο με πολύ

αξιόλογη κατασκευή που διατηρείται σε καλή κατάσταση και λειτουργεί κανονικά. Μεταξύ άλλων, το έργο αποτελείται από δυο σήραγγες/λαγούμια με συνολικό μήκος της τάξης των 1.200 μέτρων. Για σκοπούς προστασίας από κάθε είδος ανεπιθύμητης ανάπτυξης, καθορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου λωρίδα προστασίας πλάτους 5 μέτρων εκατέρωθεν του κεντρικού άξονα των σηράγγων/λαγουμιών (συνολικό πλάτος λωρίδας προστασίας 10 μέτρα σε περίπτωση που αυτή περιλαμβάνεται εξολοκλήρου εντός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου).

6.7.7.2 Στην προαναφερόμενη λωρίδα προστασίας, θα ισχύουν οι εκάστοτε ρυθμίσεις για την εύρυθμη λειτουργία του αρδευτικού έργου και οι περιορισμοί που περιλαμβάνονται στα πιστοποιητικά ακίνητης ιδιοκτησίας (τίτλοι ιδιοκτησίας) των επηρεαζόμενων τεμαχίων.

6.7.7.3 Ειδική αναφορά στο αρδευτικό έργο και στο σύστημα των δυο σηράγγων/λαγουμιών γίνεται στην παράγραφο 24.1.3 (Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες).

6.7.8 **Περιοχές Προστασίας Υδατορεμάτων, που Αφορούν Κοίτες Ποταμών/Χειμάρρων ή Αργακιών**

6.7.8.1 Στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται περιοχές προστασίας σε υδατορέματα, που αφορούν κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών, στις οποίες θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής, ενώ θα αποφεύγεται η επιχωμάτωση ή και η εκσκαφή που ενδέχεται να αλλοιώσει το διαμορφωμένο ανάγλυφο του εδάφους, εκτός και εάν οι εργασίες αυτές, με τις ανάλογες κατασκευές, κριθούν αναγκαίες προς αποφυγή της διάβρωσης του εδάφους κατόπιν σχετικής έγκρισης του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων. Οι προαναφερόμενες περιοχές προστασίας ορίζονται ως Ζώνες Προστασίας με κωδικό Δα2, στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου.

6.7.8.2 Περαιτέρω, οι κοίτες τέτοιων υδατορεμάτων είναι δυνατό να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα παρατήρησης της φύσης ή/και των απολιθωμάτων, αφού η διάβρωσή τους έφερε στην επιφάνεια πληθώρα θαλάσσιων απολιθωμάτων (πριν από μερικά εκατομμύρια χρόνια το Τσέρι βρισκόταν στον πυθμένα της θάλασσας) ή ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζόδρομους και δίκτυα ποδηλατόδρομων, κατόπιν σχετικής έγκρισης του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.

6.7.8.3 Το πλάτος των περιοχών προστασίας (ή Ζωνών Προστασίας με κωδικό Δα2) των ποταμών/χειμάρρων και των αργακιών καθορίζεται εκατέρωθεν της σηματοδοτημένης στα επίσημα κτηματολογικά σχέδια κορυφής του πρανούς της κοίτης ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του κάθε σημείου, κατόπιν σχετικής υπόδειξης του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, λαμβάνοντας, μεταξύ άλλων, υπόψη την πιθανότητα πλημμυρών.

6.7.9 Βασικές Λεκάνες Απορροής Όμβριων Υδάτων

6.7.9.1 Οι γραμμές που δείχνονται στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) με συνδυασμό διακεκομμένου και στικτού άξονα, αποτελούν ένδειξη των περιοχών των βασικών λεκανών απορροής όμβριων υδάτων. Οι λεκάνες αυτές θα πρέπει να διατηρηθούν και εμπλουτιστούν ανάλογα ή εναλλακτικά να αντικατασταθούν επαρκώς, αφού ληφθούν οι απόψεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.

6.7.9.2 Τόσο για τις λεκάνες αυτές, αλλά και όπου αλλού σημειώνονται στα επίσημα χωρομετρικά σχέδια απορροές όμβριων υδάτων, ή και όπου υπάρχουν επιτόπου τέτοιες, χωρίς να είναι σημειωμένες, θα πρέπει απαραίτητα να γίνεται διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων και να λαμβάνονται όλα τα κατάλληλα μέτρα, περιλαμβανομένης και της δυνατότητας συγκέντρωσης του δημόσιου χώρου πράσινου στις περιοχές αυτές, ώστε να μην παρακωλύεται με οποιοδήποτε τρόπο η ομαλή απορροή των όμβριων υδάτων. Θα αποφεύγεται η επιχωμάτωση ή και η εκσκαφή που ενδέχεται να αλλοιώσει το διαμορφωμένο ανάγλυφο του εδάφους, εκτός και εάν οι εργασίες αυτές, με τις ανάλογες κατασκευές, κριθούν αναγκαίες προς αποφυγή της διάβρωσης του εδάφους κατόπιν σχετικής έγκρισης του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων.

6.7.10 Μετατόπιση Αργακιού ή Οχετού Όμβριων Υδάτων

Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε τεμάχια που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό όμβριων υδάτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εγκρίνει τη μετατόπισή του μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, εφόσον διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του αργακιού και η απορροή των όμβριων υδάτων και δεν αλλοιώνεται σημαντικά η υδρο-μορφολογική κατάσταση του υδατορέματος.

6.7.11 Ανοικτός Δημόσιος Χώρος στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται στο νότιο τμήμα της καθορισμένης Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α) και εφάπτεται της επίσης καθορισμένης Ζώνης Προστασίας με κωδικό Δα2, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου σε επαφή με τη Ζώνη Προστασίας, ώστε να διασφαλίζεται η προστασία της κοίτης του Αλυκού ποταμού, που αποτελεί μέρος του Ευρωπαϊκού Δικτύου *Natura 2000*.

6.7.12 Μεταφορά Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων

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

6.7.13 Αγροτική Ζώνη Γα4α στο Νοτιο Τμήμα της Δημοτικής Περιοχής Τσερίου

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής ή/και οικοδομικής άδειας για την αξιοποίηση των τεμαχίων ή των τμημάτων τεμαχίων που εμπίπτουν στην καθορισμένη Αγροτική Ζώνη Γα4α στο νότιο τμήμα της Δημοτικής περιοχής που καθορίζεται στα Σχέδια με αρ. 5 (Χρήση Γης) και αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική ή ανάλογα η Οικοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τις απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για την επιβολή τυχόν όρων.

7. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

7.1. Πολιτιστική Κληρονομιά

7.1.1 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).

7.1.2 Η πολιτιστική κληρονομιά που περιλαμβάνεται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου περιλαμβάνει τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον "Περιβαλλοντικό Πλούτο" της περιοχής [βλέπε Σχέδιο με Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου και Προσάρτημα 3 (Στοιχεία Περιβαλλοντικού Πλούτου)]. Στο "ανθρωποποίητο περιβάλλον" της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς τα αρχαιολογικά κατάλοιπα, η Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα κλπ. Πλείστα από τα στοιχεία αυτά δείχνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο με Αρ. 7 του Τοπικού Σχεδίου και καταγράφονται στο Προσάρτημα 3.

7.1.3 Γενικός στόχος του εντοπισμού των πιο πάνω στοιχείων που συνθέτουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, είναι η συνετή διαχείριση, η προστασία και η διατήρηση/αποκατάσταση, καθώς και η ανάδειξη και η προβολή της πολιτιστικής, περιβαλλοντικής, αρχαιολογικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής, κοινωνικής, τεχνικής κλπ., αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων.

7.2 Αρχαιολογική Κληρονομιά

Τα Αρχαία Μνημεία αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και η διαχείρισή τους γίνεται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για την Αρχαιολογική Κληρονομιά περιγράφεται στο Κεφάλαιο 24 (Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες), καθώς και στο Παράρτημα Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου.

7.3 Βασικοί Στόχοι

Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με το θέμα αυτό έχει τους ακόλουθους βασικούς στόχους:

- (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) δομημένος ιστός όπως διαμορφώνεται 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 ανθρωποποίησης, και
 - (v) διάφορες λειτουργίες που ο ιστορικός πυρήνας απέκτησε κατά την πάροδο του χρόνου.
- (γ) Τη βελτίωση και αναβάθμιση του δομημένου και ελεύθερου περιβάλλοντος καθώς και των υποδομών στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα 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 στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα με την εισαγωγή νέων εμπλουτιστικών πολιτιστικών/κοινωνικών χρήσεων, σε αρμονική πάντα σχέση με την κατοικία.
- (ε) 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.
- (στ) 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.
- (ζ) 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.

Βασικά Μέτρα για την Επίτευξη των πιο Πάνω Στόχων

Για την επίτευξη των βασικών στόχων 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. Η νομική προστασία θα επεκταθεί και σε αξιόλογες οικοδομές του μοντέρνου κινήματος.
- (i) Η κήρυξη Αρχαίων Μνημείων γίνεται από τον Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων με βάση τον 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, εάν δηλαδή βρίσκεται σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα ή συμπαγή ιστορικό/παραδοσιακό πυρήνα.
- (β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (*integrated conservation*) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων, για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων, 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 της Τοπικής Αρχής 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 Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να εξετάζει με προτεραιότητα τις αιτήσεις που αφορούν Αρχαία Μνημεία/Διατηρητέες Οικοδομές.

- (δ) Η εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των 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 διάφορων 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 που παρέχεται από το Κράτος μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, χωρίζονται 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 στη διατηρητέα ιδιοκτησία 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, ούτως ώστε να επιτυγχάνονται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι στόχοι του Τοπικού 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 στην Πολεοδομική Αρχή για την ορθότερη λήψη αποφάσεων.

8. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

8.1 Γενικά

8.1.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου 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 σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου.

8.1.2 Νοείται ότι για την υποβοήθηση του αισθητικού ελέγχου σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου [βλέπε παράγραφο 3.2(β) του Παραρτήματος Γ], οι Πολεοδομικές Αρχές, σε ορισμένες περιπτώσεις, θα συμβουλεύονται τις Ειδικές Επιτροπές Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου που καθορίζονται στην παράγραφο 3 του Παραρτήματος Γ. Η σύνθεση και η λειτουργία των Επιτροπών αυτών καθορίζονται σε σχετική Εντολή του υπουργού Εσωτερικών.

8.2 Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)

Η περιοχή, στην οποία υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος, καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο ως Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα. Ειδικότερα, ως Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα καθορίζεται η κεντρική περιοχή του πυρήνα του οικισμού, όπως φαίνεται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου.

8.3 Βασικοί Στόχοι και Μέτρα

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 της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα για ενίσχυση και αναβίωση ευρύτερων περιοχών μέσα στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.
- (β) Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου που να διασφαλίζει ότι στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα καθώς και στις Ελεγχόμενες Περιοχές θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου. Επίσης, θα διασφαλίζει ώστε η ένταξη νέων οικοδομών και οι μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας (εφόσον αυτός είναι αξιόλογος) ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσον αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.

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

8.4 Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων

Πρόσθετα με την Περιοχή 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 τεμάχια που εφάπτονται σε τεμάχια με μεμονωμένα Αρχαία Μνημεία και Διατηρητέες Οικοδομές ή άλλες κατασκευές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, επιβάλλοντας όρους που σχετίζονται με επιμέρους πρόνοιες του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου. Οι περιοχές αυτές δεν υποδεικνύονται λόγω της φύσης τους σε Σχέδια.

8.5 Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου

Για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επικαλείται κατά την κρίση της τις πρόνοιες της παραγράφου 5.2 (καθώς και το Συμπλήρωμα που ακολουθεί) του Παραρτήματος Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου. Ο βασικός στόχος στις περιοχές αυτές είναι η αποτροπή αισθητικών ακροτήτων και υπερβολών και η προσαρμογή των νέων οικοδομών στο μικροπεριβάλλον της συγκεκριμένης περιοχής, καθώς επίσης η διασφάλιση της "αρχιτεκτονικής ελευθερίας" των μελετητών και ο ποιοτικός σχεδιασμός.

8.6 Ειδική Πρόνοια

8.6.1 Ζώνες με Συντελεστή Δόμησης Ίσο ή Μικρότερο του 0,60:1

8.6.1.1 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 5.2.2 του Παραρτήματος Γ (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, σε Ζώνες με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,60:1, δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών με πυλωτή (pilotis), με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων και τη διατήρηση της εικόνας της περιβάλλουσας περιοχής, εκτός εάν η Πολεοδομική Αρχή, στο

πλαίσιο άσκησης της διακριτικής της ευχέρειας, το επιτρέπει (π.χ. ήδη διαμορφωμένος χαρακτήρας και φυσιογνωμία της άμεσης περιοχής).

- 8.6.1.2** Για άλλες αναπτύξεις, πέραν της οικιστικής, που μπορούν να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει τη χρησιμοποίηση μερικώς της πυλωτής (*pilotis*), ανάλογα με το μέγεθος, τον τύπο, τη λειτουργία και τη διαμόρφωση της ανάπτυξης, και λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα, την τοπογραφία και το περιβάλλον του ευρύτερου χώρου.

9. ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ

9.1 Γενικά

9.1.1 Για την εναρμόνιση της Κυπριακής Νομοθεσίας με την Οδηγία 2012/18/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, η οποία έχει ως θέμα την αντιμετώπιση των κινδύνων ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες, το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εκδώσει Κανονισμούς οι οποίοι αναφέρονται ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί του 2017 (Κ.Δ.Π 76/2017).

9.1.2 Στους πιο πάνω Κανονισμούς υπάρχουν οι όροι "ατύχημα μεγάλης κλίμακας", "επικίνδυνες ουσίες", "κίνδυνος" και "μονάδα". Οπουδήποτε οι πιο πάνω όροι απαντώνται στο παρόν Τοπικό Σχέδιο αυτοί έχουν την έννοια που τους αποδίδεται στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015 (Κ.Δ.Π. 347/2015).

9.1.3 Η παρούσα πολιτική στόχο έχει να εισαγάγει πολιτικές χρήσης γης για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες και τον περιορισμό των συνεπειών τους με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2017.

9.2 Προβλήματα

9.2.1 Η ύπαρξη υφιστάμενων μονάδων που εμπίπτουν στις πρόνοιες των Κανονισμών που αναφέρονται στην παράγραφο 9.1.1 μέσα στον πολεοδομικό ιστό, οι οποίες δημιουργούν κινδύνους και επηρεάζουν τις ανέσεις των χρηστών της ευρύτερης περιοχής.

9.2.2 Η πιθανότητα της δημιουργίας νέων μονάδων, και η αντίστοιχη ανάγκη που δημιουργείται για την πρόληψη ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας.

9.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης-Στόχοι

Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι, ανάμεσα σε άλλα, αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα του τοπικού περιβάλλοντος τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Όσον αφορά θέματα τα οποία σχετίζονται με μονάδες στις οποίες υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες, θεωρείται απαραίτητη η παράλληλη ενσωμάτωση της διάστασης του κινδύνου στη δραστηριότητα αυτή και ιδιαίτερα η ενσωμάτωση προνοιών που να ικανοποιούν τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2017. Οι στόχοι για την επίτευξη της πιο πάνω πολιτικής είναι:

(α) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν υφιστάμενες μονάδες οι οποίες εμπίπτουν στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015, και έχουν ως στόχο τη λήψη

συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων σε περιπτώσεις εξέτασης πολεοδομικών αιτήσεων για μετατροπές ή προσθήκες σ' αυτές.

- (β) Εισαγωγή χωροθετικών πολιτικών που αφορούν την εγκατάσταση νέων μονάδων.
- (γ) Εισαγωγή πολιτικών που αφορούν νέες αναπτύξεις γύρω από τέτοιες μονάδες.

9.4 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής

9.4.1 Υφιστάμενες Μονάδες

Για μονάδες οι οποίες βρίσκονται στην Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα πρέπει, σε περιπτώσεις μετατροπών ή προσθηκών στην ίδια την υφιστάμενη μονάδα, η Πολεοδομική Αρχή να συνεκτιμά την ανάγκη για λήψη από τον αιτητή πρόσθετων συμπληρωματικών τεχνικών μέτρων για σκοπούς πρόληψης ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες και τον περιορισμό των συνεπειών τους στον άνθρωπο και το περιβάλλον ώστε να μην αυξάνονται οι κίνδυνοι για το κοινό.

9.4.2 Εγκατάσταση Νέων Μονάδων

Για την τυχόν εγκατάσταση τέτοιων μονάδων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, θα πρέπει να διατηρούνται μακροπρόθεσμα κατάλληλες αποστάσεις μεταξύ των μονάδων και των υφιστάμενων ή προγραμματιζόμενων Οικιστικών Ζωνών, των κτιρίων και των ζωνών δημόσιας χρήσης, του κυρίου οδικού δικτύου μεταφορών στο μέτρο του δυνατού, των χώρων αναψυχής, καθώς επίσης και των περιοχών με ιδιαίτερα ευαίσθητο φυσικό περιβάλλον ή ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

9.4.3 Νέες Αναπτύξεις Γύρω από Υφιστάμενες Μονάδες Εντός ή Εκτός της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου

Η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ξεχωριστά για κάθε υφιστάμενη ή προς αδειοδότηση ανάπτυξη με το Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας όσον αφορά την απόσταση από κάθε τέτοια μονάδα. Στον Πίνακα 9.1 φαίνονται οι ενδεικτικές αποστάσεις οι οποίες καθορίζουν την περιοχή γύρω από κάθε κατηγορία μονάδων για διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας.

9.5 Γενικές Πρόνοιες

Για όλες τις περιπτώσεις που αφορούν την παράγραφο 9.4, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται ανάλογα με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων όπως και με άλλες αρμόδιες αρχές και υπηρεσίες που έχουν εξουσία λήψης αποφάσεων για τις εν λόγω περιπτώσεις και θα λαμβάνει υπόψη της ως ουσιώδη παράγοντα τις σχετικές απόψεις που θα διατυπωθούν.

Πίνακας 9.1 Ενδεικτικές Αποστάσεις Γύρω από Κάθε Κατηγορία Μονάδων, οι οποίες Καθορίζουν την Περιοχή για Διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας

A/A	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ (μέτρα)
1	Υγραέριο LPG: Υπέργεια αποθήκευση	600
2	Υγραέριο LPG: Υπόγεια ή καλυμμένη αποθήκευση	100
3	Υγραέριο LPG: Υπόγεια ή καλυμμένη αποθήκευση>100t	200
4	Διυλιστήριο	1.500
5	Αμμωνία	2.000
6	Αποθήκη Χημικών	700
7	Αποθήκευση εύφλεκτων-χύμα	300
8	Αποθήκευση τοξικών-χύμα	700
9	Χημική διεργασία: εύφλεκτες ή τοξικές ουσίες	1.000
10	Χημική διεργασία: κίνδυνος έκρηξης σκόνης	300
11	Παραγωγή εκρηκτικών	1.000
12	Αποθήκευση Νιτρικού Αμμωνίου	700

10. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

10.1 Γενικά

10.1.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικοδομικής ανάπτυξης αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για τη συνολική οργάνωση της δομής του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, και εργαλεία για τη διατήρηση ή και την επίτευξη της κατάλληλης και επιλεγείσας εικόνας και χαρακτήρα για τη Δημοτική περιοχή Τσερίου. 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.

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

10.2 Συντελεστές Ανάπτυξης

10.2.1 Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Τοπικό Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες), και αναλύονται περαιτέρω, εμπλουτίζονται ή/και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής.

10.2.2 Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με κατά κανόνα τους υψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του οικισμού. Ο προσδιορισμός της ταυτότητας της κάθε περιοχής είναι έμμεσα συναρτημένος με τον καθορισμό των συντελεστών ανάπτυξης, του αριθμού ορόφων και του ύψους, σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους που αφορούν την κάθε περιοχή.

10.2.3 Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου και δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, καθώς και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο 11 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγασης).

10.2.4 Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφεται στην παράγραφο 10.2.1 και εδράζονται στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και κατά το δυνατόν ενοποιημένη ανάπτυξη. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:

(α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και

διάσπαρτης ανάπτυξης, εκτός των περιπτώσεων επιθυμητών χρήσεων στις περιοχές αυτές.

- (β) Ο καθορισμός υψηλότερου συντελεστή δόμησης και επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στους κύριους Άξονες Δραστηριότητας, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και, υπό προϋπόθεση, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.
- (γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στις επιτρεπόμενες χρήσεις, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης, με σκοπό τη διατήρηση και ενίσχυση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της κάθε περιοχής.
- (δ) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης (περιοχές ή ζώνες προστασίας, απομονωτικές λωρίδες προστασίας κλπ.) με περιορισμένες δυνατότητες ανάπτυξης.

10.2.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν αυτού που καθορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Μεταφορά του συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στον περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο.
- (β) Αύξηση που προκύπτει από οποιοδήποτε Σχέδιο Παροχής Κινήτρων βρίσκεται σε ισχύ κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Αύξηση που προκύπτει από οποιαδήποτε πρόνοια ή πολιτική αποσκοπεί στην ενθάρρυνση επιθυμητών αναπτύξεων.
- (δ) Μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σε περίπτωση που η σχετική νομοθεσία εγκριθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

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

11. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

11.1 Γενικά

11.1.1 Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη αποτελούν ουσιαστικά συστατικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, και έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη.

11.1.2 Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και την εξυπηρέτηση των κατοίκων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται κατά τον βέλτιστο τρόπο οι πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η έκταση γης η οποία εντάσσεται σε Οικιστικές Ζώνες παρέχει δυνατότητες στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2026, ακόμα και σε περίπτωση που η αύξηση του μόνιμου πληθυσμού θα είναι πέραν της σημερινής.

11.1.3 Η αγορά γης για οικιστικούς σκοπούς στη Δημοτική περιοχή Τσερίου συγκρίνεται πολύ ευνοϊκά σε σχέση με τις συνθήκες που επικρατούν στο όμορο αστικό συγκρότημα Λευκωσίας, ενώ αναμένεται ότι σταδιακά τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής θα λειτουργήσουν ακόμη πιο δυναμικά προς όφελός της.

11.2 Προβλήματα

11.2.1 Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, καθώς και η αδυναμία ενεργοποίησης μεγάλου αριθμού τεμαχίων γης (εν μέρει λόγω της μη έγκαιρης δημιουργίας του τοπικού οδικού δικτύου και άλλων ουσιαστικών δικτύων, υπηρεσιών και υποδομών και λόγω της απροθυμίας των ιδιοκτητών γης για ανάπτυξη).

11.2.2 Τα προβλήματα αυτά, που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές και τις περιφερειακές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, επηρεάζουν αρνητικά τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Έτσι συνεχίζουν να ενισχύονται έμμεσα οι πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζεται η ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και η δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

11.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τα εξειδικευμένα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται στον τομέα της στέγασης αποσκοπούν στη κατά το δυνατό συμπαγή και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στις καθορισμένες περιοχές

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

11.4 Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές

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

- (α) Τη συγκέντρωση του κύριου όγκου της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να αξιοποιείται στο βέλτιστο βαθμό η δυναμικότητα των περιοχών αυτών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Η πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετηθεί και από τους φορείς άσκησης της στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στο μελλοντικό τους προγραμματισμό, αφού για την εφαρμογή της δεν επαρκεί η μονοδιάστατη άσκηση του Πολεοδομικού Ελέγχου.
- (β) Την αποθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με την εισαγωγή πολιτικής αποθάρρυνσης της μεμονωμένης κατοικίας αυτών.
- (γ) Την υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, που να καθοδηγούν και ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης, πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα και την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου στη διαδικασία της παραγωγής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων, μέσω ρυθμιστικών μέτρων και παροχής πολεοδομικών κινήτρων.
- (δ) Την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης στον παραδοσιακό οικιστικό πυρήνα, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η κοινωνική συνοχή.

11.5 Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης και δείχνονται στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) με τους κωδικούς Κα και Πα.

- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο ισογείου εκεί όπου είναι επιθυμητή.
- (γ) Σε οποιαδήποτε περίπτωση γίνεται αναφορά για ανέγερση κατοικίας στα άλλα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

11.5.2 Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, σε Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα, σε Κτηνοτροφική Περιοχή και σε Κτηνοτροφική Ζώνη, εκτός εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 11.6.3, για την ανέγερση κατοικίας σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη.

11.5.3 Σε μικρό τμήμα της Οικιστικής Ζώνης Κα8 που βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της Δημοτικής περιοχής παρά το Πεδίο Βολής Τσερίου, θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 20.5.3.2 (Η Πολιτική εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης).

11.6 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφικές Ζώνες

11.6.1 Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4α, σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα, σε καθορισμένη περιοχή προστασίας του Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας και των ανισόπεδων/ισόπεδων κόμβων, σε καθορισμένη λωρίδα προστασίας των σηράγγων/λαγουμιών του αρδευτικού έργου, σε άλλη περιοχή εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις (σχετικό επίσης είναι το περιεχόμενο των παραγράφων 11.6.4 και 11.6.5):

- (α) **Μέγεθος τεμαχίου:** Το τεμάχιο έχει εμβαδόν τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4.000 τ.μ.), όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, εξαιρουμένης της κυριότητάς του, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από ενοποίηση και αναδιανομή γης με βάση τον περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο και έχει εμβαδόν 4.000 τ.μ. τουλάχιστον, από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, ή από γενικότερη επαναχωρομέτρηση, ή από διαίρεση γης ύστερα από άδεια που χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή/και τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ή από απαλλοτρίωση ή οικιοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας. Ανέγερση κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε τμήμα

τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου, και το οποίο παραχωρήθηκε για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας.

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

- (β) **Προσπέλαση:** Η ανέγερση κατοικίας είναι δυνατή σε περίπτωση που το τεμάχιο διαθέτει 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 μέτρα, και κατά τα άλλα ικανοποιούνται οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 1(γ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

Σε περίπτωση προσπέλασης από δικαίωμα διόδου, κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την υποβολή προς έγκριση σχεδίου οδικού δικτύου που αφορά την ευρύτερη περιοχή του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, στο οποίο θα συμπεριλαμβάνεται και ο δημόσιος χώρος πράσινου, ώστε να διασφαλίζεται ότι το δικαίωμα διόδου και η χωροθέτηση της κατοικίας και του δημόσιου χώρου πράσινου θα λειτουργούν ορθολογικά σε συνάρτηση με το μελλοντικό οδικό δίκτυο της περιοχής.

- (γ) **Συντελεστές ανάπτυξης:** Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες), υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου 11.6.1(στ).
- (δ) **Επηρεασμός από οδικό δίκτυο:** Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 3.1 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) **Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πράσινου και κοινοτικού εξοπλισμού:** Θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πράσινου ή άλλου κοινοτικού εξοπλισμού.
- (στ) **Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας:** Στην περίπτωση ανέγερσης μιας κατοικίας, το μέγιστο συνολικό εμβαδόν είναι τα 280 τ.μ. Σε περίπτωση

ανέγερσης δυο κατοικιών υπό τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 11.6.1(α), το μέγιστο συνολικό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/χρήσεις.

- (ζ) **Αποστάσεις μεμονωμένης κατοικίας από τα όρια του τεμαχίου:** Κατ' εξαίρεση των προνοιών της υποπαραγράφου 11.1(ε) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, όλες οι οικοδομές, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, θα απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από όλα τα σύνορα του τεμαχίου. Για την παρούσα περίπτωση δεν θα έχουν εφαρμογή οι πρόνοιες της παραγράφου 11.6 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (η) **Ποιότητα ανάπτυξης:** Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (θ) **Υδατοπρομήθεια:** Ισχύουν οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 1(δ) του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, για σκοπούς ανέγερσης πέραν της μιας κατοικίας.
- (ι) **Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι:** Τηρούνται οι πρόνοιες της Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και οι Στόχοι του Κεφαλαίου αυτού.

11.6.2 Για κοινωνικούς λόγους, και με στόχο την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών μελών οργανικής οικογένειας, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση δεύτερης κατοικίας σε τεμάχιο εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., όπως αυτό περιγράφεται στην υποπαραγράφο 11.6.1(α). Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός εάν το τεμάχιο έχει εγγραφεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.

Νοείται ότι και η δεύτερη κατοικία δεν θα μεταβιβαστεί για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 10 ετών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, εξαιρουμένης της περίπτωσης μεταβίβασης μεταξύ συγγενών μέχρι δευτέρου βαθμού, και ότι θα τηρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων 11.6.1(β) μέχρι (θ).

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

11.6.3 Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση του προσωπικού που εργάζεται σε

υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία, και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. [οι πρόνοιες της υποπαραγράφου 11.7.1(στ), δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση]. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/χρήσεις. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μια μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για τη χορήγηση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., και να πληρούνται οι πρόνοιες της πρώτης παραγράφου της προϋπόθεσης 11.6.1(β) και η προϋπόθεση 11.6.1(γ). Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Κτηνοτροφικές Περιοχές.

- 11.6.4** Η ανέγερση κατοικίας σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4 και σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων από καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή ή από την Ειδική Βιομηχανική Ζώνη με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α) ουδόλως συνίσταται.
- 11.6.5** Στην Ειδική Ζώνη με κωδικό ΠΑΛ (Ειδική Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας) ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 20.5.1 (Η Πολιτική Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης).

11.7 Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη

- 11.7.1** Σκοπός των σχετικών προνοιών είναι αφενός η προώθηση της υλοποίησης των στόχων της στεγαστικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου, μέσα από την ενεργοποίηση της αδρανούς οικιστικής γης και αφετέρου η ενίσχυση της ενεργειακής πολιτικής του κράτους. Η παροχή των κινήτρων 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.
- 11.7.2** Η υλοποίηση των πιο πάνω αναφερόμενων στόχων περιλαμβάνει τα ακόλουθα κίνητρα, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 11.7.3:
- (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 στο χώρο, και διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους) σε τέσσερα ή περισσότερα οικοπέδα κανονικού μεγέθους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5% σε περίπτωση που ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 11.7.3.
- (β) Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με παροχή κοινωνικής στέγης προς τους αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, σε ποσοστό της τάξης του 25%. Όσον αφορά αναπτύξεις του Κυπριακού

Οργανισμού Αναπτύξεως Γης το ποσοστό αυτό θα αυξάνεται επίσης σε 25%, σύμφωνα και με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.8.5.

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

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

Νοείται επίσης ότι τα πιο πάνω κίνητρα δεν εφαρμόζονται στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

11.7.3

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

- (α) Όσον αφορά τα κίνητρα που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 11.7.2(α) και (β) το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα ανέρχεται σε 4 οικόπεδα κανονικού μεγέθους, στην αντίστοιχη Ζώνη.
- (β) Στην περίπτωση εφαρμογής κινήτρων για την υλοποίηση ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος με ή χωρίς παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα απαιτείται όπως η ανάπτυξη αποδίδει ένα ελάχιστο αριθμό οικιστικών μονάδων. Ο αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

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

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

Σε περίπτωση για παράδειγμα, αίτησης για ανάπτυξη σε οικόπεδο με εμβαδόν 2.100 τ.μ. που εμπίπτει στη Ζώνη Κα8 και η οποία προτείνει ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα πρέπει η αίτηση να αφορά την ανέγερση τουλάχιστον: $(2.100) \times (0,60) \times 1,25 / 150 = 10,5$ ή 11 οικιστικών μονάδων.

- (γ) Σε περίπτωση αίτησης που αφορά το κίνητρο που περιγράφεται στην υποπαραγράφο 11.7.2(α), η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως το βασικό οδικό δίκτυο εξυπηρέτησης της ανάπτυξης εγγράφεται ως δημόσιο με τα ανάλογα για την κάθε περίπτωση γεωμετρικά χαρακτηριστικά (και τις αναγκαίες διευθετήσεις για υποδομή, όπως αποχετεύσεις, ηλεκτροδότηση, χώρο σκυβάλων κλπ.).

- (δ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό 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 Πολεοδομικής Αρχής, το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης.
- (ε) Στην περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα, το οποίο περιλαμβάνει πέραν των δέκα (10) οικιστικών μονάδων, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (*pilotis*), με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής.

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

11.7.4 Τα πιο πάνω κίνητρα, όπως αναφέρονται στις υποπαραγράφους 11.7.2(α), (β) και (γ) θα έχουν εφαρμογή στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα σε Περιοχή Ανάπτυξης και δείχνονται στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) με τους κωδικούς Κα και Πα μόνο.

11.7.5 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά τα πιο πάνω κίνητρα σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη Κα/Πα και περιλαμβάνει πέραν της οικιστικής χρήσης και άλλες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.9, τότε τα κίνητρα θα εφαρμόζονται μόνο για το οικιστικό μέρος της ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 11.7.2 και 11.7.3.

11.8 Κοινωνική Στέγη

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

11.8.2 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη δημιουργία ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος, να διασφαλίσει την διάθεση ενός ποσοστού των οικιστικών μονάδων για χρήση ως οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, σε αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης), μέσω της εφαρμογής ανάλογων πολεοδομικών κινήτρων και υπό προϋποθέσεις [βλέπε υποπαραγράφο 11.8.3(δ)].

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

- (α) Η αίτηση αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού, ανάλογα με την περιοχή, εμβαδού, ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, κατά προτίμηση σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες

ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφραπτόμενη με Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

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

Νοείται ότι η ανωτέρω πολιτική θα ισχύει όταν αποδίδεται ένας ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων, ο οποίος θα υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 11.7.3.

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

11.9 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

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

- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση.

- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών ή και άλλων ευρύτερων αναγκών κατά περίπτωση.
- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων σε γειτονικά τεμάχια ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
- (δ) 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 στο προς ανάπτυξη τεμάχιο ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

11.9.2 Οι επιτρεπόμενες, υπό προϋποθέσεις, χρήσεις σε Οικιστικές Ζώνες καταγράφονται ενδεικτικά στο Προσάρτημα 1. Στο Προσάρτημα σημειώνονται επίσης οι σχετικές παράγραφοι στα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

11.10 Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων

11.10.1 Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον Πίνακα 11.1 (Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων), 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.

Πίνακας 11.1 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

ΤΥΠΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΛΛΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	
Στούντιο	30	35
Ενός δωματίου	45	50
Δυο δωματίων	65	75
Τριών δωματίων	85	95

11.10.2 Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατό να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί του τεμαχίου, όπως και στις περιπτώσεις μονάδων που θα διατεθούν ως κοινωνική στέγη με βάση τις πρόνοιες των σχετικών παραγράφων.

- 11.10.3** 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.
- 11.10.4** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον Πίνακα 11.1 (Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων).
- 11.10.5** Για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών στέγασης φοιτητών σε περιοχές σε ακτίνα μέχρι της τάξης των 1.000 μέτρων από νόμιμα υφιστάμενες σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει κατά 20% τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στον Πίνακα 11.1 (Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων), για αριθμό οικιστικών μονάδων που δεν υπερβαίνει το 50% του συνολικού αριθμού των μονάδων της ανάπτυξης, που αποδεδειγμένα αφορά οικοδομή για στέγαση φοιτητών.
- 11.10.6** 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 οικιστικών μονάδων δεν θα ξεπερνά το 25%.
- 11.11** **Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων**
- Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοουμένου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεασθούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης στη συγκεκριμένη περιβαλλοντική περιοχή, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης και δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου. Νοείται ότι θα τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.
- 11.12** **Φοιτητικές Εστίες**
- 11.12.1** Η ανάγκη καθορισμού ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια με τη λειτουργία Πανεπιστημιακών και άλλων σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
- 11.12.2** Βασικός στόχος στις χωροθετικής πολιτικής για την ανέγερση φοιτητικών εστιών είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές και περιαστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου

πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται στη διασπορά των φοιτητικών εστιών στον πολεοδομικό ιστό, καθώς και στην παροχή κινήτρων στις πλέον κατάλληλες για την ανάπτυξη περιοχές/ζώνες, με στόχους τη διασφάλιση επαρκών ευκαιριών ποιοτικής στέγασης και την αποφυγή προβλημάτων που δημιουργούνται συχνά με την υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.

- 11.12.3** Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές/σπουδαστές αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, και στην οποία περιλαμβάνονται διάφοροι κοινόχρηστοι χώροι.
- 11.12.4** Όσον αφορά κτιριολογικά και άλλα πρότυπα, πέραν τις υφιστάμενης σχετικής Εντολής του υπουργού Εσωτερικών, αυτά θα καθορίζονται σε ειδικές Εντολές του υπουργού Εσωτερικών, τις οποίες ο υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.
- 11.12.5** Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται σε τεμάχια που εμπίπτουν στις ακόλουθες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου:
- (α) στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή,
 - (β) στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα,
 - (γ) στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα,
 - (δ) στους Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών, και
 - (ε) σε κατάλληλες Οικιστικές Ζώνες, υπό αυστηρές προϋποθέσεις και μόνο κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου.
- 11.12.6** Στις περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.
- 11.12.7** Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου σε περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή στην οποία αυτό εμπίπτει, ως ακολούθως:
- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου.
 - (β) Στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας, καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου της τάξης των 1.000 τ.μ.

- (γ) Στις Οικιστικές Ζώνες, σε τεμάχια που βρίσκονται κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου δρόμου, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου της τάξης των 1.500 τ.μ.

Τα πιο πάνω ελάχιστα εμβαδά δυνατόν να διαφοροποιούνται με σχετική Εντολή του υπουργού Εσωτερικών, την οποία ο υπουργός θα εκδίδει αφού λάβει υπόψη του τη γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων σχετικών κατά την κρίση του φορέων.

Σχετική αναφορά γίνεται στον Πίνακα 11.2 (Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών και Ελάχιστο Εμβαδόν Τεμαχίου).

Πίνακας 11.2 Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών και Ελάχιστο Εμβαδόν Τεμαχίου

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΕΜΑΧΙΟΥ (τ.μ.)
Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Δεν καθορίζεται
Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	1.000
Άξονες Δραστηριότητας	1.000
Οικιστικές Ζώνες, κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας	1.000
Οικιστικές Ζώνες, κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου δρόμου	1.500

11.12.8 Σε όλες ανεξάρτητα τις περιπτώσεις, κατά την εξέταση αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω:

- (α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενα τεμάχια.
- (β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου, και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία emπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, όπως γειτνίαση με χώρους πράσινου, πεζόδρομο, γειτνίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατόδρομων κλπ.

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

(α) Το ποσοστό κάλυψης μειώνεται κατά 0,05:1 στις περιπτώσεις όπου το υπό ανάπτυξη τεμάχιο εμπίπτει σε περιοχή που καθορίζεται ποσοστό κάλυψης από 0,40:1 μέχρι 0,50:1, ούτως ώστε να παρέχονται δυνατότητες για ορθότερη ένταξη της οικοδομής στο τεμάχιο, να εξασφαλίζονται τοπιοτεχνημένοι χώροι για αναβάθμιση της ποιότητας της ανάπτυξης καθώς και της ευρύτερης περιοχής, και να διασφαλίζονται οι ανέσεις των περιοίκων.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.

(β) Αυξημένη απόσταση από τα σύνορα (τουλάχιστον 5 μέτρα όπου είναι εφικτό), εκτός του οδικού συνόρου, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η χωροδιάταξη της οικοδομής σε άνετους τοπιοτεχνημένους χώρους, και να αποφεύγεται ο επηρεασμός των περιοίκων.

11.12.10 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει αυξημένους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στα σχετικά πρότυπα και στη σχετική Εντολή του υπουργού Εσωτερικών, για διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων και της κυκλοφοριακής ικανότητας του δρόμου που εξυπηρετεί την ανάπτυξη. Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν θα ισχύει σε περίπτωση χωροθέτησης φοιτητικής εστίας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει ή να μην απαιτήσει τους καθοριζόμενους χώρους στάθμευσης, εάν διαπιστώνεται αντικειμενική δυσκολία για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων, που αποδεδειγμένα αφορά οικοδομή για στέγαση φοιτητών.

11.13 **Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούς Γης εντός των Περιοχών Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Προβλημάτων**

Για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται πως απαιτείται η εφαρμογή ενός πολυδιάστατου πλαισίου πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων, το οποίο θα πρέπει να στοχεύει στην αύξηση της προσφοράς κατοικιών και το οποίο να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων τον μηχανισμό μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων, την εφαρμογή του Αστικού Αναδασμού και την προώθηση σχεδιασμού ή/και μέτρων κατασκευής βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου σε περικλειστές περιοχές εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στο Κεφάλαιο 2 (Γενικά Προβλήματα και Προοπτικές Ανάπτυξης-Αγορά Γης), καθώς και σε άλλα σχετικά κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

12. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

12.1 Γενικά

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

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

12.2 Προβλήματα

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

- (α) Η υποβάθμιση του ρόλου του κέντρου του οικισμού, το οποίο με τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου καθορίζεται ως Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ως του κατ' εξοχήν κέντρου εμπορικών, γραφειακών και άλλων δραστηριοτήτων, λόγω κυκλοφοριακών προβλημάτων, έλλειψης χώρων στάθμευσης, και κατάλληλων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και έλλειψης ενδιαφέροντος για τον εκσυγχρονισμό ή και ανακαίνιση των παραδοσιακών οικοδομών κλπ.
- (β) Οι επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης που προκύπτουν κυρίως από την έλλειψη ικανοποιητικών μέσων μαζικής μεταφοράς και από τον τρόπο λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων, και συγκεκριμένα από την προσέλκυση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συχνές φορτοεκφορτώσεις, και τις αυξημένες ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.
- (γ) Ο αριθμός υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών που χρησιμοποιούνται για τη στέγαση άλλων ασύμβατων χρήσεων (αποθήκες, βιοτεχνίες, κ.ο.κ.), με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

12.3 Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη

12.3.1 Η Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη αφορά τη χωροθέτησή της κατά κανόνα σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, καθώς και την αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς της στην ευρύτερη περιοχή. Κριτήριο είναι η βέλτιστη εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού και της ευρύτερης περιφέρειας, για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για ενοποιημένη και συμπαγή ανάπτυξη.

12.3.2 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση διακριτού ρόλου στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ώστε να αποτελέσει το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας και συγκέντρωσης των σημαντικότερων σε γόητρο εμπορικών, γραφειακών και άλλων χρήσεων, περιλαμβανομένων και της δημόσιας διοίκησης. Περιλαμβάνει επίσης την απόδοση σημαντικού ρόλου και στις υπόλοιπες περιοχές και άξονες εμπορικής δραστηριότητας, ώστε να καταστούν ιεραρχημένοι δυναμικοί πόλοι και επίκεντρα κοινωνικοοικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος τόσο σε τοπικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.

12.4 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις

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

- (α) Η διασφάλιση όλων των αναγκαίων χώρων για χωροθέτηση της γραφειακής δραστηριότητας τόσο των κεντρικών λειτουργιών της δημόσιας διοίκησης όσο και άλλων βασικών γραφειακών επιχειρήσεων.
- (β) Η εντατικοποίηση της εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών χώρων υψηλής ποιότητας, και η ισορροπημένη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών με την κατοικία στον χώρο.
- (γ) Η ορθολογική και ισορροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, και η παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων στέγασης διαφόρων τύπων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου.
- (δ) Η επαρκής και αποδοτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, με περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις.
- (ε) Η εξισορροπημένη κατανομή υλοποίησης εναλλακτικών κατηγοριών εμπορικής ανάπτυξης, που προκύπτουν από σύγχρονες τάσεις και ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, και εξειδικευμένων αναπτύξεων στις κατάλληλες

περιοχές, καθώς και η ενθάρρυνση αναπτύξεων που σχετίζονται με την έρευνα και την καινοτομία.

(στ) Η ενίσχυση των κατάλληλων εμπορικών και γραφειακών χρήσεων και λειτουργιών, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και σε άλλες επιλεγμένες περιοχές, με στόχο μεταξύ άλλων τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του δικτύου μαζικών μεταφορών.

12.5 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων

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

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

12.5.3 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.

12.5.3.1 Κατάστημα: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο).

12.5.3.2 Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ινστιτούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο-χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο και περίπτερο), με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

12.5.3.3 Υπερκατάστημα: θεωρείται το Κατάστημα με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο από 750 τ.μ. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνεται και το Υπερκατάστημα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών τύπου *DIY*, που αφορά ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη υπερκατάστημα, στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται προϊόντα με εξειδίκευση στα είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών για συναρμολόγηση από τον αγοραστή.

12.5.3.4 Εκθεσιακός Χώρος: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών που δεν είναι απαραίτητα για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση του πληθυσμού, και όπου ο συνολικός αριθμός οχημάτων και η συχνότητα των διακινήσεων που προσελκύει η ανάπτυξη, ιδιαίτερα συγκριτικά με την εμπορική επιφάνεια, είναι σχετικά περιορισμένος. Η επιχείρηση είναι δυνατόν να αφορά αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, ποδηλάτων, μοτοσικλετών και σκαφών, γεωργικών οχημάτων και μηχανικού εξοπλισμού, εκθέσεις επίπλων, ειδών υγιεινής και κεραμικών, κουρτινών και χαλιών, φωτιστικών, ειδών οικιακού εξοπλισμού, κ.ά., σύμφωνα με τον Πίνακα 12.1. Σημειώνεται ότι ο Πίνακας είναι ενδεικτικός, και δεν προδεδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

Πίνακας 12.1 Εκθεσιακοί Χώροι

Μηχανοκίνητα οχήματα
Εξαρτήματα μηχανοκίνητων οχημάτων
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές
Τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός
Εξοπλισμός ήχου και εικόνας
Ηλεκτρικές οικιακές συσκευές και άλλος οικιακός εξοπλισμός
Σιδηρικά, χρώματα, τζάμια, κλειδαριές, εργαλεία, καθρέπτες
Είδη υγιεινής και επενδύσεις δαπέδου και τοίχου
Ξυλεία και άλλα οικοδομικά υλικά
Χαλιά, κουρτίνες, ταπετσαρίες και επενδύσεις δαπέδου
Οικιακά και γραφειακά έπιπλα
Φωτιστικά είδη
Μουσικά όργανα
Ιατρικά και ορθοπεδικά είδη
Εμπόριο ζώων και πουλιών συντροφιάς

12.5.3.5 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 (παράγραφος 12.5.3.6), νοουμένου ότι το εμβαδόν του χώρου πωλήσεων της δεν υπερβαίνει τα 500 τ.μ.

12.5.3.6 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 καταστημάτων βοηθητικών της κύριας χρήσης.

- 12.5.3.7 Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο:** σημαίνει κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού και του μεγέθους τους, ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, και στο οποίο είναι δυνατόν να στεγάζεται και Υπερκατάστημα, Υπεραγορά ή Πολυκατάστημα, καθώς και περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, (καφετερίες, εστιατόρια, κ.ο.κ) καθώς και κινηματογράφοι.
- 12.5.3.8 Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου:** σημαίνει εμπορική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, που συντίθενται από επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και από μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, η οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνει οργανωμένο εμπορικό κέντρο, υπεραγορά, πολυκατάστημα, καθώς και μεγαλύτερης κλίμακας και ευρύτερου φάσματος διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- 12.5.3.9 Γραφείο:** όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο).
- 12.5.3.10 Επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών:** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για εργασία σε σχέση με σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων, ή επιχείρηση στοιχημάτων.

12.6 Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας

Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στην εμπορική και γραφειακή ανάπτυξη αποσκοπούν στη συγκέντρωση, κατά κύριο λόγο, των εμπορικών δραστηριοτήτων και των γραφείων σε διάφορες περιοχές, ανάλογα με την κλίμακα και την εξυπηρέτηση που παρέχουν. Οι περιοχές εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφονται πιο κάτω.

12.6.1 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)

- 12.6.6.1** Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή είναι το λειτουργικό επίκεντρο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, όπου στεγάζονται και ενθαρρύνεται η χωροθέτηση ευρείας κλίμακας εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων, μαζί με ένα ευρύ φάσμα σημαντικών χρήσεων και κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τη διοίκηση, τον πολιτισμό, την αναψυχή κλπ. Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η εμπορική χρήση στο ισόγειο ώστε να μη διασπάται η συνέχεια και ο χαρακτήρας των εμπορικών δρόμων.

- 12.6.6.2** Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή περιλαμβάνει μέρος του πυρήνα του οικισμού, και τμήματα δρόμων που συγκλίνουν σε αυτόν, όπως καθορίζονται στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου.

12.6.2 Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα (ΠΕΚ)

12.6.2.1 Τα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο με βάση πολεοδομικά και χωροταξικά κριτήρια, με στόχο τη δημιουργία ενός τουλάχιστον λειτουργικού και χωροδομικού κέντρου σημαντικής κλίμακας για κάθε επιμέρους ευρύτερη ενότητα του συνόλου της Δημοτικής περιοχής.

12.6.2.2 Τα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα προβλέπεται ότι θα εξυπηρετούν τη Δημοτική περιοχή και την περιφέρεια σε σχέση με την παροχή εμπορικών, γραφειακών, κοινοτικών και άλλων διευκολύνσεων.

12.6.3 Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ)

12.6.3.1 Τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα αποτελούν συνήθως συμπαγείς πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων, και έχουν ως ρόλο την επαρκή εξυπηρέτηση επιμέρους οικιστικών περιοχών.

12.6.3.2 Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα επιτρέπονται καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ. (αυτά σε περίπτωση καταστήματος τροφίμων μπορούν να συνδυαστούν με προϊόντα οικιακής και προσωπικής χρήσης αυξάνοντας το εμβαδόν του εμπορικού χώρου όπως περιγράφεται στην παράγραφο 12.7.1.3), γραφεία τοπικής εμβέλειας μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 200 τ.μ., καθώς και μικρής κλίμακας άλλες χρήσεις, για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από την ευρύτερη Δημοτική περιοχή, επιβαρύνοντας τις ανέσεις των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

12.6.3.3 Κατά την εξέταση πολεοδομικής αίτησης για διαχωρισμό μεγάλου τεμαχίου σε οικιστικά οικοπέδα, και σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από τις καθορισμένες περιοχές/άξονες εμπορικής εξυπηρέτησης, είναι δυνατόν να καθορίσει χώρους οι οποίοι να προορίζονται ως πρόσθετοι από τα πιο πάνω Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, και να επιβάλει κατάλληλους όρους για την εύρυθμη λειτουργία τους.

12.6.3.4 Στις περιπτώσεις των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων που καθορίζονται με ειδική σήμανση στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, ο ισχύων συντελεστής δόμησης θα είναι κατά 10% αυξημένος από εκείνον της ζώνης ανάπτυξης στην οποία εμπίπτουν, όταν το ισόγειο αφορά εμπορική χρήση.

12.6.4 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων καθορισμένων βασικών δρόμων. Η πρωτεύουσα λειτουργία τους είναι η εμπορική, γραφειακή και άλλου τύπου εξυπηρέτηση ευρέων περιοχών, και σε αυτούς επιτρέπεται η

χωροθέτηση μεγάλου φάσματος τύπων καταστημάτων και άλλων χρήσεων, για παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων, όπως περιγράφεται στα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

12.6.5 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι), όπου επιτρέπονται χρήσεις και διευκολύνσεις όπως στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, εξαιρουμένων των προνοιών της παραγράφου 12.7.1.3.2.

12.7 Χωροθετική Πολιτική

Λεπτομερέστερη χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο και κατηγορία εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφεται στη συνέχεια. Στον Πίνακα 12.2 στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου καθορίζεται ενδεικτικά η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση του κάθε τύπου και κατηγορίας εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, ενώ οι βασικές προϋποθέσεις και απαιτήσεις, πέραν των σχετικών στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου και στα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, περιλαμβάνονται στην παράγραφο 12.12.

12.7.1 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα

Η χωροθέτηση Καταστημάτων επιτρέπεται σε όλες τις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, δηλαδή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III του Τοπικού Σχεδίου. Η χωροθετική πολιτική διαφοροποιείται για την κάθε Περιοχή και Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας ως ακολούθως.

12.7.1.1 Καταστήματα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I επιτρέπεται ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης.

12.7.1.2 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνον, και αφορούν απαραίτητα αγαθά ή υπηρεσίες για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

12.7.1.3 Καταστήματα σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα

12.7.1.3.1 Η χωροθέτηση Καταστημάτων σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα επιτρέπεται νοουμένου ότι αυτά αποτελούν Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνον, και αφορούν απαραίτητα αγαθά ή υπηρεσίες για καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

12.7.1.3.2 Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα είναι επίσης δυνατή η χωροθέτηση καταστήματος τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης, μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 350 τ.μ., το οποίο θα είναι δυνατόν να λειτουργεί υπό ενιαία διαχείριση σε συνάρτηση με κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.

12.7.1.4 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστικές Ζώνες

Η χωροθέτηση Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστική Ζώνη επιτρέπεται εφόσον έχει μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ., και νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται σε κύριο ή δευτερεύον οδικό δίκτυο, και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, ή και σε μικρότερη απόσταση εφόσον η Πολεοδομική Αρχή εκτιμήσει ότι η κατανομή των εμπορικών περιοχών και αξόνων, ή/και η κατανομή των επιμέρους αναπτύξεων στις περιοχές αυτές, δημιουργεί ελλείψεις στην επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

12.7.1.5 Μικρά Περίπτερα σε Οικιστικές Ζώνες

Σε ότι αφορά την ειδική κατηγορία Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης, αυτή των μικρών περιπτέρων, η χωροθέτηση μικρού περιπτέρου σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατόν να επιτραπεί ανεξάρτητα από την απόσταση από καθορισμένη περιοχή/άξονα εμπορικής δραστηριότητας, αφού ληφθεί υπόψη η αναγκαιότητα της λειτουργίας του 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 μόνον.

12.7.1.6 Υπερκαταστήματα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου *DIY*, είναι δυνατή στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν, καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8.

12.7.2 Χωροθετική Πολιτική για Εκθεσιακούς Χώρους

Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I του Τοπικού Σχεδίου.

12.7.3 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα

Η χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων επιτρέπεται στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8.

12.7.4 Χωροθετική Πολιτική για Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα

Η χωροθέτηση Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων επιτρέπεται στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα χωρίς περιορισμό στο μέγιστο εμβαδόν, και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Σε Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα είναι δυνατή η χωροθέτηση περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής για υποστήριξη της κύριας χρήσης, όπως μικρές καφετερίες και εστιατόρια συμπεριλαμβανομένων και κινηματογράφων, το συνολικό εμβαδόν των οποίων δεν θα υπερβαίνει το 10% του μέγιστου επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8.

12.7.5 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές

12.7.5.1 Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, καθώς και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8.

12.7.5.2 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, 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.

12.7.5.3 Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 2.000 τ.μ. δεν επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα ανάπτυξης δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

12.7.6 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου

Η χωροθέτηση Εμπορικής Ανάπτυξης Σύνθετου Τύπου αξιολογείται ανάλογα με τα συγκεκριμένα συστατικά της στοιχεία, και γενικά ενθαρρύνεται στα

Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8.

12.7.7 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία

12.7.7.1 Γραφεία στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

12.7.7.1.1 Πέραν των συνήθων γραφειακών αναπτύξεων, γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο ή στις επιμέρους περιοχές της Δημοτικής περιοχής ή και στην περιφέρειά της, θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.

12.7.7.1.2 Για παροχή κινήτρων για πλήρη ανάπτυξη του τεμαχίου με γραφειακή χρήση (εξαιρουμένου του ισογείου που μπορεί να αναπτυχθεί εμπορικά) σε Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο ή σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, και σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων ώστε το υπό ανάπτυξη τεμάχιο που προκύπτει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.000 τ.μ., ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται κατά 10% του ισχύοντος, για το μέρος του τεμαχίου ή των ενοποιημένων τεμαχίων που εμπίπτει σε Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο ή σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διασφαλίσει ότι η αύξηση δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των κατοίκων.

12.7.7.2 Γραφεία σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III ή σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III ή σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, εφόσον αφορούν γραφεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., και είναι τέτοιας φύσης ώστε να καλύπτουν ανάγκες που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση των παρακείμενων οικιστικών περιοχών. Σε αυτές τις περιπτώσεις τα γραφεία θα πρέπει να αποτελούν μέρος μεικτής ανάπτυξης, στην οποία θα περιλαμβάνονται οικιστικές χρήσεις, το μεικτό εμβαδόν των οποίων θα πρέπει να ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον 30% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, ώστε οι Άξονες Δραστηριότητας III ή το Τοπικό Εμπορικό Κέντρο να συνεχίζουν να λειτουργούν ως αναπόσπαστα τμήματα της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων.

12.7.7.3 Γραφεία σε Βιομηχανική Ζώνη

Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε Βιομηχανική Ζώνη, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης.

12.7.7.4 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες

Με στόχο την αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες, καθώς και για τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικά, λογιστικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

12.7.7.5 Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας

12.7.7.5.1 Σε περίπτωση που το τεμάχιο βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, τα προαναφερόμενα γραφεία είναι δυνατόν να έχουν μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., χωρίς τον περιορισμό για συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου.

12.7.7.5.2 Σε περίπτωση τεμαχίου εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ. και μεγαλύτερου, η οποία βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, είναι δυνατή η ανέγερση γραφείων μεγαλύτερου μεικτού εμβαδού των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ενώ ο συντελεστής δόμησης παραμένει αυτός της επικρατούσας χρήσης, και δεν μειώνεται στο 70% με βάση την παράγραφο 10.2.6.

(β) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής κατοικίας, ενώ ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης για τον χώρο των γραφείων (σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης) θα αυξάνεται κατά 30%, ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πράσινου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ώστε ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.

(γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πράσινου με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται με τρόπο ώστε να αποτελεί λωρίδα απομόνωσης της ανάπτυξης από την παρακείμενη οικιστική περιοχή.

- (δ) Οι όροι που θα επιβληθούν είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα, που να αφορούν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποτέχνηση των δημόσιων χώρων πράσινου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής υποδομής.

12.7.8 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών

Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων, ή πρακτορεία στοιχημάτων, είναι δυνατόν να χωροθετείται, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που η καθορισμένη εμπορική περιοχή/άξονας βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας που αποτελεί πρωτεύουσα οδική αρτηρία, και νοουμένου ότι κατάλληλο τμήμα του υπό ανάπτυξη τεμαχίου διαμορφωθεί σε χώρο στάθμευσης οχημάτων, είτε για ολιγόχρονη στάθμευση, είτε για στάθμευση των οχημάτων προς ενοικίαση, των οχημάτων μεταφοράς δεμάτων, κ.ο.κ.

12.8 Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου

12.8.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για τις πιο πάνω αναπτύξεις, ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, θα λαμβάνονται υπόψη τα πιο κάτω, τα οποία θα αξιολογούνται με βάση ειδικές μελέτες *Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων*, όπως εξειδικεύεται συγκεκριμένα στη συνέχεια, οι οποίες θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση.

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

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.500 τ.μ., εκτός από την περίπτωση χωροθέτησης στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Εμπορικών Επιπτώσεων*.

- (β) Ο επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται η χωροθέτηση της ανάπτυξης, όπου, θα ζητείται η αξιολόγηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας.

(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.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική *Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων*.

(δ) Η ικανότητα της ανάπτυξης να εξυπηρετήσει άμεσα υφιστάμενες ή προβλεπόμενες από το Τοπικό Σχέδιο πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Συγκεκριμένα θα αποφεύγεται η χωροθέτηση της ανάπτυξης σε περιοχές που δεν έχουν άμεση λειτουργική σχέση με σημαντικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, ώστε να μην δημιουργείται φόρτιση του οδικού δικτύου.

12.8.2 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας στις καθορισμένες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλλει όρους είτε σε σχέση με το τεμάχιο το οποίο 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 το τεμάχιο και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της ανάπτυξης.

12.9 Λειτουργίες Ευρύτερης Εξυπηρέτησης και Υπηρεσίες Δημόσιας Ωφέλειας και Δημοτικής Εμβέλειας

12.9.1 Οι λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και οι υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας που παρέχονται από το Κράτος και δημοτικής εμβέλειας που παρέχονται από την Τοπική Αρχή πρέπει να χωροθετούνται, κατά προτεραιότητα, στις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα), έτσι ώστε οι διευκολύνσεις αυτές να είναι εύκολα προσιτές από το κοινό που θα τις χρησιμοποιεί.

12.9.2 Για σκοπούς ενθάρρυνσης αναπτύξεων με τέτοιες λειτουργίες/υπηρεσίες, αυτές μπορούν να επιτραπούν και σε άλλους κατάλληλους χώρους εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, πέραν των καθορισμένων εμπορικών περιοχών/αξόνων που αναφέρονται στην παράγραφο 12.9.1. Σε περιπτώσεις όπου οι συγκεκριμένες λειτουργίες/υπηρεσίες χρειάζονται μεγάλη έκταση γης που δεν μπορεί να εξασφαλιστεί στις προαναφερόμενες περιοχές (στάδια/γήπεδα, νοσοκομεία,

αστυνομικοί σταθμοί, κ.ά.), αυτές μπορούν να επιτραπούν και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, σε εύκολα προσπελάσιμες περιοχές. Και στις δυο πιο πάνω περιπτώσεις θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 12.9.3.

- 12.9.3** Σε περίπτωση που λειτουργίες ευρύτερης εξυπηρέτησης και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας που παρέχονται από το Κράτος και δημοτικής εμβέλειας που παρέχονται από την Τοπική Αρχή χωροθετούνται σε κατάλληλους χώρους εκτός των καθορισμένων εμπορικών περιοχών/αξόνων, τόσο εντός όσο και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της επικρατούσας προβλεπόμενης από τις Πολεοδομικές Ζώνες χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης).

12.10 Ειδική Πρόνοια

12.10.1 Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα (ΠΕΚ)

Στα δυο Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα που καθορίζονται στα ανατολικά και στα δυτικά του οικισμού με κωδικό Εβ5 και δείχνονται με σχετική ένδειξη στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου και τα οποία εφάπτονται σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας, θα εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

- (α) Η απόσταση των οικοδομών από τη λωρίδα κατάληψης/όριο δρόμου πρωταρχικής σημασίας θα είναι 6 μέτρα, εκτός σε περίπτωση δημιουργίας υπηρεσιακού δρόμου, όπου η απόσταση των οικοδομών από το νέο οδικό σύνορο, θα πρέπει να πληροί τις πρόνοιες της παραγράφου 11 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Πολεοδομικές αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη είναι δυνατό να εξεταστούν από την Πολεοδομική Αρχή μόνο σε περίπτωση που έχει εκπονηθεί και εγκριθεί από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και άλλους αρμόδιους φορείς σχέδιο του βασικού οδικού δικτύου, το οποίο θα διασφαλίζει συνθήκες οδικής ασφάλειας και την κυκλοφοριακή ικανότητα του κύριου οδικού δικτύου της περιοχής (ασφαλής οδική σύνδεση, δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, καθορισμός προστατευτικών/απομονωτικών λωρίδων κλπ.).

12.11 Άλλες Πρόνοιες

12.11.1 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

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

- 12.11.1.2** Η πολιτική αυτή είναι δυνατό να εφαρμοσθεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης.
- (β) Σε τεμάχια που πρόκειται να ενοποιηθούν, και ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω εμπορικές ζώνες, ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σε αυτές.

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

- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήμα τεμαχίου κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος του τεμαχίου που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης του τεμαχίου που βρίσκεται στην Εμπορική Ζώνη.
- (β) Η μέγιστη δομημένη επιφάνεια για το σύνολο της ανάπτυξης θα υπολογίζεται με βάση τον μέσο συντελεστή δόμησης, υπό την προϋπόθεση ότι για τη μη Εμπορική Ζώνη ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης θα είναι μέχρι 70% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για κατοικία ή για την πρωτεύουσα χρήση, οποιοσδήποτε από τους δυο είναι μικρότερος.
- (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείσδυση της εμπορικής ανάπτυξης θα ισούται με το 30% περίπου του βάθους του τεμαχίου όπου εφαρμόζεται η πολιτική της διείσδυσης. Σε αυτό το τμήμα του τεμαχίου θα προβλέπεται τοπιοτέχνηση, σύμφωνα με όρους που θα θέτει η Πολεοδομική Αρχή, με στόχο την προστασία των ανέσεων της συνορεύουσας μη εμπορικής χρήσης και τη δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σε κατάλληλες περιπτώσεις, ρύθμιση όσον αφορά αύξηση των επιτρεπόμενων αποστάσεων και τοπιοτέχνησης είναι δυνατό να επιβληθεί και στα πλάγια όρια του τεμαχίου όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.
- (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της εμπορικής χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει τη δημιουργία αριθμού χώρων στάθμευσης κατά 30% μεγαλύτερο από τον απαιτούμενο με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, όσον αφορά το μέρος όπου γίνεται η διείσδυση της εμπορικής ή γραφειακής ανάπτυξης.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών ιδιοκτησιών, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

12.11.1.4 Για διευκόλυνση αρχιτεκτονικά/κτιριολογικά ενιαίας γραφειακής αξιοποίησης τεμαχίων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ο μη δυσμενής

επηρεασμός των ανέσεων των περιοίκων από τη διείσδυση της γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, και χωρίς να εφαρμόζεται η προϋπόθεση της υποπαραγράφου 12.11.1.3(β).

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

12.11.2 Εμπορική Ανάπτυξη που αφορά τη Διάθεση Γεωργικών Προϊόντων

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει εμπορική ανάπτυξη περιορισμένης κλίμακας εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, εφόσον αυτή σχετίζεται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στο συγκεκριμένο τεμάχιο. 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.

12.11.3 Εμπορική Ανάπτυξη μεταξύ Υφιστάμενων Εμπορικών Οικοδομών

Ανάπτυξη που αφορά Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 150 τ.μ., είναι δυνατόν να επιτραπεί σε τεμάχιο, το οποίο εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη και εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι αυτό πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής, που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου, και νοουμένου ότι τα όρια των τεμαχίων των αναπτύξεων αυτών απέχουν μεταξύ τους απόσταση, η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Ανάπτυξη τέτοιου τύπου είναι επίσης δυνατόν να επιτραπεί σε τεμάχιο 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.

12.11.4 Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει εμπορική ανάπτυξη η οποία είναι αναγκαία και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιομηχανικής ή Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), με στόχο την εξυπηρέτηση των εργαζομένων.

12.11.5 Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας που Επηρεάζονται από Διεύρυνση Οδικού Δικτύου

Σε περίπτωση διεύρυνσης του οδικού δικτύου με την οποία επηρεάζονται τεμάχια που εμπίπτουν σε καθορισμένο Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας, τότε θα υπάρχει δυνατότητα αξιοποίησης πρόσθετου εμβαδού γης για εμπορική χρήση που θα ισούται με εκείνο του επηρεασμού από τη διεύρυνση.

12.11.6 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών

12.11.6.1 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.

12.11.6.2 Καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, εφόσον 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.

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

12.11.7 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Παρασκευής με Καταστήματα Πώλησης Έτοιμων Φαγητών

Η Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφού λάβει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής. Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I δύναται να επιτραπεί η χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμου φαγητού με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ., ενώ στις υπόλοιπες περιοχές μέχρι 30 τ.μ.

12.12 Αξιολόγηση Αιτήσεων-Γενικά Κριτήρια

Γενικά κατά την αξιολόγηση αιτήσεων για χωροθέτηση εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα:

(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 υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης, δυσχερειών στην κυκλοφορία και παρακώλυση της κυκλοφορίας λόγω στάθμευσης επί του οδοστρώματος. Θα παρέχεται γενικά η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή για απαίτηση αριθμού χώρων στάθμευσης μεγαλύτερου από του

απαιτούμενου με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, και ειδικών διευθετήσεων για στάθμευση κατά μήκος του οδικού δικτύου σε κολπίσκους ή άλλες ανάλογες διευθετήσεις.

- (γ) Τον μη επηρεασμό των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας, τη δυνατότητα εκτεταμένης τοπιοτέχνησης του τεμαχίου, τη διασφάλιση μεγαλύτερων αποστάσεων από τα όρια, κ.ο.κ., για περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στους περιοίκους.
- (δ) Τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης και διακίνησης για πεζούς και οχήματα, καθώς και διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (ε) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού, και ορθολογική ένταξη στον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της περιοχής.
- (στ) Την υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης της ανάπτυξης.
- (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, και δεν θα δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις.
- (η) Τα πορίσματα Κυκλοφοριακής Μελέτης, όπου η εκπόνηση της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια, ή η Πολεοδομική Αρχή κρίνει απαραίτητη για αξιολόγηση των επιπτώσεων της ανάπτυξης και επίλυση ενδεχόμενων κυκλοφοριακών προβλημάτων.
- (θ) Τα πορίσματα Προκαταρκτικής Έκθεσης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΠΕΕΠ), ή και πλήρους Περιβαλλοντικής Μελέτης, με βάση τις πρόνοιες του περί των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.
- (ι) Τα πορίσματα Μελέτης Εμπορικών Επιπτώσεων, όπου η εκπόνησή της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια.

12.13 Πρόνοιες σε Περιπτώσεις Αλληλοεπικαλύψεων

- 12.13.1** Σε περίπτωση όπου βασικοί συλλεκτήριοι δρόμοι συμπίπτουν με καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες θα ισχύουν οι χωροθετικές πρόνοιες και των δυο πιο πάνω περιπτώσεων.
- 12.13.2** Σε περίπτωση άσκησης διακριτικής ευχέρειας για χωροθέτηση συγκεκριμένης χρήσης, το υπολοιπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για τις καθοριζόμενες από την Πολεοδομική Ζώνη χρήσεις.

12.14 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Εμπορικών και Γραφειακών Αναπτύξεων

Στον Πίνακα 12.2 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης.

Πίνακας 12.2 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Κατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ. Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης, ως πιο πάνω, σε συνδυασμό ενιαίας επιχείρησης με κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης, μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 350 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.
	Οικιστικές Ζώνες	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μέγιστου ωφέλιμου εμβαδού της τάξης των 50 τ.μ., σε τουλάχιστον δευτερεύον οδικό δίκτυο (υπό προϋπόθεση για απόσταση από καθορισμένη εμπορική περιοχή) Μικρό περίπτερο μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 25 τ.μ.
Εκθεσιακός Χώρος	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Πολυκατάστημα	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
Υπεραγορά	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 2.000 τ.μ. δεν επιτρέπεται-πολιτική στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου	
Υπερκατάστημα	Στις καθορισμένες περιοχές ανάλογα με την κατηγορία του Υπερκαταστήματος	
Υπερκατάστημα Ειδών Κατοικίας, Κήπου και άλλων συναφών ειδών	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ.
Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου	Γενικά ενθαρρύνεται στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Ανάλογα με τα συνθετικά της στοιχεία και την οικεία πολιτική
Γραφείο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
	Οικιστικές Ζώνες	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη, κατά μήκος δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι)
	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., κατά μήκος δρόμων	

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
		πρωταρχικής σημασίας Μεγαλύτερης κλίμακας, σε τεμάχια εμβαδού 1.000 τ.μ., κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας
	Βιομηχανικές Ζώνες	Αποκλειστικά ως μέρος της επιχείρησης (μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού)
Επιχείρηση (Γραφείο) Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Εξαιρουμένων κέντρων/αξόνων που είναι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Νοουμένου ότι κατάλληλο τμήμα σημαντικού εμβαδού διαμορφώνεται για στάθμευση οχημάτων
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III	
Λειτουργίες και υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας που παρέχονται από το Κράτος και δημοτικής εμβέλειας που παρέχονται από την Τοπική Αρχή	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III	
	Κατάλληλους χώρους τόσο εντός όσο και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης	Δεν μειώνεται ο συντελεστής δόμησης στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης
Εμπορική Ανάπτυξη	Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή	Εμπορική ανάπτυξη η οποία είναι αναγκαία και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιομηχανικής ή Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής
Καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Υπό προϋποθέσεις
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
Εργαστήρια παρασκευής με καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Εργαστήριο παρασκευής έτοιμου φαγητού με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	Εργαστήριο παρασκευής έτοιμου φαγητού με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	τ.μ.

13. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

13.1 Γενικά

13.1.1 Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει μεταξύ άλλων στρατηγικούς στόχους οι οποίοι σχετίζονται με τον τομέα της μεταποίησης και της αποθήκευσης προϊόντων. Οι στόχοι αυτοί αφορούν την μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της οικονομίας, τη βελτίωση της παραγωγικότητας με την ενδυνάμωση της προς δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας την ενίσχυση της παραγωγικής καινοτομίας, της έρευνας και της ανάπτυξης, καθώς και την προώθηση της διάχυσης νέων τεχνολογιών. Παράλληλα όμως επιδιώκεται η προστασία του περιβάλλοντος και η βελτίωση της ποιότητας ζωής.

13.1.2 Προς επίτευξη των πιο πάνω στόχων καθορίζονται διάφοροι άξονες ανάπτυξης, όπου μεταξύ άλλων, επιδιώκεται η βελτίωση της επιχειρηματικότητας και του όλου επιχειρηματικού κλίματος για την προσέλκυση επενδύσεων. Επιδιώκεται επίσης η ενίσχυση των συνθηκών ανταγωνισμού και η τεχνολογική αναβάθμιση.

13.2 Προβλήματα

Οι παρούσες πρόνοιες καλούνται να αντιμετωπίσουν προβλήματα, τα κύρια των οποίων παρουσιάζονται πιο κάτω:

- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, αλλά κατά κύριο λόγο βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να είναι διασκορπισμένες σε περιοχές του οικισμού, επιβαρύνοντας τις γειτονικές χρήσεις.
- (β) Η υφιστάμενη διασπορά τέτοιων αναπτύξεων έχει σοβαρές συνέπειες, κυρίως στο περιβάλλον και σε περιοχές κατοικίας.
- (γ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζονται κατά κανόνα προβλήματα προσφοράς γης για ανάπτυξη, εφόσον αυτή είναι συναρτημένη κυρίως με την παροχή της απαραίτητης υποδομής και ιδιαίτερα του απαραίτητου οδικού δικτύου. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς περιορίζεται επίσης από τη μη έγκαιρη παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής της γης, καθώς και τις τιμές της.
- (δ) Η απουσία σύγχρονου τεχνολογικού εξοπλισμού από αρκετές τέτοιες επιχειρήσεις, σε επίπεδο αποτελεσματικότητας της παραγωγής και προστασίας του περιβάλλοντος.

13.3 Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι

13.3.1 Η Ειδική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, για τον τομέα της μεταποίησης, είναι η κατά το δυνατό συγκέντρωση των μονάδων, οι οποίες προκαλούν οχληρία, δεν σχετίζονται με συχνότητα ανάγκης εξυπηρέτησης των πολιτών και προκαλούν την μεγαλύτερη καταπόνηση στο περιβάλλον και τις ανέσεις της περιοχής, σε καθορισμένες ειδικά για το σκοπό αυτό Πολεοδομικές Ζώνες. Παράλληλα, εκτός των Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών μπορούν να

χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές βιοτεχνίες και μικρές αποθήκες, οι οποίες σχετίζονται με την εξυπηρέτηση των πολιτών, δεν προκαλούν καταπόνηση στο περιβάλλον και τις ανέσεις της περιοχής και εντάσσονται στον πολεοδομικό ιστό στα πλαίσια ενός πολυλειτουργικού συστήματος ανάπτυξης.

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

- (α) Η διαφύλαξη των υφιστάμενων, και η αύξηση των ευκαιριών ορθολογικής στέγασης της βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε ότι αφορά τη συνολική προσφορά κατάλληλης γης και υποστατικών, την ποικιλία και σύνθεση της προσφοράς αυτής, και τη χωροταξική της κατανομή.
- (β) Η χρήση μέτρων (κινήτρων και αντικινήτρων) για διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές, στις καθορισμένες Ζώνες και Περιοχές.
- (γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της εικόνας των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων, και η παράλληλη εξασφάλιση των διευκολύνσεων που θα βελτιώσουν τη λειτουργική οργάνωση των περιοχών αυτών, με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, την αύξηση της αποδοτικότητάς τους, και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.
- (δ) Η εντατικοποίηση της ενεργού παρέμβασης του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης της προς ανάπτυξη γης σε Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής (π.χ. βασικό οδικό δίκτυο, υπηρεσίες, κ.ο.κ.).
- (ε) Η εισαγωγή κατάλληλου πλαισίου πολιτικής για ενθάρρυνση της καινοτομίας και ανάπτυξη Βιομηχανιών Υψηλής Τεχνολογίας.
- (στ) Η ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον και στις ανέσεις της περιοχής.

13.4 Κατηγορίες Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών

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

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

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

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

13.4.3 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.

13.4.4 Κατ' εξαίρεση η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ότι συγκεκριμένη βιομηχανική, βιοτεχνική ή αποθηκευτική ανάπτυξη ανήκει, αντί της Κατηγορίας η οποία ορίζεται στο Παράρτημα Α, σε ηπιότερη Κατηγορία, εφόσον πεισθεί ότι κάτι τέτοιο επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα επίπεδα επηρεασμού που καθορίζονται στην παράγραφο 13.4.3. Προς εφαρμογή της παρούσας πρόνοιας, είναι αναγκαία τα ακόλουθα:

(α) Ο αιτητής να υποβάλει πλήρως αιτιολογημένη σχετική μελέτη.

(β) Η Πολεοδομική Αρχή να διαβουλευθεί με το Τμήμα Περιβάλλοντος, το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας και το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας, καθώς και (όταν κρίνεται αναγκαίο) το Διευθυντή της Ηλεκτρομηχανολογικής Υπηρεσίας, σε περιπτώσεις όπου αυτό απαιτείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

13.5 Γενική Χωροθετική Πολιτική

- 13.5.1** Οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Β και Γ, και οι αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, θα χωροθετούνται στις καθορισμένες Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές της αντίστοιχης Κατηγορίας, και όπου αλλού καθορίζεται από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου. Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α) επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων συγκεκριμένου τύπου μόνο, όπως περιγράφεται στις παραγράφους 13.6, 13.8 και 13.11, αντίστοιχα.
- 13.5.2** Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η χωροθέτηση άλλων χρήσεων πέραν της βιομηχανικής και των αποθηκών, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από άλλη εξειδικευμένη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου, και η άλλη χρήση είναι αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία τους.
- 13.5.3** Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απορρίψει αίτηση για εγκατάσταση βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ανάπτυξης ή αποθηκευτικής ανάπτυξης Κατηγορίας Α των επιτρεπόμενων τύπων που περιγράφονται στην παράγραφο 13.6, στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), όταν κατά την κρίση της η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι ασυμβίβαστη με άλλες βιομηχανικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις στην περιοχή, ή είναι επικίνδυνη λόγω της φύσης της ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης, νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος.

13.6 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

- 13.6.1** Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α) επιτρέπεται η χωροθέτηση όλων των τύπων των βιομηχανικών αναπτύξεων που περιλαμβάνονται στον Κατάλογο Βιομηχανικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Α του Παραρτήματος Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο) του Τοπικού Σχεδίου, με εξαίρεση τους ακόλουθους τύπους:
- (α) Τύπος 2 (ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ): 2.1 και 2.2.
 - (β) Τύπος 5 (ΔΙΥΛΙΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΑΝΘΡΑΚΑ): όλες οι βιομηχανικές αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στον συγκεκριμένο τύπο.
 - (γ) Τύπος 7 (ΧΗΜΙΚΕΣ ΔΙΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ – ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ – ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΡΓΑΝΙΚΩΝ ΧΗΜΙΚΩΝ ΟΥΣΙΩΝ – ΥΛΙΚΩΝ): 7.3.
 - (δ) Τύπος 10 (ΘΕΡΜΙΚΕΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΑΝΤΟΣ ΕΙΔΟΥΣ ΥΛΗΣ): 10.1 έως και 10.12 και 10.15.
 - (ε) Τύπος 13 (ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΛΑΙΩΝ, ΛΙΠΑΝΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΥΓΡΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΠΑΝΤΟΣ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΙ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ): 13.3.

- (στ) Τύπος 18 (ΔΙΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΗ ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ ΑΝΘΡΩΠΩΝ ΚΑΙ ΖΩΩΝ): όλες οι βιομηχανικές αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στον συγκεκριμένο τύπο.
- (ζ) Τύπος 19 (ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ): 19.6 έως και 19.8, 19.13 έως και 19.17 και 19.24.
- (η) Τύπος 20 (ΔΙΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ (ΓΕΝΙΚΑ)): 20.15, 20.20 έως και 20.23.

13.6.2 Οι επιτρεπόμενοι τύποι των βιομηχανικών αναπτύξεων Κατηγορίας Α (στις οποίες περιλαμβάνονται και οι βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος) θα μπορούν να χωροθετηθούν αποκλειστικά στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α) του Τοπικού Σχεδίου. Αιτήσεις για βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ιδιαίτερα ενδελεχή πολεοδομικό έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση), μέσω της επιβολής κατάλληλων και επαρκών όρων.

13.7 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στις Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.

13.8 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α) θα εγκαθίστανται ειδικές βιοτεχνικές αναπτύξεις μόνο, των τύπων που καθορίζονται στην παράγραφο 13.6.

13.9 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

13.9.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

- (α) Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β.
- (β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β.
- (γ) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. (εξαιρουμένων των χώρων στάθμευσης), δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία στην περιοχή και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Για να επιτραπεί η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β στις περιοχές που περιγράφονται πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές, για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

- 13.9.2** Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Β, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), τα οποία εξυπηρετούν γεωργικά μηχανήματα ή μεγάλα μεταφορικά μέσα όπως λεωφορεία, φορτηγά κλπ., είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών.
- 13.9.3** Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 13.9.1, εξαιρουμένης της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, και σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 23 (Πρατήρια Πετρελαιοειδών).
- 13.10** **Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ**
- 13.10.1** Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Β και δυνατόν να επιτραπούν στις Περιοχές και Άξονες που περιγράφονται στην παράγραφο 13.9.1(γ) υπό τις ίδιες προϋποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή. Η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ εκτός των Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών είναι δυνατή εφόσον το μέγιστο μεικτό εμβαδόν της ανάπτυξης είναι της τάξης των 200 τ.μ. περίπου. Τα συνεργεία συντήρησης και επισκευής μεταφορικών μέσων, εξαιρουμένων εκείνων για μοτοσυκλέτες/μοτοποδήλατα, οι δραστηριότητες των οποίων θα διεξάγονται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων, και τα Ιδιωτικά Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ-MOT) δεν επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- 13.10.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό 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, αργυροχοειών, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρομοίων βιοτεχνιών, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί ταυτόχρονα και ως πρατήριο λιανικής πώλησης και διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία.
- 13.10.3** Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων συντήρησης και επισκευής μεταφορικών μέσων (Κατηγορίας Γ), όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), και Ιδιωτικών Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ-MOT), εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις

ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

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

13.11 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

13.11.1 Στην Ειδική Βιομηχανική Ζώνη με κωδικό (Κατηγορίας Α) θα εγκαθίστανται ειδικές αποθηκευτικές αναπτύξεις μόνο, των τύπων που καθορίζονται στην παράγραφο 13.6. Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται γενικά σε Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β..

13.11.2 Μικρές, λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.
- (β) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι θα έχουν μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.
- (γ) Σε γεωργικές περιοχές για την υποβοήθηση της γεωργικής ανάπτυξης, η οποία διεξάγεται στο ίδιο τεμάχιο.

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

13.12 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια

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.

13.13 Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων

- 13.13.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της όχλησης που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση των Ζωνών/Περιοχών αυτών και η γενική βελτίωση της εικόνας τους.
- 13.13.2** Για περιορισμό της όχλησης και αναβάθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης, καθορίζονται στην περίμετρο των Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), όπου είναι εφικτό, λωρίδες πράσινου. Σε περίπτωση απουσίας Ζώνης Προστασίας στην περίμετρο Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), ή σε περίπτωση καθορισμένης τέτοιας Ζώνης Προστασίας μειωμένου πλάτους, 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.
- 13.13.3** Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο από την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, ούτως ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοποιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.
- 13.13.4** Για ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας των Βιομηχανικών Ζωνών, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:
- (α) Να επιβάλλει όρους για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων, ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης και γενικά της Βιομηχανικής Ζώνης.
- (β) Να επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, καθώς και γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την

αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων του μέρους της οικοδομής που αφορά το γραφειακό μέρος της ανάπτυξης κατά δυο, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.

(γ) Να επιβάλει όρους για κατάλληλη τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του γηπέδου, καθώς και τοπιοτέχνηση του δημόσιου χώρου πράσινου, όπου αυτός απαιτείται.

13.13.5 Το οδικό δίκτυο Βιομηχανικής, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), ή Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής δεν πρέπει να συνδέεται, όπου υπάρχουν εναλλακτικές δυνατότητες, με το τοπικό οδικό δίκτυο γειτονικών Οικιστικών Ζωνών, με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων από τις διακινήσεις οχημάτων προς τη Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή διαμέσου περιοχών κατοικίας.

13.13.6 Γενικά, όλοι οι αρμόδιοι φορείς πρέπει να επιδιώξουν τη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), και την επιτάχυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των υπηρεσιών, ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

13.14 Ειδικές Πρόνοιες

13.14.1 **Λωρίδα Προστασίας Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β και Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β**

13.14.1.1 Στο νότιο τμήμα της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β και της Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β, οι οποίες χωροθετούνται στα ανατολικά της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), καθορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου λωρίδα προστασίας πλάτους 50 μέτρων. Στην εν λόγω λωρίδα προστασίας δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, αλλά τα αναπτυξιακά δικαιώματα θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων που βρίσκονται εκτός αυτής και εμπίπτουν εντός των δυο προαναφερόμενων Ζωνών Ανάπτυξης.

13.14.1.2 Για τα τεμάχια που εμπίπτουν εξολοκλήρου εντός της προαναφερόμενης λωρίδας προστασίας θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 6.7.12 (Περιβάλλον).

13.14.1.3 Ειδική αναφορά στη συγκεκριμένη λωρίδα προστασίας γίνεται στην παράγραφο 6.7.5 (Περιβάλλον).

13.14.2 **Δημόσια Προσπέλαση προς Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β**

13.14.2.1 Δημόσια προσπέλαση προς τις βιομηχανικές και τις βιοτεχνικές αναπτύξεις που θα χωροθετούνται στο νότιο τμήμα της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β και της Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β, οι οποίες καθορίζονται στα ανατολικά της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), θα πρέπει να

παρέχεται από τα βόρεια και να αποτελεί συνέχεια του δημόσιου οδικού δικτύου της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α και της ευρύτερης περιοχής, χωρίς ωστόσο να δημιουργούνται νέα οδικά δίκτυα πάνω από τον Αλυκό ποταμό, που αποτελεί μέρος της περιοχής του Δικτύου *Natura 2000*.

13.14.2.2 Οι συχνές διαβάσεις πάνω από τον ποταμό, για την κατασκευή των οποίων απαιτούνται επιχωματώσεις εντός της κοίτης, υποβαθμίζουν το ποτάμιο οικοσύστημα και αποκόπτουν τη συνέχειά του εμποδίζοντας τη μετακίνηση των υδρόβιων οργανισμών και του ιζήματος. Περαιτέρω, αυξάνουν τους κινδύνους πλημμύρας, αφού οι οχετοί που τοποθετούνται περιορίζουν την πλημμυρική ροή, ενώ σε πολλές περιπτώσεις οι οχετοί φράσσουν από φερτά υλικά κατά τη διάρκεια πλημμυρικών γεγονότων.

13.14.3 **Εκπόνηση Εξειδικευμένων Μελετών ή/και Επιβολή Ειδικών Περιβαλλοντικών Μέτρων για Αναπτύξεις που Χωροθετούνται στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β**

Ανεξάρτητα από οποιαδήποτε τυχόν απαίτηση αναφορικά με την εκπόνηση περιβαλλοντικών μελετών, για τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις που θα χωροθετούνται στο νότιο τμήμα της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β και της Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β, οι οποίες καθορίζονται στα ανατολικά της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), και που είτε συνορεύουν είτε γειτνιάζουν με την περιοχή του Δικτύου *Natura 2000*, θα πρέπει να ζητείται η άποψη του Τμήματος Περιβάλλοντος για το κατά πόσον ενδείκνυται η εκπόνηση εξειδικευμένων περιβαλλοντικών μελετών ή/και η επιβολή ειδικών περιβαλλοντικών μέτρων.

13.14.4 **Λωρίδα Απαγόρευσης Ανάπτυξης εντός της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α**

13.14.4.1 Σε τμήμα της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), το οποίο γειτνιάζει με την Ειδική Ζώνη με κωδικό ΠΑΛ (Ειδική Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας), καθορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου λωρίδα απαγόρευσης ανάπτυξης, πλάτους της τάξης των 30 μέτρων, εντός της οποίας δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη (κύριες και βοηθητικές οικοδομές, υπαίθριες δραστηριότητες της επιχείρησης κλπ.), εκτός από την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής (π.χ. δημιουργία δημόσιου δρόμου) ή/και τη δημιουργία ανοικτού δημόσιου χώρου.

13.14.4.2 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που εμπίπτει εντός της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου εντός της προαναφερόμενης λωρίδας απαγόρευσης ανάπτυξης. Νοείται ότι εντός της λωρίδας αυτής θα μπορούν να συνυπάρχουν τα αναγκαία έργα υποδομής και ανοικτός δημόσιος χώρος.

13.14.4.3 Σε περίπτωση που για ειδικούς λόγους η λωρίδα απαγόρευσης ανάπτυξης δεν παραχωρείται στο δημόσιο για την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής

ή/και τη δημιουργία ανοικτού χώρου, τα αναπτυξιακά δικαιώματα των τμημάτων των τεμαχίων που επηρεάζονται από τη ρύθμιση αυτή, θα μεταφέρονται στα τμήματά τους που βρίσκονται εκτός της λωρίδας απαγόρευσης ανάπτυξης και εμπίπτουν εντός της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α).

13.14.5 Δημιουργία Βιοτεχνικής Περιοχής στη Δυτική Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β

Σε τεμάχιο κρατικής ιδιοκτησίας που εμπίπτει εντός της καθορισμένης δυτικής Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β, δηλαδή εκείνης που βρίσκεται εγγύτερα στον οικισμό, προγραμματίζεται η δημιουργία Βιοτεχνικής Περιοχής για τη στέγαση βιοτεχνικών αναπτύξεων που είναι εγκατεστημένες στις παλαιότερες κεντρικές οικιστικές περιοχές Τσερίου.

13.15 Άλλες Πρόνοιες

13.15.1 Ανεξάρτητα από τις πιο πάνω πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και την ερμηνεία όρων στο Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο), βιοτεχνικές και βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων, είναι δυνατό να χωροθετηθούν σε καθορισμένη Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή ή εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα, ειδικά στον περίγυρο νόμιμα υφιστάμενου Χώρου Διαχείρισης Αστικών Αποβλήτων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, το Τμήμα Περιβάλλοντος και την οικεία Τοπική Αρχή, διαπιστώσει ότι η λειτουργία της ανάπτυξης, τα ανακυκλούμενα υλικά και οι μέθοδοι/διαδικασίες ανακύκλωσης, δεν επηρεάζουν ουσιαδώς γειτονικά τεμάχια και χρήσεις περιλαμβανομένων και των δυνητικών περιοχών επέκτασης των Περιοχών Ανάπτυξης.

13.15.2 Σε Βιομηχανική Ζώνη, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφείων αποκλειστικά σε σχέση με συγκεκριμένη επιχείρηση, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 12.7.7.3 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία).

13.15.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει θετικά αιτήσεις για ανέγερση αποθηκών σε Κτηνοτροφική Ζώνη, νοουμένου ότι αυτές ανεγείρονται σε γήπεδο κτηνοτροφικής μονάδας και προορίζονται για την αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού, που είναι αναγκαία για τη λειτουργία της. Επιπρόσθετα, μια τέτοια αποθήκη, δεν πρέπει να δημιουργεί κυκλοφοριακά ή άλλα προβλήματα.

13.15.4 Ειδικά για την Ειδική Βιομηχανική Ζώνη με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α) και τις Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β, θα μπορούν να ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

(α) Αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 5% σε όσα τεμάχια έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο από 2.500 τ.μ. Επιπλέον αύξηση του ισχύοντος

συντελεστή δόμησης θα δίδεται όταν ικανοποιείται μέρος των ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, με βάση σχετική Εντολή του υπουργού Εσωτερικών.

- (β) Αύξηση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα, νοουμένου ότι ο τρίτος όροφος θα χρησιμοποιείται μόνο για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως βιομηχανικός χώρος.

13.15.5 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε τεμάχιο που μέρος του εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας και μέρος σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας, με στόχο τη διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Το εμβαδόν αυτό θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν διαφορά στις αξίες της γης εντός των δυο Ζωνών.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου υπερισχύουν των προνοιών της παραγράφου 3.8 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

Για τη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β και τη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β, οι οποίες χωροθετούνται στα ανατολικά της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 6.7.5.3 (Περιβάλλον).

13.16 **Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων**

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

Πίνακας 13.1 **Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές, Βιοτεχνικές και Αποθηκευτικές Αναπτύξεις στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου**

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α (συγκεκριμένοι τύποι)	Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α	Δεν καθορίζεται Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, στην οποία να επιτρέπονται όλοι οι τύποι βιομηχανικών αναπτύξεων κατηγορίας Α
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β	
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη	Ειδική Βιομηχανική	Δεν καθορίζεται Βιομηχανική

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Κατηγορίας Α (συγκεκριμένοι τύποι)	Ζώνη Κατηγορίας Α	Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, στην οποία να επιτρέπονται όλοι οι τύποι βιοτεχνικών αναπτύξεων κατηγορίας Α, ή Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Α
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., υπό προϋποθέσεις
	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Συνεργεία επισκευών μεγάλων μηχανοκίνητων οχημάτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β
	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
Πλυντήρια αυτοκινήτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., υπό προϋποθέσεις
	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Σε πρατήριο πετρελαιοειδών	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	
		Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., υπό προϋποθέσεις

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	
Συνεργεία συντήρησης και επισκευής μεταφορικών μέσων ή Ιδιωτικά Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΙΚΤΕΟ-MOT) (Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ)	Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Συνεργείο μοτοσυκλετών/ μοτοποδηλάτων μόνο, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., υπό προϋποθέσεις
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., υπό προϋποθέσεις
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III		
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α (συγκεκριμένοι τύποι)	Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α	Δεν καθορίζεται Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, στην οποία να επιτρέπονται όλοι οι τύποι αποθηκευτικών αναπτύξεων κατηγορίας Α
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ., υπό προϋποθέσεις
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., υπό προϋποθέσεις
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα	Για υποστήριξη της γεωργικής ανάπτυξης
Βιοτεχνικές και Βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων	Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή	
	Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα	Υπό προϋποθέσεις

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Αποθήκες	Κτηνοτροφική Ζώνη	Για υποστήριξη της κτηνοτροφικής ανάπτυξης (αποθήκευση ζωοτροφών και άλλων εφοδίων ή εξοπλισμού)

13.17 Πίνακας Βιομηχανικών και Βιοτεχνικών Ζωνών Τοπικού Σχεδίου Τσερίου

Στον Πίνακα 13.2 που ακολουθεί, δείχνονται οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου.

Πίνακας 13.2 Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες Τοπικού Σχεδίου Τσερίου

A/A	ΖΩΝΗ	ΕΚΤΑΣΗ (Ha)
1	Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α	109,74
2	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β – νότια	45,46
3	Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β – βόρεια	1,41
4	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β – ανατολική	10,66
5	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β – δυτική – βρίσκεται εγγύτερα στον οικισμό (προγραμματίζεται η δημιουργία Βιοτεχνικής Περιοχής σε τεμάχιο κρατικής ιδιοκτησίας)	5,93

14. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

14.1 Γενικά

14.1.1 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας, αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά το βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης του συνόλου της Δημοτικής περιοχής Τσερίου. Ιδιαίτερα σημαντικός παράγοντας στην διαμόρφωση λειτουργικής χωροθετικής πολιτικής είναι η αναγνώριση του γεγονότος ότι τα ιδιωτικά και δημόσια εκπαιδευτήρια, μέχρι και τη Μέση Εκπαίδευση, λειτουργούν με διαφορετικές ζώνες επιρροής και εξυπηρέτησης.

14.1.2 Στη Δημοτική περιοχή λειτουργούν δυο δημόσια δημοτικά σχολεία, το Α' Δημοτικό και το Β' Δημοτικό Σχολείο, ένα δημόσιο, ένα κοινοτικό και δυο ιδιωτικά νηπιαγωγεία. Επίσης λειτουργεί παιδική λέσχη στον ίδιο χώρο που βρίσκεται το κοινοτικό νηπιαγωγείο.

14.2 Προβλήματα

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

- (α) Η μη ισόρροπη κατανομή των σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε συνδυασμό με τις παραπέρα απαιτήσεις για αυτή τη βαθμίδα εκπαίδευσης, γεγονός που οδηγεί στον προγραμματισμό ενός νέου Δημοτικού Σχολείου.
- (β) Στη Δημοτική περιοχή δεν λειτουργεί κανένα σχολείο Μέσης Εκπαίδευσης (Γυμνάσιο ή Λύκειο), εξαιτίας αφενός της εξάρτησής της από το αστικό συγκρότημα Λευκωσίας για μεγάλο φάσμα εκπαιδευτηρίων και αφετέρου της λειτουργίας ή/και του προγραμματισμού Περιφερειακών Γυμνασίων και Λυκείων σε γειτονικές διοικητικές περιοχές. Εντούτοις, επειδή η Δημοτική περιοχή βρίσκεται στα κρ่าσπεδα της Λευκωσίας και παρουσιάζει μεγάλη οικιστική ανάπτυξη, το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας συστήνει όπως, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, προβλεφθεί η χωροθέτηση ενός σχολείου Μέσης Εκπαίδευσης (Γυμνάσιο).
- (γ) Η αδυναμία στην εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων, λόγω προβλημάτων που προκύπτουν από την έγκαιρη εξασφάλιση της γης.

14.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

14.3.1 Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης, αποτελεί έναν από τους στρατηγικούς στόχους της Κυβέρνησης. Στόχος είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων της εκπαίδευσης και η

δημιουργία ενός σύγχρονου, ανθρώπινου και δημοκρατικού σχολείου, όπου τα παιδιά θα έχουν ίσες ευκαιρίες και θα αναπτύσσουν όλες τις δυνατότητές τους χωρίς καμιά διάκριση.

14.3.2 Η εθνική στρατηγική για την τριτοβάθμια εκπαίδευση στοχεύει στην ανάπτυξη του τομέα αυτού με τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών μέσω ενός αυστηρού νομικού πλαισίου το οποίο να διασφαλίζει την παροχή εκπαίδευσης υψηλής ποιότητας σε όσο το δυνατόν μεγαλύτερο αριθμό ντόπιων και διεθνών φοιτητών, με παράλληλη προώθηση της δια βίου εκπαίδευσης, της επαγγελματικής κατάρτισης και της έρευνας.

14.3.3 Η χωροθετική πολιτική για τα εκπαιδευτικά ιδρύματα έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου οράματος. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο υιοθετούνται ευέλικτες πολιτικές που καθοδηγούν και ενθαρρύνουν τέτοιες αναπτύξεις, τόσο από το δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα.

14.4 Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές

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

- (α) Η έγκαιρη διασφάλιση της γης η οποία είναι αναγκαία για νέα δημόσια σχολεία, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση ολοκληρωμένο πρόγραμμα που συναρτάται με την αναμενόμενη κατανομή του τοπικού πληθυσμού.
- (β) Η εφαρμογή των καθορισμένων και σύγχρονων ενιαίων προτύπων ελάχιστης έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.
- (δ) Η ενθάρρυνση, όπου είναι εφικτό, της πολλαπλής χρήσης των δημόσιων σχολικών εγκαταστάσεων, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιωθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιορισθούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω διευκολύνσεων θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

14.5 Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια

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 ακόλουθη πολιτική και τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.10:

Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων

- 14.5.1** Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 14.5.4 και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους. Επιπρόσθετα, η χωροθέτηση νηπιαγωγείου επιτρέπεται στο τεμάχιο που καθορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) ως χώρος Πολιτιστικής και Εκπαιδευτικής Υποδομής και στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
- 14.5.2** Κάθε νηπιαγωγείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 600 ατόμων περίπου. Είναι προτιμητέο όπως τα νηπιαγωγεία 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.
- 14.5.3** Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III) ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και η υγεία των μαθητών.
- 14.5.4** Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους [Πίνακες Ια και Ιβ, αντίστοιχα, Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε τεμάχιο σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του κεφαλαίου αυτού και του Παραρτήματος Δ είναι δυνατό να μειωθεί με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.
- 14.5.5** Σημειώνεται ότι για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 15.8.2 (Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα). Σε περίπτωση ανάπτυξης με νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με τα αντίστοιχα Υπουργεία.

Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης

- 14.5.6** Η Δημοτική Εκπαίδευση αποτελεί την πρώτη βαθμίδα της εκπαίδευσης και έχει ως βασικό στόχο να οργανώνει, εξασφαλίζει και προσφέρει σε όλα τα παιδιά τέτοιες ευκαιρίες, ώστε να αναπτύσσονται ισόρροπα στο γνωστικό, συναισθηματικό και ψυχοκινητικό τομέα.

- 14.5.7** Η ανέγερση σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που παρουσιάζονται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
- 14.5.8** Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας. Κάθε δημόσιο Δημοτικό Σχολείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 800-1.000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3.000 ατόμων. Όπου είναι εφικτό, τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία είναι σκόπιμο να συνδυάζονται, χωροδομικά, με Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πράσινου, και να εξυπηρετούνται από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία θα χωροθετούνται κατά μήκος δευτερεύοντος οδικού δικτύου ή κατ' εξαίρεση σε δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και η υγεία των μαθητών. Θα πρέπει να συνδέονται με τη γύρω περιοχή με κατάλληλο δίκτυο πεζόδρομων και ποδηλατόδρομων.
- 14.5.9** Πέραν των συγκεκριμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 14.5.7 η ανέγερση δημόσιων Δημοτικών Σχολείων θα μπορεί να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι χώροι αυτοί έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 14.5.8 και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.
- 14.5.10** Τα ιδιωτικά σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο Δημοτικής περιοχής, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους 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 14.10:
- (α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
 - (β) Κατά μήκος όλων των κατηγοριών Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας και σε περιοχές κατοικίας, κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου και κατά μήκος δευτερευουσών οδικών αρτηριών.
 - (γ) Στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 3ο (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).
- 14.5.11** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας [Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών,

ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 1 (Δημοτικά Σχολεία) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης

- 14.5.12** Η ανέγερση σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που παρουσιάζονται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
- 14.5.13** Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Κάθε δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1.500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5.000 μέχρι 10.000 ατόμων. Οι χώροι που επιλέγονται πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατόδρομων και πεζόδρομων. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με τα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πράσινου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.
- 14.5.14** Πέραν των συγκεκριμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 14.5.12 η ανέγερση δημόσιων σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης θα μπορεί να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι αυτοί χώροι έχουν καταληφθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 14.5.13 και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 14.10.
- 14.5.15** Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο Δημοτικής περιοχής, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης τους 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 14.10:
- (α) Στους καθορισμένους για το σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
 - (β) Κατά μήκος όλων των κατηγοριών Αξόνων Εμπορικής Δραστηριότητας και σε περιοχές κατοικίας, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
 - (γ) Στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 3ο (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).
- 14.5.16** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης

προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας [Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου]. Σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, ανάλογα με τη θέση του σχολείου μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης και τις πρόνοιες της παραγράφου 2 (Γυμνάσια, Λύκεια και Τεχνικές Σχολές) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.

Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 14.5.17** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από τους αυτοκινητόδρομους καθώς και τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας. Τέτοιες σχολές είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).
- 14.5.18** Θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, τηρουμένων των Γενικών Προϋποθέσεων της παραγράφου 14.10.
- 14.5.19** Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα του περιέχονται στο Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές.
- 14.5.20** Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές δυνατόν να μειωθούν για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3 (Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης) στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει παραπέρα τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.
- 14.5.21** Στην περίπτωση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, για σκοπούς ορθολογιστικότερης αξιοποίησης πόρων, δίνεται η δυνατότητα μείωσης των απαιτούμενων χώρων για αθλοπαιδιές, νοουμένου ότι οι ανάγκες του εκπαιδευτηρίου εξυπηρετούνται από κοινοτικούς χώρους αθλοπαιδιών της ευρύτερης περιοχής. Νοείται ότι οι κοινοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις μπορούν να παραχωρηθούν με συμφωνία χρήσης, όταν βρίσκονται σε κοντινή απόσταση και δεν ανήκουν σε άλλο εκπαιδευτήριο.

14.5.22 Ανέγερση φοιτητικών εστιών σε σχέση με Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, θα επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 11.12.5 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση).

14.6 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα, Σχολές Χορού και Ωδεία

14.6.1 Φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα) και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. δυνατόν να χωροθετούνται και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ. Νοείται ότι οι συγκεκριμένες αναπτύξεις δεν θα επηρεάζουν δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής.

14.6.2 Φροντιστήρια και ινστιτούτα με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 20 τ.μ. (χώροι διδασκαλίας και βοηθητικοί χώροι) είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας οι οποίες εξυπηρετούνται 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 για ίδρυση και λειτουργία τέτοιων αναπτύξεων. Οι περιπτώσεις αυτές δεν περιλαμβάνουν σχολές χορού και ωδεία.

14.6.3 Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας, οι οποίες πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων 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.

14.6.4 Φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί συνθήκες κυκλοφοριακής ανασφάλειας και συμφόρησης.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της παρακείμενης περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα.

(δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.

14.6.5 Φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 14.6.4, καθώς και τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το ελάχιστον εμβαδόν του τεμαχίου θα είναι της τάξης των 1.000 τ.μ.

(β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1.

(γ) Τουλάχιστον το 50% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται θα χωροθετείται στον ελεύθερο χώρο της ανάπτυξης ή σε υπόστεγο χώρο στο ισόγειο της ανάπτυξης.

(δ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος χώρος πράσινου με βάση την παράγραφο 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί ζώνη προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.

(ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοποτεχνηθεί κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πράσινου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ούτως ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.

(στ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποτέχνηση των δημόσιων χώρων πράσινου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

14.6.6 Σε περίπτωση δημιουργίας φροντιστηρίου, ινστιτούτου, σχολής χορού ή ωδείου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 14.6.2, 14.6.3, 14.6.4 και 14.6.5, το υπολοιπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

14.7 Ειδικές Σχολές

14.7.1 Γενικά η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για Ειδικές Σχολές, όπως για παράδειγμα σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες, ανάλογα

με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες.

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

14.8 Συντελεστής Δόμησης

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

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

Νοείται ότι στην περίπτωση νέων σχολών Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης που προτείνονται σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο μέχρι 0,80:1, νοουμένου ότι η προτιθέμενη σχολή θα πληροί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

Νοείται επίσης ότι σε περίπτωση όπου ο συντελεστής δόμησης της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης είναι μικρότερος από 0,50:1, θα ισχύει ο μικρότερος αυτός συντελεστής.

- (β) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης δυνατό να επιτραπούν σε Περιοχές Ανάπτυξης νοουμένου ότι αυτές πληρούν κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύει η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης, εκτός όταν η ανάπτυξη εμπίπτει σε εμπορική ζώνη οπότεν και θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της ζώνης αυτής.

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

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

14.9 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων

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, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας, 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 14.10 [εκτός από την 14.10(α)].
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας την οποία είχε η οικοδομή κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου.

14.10 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 τοποιοτέχνησης.

14.11 Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων για Ανέγερση Εκπαιδευτηρίων

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για άλλη ανάπτυξη, εκτός του εκπαιδευτηρίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της συνορεύουσας χαμηλότερης Οικιστικής Ζώνης, σε τεμάχιο το οποίο καθορίζεται ως χώρος για ανέγερση εκπαιδευτηρίου, νοουμένου ότι με βάση τον ευρύτερο εκπαιδευτικό προγραμματισμό και μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας επανεξέτασης καθορισμένου χώρου για ανέγερση εκπαιδευτηρίου από *ad-hoc* επιτροπή, η οποία θα αποτελείται από εκπροσώπους των Γενικών Διευθυντών των Υπουργείων Εσωτερικών, Οικονομικών και Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας, και του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, διαπιστωθεί ότι ο χώρος αυτός δεν είναι αναγκαίος για την ανέγερση δημόσιου εκπαιδευτηρίου.

14.12 Εφαρμογή

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

- (α) Τη διάθεση επαρκών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση της γης, η οποία είναι αναγκαία για τον τομέα της εκπαίδευσης.
- (β) Τον σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ό,τι αφορά την ανέγερση νέων σχολικών κτηρίων.
- (γ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις, νοουμένου ότι κάτι τέτοιο κρίνεται απαραίτητο αφού προηγηθεί διαβούλευση με το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.
- (δ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για δημόσια σχολεία μέσω της εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού ή/και της εφαρμογής των προνοιών για

μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, εφόσον θεσπιστούν οι αναγκαίες νομοθεσίες.

14.13 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αναπτύξεων σε σχέση με την Εκπαίδευση

Στον Πίνακα 14.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων σε σχέση με την εκπαίδευση.

Πίνακας 14.1 Χωροθετική Πολιτική για Αναπτύξεις σε σχέση με την Εκπαίδευση στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ	
Νηπιαγωγεία	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα		
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα		
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III		
	Χώρος Πολιτιστικής και Εκπαιδευτικής Υποδομής		
	Οικιστικές Ζώνες		Με προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους
	Βιομηχανικές Ζώνες		Υπό προϋποθέσεις
Σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης	Καθορισμένες Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων		
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III		
	Οικιστικές Ζώνες		Κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου
			Κατά μήκος δευτερευουσών οδικών αρτηριών
Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Προϋποθέσεις Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις)		
Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης	Καθορισμένες Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων		

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III	
	Οικιστικές Ζώνες	Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας Κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Προϋποθέσεις Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις)
Τριτοβάθμια Εκπαίδευση	Περιοχές Ανάπτυξης	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Οικιστικές Ζώνες	Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Προϋποθέσεις Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις)
Φροντιστήρια/Ινστιτούτα/ Σχολές Χορού/Ωδεία	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
Φροντιστήρια/Ινστιτούτα	Οικιστικές Ζώνες	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 20 τ.μ., κατά μήκος τοπικού οδικού δικτύου
		Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου
Φροντιστήρια/Ινστιτούτα/ Σχολές Χορού/Ωδεία	Οικιστικές Ζώνες	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή βασικών συλλεκτήριων δρόμων
		Μεγαλύτερο εμβαδόν κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό προϋποθέσεις

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Ειδικές Σχολές (π.χ. για άτομα με ειδικές ανάγκες)		Η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τέτοιες αιτήσεις ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες

15. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

15.1 Γενικά

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

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

15.1.3 Όσον αφορά τον τομέα της κοινωνικής μέριμνας σημαντική προτεραιότητα της Κυβέρνησης αποτελεί η προώθηση των αρχών της ισότητας, της μη διάκρισης και της κοινωνικής δικαιοσύνης που παραπέμπουν στην ανάγκη για ειδική φροντίδα ευάλωτων και ειδικών ομάδων και μονάδων του πληθυσμού.

15.2 Προβλήματα

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο τομέας της υγείας και της κοινωνικής μέριμνας στο επίπεδο του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου είναι η σημαντική εξάρτησή του από τον αντίστοιχο τομέα του αστικού συγκροτήματος Λευκωσίας και ο πολυκερματισμός του τομέα της υγείας σε μικρά ιδιωτικά ιατρεία, με τρόπο ώστε να μην μπορούν να λειτουργούν συνδυασμένα και να προσφέρουν, κατά το δυνατό ολοκληρωμένη περίθαλψη.

15.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

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

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

Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Η ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, υπηρεσιών πρωτοβάθμιας φροντίδας και αριθμού νέων Τοπικών Κέντρων Υγείας, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές, κατά το δυνατό σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- (β) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, προς εξυπηρέτηση του πληθυσμού, όσο και προς προσέλκυση ξένων, στα πλαίσια ενθάρρυνσης του ιατρικού τουρισμού, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για ιδιωτικά Νοσοκομεία, εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, σε κατάλληλες περιπτώσεις, εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, όσο και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 3ο (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).
- (γ) Η παροχή των αναγκαίων διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας γενικά και μακροχρόνιας φροντίδας, και η διευκόλυνση της χωροθέτησής τους σε κατάλληλα σημεία, για το πληθυσμό, ιδιαίτερα όσον αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες, όπως οι ηλικιωμένοι, τα άτομα με αναπηρίες, οι μονογονικές οικογένειες, οι οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα προβλήματα, οι μετανάστες, τα άτομα με σοβαρές ασθένειες ή εξαρτήσεις, τα οποία χρειάζονται βοήθεια, και οι νέοι που εγκαταλείπουν πρόωρα το σχολείο, ή έχουν χαμηλό μορφωτικό επίπεδο.

15.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα

- 15.5.1** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα θα επιτρέπονται σε περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι) ή/και αποτελούν προέκτασή τους, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων [παράγραφος 12.11.1 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία)].
- 15.5.2** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας με μέγιστο βάθος της τάξης των δυο 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 (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (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 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου.
- (στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πράσινου.
- (ζ) Στις περιπτώσεις ειδικών τύπων κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για επιβολή κατάλληλων όρων για σχετική λειτουργική απομόνωση της ανάπτυξης από την υπόλοιπη οικιστική περιοχή.

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

15.5.3 Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, επιτρέπονται στις περιοχές της παραγράφου 15.5.1, καθώς επίσης και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 15.5.2(β) μέχρι και (ε). Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποφασίζει κατ' αξία για αιτήσεις οι οποίες αφορούν τέτοιες κλινικές και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου με τις ίδιες πιο πάνω προϋποθέσεις, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

15.5.4 Ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι δυνατόν να χωροθετηθούν και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης κατά προτεραιότητα στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (όπως περιγράφεται στην παράγραφο 30.6.3), καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4 και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου

Τσερίου, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων λειτουργιών. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

Η παρούσα πολιτική δεν εφαρμόζεται στο τμήμα του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και στις περιοχές προστασίας που καθορίζονται τόσο εκατέρωθεν του όσο και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου].

- 15.5.5** Σε περίπτωση δημιουργίας νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού/ιατρικού κέντρου, το οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί για την εισδοχή και παραμονή ασθενών όπου θα τους παρέχονται υπηρεσίες υγείας ή νοσηλείας ή όπως καθορίζεται στον περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων (Έλεγχος Ίδρυσης και Λειτουργίας) Νόμο του 2001 και στις εκάστοτε τροποποιήσεις του, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης δεν θα διατίθεται για οποιαδήποτε άλλη χρήση.

Σε περίπτωση όμως δημιουργίας διαγνωστικού/ιατρικού κέντρου, το οποίο δεν προορίζεται για τους πιο πάνω σκοπούς, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι δυνατό να διατίθεται για οποιαδήποτε άλλη επιτρεπόμενη χρήση.

- 15.5.6** Εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

15.6 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία

- 15.6.1** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης της Δημοτικής περιοχής Τσερίου. Για τον λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 15.5.1, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, καθώς και σε περιοχές κατοικίας. Σε περιοχές κατοικίας το μέγιστο μεικτό εμβαδόν ιατρείου για κάθε οικόπεδο θα είναι της τάξης των 130 τ.μ.

Νοείται ότι η χωροθέτηση μικρού μεμονωμένου ιατρείου θα επιτρέπεται και σε μισό οικόπεδο, δεδομένου ότι προσφέρονται οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης από άποψη αριθμού και λειτουργίας, το κλιμακοστάσιο δεν είναι κοινόχρηστο, το ιατρείο είναι μέγιστου μεικτού εμβαδού της τάξης των 65 τ.μ. και ανήκει στον ιδιοκτήτη/κάτοικο του οικοπέδου.

- 15.6.2** Μεμονωμένα ιδιωτικά ιατρεία μεγαλύτερου μεγέθους είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας.
- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα πρότυπα για χώρους στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30%.

15.6.3 Σε περίπτωση δημιουργίας ιδιωτικού ιατρείου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 15.6.1 και 15.6.2, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

15.6.4 Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α (Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο) αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., καθώς και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.

15.7 Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Νοσηλευτηρίων

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

15.8 Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας

15.8.1 Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας, οι οποίοι εμπίπτουν στα πλαίσια των βασικών στόχων της παρούσας πολιτικής όπως περιγράφεται στην παράγραφο 15.4(γ), όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ., θα επιτρέπονται σε περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι) ή/και αποτελούν προέκτασή τους, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων [παράγραφος 12.11.1 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία)] και σε περιοχές κατοικίας μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους και κοντά σε δημόσιους χώρους πράσινου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων καθώς και σε χώρους που έχουν διασφαλιστεί ειδικά για αυτό το σκοπό. Η

Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποφασίζει κατ' αξία για αιτήσεις οι οποίες αφορούν τέτοιες υπηρεσίες και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά σε κατάλληλες περιπτώσεις για τήρηση αυξημένων αποστάσεων σε καίρια σημεία της ανάπτυξης από γειτονικά τεμάχια ή/και για σχετική λειτουργική απομόνωση με την επιβολή κατάλληλων όρων. Στις περιπτώσεις τέτοιων αναπτύξεων σε περιοχές κατοικίας δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

15.8.2 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί

Πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 15.8.1, 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 14.5 (Εκπαίδευση). Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παίδων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

15.9 Πρόσθετα Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων

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 στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο.
- (γ) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

15.10 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Ιατρείων, Κλινικών και Υπηρεσιών Κοινωνικής Μέριμνας

Στον Πίνακα 15.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας κλινικής και ιατρείου, καθώς και διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής.

Πίνακας 15.1 Χωροθετική Πολιτική για Αναπτύξεις Υγείας και Κοινωνικής Μέριμνας στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές,	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό προϋποθέσεις
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Οικιστικές Ζώνες	
Ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	Οικιστικές Ζώνες	Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό προϋποθέσεις
	Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γ4, σε τεμάχια που εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, εξαιρουμένου του τμήματός του που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και των περιοχών προστασίας που καθορίζονται εκατέρωθέν του και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους	Υπό προϋποθέσεις
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Προϋποθέσεις Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις)
Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας (μέγιστος αριθμός κλινών 15)	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	
	Οικιστικές Ζώνες	
Ιδιωτικά ιατρεία	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό προϋποθέσεις
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, υπό προϋποθέσεις
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III	

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα		
Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	Οικιστικές Ζώνες	Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 65 τ.μ. για επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη σε τεμάχιο εμβαδού ίσου με το ήμισυ κανονικού οικοπέδου	
		Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ. για κάθε οικόπεδο	
		Μεμονωμένα ιατρεία μεγαλύτερου μεγέθους, κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου δρόμου, υπό προϋποθέσεις	
Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας και Κοινοτικής Υποδομής (στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ.)	Κεντρική Εμπορική Περιοχή		
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα		
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III		
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα		
	Οικιστικές Ζώνες		Κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους, υπό προϋποθέσεις
Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	Κεντρική Εμπορική Περιοχή		
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα		
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III		
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα		
	Οικιστικές Ζώνες		Κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους, υπό προϋποθέσεις
	Βιομηχανικές Ζώνες		Υπό προϋποθέσεις
Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας B		
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή		Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα		
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I		
	Τοπικά Εμπορικά		Μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	Κέντρα Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	των 100 τ.μ.
Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα/ Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικοί Τύποι Κλινικών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Προϋποθέσεις Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις)

16. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

16.1 Γενικά

16.1.1 Η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού σε σχέση με θέματα άθλησης, αναμένεται ότι θα συνεχίσει να δημιουργεί έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές.

16.1.2 Παράλληλα, οι τάσεις για νέους τύπους αθλητικών εγκαταστάσεων δημιουργούν την ανάγκη καθορισμού χωροθετικής πολιτικής για αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν με τη χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών σε διάφορες υποπεριοχές της Δημοτικής περιοχής Τσερίου, τόσο εντός όσο και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης.

16.2 Προβλήματα

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

16.2.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την έλλειψη και την ανεπαρκή παροχή ανοικτών δημόσιων οργανωμένων, ιδιαίτερα μεγάλων σε έκταση, διευκολύνσεων άθλησης. Υπάρχει επίσης δυσκολία εξεύρεσης χώρων ικανοποιητικού μεγέθους για αθλητικές διευκολύνσεις που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα.

16.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

16.3.1 Η Ειδική Στρατηγική για τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων αποσκοπεί στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές της Δημοτικής περιοχής μέσω της παροχής πολλαπλού και διαφορετικού τύπου αθλητικής υποδομής και εγκαταστάσεων. Οι αθλητικές διευκολύνσεις αποτελούν βασικό στοιχείο οργάνωσης όλων των βαθμίδων συγκρότησης του χώρου.

16.3.2 Βασική επιδίωξη είναι η αναβάθμιση της Δημοτικής περιοχής ώστε να καταστεί κατά το εφικτό βιώσιμο στον τομέα αυτό με δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, υποδομές και εγκαταστάσεις ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών ευκολόχρηστους και φιλικούς προς τους κατοίκους και προσιτούς σε όλες τις κοινωνικές ομάδες περιλαμβανομένου και του μαζικού αθλητισμού.

16.4 Βασικοί Στόχοι

16.4.1 Σε ότι αφορά τον τομέα των αθλητικών διευκολύνσεων υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι:

(α) Η εξασφάλιση κατάλληλων διευκολύνσεων άθλησης σε όλες τις βαθμίδες.

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

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

16.5 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις

16.5.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους μπορούν να χωροθετούνται, κατά κανόνα ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησής τους, σε όλες τις περιοχές των κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας).

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

16.5.3 Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται κατ' εξαίρεση και σε άλλες περιοχές με βάση εξειδικευμένα κριτήρια και προϋποθέσεις όπως περιγράφεται στη συνέχεια.

16.5.3.1 Μικρής κλίμακας κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ. ανά οικοπέδο, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων 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 τοπιοτέχνηση, καθώς και επαρκής αριθμός χώρων στάθμευσης.

16.5.3.2 Κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 250 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, με μέγιστο βάθος της τάξης του συνήθους κανονικού οικοπέδου της περιοχής, και ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα ισχύει η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.4.

Νοείται ωστόσο ότι σε περίπτωση χωροθέτησης της ανάπτυξης κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και την κυκλοφοριακή ικανότητα του οδικού δικτύου της περιοχής.

16.5.3.3 Κλειστά γυμναστήρια περιλαμβανομένων των κολυμβητηρίων με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 250 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο βάθος της τάξης των δυο συνήθων κανονικών οικοπέδων της περιοχής, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1 και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.4 και την εφαρμογή παράλληλα των ακόλουθων:

(α) Το τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 1.500 τ.μ.

(β) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 10 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου με τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας, από τον οποίο θα απέχει τουλάχιστον 5 μέτρα.

(γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος ανοικτός χώρος με βάση την πρόνοια 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του 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 πράσινου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

16.5.3.4 Κατά την εξέταση αιτήσεων για κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις των παραγράφων 16.5.3.2 μέχρι και 16.5.3.3 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 πράσινου.
- (δ) Τουλάχιστον το 40% των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται συνολικά πρέπει να προσφέρεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- (ε) Σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη εμπίπτει ή γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη στην ηχορύπανση (π.χ. Οικιστική ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.

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

16.5.3.6 Σε περίπτωση δημιουργίας κλειστών αθλητικών διευκολύνσεων σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 16.5.3.1, 16.5.3.2 και 16.5.3.3, το υπολοιπούμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

16.6 **Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις**

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

16.6.2 Άλλης μορφής ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται κατ' εξαίρεση, είτε στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 16.6.1, είτε αλλού, με βάση εξειδικευμένα κριτήρια και προϋποθέσεις όπως περιγράφεται στη συνέχεια.

16.6.2.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα σε περιοχή εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, σε κατάλληλες θέσεις κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων και όπου είναι εφικτό

θα συνδυάζονται με δημόσιους χώρους πράσινου 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 τοπιοτεχνημένων χώρων στην περιμέτρο του. Η ελάχιστη απόσταση των επιμέρους ανοικτών γηπέδων/αθλητικών διευκολύνσεων από τα σύνορα θα είναι τουλάχιστον 20 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 πράσινου 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.

16.6.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας σε περιοχή εντός των Περιοχών Ανάπτυξης για την κατασκευή μικρών ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων –ενός μίνι γηπέδου ποδοσφαίρου μόνο ή μέχρι δυο γηπέδων καλαθόσφαιρας, πετόσφαιρας, χειροσφαίρισης ή αντισφαίρισης και παρόμοιων μόνο κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, 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, υπό τις 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 τ.μ.
- (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 τ.μ.
- (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.

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

16.6.2.3 Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, κατά προτεραιότητα στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 3ο (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4 και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων 16.6.2.2(α), (β) και (γ) και εφαρμόζονται παράλληλα τα ακόλουθα:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 2.000 τ.μ.
- (β) Η απόσταση των επιμέρους αθλητικών διευκολύνσεων και των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων θα είναι τουλάχιστον 10 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (γ) 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, ενώ θα ισχύουν

οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης, με την προϋπόθεση ότι το μεικτό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

- (δ) Όπου κρίνεται αναγκαίο θα απαιτείται η ηχομόνωση των αθλητικών διευκολύνσεων με ηχοπετάσματα.
- (ε) 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.
- (στ) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, αναπτύξεις του τύπου αυτού θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 100 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α και τουλάχιστον 50 μέτρα από το όριο Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β.

Η παρούσα πολιτική δεν εφαρμόζεται στο τμήμα του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και στις περιοχές προστασίας που καθορίζονται τόσο εκατέρωθεν του όσο και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου].

16.6.2.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις σε περιοχή εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, τόσο σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα όσο και σε Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δα, με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής, εφόσον δεν συντρέχουν οποιοδήποτε περιβαλλοντικοί λόγοι που να συνηγορούν στη μη χορήγηση της άδειας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν, αφαιρουμένων όλων των δεσμεύσεων, τουλάχιστον 3.000 τ.μ.
- (β) Η ανάπτυξη δεν εμπίπτει σε περιοχή για την οποία φαίνεται να υπάρχουν μεσοπρόθεσμα προοπτικές επέκτασης των Οικιστικών Ζωνών ή σε περιοχές που είναι κατάλληλες για εναλλακτικούς τύπους ανάπτυξης.
- (γ) Θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης.
- (δ) Η ανάπτυξη θα ικανοποιεί λειτουργικές ανάγκες της Τοπικής Αρχής μέσα στην οποία θα ενταχθεί και θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.
- (ε) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, θα προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στον χαρακτήρα της περιοχής και δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι/υδατορέματα και η αποδοτική γεωργική γη).

- (στ) 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 το κύριο/πρωτεύον οδικό δίκτυο.
- (ζ) Η ανάπτυξη θα συμβάλει ενεργά στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.

Νοείται ότι σε περίπτωση χωροθέτησης ανοικτής αθλητικής διευκόλυνσης εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, αυτή δεν θα επιτρέπεται στις περιοχές προστασίας του Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας και των ανισόπεδων/ισόπεδων κόμβων [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου] και σε Ζώνες Προστασίας με κωδικό Δα των λόφων-εξάρσεων του εδάφους και των υδατορεμάτων (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών). Περαιτέρω, προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, οι ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 100 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α) και τουλάχιστον 50 μέτρα από το όριο Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β.

16.7 Υποστηρικτικές Χρήσεις και Παρεμπίπτουσες Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις σε Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε αναπτύξεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων είναι δυνατό να συνυπάρχουν κτιριακές εγκαταστάσεις, νοουμένου ότι οι αθλητικές διευκολύνσεις δεν εμπίπτουν σε Ζώνες Προστασίας με κωδικό Δα, ως ακολούθως:

- (α) Υποστηρικτικές χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο), οι οποίες θα είναι ισόγειες με μέγιστο ύψος οικοδομής τα 5 μέτρα και το μεικτό τους εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 10% του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού ή τα 200 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (β) Παρεμπίπτουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις, οι οποίες μαζί με τις υποστηρικτικές χρήσεις δεν θα υπερβαίνουν τους συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης όταν αυτή βρίσκεται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης. Σε περιπτώσεις που οι ανοικτή αθλητική διευκόλυνση βρίσκεται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης, τότε ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για τις παρεμπίπτουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις και τις υποστηρικτικές χρήσεις θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων στην πολεοδομική ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν το 0,40:1 και 0,25:1, αντίστοιχα.

Νοείται ότι και στις δυο πιο πάνω περιπτώσεις, οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζονται:

- (α) Σε περιπτώσεις χώρων που καθορίζονται ειδικά στο Τοπικό Σχέδιο για τη δημιουργία αθλητικών διευκολύνσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- (β) Στις περιπτώσεις των ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων που περιγράφονται στην παράγραφο 16.6.2.2, όπου ισχύει ειδική πολιτική.

16.8 Άλλες Πρόνοιες

Διευκολύνσεις οι οποίες σχετίζονται με τον αθλητισμό είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας) και του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), όπως επίσης και σε δημόσιους χώρους πρασίνου με βάση το Κεφάλαιο 6 (Περιβάλλον).

16.9 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αθλητικών Διευκολύνσεων

Στον Πίνακα 16.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση αθλητικών διευκολύνσεων διαφόρων τύπων.

Πίνακας 16.1 Χωροθετική Πολιτική για Αθλητικές Διευκολύνσεις στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις, Γυμναστήρια	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	
	Θέσεις που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο	
	Οικιστικές Ζώνες	
		Μέγιστο μεικτό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 250 τ.μ., κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, υπό προϋποθέσεις
		Μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 250 τ.μ. περιλαμβανομένων των κολυμβητηρίων, κατά μήκος δρόμων

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
		πρωταρχικής σημασίας, υπό προϋποθέσεις
Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	Θέσεις που ειδικά καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο	
	Εντός Περιοχών Ανάπτυξης	Ευρύτερος δημόσιος τομέας, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, υπό προϋποθέσεις
	Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα και Ζώνη Προστασίας Δα, αλλά εκτός περιοχών προστασίας του Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας και των ανισόπεδων/ισόπεδων κόμβων και Ζωνών Προστασίας Δα των λόφων-εξάρσεων του εδάφους και των υδατορεμάτων (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών)	Υπό προϋποθέσεις, ενώ καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από περιοχές οχλουσών χρήσεων (κτηνοτροφικών και βιομηχανικών)
Ένα μίνι γήπεδο ποδοσφαίρου ή δυο γήπεδα άλλου τύπου	Εντός Περιοχών Ανάπτυξης	Προσωρινή άδεια, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, υπό προϋποθέσεις
Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου	Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια που εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, εξαιρουμένου του τμήματός του που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και των περιοχών προστασίας που καθορίζονται	Σε τεμάχιο της τάξης των 2.000 τ.μ. υπό προϋποθέσεις, ενώ καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από περιοχές οχλουσών χρήσεων (κτηνοτροφικών και βιομηχανικών)

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	εκατέρωθεν του και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους	
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Σε τεμάχιο της τάξης των 2.000 τ.μ., υπό προϋποθέσεις
Κλειστές/Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	Εντός Περιοχών Ανάπτυξης	Διευκολύνσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, υπό προϋποθέσεις
	Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα	Υπό προϋποθέσεις
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Προϋποθέσεις Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις)

17. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

17.1 Γενικά

Το φάσμα των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι ευρύ, ξεκινώντας από τις μικρότερες και απλές, όπως είναι το καφενείο και το εστιατόριο, και καταλήγοντας στις πιο μεγάλες και σύνθετες, όπως είναι το Θεματικό Πάρκο και το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων και άλλων εξειδικευμένων τέτοιων διευκολύνσεων, όπως είναι τα γήπεδα γκολφ και τα υδροπάρακα.

17.2 Προβλήματα

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

17.2.2 Παράλληλα, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται με την ανεπαρκή παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική αναψυχή.

17.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

17.3.1 Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης στον τομέα αυτό συντίθεται από την συμπλήρωση των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε ολόκληρη τη Δημοτική περιοχή Τσερίου για σκοπούς βελτίωσης της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού και της βιωσιμότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

17.3.2 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, αλλά παράλληλα και την κατά το δυνατό ενθάρρυνση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα των διάφορων υποπεριοχών του Τοπικού Σχεδίου, όπου κρίνεται σκόπιμο, καθώς και την επίτευξη πολυδιάστατης χρήσης των υποδομών και των δυνατοτήτων της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

17.3.3 Πρόσθετα, η Ειδική Στρατηγική στοχεύει στην ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων διάφορων περιοχών από αναπτύξεις οχληρής μορφής, και για τον λόγο αυτό η σχετική χωροθετική πολιτική και προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση κάθε τύπου ανάπτυξης αναψυχής/ψυχαγωγίας, διαφοροποιούνται ανάλογα.

17.4 Βασικοί Στόχοι

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 Τοπικού Σχεδίου.

- (β) Η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων για τον σκοπό αυτό, που να είναι ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας.
- (γ) Ο περιορισμός οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, σε συγκεκριμένες περιοχές, προς ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ευαίσθητων περιοχών.

17.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής

17.5.1 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., είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα.
- (γ) Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα.
- (δ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III.

17.5.2 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, είναι δυνατό να χωροθετούνται, αφού εξασφαλισθεί 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 καθορισμένο άξονα/περιοχή εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.13, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.

17.5.3 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.13.

17.6 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

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

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.

(β) Στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα.

(γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

17.6.2 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.13.

17.7 **Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής**

17.7.1 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:

(α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.

(β) Στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα.

(γ) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι μόνο όσον αφορά μπαρ, δισκοθήκες και μουσικοχορευτικά κέντρα κλειστού τύπου.

17.7.2 Όσον αφορά τις Αίθουσες Δεξιώσεων θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 17.8.

17.7.3 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.13.

17.8 **Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων**

17.8.1 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, γι' αυτό θεωρείται αναγκαία η εφαρμογή ειδικής χωροθετικής πολιτικής. Στην αναφερόμενη κατηγορία δεν περιλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που ενσωματώνονται σε αναπτύξεις που διέπονται από τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας. Καμιά τέτοιου τύπου ανάπτυξη δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς την εξασφάλιση της αναγκαίας Πολεοδομικής Άδειας. Η ανέγερση αυτοτελούς Αίθουσας Δεξιώσεων είναι δυνατό να επιτραπεί:

(α) Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν η αίθουσα προορίζεται να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει εμβαδόν ελεύθερο από οποιαδήποτε

οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ. Θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής που καθορίζεται για κατοικία, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερος.

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

17.8.2 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, οι οποίες δικαιολογούνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της περιοχής, αναπτύξεις του τύπου αυτού, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4 και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, εξαιρουμένου του τμήματός του που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και των περιοχών προστασίας που καθορίζονται εκατέρωθεν του και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου], με τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

17.8.3 Κατά την εξέταση όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.13.

17.8.4 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 οδικής ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με αυτοκινητόδρομους ή 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 30 μέτρα τουλάχιστον από αυτοκινητόδρομο, 25 μέτρα τουλάχιστον από δρόμο πρωταρχικής σημασίας και 15 μέτρα τουλάχιστον από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο. Εάν παραστεί ανάγκη, θα απαιτείται από τους αιτητές η 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. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ούτως ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.

- (γ) Το μέτωπο του τεμαχίου με τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας θα είναι τουλάχιστον 50 μέτρα.
- (δ) Το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν θα υπερβαίνει τα 500 τ.μ.
- (ε) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο και θα διαθέτει εκτενείς υπαίθριους τοπιοτεχνημένους χώρους.
- (στ) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, οι αίθουσες δεξιώσεων θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.
- (ζ) Κατά τη χωροθέτηση αιθουσών δεξιώσεων εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα και σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι η λειτουργία τους θα επηρεάσει τις περιοχές του Δικτύου *Natura* 2000, θα εφαρμόζεται η σχετική νομοθεσία για την εξέταση των περιβαλλοντικών επιπτώσεών τους.
- (η) Στις περιπτώσεις χωροθέτησης της ανάπτυξης στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, η οικοδομή πρέπει να απέχει τουλάχιστον 25 μέτρα από πρωτεύον οδικό δίκτυο και τουλάχιστον 15 μέτρα από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.

17.9 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 17.9.1** 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.
- 17.9.2** 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 πράσινου, 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 και τοξοβολίας, τα γήπεδα γκολφ, κ.ο.κ.).
 - (δ) Τα διάφορα εκθέματα (όπως τα ζωολογικά/υδρολογικά πάρκα, τα ενυδρεία, οι γεωργικές εκθέσεις, κ.ο.κ.).
 - (ε) Την ψυχαγωγία (όπως τα 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).

17.9.3 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).

17.9.4 Οι τύποι Εξειδικευμένων Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας μπορεί να είναι **Σύνθετοι** (Θεματικά Πάρκα, Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, κ.ο.κ.) ή **Άλλοι** (γήπεδα γκολφ, γήπεδα *mini golf*, 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.

17.10 **Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας**

17.10.1 **Θεματικά Πάρκα**

17.10.1.1 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 τη ψυχαγωγία τους, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα, περιλαμβανομένων και αυτών που αφορούν την παράδοση του τόπου. Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

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

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

- (γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού, κατασκευών και τοπιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.
- (δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου.

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

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

17.10.1.4 Θεματικά Πάρκα είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4 και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, εξαιρουμένου του τμήματός του που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και των περιοχών προστασίας που καθορίζονται εκατέρωθέν του και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου], νοουμένου ότι οι αναπτύξεις δεν θα δημιουργούν όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της περιοχής. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων και το ποσοστό κάλυψης, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής. Επιπρόσθετα πρέπει να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις καθώς και τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.13:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 25.000 τ.μ.
- (β) Το μέτωπο του τεμαχίου με τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας θα είναι τουλάχιστον 100 μέτρα.
- (γ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,35:1, και ο αριθμός ορόφων τους δυο.
- (δ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα του τεμαχίου.
- (ε) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι, και ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.

- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μέχρι δυο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (ζ) Τύποι Θεματικών Πάρκων που αναμένεται να δημιουργούν όχληση θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή, ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις γειτνιάζουσας ευαίσθητης χρήσης (π.χ. Οικιστική Ζώνη).
- (η) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, τα Θεματικά Πάρκα θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.

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

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

17.10.1.7 Θεματικά πάρκα είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν και στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 3ο (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

17.10.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

17.10.2.1 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 δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα *badminton*, *squash*, χειροσφαίρισης, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, *mini golf*, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, *bowling*, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

17.10.2.2 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 τοποιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

17.10.2.3 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, *take-away*) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με "παραδοσιακά στοιχεία".

17.10.2.4 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δέντρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών) ή μικρής κλίμακας "φάρμες" κατοικίδιων ζώων και πτηνών, έτσι ώστε το Κέντρο να εμπλουτίζεται λειτουργικά και να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.

17.10.2.5 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλη περιοχή που βρίσκεται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, εξαιρουμένου του τμήματός του που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και των περιοχών προστασίας που καθορίζονται εκατέρωθεν του και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου], νοουμένου ότι δεν θα δημιουργούν όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της περιοχής. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων και το ποσοστό κάλυψης, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής. Επιπρόσθετα, πρέπει να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 20.000 τ.μ.
- (β) Το μέτωπο του τεμαχίου με τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας θα είναι τουλάχιστον 100 μέτρα.
- (γ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,10:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,15:1, και ο αριθμός ορόφων τους δυο.
- (δ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα του τεμαχίου. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων

ποδοσφαίρου, και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30 μέτρα.

- (ε) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι, και ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (ζ) Τύποι Κέντρων Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, που αναμένεται να δημιουργούν όχληση, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή, ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις γειτνιάζουσας ευαίσθητης χρήσης (π.χ. Οικιστική Ζώνη).
- (η) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, τα Θεματικά Πάρκα θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.

17.10.2.6 Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των υποπαραγράφων 17.8.4(α), (β) και (ε) και των παραγράφων 17.10.1.3, 17.10.1.5, 17.10.1.6 και 17.13.

17.10.2.7 Αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται και στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

17.11 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

17.11.1 Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα *mini golf*, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.), δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, *snack bar*), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Σε περίπτωση όπου για τις Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας εφαρμόζονται ή εφαρμοστούν ειδικά κίνητρα ή/και προϋποθέσεις μετά από σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, τότε θα ισχύουν επιπρόσθετα και τα κίνητρα και οι προϋποθέσεις αυτές. Ειδικά για τα γήπεδα γκολφ θα περιλαμβάνονται και όλοι οι τύποι χρήσεων που θα εγκρίνει εκάστοτε το Υπουργικό Συμβούλιο, όπως π.χ. οι κατοικίες, τα ξενοδοχεία, οι χώροι αναψυχής και ψυχαγωγίας κλπ., που θα θεωρούνται αναπόσπαστο τμήμα τους και θα εξετάζονται με βάση την παρούσα πολιτική.

17.11.2 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατό να χωροθετούνται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 3ο (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4 και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, νοουμένου ότι το τεμάχιο έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 10.000 τ.μ. και το μέτωπό του με το δρόμο πρωταρχικής σημασίας είναι τουλάχιστον 50 μέτρα, και αυτές εντάσσονται σωστά στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής. Αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανό να δημιουργούν όχληση θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή, ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις γειτνιάζουσας ευαίσθητης χρήσης (π.χ. Οικιστική Ζώνη).

Η παρούσα πολιτική δεν εφαρμόζεται στο τμήμα του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και στις περιοχές προστασίας που καθορίζονται τόσο εκατέρωθεν του όσο και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου].

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου (όπως ενυδρεία, *bowling centers* και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 7.500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρους τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών (πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων).

Προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.

17.11.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να επιτρέψει, κατ' εξαίρεση, Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας και εντός Περιοχής Ανάπτυξης, όταν κατά την κρίση της η φύση της ανάπτυξης (π.χ. ενυδρεία) και το μέγεθός της δεν αναμένεται να δημιουργούν σημαντικές επιπτώσεις στη γύρω περιοχή. Στις περιπτώσεις αυτές προτίμηση θα δίδεται σε εμπορικές περιοχές ή άξονες, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

17.11.4 Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερα από τα πιο πάνω αναφερόμενα μεγέθη γηπέδου ή και να ζητήσει την παραχώρηση απομονωτικών/προστατευτικών λωρίδων από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω επιπτώσεών της στη γύρω περιοχή.

17.11.5 Για Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας σε Περιοχές Ανάπτυξης ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης

του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία από την Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,30:1 και 0,20:1, αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα *bowling centers*, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι δυο και το ύψος 10 μέτρα.

17.11.6 Κατά τη μελέτη όλων των αιτήσεων αυτού του τύπου, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στη φυσιολογία και στο χαρακτήρα της περιοχής και θα λαμβάνει υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 17.13.

17.12 Διαβουλεύσεις με Υφυπουργείο Τουρισμού

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

17.13 Εξέταση Αιτήσεων

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 ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), 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, ανάλογα με το επίπεδο ηχητικής ρύπανσης της ανάπτυξης (εγκατάσταση και χρήση ηχητικής ή/και μουσικής υποδομής κλπ.), ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.
- (γ) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογεί την επάρκεια των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή ή η ανάπτυξη εφάπτεται σε κύριους δρόμους. Η Πολεοδομική Αρχή είναι

δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται ότι το είδος και το μέγεθος της ανάπτυξης είναι τέτοιο που αναμένεται ότι θα προσελκύει μεγάλο αριθμό χρηστών/επισκεπτών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αιθουσών δεξιώσεων, μουσικοχορευτικών κέντρων και μεγάλου μεγέθους εστιατορίων. Σε περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητο λόγω της κλίμακας και την έντασης της ανάπτυξης, θα απαιτείται η διεξαγωγή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.

- (δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την τήρηση ικανοποιητικής απόστασης μεταξύ των χώρων άσκησης των κύριων ή/και των βοηθητικών δραστηριοτήτων της ανάπτυξης (π.χ. οικοδομή, υπαίθριοι χώροι εστίασης ή συγκέντρωσης, χώροι στάθμευσης και διάδρομοι διακίνησης οχημάτων, κ.ο.κ.) και των ορίων του τεμαχίου.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δεσμεύσεις για χορήγηση άδειας σε μελλοντικές αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- (στ) Στις περιπτώσεις που χωροθετείται κοντά στα Αρχαία Μνημεία και κτίρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.
- (ζ) Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία και τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η αποδοτική γεωργική γη).
- (η) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, στις περιπτώσεις που χωροθετείται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, και όπου δεν γίνεται ειδική αναφορά, θα διασφαλίζεται ικανοποιητική απόσταση από Ζώνες/Περιοχές οχλουσών χρήσεων (κτηνοτροφικών και βιομηχανικών).

17.14 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

Στον Πίνακα 17.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας ανάπτυξης αναψυχής και ψυχαγωγίας.

Πίνακας 17.1 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III	
	Τοπικά Εμπορικά Κέντρα	
	Άλλη Ζώνη εντός Περιοχών Ανάπτυξης	
Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
Αίθουσες Δεξιώσεων	Κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας	Για εξυπηρέτηση τελετών που σχετίζονται με θρησκευτικούς χώρους, εμβαδόν ωφέλιμου χώρου που δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.
	Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια που εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, εξαιρουμένου του τμήματός του που	Υπό προϋποθέσεις, ενώ καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από περιοχές οχλουσών χρήσεων (κτηνοτροφικών και βιομηχανικών) Απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	<p>εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και των περιοχών προστασίας που καθορίζονται εκατέρωθέν του και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους</p>	
	<p>Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων</p>	<p>Υπό προϋποθέσεις</p>
<p>Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας (θεματικά πάρκα και κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα)</p>	<p>Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια που εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, εξαιρουμένου του τμήματός του που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και των περιοχών προστασίας που καθορίζονται εκατέρωθέν του και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους</p>	<p>Υπό προϋποθέσεις, ενώ καθορίζονται ελάχιστες αποστάσεις από περιοχές οχλουσών χρήσεων (κτηνοτροφικών και βιομηχανικών)</p> <p>Ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου 25.000 τ.μ. για θεματικά πάρκα και ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου 20.000 τ.μ. για κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα</p>
	<p>Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων</p>	<p>Υπό προϋποθέσεις Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις)</p>

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα <i>mini golf</i> , υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.)	<p>Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτική Ζώνη Γα4, σε τεμάχια που εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, εξαιρουμένου του τμήματός του που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και των περιοχών προστασίας που καθορίζονται εκατέρωθέν του και στους ανισόπεδους/ισόπεδους κόμβους</p> <p>Περιοχή Ανάπτυξης με προτίμηση σε εμπορικές περιοχές ή άξονες</p> <p>Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων</p>	<p>Ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου 10.000 τ.μ.</p> <p>Σε εξαιρετικές περιπτώσεις για τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου (όπως ενυδρεία, <i>bowling centres</i> και παρόμοια), ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου 7.500 τ.μ.</p> <p>Κατ' εξαίρεση και υπό προϋποθέσεις (π.χ. ενυδρεία)</p> <p>Υπό προϋποθέσεις Κεφαλαίου 3ο (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις)</p>

18. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

18.1 Γενικά

18.1.1 Τα τελευταία χρόνια, η σχέση του πολιτισμού με την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του αστικού συμπλέγματος έχει διαφοροποιηθεί. Έχει γίνει κοινώς αποδεκτή η θετική επίδρασή του στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην εικόνα της πόλης και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, καθώς και η συνεισφορά του στον τομέα της απασχόλησης. Επιπρόσθετα, συνδέεται με την ανάπτυξη και προβολή του τουριστικού προϊόντος μέσα από μια ευρύτερη έννοια του πολιτισμού.

18.1.2 Σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχεδιασμό για τον Πολιτισμό του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας, η έννοια του Πολιτισμού στη σύγχρονη πραγματικότητα περιλαμβάνει όχι μόνο τις Καλές Τέχνες αλλά αφορά επίσης στον τρόπο ζωής, στην πρόσληψη της ιστορίας, στην αυτοσυνειδησία της κοινωνίας, καθώς επίσης και στην εξέλιξη της τεχνολογίας. Ως εκ τούτου, το εύρος του πεδίου της πολιτιστικής διακυβέρνησης και πολιτικής συνδέεται άμεσα όχι μόνο με τη σύγχρονη καλλιτεχνική δημιουργία, αλλά και με άλλα ουσιώδη θέματα όπως είναι η κοινωνική ενσωμάτωση και συνοχή, η πολιτιστική ποικιλομορφία, η αστική αναζωογόνηση, η εθνική οικονομία και η παιδεία.

18.1.3 Ως εκ τούτου, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, υποδομή και διευκολύνσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναπτύξεων και χρήσεων οι οποίες σχετίζονται με τα πιο πάνω, και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μουσεία, θέατρα, βιβλιοθήκες, χώρους εκθέσεων έργων τέχνης, πολιτιστικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα (στο βαθμό που ικανοποιούν την λειτουργία πολιτιστικών δρώμενων) και άλλα παρόμοια.

18.1.4 Σημειώνεται ότι η χωροθετική πολιτική για αναπτύξεις οι οποίες δυνατόν να συμπεριληφθούν εντός του ευρύτερου ορισμού του "πολιτισμού" αλλά εμπίπτουν περισσότερο στην έννοια της ψυχαγωγίας και αναψυχής και γενικότερα των εμπορικών χώρων συνάθροισης του κοινού συμπεριλαμβάνονται στα Κεφάλαιο 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).

18.2 Προβλήματα

Ανάμεσα στα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στη Δημοτική περιοχή Τσερίου καταγράφεται και η μη επάρκεια των πολιτιστικών υποδομών, που θα συνέβαλλαν στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και θα υποστήριζαν τη σύζευξη πολιτισμού και τουρισμού, ως σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων. Η προγραμματιζόμενη ανέγερση δημοτικού μεγάρου, το οποίο θα συμπεριλαμβάνει χώρο πολλαπλών εκδηλώσεων, αναμένεται ότι θα αναβαθμίσει σημαντικά την πολιτιστική υποδομή.

18.3 Ειδική Στρατηγική

18.3.1 Σύμφωνα με το Στρατηγικό Σχέδιο για τον Πολιτισμό του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας, το αναπτυξιακό όραμα για τον Πολιτισμό επικεντρώνεται στη βελτίωση της ποιότητας ζωής μέσω της αειφόρου ανάπτυξης και της ανάδειξης της σύγχρονης κυπριακής δημιουργίας στην καθημερινότητα των πολιτών, έτσι που η Κύπρος να αποκτήσει νέα, αναβαθμισμένη διεθνή εικόνα. Μέσα στο πνεύμα των διεθνών εξελίξεων και της παγκοσμιοποίησης, είναι επιβεβλημένο ο πολιτισμός να πάρει μια άλλη ουσιαστικότερη θέση στον ευρύτερο δημόσιο χώρο. Οι βασικές αρχές του οράματος για τον Πολιτισμό συνοψίζονται στην ενίσχυση της δημιουργικότητας, στην παροχή ίσων ευκαιριών πρόσβασης και συμμετοχής στα πολιτιστικά αγαθά, στην ενίσχυση της διαπολιτισμικότητας και στην προβολή αλλά και διατήρηση της ιδιαίτερης πολιτισμικής μας ταυτότητας.

18.3.2 Η χωροθετική πολιτική για πολιτιστικές εγκαταστάσεις και υποδομές έχει διαμορφωθεί έχοντας υπόψη την ενθάρρυνση σε χωρικό επίπεδο του προαναφερόμενου οράματος και ιδιαίτερα τις στρατηγικές επιδιώξεις που περιέχονται σε αυτό σχετικά με την προστασία, προβολή και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και του σύγχρονου πολιτισμού στην καθημερινότητα του σύγχρονου πολίτη και επισκέπτη καθώς την στήριξη, ενίσχυση και προώθηση της σύγχρονης κυπριακής καλλιτεχνικής και πνευματικής δημιουργίας.

18.4 Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές

18.4.1 Ο Πολιτισμός μέσα στη σύγχρονη διάσταση και προοπτική είναι έννοια δυναμική και θα πρέπει να βασίζεται στην ανάπτυξη ενεργού πολιτιστικής πολιτικής που να αποσκοπεί μεταξύ άλλων και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, στην ενίσχυση της κοινωνικής ενσωμάτωσης και συνοχής και στο σεβασμό και τη διατήρηση της πολιτιστικής ποικιλομορφίας.

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

(α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για χωροθέτηση πολιτιστικών εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

(β) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών που αποσκοπούν στην καθοδήγηση και ενθάρρυνση τέτοιων αναπτύξεων, τόσο από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα αλλά και από τον ιδιωτικό τομέα, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής τους στις μεταβαλλόμενες ανάγκες και τάσεις.

18.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή

18.5.1 Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας της Δημοτικής περιοχής. Οι πολιτιστικές χρήσεις, οι οποίες προωθούνται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, θα χωροθετούνται κατά κανόνα, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην

ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας της περιοχής και της ενιαίας ταυτότητας του οικισμού.

18.5.2 Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατό να χωροθετούνται:

(α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.

(β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

(γ) Σε τεμάχιο στο οποίο βρίσκεται το πρώτο δημοτικό σχολείο Ρούσειον και καθορίζεται στο Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) ως χώρος Πολιτιστικής και Εκπαιδευτικής Υποδομής και στο Σχέδιο με Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

(δ) Σε τεμάχιο στο οποίο βρίσκεται το παλαιό δημοτικό σχολείο Ελένειον [δείχνεται στο Σχέδιο με Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου].

18.5.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, αφού τις μελετήσει κατ' αξία, στις περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιοσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή.

18.5.4 Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων των οικοδομών για σκοπούς ένταξης τους στο χώρο και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής και στο βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από την συγκέντρωση πληθυσμού και την κυκλοφορία οχημάτων που θα δημιουργεί η ίδια η ανάπτυξη. Παράλληλα θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Επιπλέον, σημασία θα δοθεί στη δυνατότητα της συγκεκριμένης ανάπτυξης να συμβάλει στην αναζωογόνηση της περιοχής και στη βελτίωση της εικόνας και λειτουργίας του χώρου.

18.6 **Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους**

18.6.1 Στις περιπτώσεις ανέγερσης και τοποθέτησης μνημείων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις εισηγήσεις της Επιτροπής Μνημείων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ελέγχου της Ανέγερσης και Τοποθέτησης Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους Νόμου.

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

- (α) τον βαθμό προβολής του μνημείου,
- (β) τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες, και
- (γ) την ένταξη στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

18.6.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε ανοικτούς χώρους (π.χ. πάρκα, πλατείες, κυκλικούς κόμβους και δρόμους), ώστε να αναδεικνύεται ο σύγχρονος πολιτισμός και η εικόνα που εκπέμπει η Δημοτική περιοχή, μέσα από ειδικές εικαστικές κατασκευές ή και εγκαταστάσεις στο χώρο. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται τόσο η αισθητική αναβάθμιση των δημόσιων χώρων όσο και η στήριξη και ενίσχυση των ντόπιων δημιουργών, των οποίων τα έργα θα εκτίθενται στις πόλεις/οικισμούς, στα πάρκα και σε άλλους δημόσιους χώρους (π.χ. αερολιμένες, δημόσια κτίρια, κ.ο.κ.).

18.7 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Πολιτιστικής Υποδομής

Στον Πίνακα 18.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της πολιτιστικής υποδομής.

Πίνακας 18.1 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Πολιτιστική Υποδομή	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	
	Χώρος Πολιτιστικής και Εκπαιδευτικής Υποδομής	
	Σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω	Κατ' αξία

19. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

19.1 Γεωργία

19.1.1 Η γεωργία αναμένεται ότι θα παραμείνει ως ένας από τους δευτερεύοντες τομείς οικονομικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, δεδομένου ότι οι εκτάσεις εύφορης γης και οι αρδευόμενες περιοχές (από αρδευτικό έργο) είναι σχετικά περιορισμένες.

19.1.2 Η ανάπτυξη της γεωργίας αναμένεται ότι θα συμβάλει στη διατήρηση της ταυτότητας της περιοχής, στην αναβάθμιση και διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος και στην ισόρροπη κατανομή της απασχόλησης και των πηγών εισοδήματος, εξασφαλίζοντας υψηλότερο βιοτικό επίπεδο και ποιότητα ζωής για τον τοπικό πληθυσμό. Η δυναμική ανάπτυξη του τομέα συνδέεται με τις προοπτικές εκσυγχρονισμού των μεθόδων παραγωγής και των καλλιεργειών που υιοθετούνται.

19.1.3 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της γόνιμης/παραγωγικής γεωργικής γης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που αυτή αρδεύεται, και η διαφύλαξη των φυσικών πόρων της περιοχής. Για την υλοποίηση της πολιτικής στις ανωτέρω περιοχές είναι δυνατό να επιτρέπεται ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (δόμες, γεωργικές αποθήκες, κ.ο.κ., οι οποίες να δικαιολογούνται από την αντίστοιχη γεωργική καλλιέργεια και με μέγεθος ανάλογο του μεγέθους και του τύπου της γεωργικής ανάπτυξης που διεξάγεται στο τεμάχιο) ή/και ανάπτυξη που είναι δυνατό να επιτραπεί με βάση τις πρόνοιες των αντίστοιχων υπόλοιπων πολιτικών του Τοπικού Σχεδίου.

19.1.4 Στην περιοχή που καλύπτεται από αρδευτικό έργο και εμπίπτει σε Κτηνοτροφική ή Αγροτική Ζώνη, οι κτηνοτροφικές και οι άλλες επιτρεπόμενες αναπτύξεις θα πρέπει να διασφαλίζουν την ομαλή, απρόσκοπτη και συνεχή λειτουργία των αρδευτικών καναλιών [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου].

19.2 Κτηνοτροφία

19.2.1 Κτηνοτροφική Ζώνη

19.2.1.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων στην καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη που βρίσκεται στις νότιες παρυφές του Τοπικού Σχεδίου. Στόχος του μέτρου είναι η ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας και ο περιορισμός της όχλησης που δημιουργούν οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις.

19.2.1.2 Στην καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη θα επιτρέπεται η εκτροφή αιγοπροβάτων μόνο, έτσι ώστε να μετριαστούν οι επιπτώσεις από τη λειτουργία των κτηνοτροφικών μονάδων στην περιβάλλουσα περιοχή. Η λειτουργία αδειούχων κτηνοτροφικών μονάδων διαφορετικού τύπου, δεν θα ανασταλεί, ενώ η επέκταση/αναβάθμισή τους θα είναι δυνατή με σκοπό την εναρμόνιση με τις

αγροπεριβαλλοντικές νομοθεσίες και την ευημερία των ζώων. Περαιτέρω, στις μονάδες αυτές μπορούν να επιτραπούν εγκαταστάσεις για την περιβαλλοντική τους αναβάθμιση. Σχετικό επίσης είναι το περιεχόμενο της παραγράφου 19.1.4.

19.2.1.3 Κτηνοτροφικές αναπτύξεις εκτός της καθορισμένης Κτηνοτροφικής Ζώνης δεν θα επιτρέπονται.

19.2.1.4 Κατά κανόνα καμιά άλλη ανάπτυξη, εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται μέσα στην καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη. 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 στο τεμάχιο.

(γ) Οποιαδήποτε άλλη κατασκευή συμβάλλει στην κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοουμένου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.

(δ) Κατοικία όπως προνοείται από την παράγραφο 11.6.3 (Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση).

(ε) Αποθήκες όπως προνοείται από την παράγραφο 13.15.3 (Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες).

(στ) Έργα Υποδομής ως προβλέπεται από την παράγραφο 22.5 (Υποδομές).

19.2.1.5 Σε τμήμα της καθορισμένης Κτηνοτροφικής Ζώνης υποδεικνύεται περιοχή στην οποία, παράλληλα με την κτηνοτροφική ανάπτυξη, θα επιτρέπεται και λατομική ανάπτυξη για την εξόρυξη αργίλου/μάργας ή τη συνδυασμένη εξόρυξη χαβαροχαλίκων και αργίλου/μάργας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των υποπαραγράφων 25.1(β) και (γ) και της παραγράφου 25.2 (Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη).

19.2.2 Κτηνοτροφική Περιοχή

19.2.2.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και συγκεκριμένα στα βορειοανατολικά του οικισμού, υπάρχει Κτηνοτροφική Περιοχή, η οποία εντάσσεται σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4. Η ένταξη της σε Αγροτική Ζώνη έγινε με τη δημοσίευση των Πολεοδομικών Ζωνών Τσερίου το 2007, για την αποφυγή ανανέωσης υφιστάμενων ή υπογραφής νέων συμβάσεων μίσθωσης κτηνοτροφικών οικοπέδων. Μόνο εγκαταστάσεις για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των υφιστάμενων κτηνοτροφικών αναπτύξεων/μονάδων μπορούν να επιτραπούν. Οι υφιστάμενες αδειούχες κτηνοτροφικές αναπτύξεις/μονάδες μπορούν να λειτουργούν μέχρι τη λήξη των αντίστοιχων συμβάσεων μίσθωσης των κτηνοτροφικών οικοπέδων.

- 19.2.2.2** Η Τοπική Αρχή θα πρέπει να εντατικοποιήσει τις διαβουλεύσεις της με το Υπουργείο Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, επειδή αναγνωρίζεται η αναγκαιότητα για τη μετακίνηση των κτηνοτροφικών αναπτύξεων/μονάδων από την Κτηνοτροφική Περιοχή και την πλήρη κατάργησή της, καθ' ότι αυτή δημιουργεί σημαντική περιβαλλοντική υποβάθμιση της γειτνιάζουσας οικιστικής περιοχής και αισθητική επιβάρυνση του περιβάλλοντος.

20. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

20.1 Γενικά

20.1.1 Για την επιτυχή υλοποίηση των Βασικών Στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως αυτές περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στο περιορισμό της εξάπλωσης της ανάπτυξης έξω από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης και στην προαγωγή της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης. Στους βασικούς στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνονται η προαγωγή της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση της Δημοτικής περιοχής Τσερίου, 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.

20.1.2 Για σκοπούς του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, ως Περιοχή Ανάπτυξης θεωρείται η εξωτερική περίμετρος των καθορισμένων Οικιστικών (κωδικοί Κα/Πα), Εμπορικών (κωδικός Εβ), Βιομηχανικών (κωδικοί Βγ/Βα), Βιοτεχνικών (κωδικός Βδ), Κτηνοτροφικών (κωδικός Γγ) Ζωνών/Περιοχών και των καθορισμένων Ζωνών Δημόσιων και Άλλων Χρήσεων (κωδικός Αα).

20.2 Προβλήματα

Τα κυριότερα προβλήματα, σχετικά με την διάχυση της ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Κατακράτηση και αδρανοποίηση γης κατάλληλης προς ανάπτυξη εντός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, πρόβλημα το οποίο συμβάλλει ουσιαστικά στη δημιουργία πιέσεων πρόωρων επεκτάσεων τους ή επιπρόσθετης διασποράς.
- (β) Καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, και μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Άστοχη εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων αξιόλογων περιοχών των περιφερειακών περιοχών, που προκύπτουν από το φυσικό περιβάλλον, το αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο, και την πολιτιστική κληρονομιά.

20.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

Με βάση τα πιο πάνω οι διάφορες επί μέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν:

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

20.4 Χωροθετική Πολιτική

20.4.1 Εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, πέραν από τις γεωργικές και δασοπονικές χρήσεις, θα επιτρέπονται μόνον χρήσεις, οι οποίες περιγράφονται στα αντίστοιχα επιμέρους κεφάλαια και στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, λαμβάνοντας ιδιαίτερα υπόψη τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 6 (Περιβάλλον).

20.5 Ειδικές Πρόνοιες

20.5.1 Ειδική Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας

Η Ειδική Ζώνη με κωδικό ΠΑΛ (Ειδική Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας), η οποία περιλαμβάνει τη «λωρίδα κατάληψης» του υπό κατασκευή αυτοκινητόδρομου και των ανισόπεδων/ισόπεδων κόμβων, αποτελεί ειδική ρύθμιση και δεν θεωρείται ως περιοχή εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης. Ως εκ τούτου, εντός της Ειδικής Ζώνης ΠΑΛ, δεν θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες που αναφέρονται στα διάφορα κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου για τη χωροθέτηση αναπτύξεων εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης, αλλά θα τυγχάνουν εφαρμογής οι ειδικές πρόνοιες της παραγράφου 5.2.5.2.2 (Κυκλοφοριακή Πολιτική-Βιώσιμη Κινητικότητα).

20.5.2 Στρατιωτική Εγκατάσταση και Διαβούλευση με Υπουργείο Άμυνας

Σε τεμάχια ή σε τμήματα τεμαχίων που βρίσκονται στο νοτιοδυτικό τμήμα της Δημοτικής περιοχής Τσερίου και εμπίπτουν στην καθορισμένη Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γ4 και περιλαμβάνονται στην περιοχή που οριοθετείται με διακεκομμένη γραμμή στα Σχέδια με αρ. 5 (Χρήση Γης) και αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση γεωργικής αποθήκης μόνο (εντός της συγκεκριμένης περιοχής υπάρχουν επιταγμένα τεμάχια ή τμήματα τεμαχίων για στρατιωτικούς σκοπούς, για τα οποία εφαρμόζονται ειδικές πρόνοιες από το Υπουργείο Άμυνας). Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής ή/ και οικοδομικής άδειας, η Πολεοδομική ή ανάλογα η Οικοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τους ειδικούς όρους του Υπουργείου Άμυνας. Στις Ζώνες Προστασίας Δαι, οι οποίες επίσης περιλαμβάνονται στη συγκεκριμένη περιοχή, ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου ως προς τις επιτρεπόμενες αναπτύξεις.

20.5.3 Πεδίο Βολής και Διαβούλευση με Υπουργείο Άμυνας

- 20.5.3.1** Σε τεμάχια ή σε τμήματα τεμαχίων που βρίσκονται στο κεντρικό τμήμα της Δημοτικής περιοχής Τσερίου, εμπίπτουν στην καθορισμένη Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4 και στην επίσης καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δαι και περιλαμβάνονται στην περιοχή που οριοθετείται με διακεκομμένη γραμμή στα Σχέδια με αρ. 5 (Χρήση Γης) και αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, υφίσταται το Πεδίο Βολής Τσερίου, όπου εφαρμόζονται ειδικές πρόνοιες από το Υπουργείο Άμυνας. Σε περίπτωση τερματισμού της λειτουργίας του Πεδίου Βολής Τσερίου και της επίταξης των τεμαχίων ή τμημάτων τεμαχίων από το Υπουργείο Άμυνας, θα επιτρέπεται η ανάπτυξή τους με βάση τις σχετικές πρόνοιες της Αγροτικής Ζώνης με κωδικό Γα4 και της Ζώνης Προστασίας με κωδικό Δαι, ενώ σε περίπτωση υποβολής αίτησης για την εξασφάλιση πολεοδομικής ή/και οικοδομικής άδειας, η Πολεοδομική ή ανάλογα η Οικοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τους ειδικούς όρους του Υπουργείου Άμυνας για να διαπιστωθεί εάν υπάρχουν εκπαιδευτικά ή μη εκρηγνυόμενα βλήματα. Η ρύθμιση αυτή θα εφαρμόζεται για όσο χρονικό διάστημα κρίνει απαραίτητο το Υπουργείο Άμυνας, παρά το γεγονός ότι πριν τον τερματισμό της επίταξης των τεμαχίων το εν λόγω Υπουργείο θα προβεί στον καθαρισμό της περιοχής από εκπαιδευτικά ή μη εκρηγνυόμενα βλήματα.
- 20.5.3.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής ή/και οικοδομικής άδειας για την αξιοποίηση των τεμαχίων ή των τμημάτων τεμαχίων που βρίσκονται σε απόσταση 50 μέτρων από το όριο του Πεδίου Βολής Τσερίου, εμπίπτουν σε καθορισμένη Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4, σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με κωδικό Δαι και σε πολύ μικρό μέρος της επίσης καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης με κωδικό Κα8 και περιλαμβάνονται στην περιοχή που οριοθετείται με διακεκομμένη και στικτή γραμμή στα Σχέδια με αρ. 5 (Χρήση Γης) και αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική ή ανάλογα η Οικοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τους ειδικούς όρους του Υπουργείου Άμυνας. Η ρύθμιση αυτή θα εφαρμόζεται και μετά από τον τερματισμό της λειτουργίας του Πεδίου Βολής Τσερίου και για όσο χρονικό διάστημα κρίνει απαραίτητο το Υπουργείο Άμυνας.

21. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

21.1 Γενικά

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 της Δημοτικής περιοχής Τσερίου.

21.2 Προβλήματα

Τα κύρια προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζονται σε σχέση με τους χώρους λατρείας σχετίζονται κυρίως με τη μεγάλη συγκέντρωση προσώπων και οχημάτων σε συγκεκριμένες ώρες και ημέρες και τις επιβαρύνσεις των ανέσεων της φιλοξενούσας περιοχής που κυμαίνονται, ανάλογα σε κάθε περίπτωση.

21.3 Βασικοί Στόχοι

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

21.4 Χωροθετική Πολιτική

21.4.1 Χώροι λατρείας θα επιτρέπονται σε περιοχές που εντάσσονται σε περιοχές κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι), όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διείσδυσης εμπορικών χρήσεων [παράγραφος 12.11.1 (Εμπορική Ανάπτυξη και Γραφεία)].

21.4.2 Επιπρόσθετα, χώροι λατρείας είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,30:1 για τεμάχια της τάξης των 1.000 τ.μ. και το 0,20:1 για τεμάχια μεγαλύτερα από 1.500 τ.μ., και με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης αυτόν της επικρατούσας χρήσης (δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης), υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 1.000 τ.μ.
- (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 Οικιστικής Ζώνης.
- (δ) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%.

- (ε) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6 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.

21.4.3 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και εφ' όσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι, οι οποίοι σχετίζονται με τη συγκεκριμένη τοποθεσία, η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση χώρων λατρείας περιορισμένου εμβαδού μέχρι και της τάξης των 50 τ.μ. (εξωκκλήσι) και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, 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 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.

21.4.4 Κατά την μελέτη αίτησης για προσθήκες/μετατροπές σε χώρο λατρείας, όπου δεν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις της παραγράφου 21.4.2, 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.

21.4.5 Η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων σε συνδυασμό με χώρο λατρείας διέπεται από τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.1 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας).

21.5 **Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Χώρων Λατρείας**

Στον Πίνακα 21.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση χώρων λατρείας.

Πίνακας 21.1 **Χωροθετική Πολιτική για Χώρους Λατρείας στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου**

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Χώροι Λατρείας	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	
	Άξονες Δραστηριότητας	

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	Κατηγορίας I	
	Οικιστικές Ζώνες	Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή βασικών συλλεκτήριων δρόμων, υπό προϋποθέσεις
	Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης	Εμβαδόν μέχρι της τάξης των 50 τ.μ., υπό προϋποθέσεις

22. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

22.1 Γενικά

22.1.1 Λόγω της συνεχιζόμενης έλλειψης σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο από την μη εφαρμογή του Σχεδίου για την Νήσο, επιδιώκεται μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, 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 της Δημοτικής περιοχής Τσερίου, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

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

22.2 Καθορισμός των Έργων Υποδομής

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

- (α) Αναπτύξεις που αφορούν στα δίκτυα υποδομής, όπως δίκτυα σταθμοί και υποσταθμοί μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας διαφόρων τύπων, τηλεπικοινωνιακοί σταθμοί και σταθμοί ραδιοεπικοινωνιών, 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, αγκυροβολεία, αποβάθρες, υδατοφράκτες, εγγειοβελτιωτικά, αντιδιαβρωτικά και αποστραγγιστικά έργα, έργα απορροής όμβριων υδάτων, και άλλα παρόμοια, με τις σχετικές τους εγκαταστάσεις.
- (δ) Αναπτύξεις που συναρτώνται με τη διαχείριση αποβλήτων διαφόρων τύπων και κατηγοριών (αποχετευτικά δίκτυα και τα συστατικά τους στοιχεία, εγκαταστάσεις διαλογής, επεξεργασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης

στερεών αστικών αποβλήτων, σταθμοί επεξεργασίας αστικών λυμάτων, κέντρο διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων, καθώς και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις).

22.3 Προβλήματα Σχετικά με τις Υποδομές

Τα κυριότερα προβλήματα σχετίζονται με:

- (α) Την έλλειψη σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, λόγω της μη εφαρμογής του Σχεδίου για την Νήσο.
- (β) Την αδυναμία ή και την καθυστέρηση παροχής ή/και διαμόρφωσης σε αποδεκτά επίπεδα των αναγκαίων υποδομών για τις διάφορες επί μέρους χρήσεις και για ορθολογικά σύγχρονη διαχείριση αποβλήτων αστικής και περιαστικής διασποράς.
- (γ) Την καταπόνηση του περιβάλλοντος και τους κινδύνους στις αστικές και στις περιαστικές περιοχές.
- (δ) Την ύπαρξη λειψυδρίας, η οποία δημιουργεί, μεταξύ άλλων, ανάγκες για την υλοποίηση ακόμη περισσότερων έργων υποδομής, κυρίως κατασκευαστικών έργων, όπως υδατοφράκτες, έργα αφαλάτωσης, κ.ο.κ.
- (ε) Την ύπαρξη του ηλεκτρικού υποσταθμού μεταφοράς Τσέρι-132kV και εναέριων γραμμών μεταφοράς υψηλής τάσης-132Kv. Η εναέρια γραμμή μεταφοράς Βασιλικός/Τσέρι-132kV, η οποία διασχίζει το ανατολικό τμήμα της Δημοτικής περιοχής και καταλήγει στον ηλεκτρικό υποσταθμό Τσέρι-132kV, επιβαρύνει αισθητικά τις περιοχές από τις οποίες διέρχεται. Θα ήταν επιθυμητό να διερευνηθεί το ενδεχόμενο πλήρους ή τμηματικής υπογειοποίησής της (τμήμα της εναέριας γραμμής βρίσκεται κατά μήκος του ανατολικού παρακαμπτήριου Τσερίου).

22.4 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

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

22.4.2 Επιδίωξη είναι η επαναξιολόγηση των αναγκών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου για υποδομές, ώστε να διασφαλιστεί στο μέτρο του δυνατού, και εκεί όπου απαιτείται, καλύτερη εξυπηρέτηση και εξάλειψη των σοβαρών κινδύνων για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια. Περαιτέρω, οι υποδομές θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στον πολεοδομικό σχεδιασμό, να εντάσσονται ορθά στο χώρο και, όπου είναι δυνατόν, να μην επηρεάζουν αισθητικά ή άλλως το περιβάλλον.

Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

Η ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί εφ' όσον 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 αιεφόρου ανάπτυξης, είτε αυτό υλοποιείται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (κρατικούς και ημικρατικούς οργανισμούς) ή 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 και τις ανέσεις καθορισμένων Περιοχών 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 6 (Περιβάλλον) ή σε περιοχές αρχαίων μνημείων όπου η αισθητική, οικολογική ή άλλη ειδική αξία του περιβάλλοντος και του τοπίου θεωρείται υψίστης σημασίας.
- (δ) Δεν ρυπαίνει ή μολύνει την ατμόσφαιρα, τους υδάτινους πόρους, το έδαφος και το υπέδαφος, τους ποταμούς, τις ακτές και τις φυσικές ή τεχνητές λίμνες.
- (ε) Σε περίπτωση που τέτοιου τύπου αναπτύξεις συνδυάζονται με βιομηχανικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις διάθεσης αποβλήτων, κατά την αξιολόγηση της χωροθέτησης θα λαμβάνονται υπόψη κατά το δυνατό και ανάλογα με τη σημασία του έργου και οι αντίστοιχες πολιτικές που αφορούν τις αναπτύξεις αυτές.

Νοείται ότι κατά τη μελέτη αιτήσεων για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη, εκτός των άλλων, και τα τεχνοοικονομικά κριτήρια των αρμόδιων φορέων/υπηρεσιών.

Νοείται επίσης ότι για ανάπτυξη του τύπου αυτού ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ανώτατου συντελεστή της επικρατούσας χρήσης.

22.6 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής

Επιπρόσθετα των γενικών προνοιών πολιτικής, 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 την γνώμη του Πολεοδομικού Συμβουλίου και άλλων εμπλεκόμενων κατά την 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 την 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 που έμμεσα ή άμεσα αφορούν υποδομές.

22.7 Αναπτύξεις Παροχέων Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών

22.7.1 Ανάπτυξη που αφορά υποσταθμό Παροχέων 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. Νοείται ότι η χωροθέτηση εντός Οικιστικής Ζώνης θα γίνεται μόνο στις περιπτώσεις που η χωροθέτηση δεν είναι αντικειμενικά δυνατή σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη, περιλαμβανομένης της Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης με κωδικό Βγ2 (Κατηγορίας Α), σε Άξονα Δραστηριότητας ή άλλη περιοχή εμπορικής ανάπτυξης.

22.7.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, θα ισχύει η παράγραφος 10.2.6 για 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.

22.7.3 Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με τον Παροχέα που 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, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού

τύπου, και να μην επηρεάζει δυσμενώς της ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού Τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, οι οποίες γειτνιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες.

- 22.7.4 Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο, αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.
- 22.7.5 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.
- 22.7.6 Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη Παροχέων θα επιβάλλονται ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πράσινου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.
- 22.7.7 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.

23. ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

23.1 Γενικά

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

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

23.2 Χωροθετική Πολιτική

23.2.1 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, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σε τεμάχια που εμπίπτουν εξολοκλήρου ή μερικώς σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα.
- (β) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων που συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας ή Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, νοουμένου ότι κριθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από άλλα πρατήρια πετρελαιοειδών.
- (γ) Σε τεμάχια που εφάπτονται του δρόμου πρωταρχικής σημασίας προς Μαργί, ο οποίος αποτελεί μέρος του συστήματος των Βασικών Ακτινωτών Δρόμων Υπερτοπικής Σημασίας, και σε απόσταση της τάξης των 100 μέτρων από τον κυκλικό κόμβο του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου. (Σχετικό είναι και το περιεχόμενο της παραγράφου 23.2.4.)

Νοείται ότι στις πιο πάνω περιπτώσεις, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, δεν δύνανται να τοποθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 1.000 μέτρων μεταξύ τους, ανεξάρτητα εάν υφίστανται τέτοια σε μέρος το οποίο αποτελεί και Άξονα Δραστηριότητας.

23.2.2 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 δεν εμπίπτει σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.
- (ε) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται σε απόσταση ίση ή μεγαλύτερη των 200 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, 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.

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

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

Νοείται ότι σε περιπτώσεις γειτνίασης πρατηρίου πετρελαιοειδών με Οικιστική Ζώνη, εκτός εάν η δραστηριότητα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου, σε απόσταση τουλάχιστον 8 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 δυνατό να συμπεριληφθούν και προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

- 23.2.4 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε απόσταση μικρότερη των 150 μέτρων από περιοχή του Δικτύου *Natura 2000* [“Τόπος Κοινοτικής Σημασίας-ΤΚΣ” *Αλυκός Ποταμός (περιλαμβανομένου του Αλμυρού Ποταμού)-Άγιος Σωζόμενος*], η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με το Τμήμα Περιβάλλοντος.
- 23.2.5 Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι μόνο αυτές οι οποίες προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Νοείται ότι, χρήση η οποία εμπίπτει στον ορισμό της βιοτεχνικής ανάπτυξης θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων και για αυτή θα ισχύουν οι περιορισμοί της παραγράφου 23.2.3.
- 23.2.6 Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών ή/και για την βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και εάν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της παραγράφου 23.2.3. 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.
- 23.2.7 Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

23.3 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

Στον Πίνακα 23.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση πρατηρίων πετρελαιοειδών.

Πίνακας 23.1 Χωροθετική Πολιτική για Πρατήρια Πετρελαιοειδών στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
Πρατήρια πετρελαιοειδών	Σε τεμάχια που εμπίπτουν εξολοκλήρου ή μερικώς σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα	Κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, υπό προϋποθέσεις
	Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα ή Άξονες Δραστηριότητας	Σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων, υπό προϋποθέσεις
	Σε τεμάχια που	Καθορίζεται ελάχιστη απόσταση από τον

ΤΥΠΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΖΩΝΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ
	εφάπτονται του δρόμου πρωταρχικής σημασίας προς Μαργί	κυκλικό κόμβο του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, υπό προϋποθέσεις

24. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

24.1 Γενικά

24.1.1 Τα Αρχαία Μνημεία και γενικότερα οι Αρχαιότητες αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Ανάπτυξη που αφορά εργασίες περιλαμβανομένης της διατήρησης ή/και ανασύλωσης σε Αρχαία Μνημεία ή νέες αναπτύξεις σε αυτά, διέπεται από τις πρόνοιες του αναφερόμενου Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία περιλαμβάνονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα (κρατική ιδιοκτησία) και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (ιδιωτική ιδιοκτησία). Παράλληλα, σε αρκετές περιπτώσεις, περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία έχουν καθορισθεί με βάση τις πρόνοιες του ιδίου Νόμου ως Ελεγχόμενες Περιοχές.

24.1.2 Σύμφωνα με το Τμήμα Αρχαιοτήτων, στη Δημοτική περιοχή Τσερίου υπάρχουν ένα Αρχαίο Μνημείο Πρώτου Πίνακα [πρόκειται για κτιστή σκεπαστή κλίμακα (στέρνα)] και δυο Αρχαία Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (πρόκειται για χώρο και τα κατάλοιπα οικισμού της ρωμαϊκής περιόδου και χώρο και τα κατάλοιπα αρχαίου νεκροταφείου). Τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα που έχουν καθορισθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου περιλαμβάνονται στο Προσάρτημα 2.

24.1.3 Το Τμήμα Αρχαιοτήτων προτίθεται να κηρύξει σε Αρχαία Μνημεία Δεύτερου Πίνακα αριθμό τεμαχίων, ενώ μετά από επισκόπηση έχει εντοπίσει δυο αρχαιολογικά ευαίσθητες περιοχές. Επίσης, στο νότιο τμήμα της Δημοτικής περιοχής, υπάρχει αρδευτικό έργο (φράγμα και σήραγγες/λαγούμια), το οποίο, παρόλο που δεν είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, αφορά ένα ιδιαίτερα σημαντικό έργο με πολύ αξιόλογη κατασκευή που διατηρείται σε καλή κατάσταση και λειτουργεί κανονικά (οι πρώτες εργασίες για την ανατολική σήραγγα/λαγούμι με 60 λάκκους έγιναν στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, ενώ το 1944, επί αγγλοκρατίας κτίστηκε η δυτική σήραγγα/λαγούμι με 65 λάκκους). Το έργο αποτελείται από φράγμα και δυο σήραγγες/λαγούμια με συνολικό μήκος της τάξης των 1.200 μέτρων. Η δυτική σήραγγα/λαγούμι είναι κτιστή με πέτρα σε ύψος 160 εκατοστά. Σχετική αναφορά για τα θέματα αυτά γίνεται στο Προσάρτημα 3 και στο Σχέδιο με Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου, ενώ ειδική πρόνοια για τις δυο σήραγγες/λαγούμια του αρδευτικού έργου περιλαμβάνεται στην παράγραφο 6.7.7 (Περιβάλλον).

24.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής και Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης

24.2.1 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η προβολή, προστασία και διατήρηση των Αρχαίων Μνημείων στον ευρύτερο χώρο, καθώς και η διαφύλαξη του περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ώστε τα Μνημεία να προβληθούν και ενταχθούν στον πολεοδομικό ιστό ή στην περιφέρεια.

24.2.2 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή υπάρχει σχετική ειδοποίηση προς την Πολεοδομική Αρχή για πρόθεση καθορισμού του ως τέτοιο

από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, 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.

- 24.2.3** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που δεν εμπίπτει σε Ελεγχόμενη Περιοχή και γειτνιάζει με Αρχαίο Μνημείο, και είτε το Τμήμα Αρχαιοτήτων έχει ειδοποιήσει σχετικά την Πολεοδομική Αρχή, είτε η ίδια η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι θα επηρεασθεί σχετικά το Αρχαίο Μνημείο, κατά την εξέταση της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι το Αρχαίο Μνημείο προβάλλεται και αναδεικνύεται, ότι ο ευρύτερος χώρος προστατεύεται, και ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, και αφού διαβουλευθεί με το Τμήμα Αρχαιοτήτων θα λάβει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.

25. ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

25.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου, δεν θα επιτρέπεται:

- (α) Η μεταλλευτική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο τοπικό περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες.
- (β) Η λατομική ανάπτυξη, με εξαίρεση την περιοχή που έχει υποδείξει το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης, όπου είναι δυνατό να επιτραπεί μόνο η εξόρυξη αργίλου/μάργας ή η συνδυασμένη εξόρυξη χαβαροχαλίκων και αργίλου/μάργας. Η περιοχή αυτή, η οποία εξακολουθεί να emπίπτει σε Κτηνοτροφική Ζώνη, δείχνεται με ειδική σήμανση στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Η παράταση λειτουργίας υφιστάμενου λατομείου, εκτός και εάν αυτό βρίσκεται στην περιοχή που έχει υποδείξει το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης και δείχνεται με ειδική σήμανση στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού Σχεδίου, λειτουργεί νόμιμα και αφορά την εξόρυξη αργίλου/μάργας ή τη συνδυασμένη εξόρυξη χαβαροχαλίκων και αργίλου/μάργας.

25.2 Αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για προνόμιο λατομείου εντός της περιοχής που έχει υποδείξει το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης, η οποία αφορά νέα λατομική ανάπτυξη ή παράταση λειτουργίας υφιστάμενου λατομείου που λειτουργεί νόμιμα, είναι δυνατό να επιτραπεί, εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η ανάπτυξη δεν είναι εμφανώς ορατή από αυτοκινητόδρομο (υφιστάμενο ή προγραμματιζόμενο/μελλοντικό).
- (β) Δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των κατοίκων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και η δημόσια υγεία, η ασφαλής διακίνηση οχημάτων και πεζών και οι υπόλοιπες επιτρεπόμενες δραστηριότητες.
- (γ) Δεν επηρεάζονται η ατμόσφαιρα, το περιβάλλον και το τοπίο, και η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι θα επιτυγχάνεται η αποκατάσταση του τοπίου μετά τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης.
- (δ) Δεν επηρεάζονται οι αρχαιότητες που βρίσκονται σε γειτνιάζουσα περιοχή, ενώ κατά τη διάρκεια των εργασιών λατόμησης το Τμήμα Αρχαιοτήτων θα μπορεί να έχει το δικαίωμα να σταματήσει τις εργασίες εξόρυξης όταν κρίνει πως τα αρχαία ευρήματα χρήζουν προστασίας.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αίτησης για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για προνόμιο λατομείου θα διαβουλεύεται με την Υπηρεσία Μεταλλείων και το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης, ώστε να επιβεβαιώνεται ότι το υπό λατόμηση υλικό είναι σπάνιο και δυνατό να τύχει εκμετάλλευσης μόνο κατά προτεραιότητα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και ειδικότερα στην

περιοχή που δείχνεται με ειδική σήμανση στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες).

Νοείται επίσης ότι νέες αιτήσεις για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για προνόμιο λατομείου θα εξετάζονται από την Πολεοδομική Αρχή με ιδιαίτερη φειδώ.

26. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

26.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις

26.1.1 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.

26.1.2 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, και για τον 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.

26.1.3 Για ειδικά κυβερνητικά έργα που δικαιολογούν την κατ' απόκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου 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.

26.1.4 Για δημοκρατικό έλεγχο της εξουσίας των αποφάσεων, η δημοτική αρχή θα πρέπει να ενημερώνεται έγκαιρα από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπίπτουν στα διοικητικά της όρια, και να της δίνεται η δυνατότητα να εκφέρει τις απόψεις της.

26.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή

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

26.2.2 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.

26.2.3 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, οι 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.

27. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

27.1 Γενικά

Στο Τοπικό Σχέδιο Τσερίου δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

27.2 Χωροθετική Πολιτική

Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί αιτήσεις για τύπους ανάπτυξης που δεν περιγράφονται σε συγκεκριμένο κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου κατ' αξία, με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει, εκτός όπου ενδείκνυται ή/και απαιτείται η χωροθέτησή της εκτός Περιοχής Ανάπτυξης κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, λόγω των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών της και της περιοχής όπου προτείνεται να εκτελεστεί.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, σε κατάλληλες περιπτώσεις στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή, θα ακολουθείται η μέθοδος της διαδοχικής προσέγγισης, ώστε να αποφεύγεται η διασπορά των αναπτύξεων στο χώρο και να αξιολογούνται οι καταλληλότερες κατά περίπτωση τοποθεσίες.
- (γ) Η ανάπτυξη θα εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει ουσιωδώς το περιβάλλον και το τοπίο και δεν θα επηρεάζει τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις ανάλογες με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όλους τους αναγκαίους κατά την κρίση της περιορισμούς ή/και όρους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον πολεοδομικό ιστό ή στην Δημοτική περιοχή Τσερίου γενικότερα.
- (στ) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το καθοριζόμενο για την Πολεοδομική Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή το καθοριζόμενο από ενδεχόμενη άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δυο είναι χαμηλότερο, και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70%

του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης, όταν η ανάπτυξη προτείνεται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης.

- (ζ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πράσινου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλων έργων βασικής υποδομής.

27.3 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

27.3.1 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Βιομηχανικές Ζώνες, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

27.3.2 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ. περίπου), είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.

27.3.3 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

28. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

28.1 Γενικά

28.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Τσερίου αποτελεί εργαλείο προαγωγής, ελέγχου και ρύθμισης της ανάπτυξης και περιλαμβάνει πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που αναφέρονται σε ολόκληρη τη Δημοτική περιοχή Τσερίου. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, εντούτοις, υπάρχουν περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικές ιδιαιτερότητες ή από σύνθετα προβλήματα ή προοπτικές ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις θεωρείται ότι για τη βέλτιστη και πιο αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαίος λεπτομερέστερος σχεδιασμός (ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής ή Ρυθμιστικού Σχεδίου).

28.1.2 Οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής και του Ρυθμιστικού Σχεδίου που θα εκπονηθούν στη Δημοτική περιοχή, θα πρέπει να στηρίζονται και να σέβονται τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου.

28.2 Σχέδιο Περιοχής

Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα/Κεντρική Εμπορική Περιοχή: Για την αποτελεσματική υλοποίηση των στόχων του Τοπικού Σχεδίου είναι σκόπιμο να προωθηθεί η εκπόνηση Σχεδίου Περιοχής για την Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα/Κεντρική Εμπορική Περιοχή, η οποία αποτελεί μια από τις αξιόλογες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου. Το Σχέδιο Περιοχής θα συμβάλει στην αναζωογόνηση της κεντρικής περιοχής του οικισμού και στην ανάδειξη της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα. Θα μπορούσε να αξιολογηθεί το ενδεχόμενο διεύρυνσης της περιοχής του Σχεδίου πέραν της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα/Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.

28.3 Ρυθμιστικό Σχέδιο

Ρυθμιστικό Σχέδιο για τη δημιουργία γραμμικού πάρκου κατά μήκος του ποταμού των Κεφαλών/Παπαπεράτη (Κατούρης ποταμός): Το Ρυθμιστικό Σχέδιο θα μπορούσε να περιλαμβάνει ελεύθερους τοπιοτεχνημένους χώρους για παθητική και ενεργό αναψυχή, όπου αυτό είναι εφικτό, ρυθμίσεις για πεζούς και ποδηλάτες, πρόνοιες για πιθανή αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος έχουν επηρεαστεί από τον ανθρώπινο παράγοντα κλπ. Το γραμμικό πάρκο θα προσφέρει ευκαιρίες αναψυχής στον τοπικό πληθυσμό και θα αναδεικνύει ένα σημαντικό φυσικό σχηματισμό, ο οποίος έχει άμεση συσχέτιση με την περιβάλλουσα/γειτνιάζουσα Περιοχή Ανάπτυξης.

28.4 Μέτρα Πολιτικής για Άλλες Θεματικές Ενότητες

Πέραν του Σχεδίου Περιοχής και του Ρυθμιστικού Σχεδίου που αναφέρονται πιο πάνω, για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται απαραίτητη η μελέτη και εισαγωγή μέτρων πολιτικής σε σχέση με τις ακόλουθες ειδικές θεματικές ενότητες:

- (α) **Πολιτική διαχείρισης της αστικής/περιαστικής γης:** Ιδιαίτερα το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται στην εισαγωγή των κατάλληλων και απαραίτητα αναγκαίων μέτρων, για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά των περιοχών που εντάσσονται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, συναρτάται άμεσα από την πολιτική διαχείρισης της αστικής/περιαστικής γης. Κρίσιμης σημασίας είναι η διεξαγωγή ειδικής μελέτης για αξιοποίηση της αδρανούς γης.
- (β) **Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης:** Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα, δεδομένου ότι εκτός των άλλων θα ενισχύσει τους δημόσιους πόρους και θα δημιουργήσει δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) **Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία:** Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων για την ανέγερση δημόσιων σχολείων διαφόρων βαθμίδων, είναι αναγκαίο να καθορισθούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής, με το κόστος που προκύπτει για το δημόσιο τομέα.
- (δ) **Διατάγματα Προστασίας Δέντρων:** Εντοπισμός, αξιολόγηση και κήρυξη (με βάση το Άρθρο 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς) των αξιολογότερων δέντρων, ομάδων δέντρων και δασών στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ως προστατευόμενων, με στόχο τη διατήρηση, προστασία, προβολή και αξιοποίησή τους.

29. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

29.1 Γενικά

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.

29.2 Βασική Πολιτική

29.2.1 Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου 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 εάν σχετίζονται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης ανάπτυξης.

29.2.2 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.

29.2.3 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 εάν γίνει για τον 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 σε κεκλιμένη στέγη, ανάρτηση, έκθεση ή 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 εάν 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.

29.2.4 Νοείται ότι 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.

30. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

30.1 Γενικά

30.1.1 Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης και αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης.

30.1.2 Στους στόχους περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων:

- (α) Η μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της οικονομίας και η βελτίωση της παραγωγικότητας, με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
- (β) Η ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.
- (γ) Η προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.

30.1.3 Για προώθηση της πιο πάνω γενικής πολιτικής, κρίνεται αναγκαία η εισαγωγή ειδικής χωροθετικής πολιτικής για νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις σύγχρονες τάσεις, καθώς και ευέλικτων πολιτικών που να επιτρέπουν εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, προσαρμοσμένες στα δεδομένα και ιδιαιτερότητες των αναπτύξεων αυτών και του ευρωπαϊκού χώρου.

30.1.4 Το παρόν κεφάλαιο εισάγει επίσης εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, όπως Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, Θεματικών Πάρκων, κλπ., αναπτύξεις για τις οποίες κατά κανόνα απαιτείται μεγάλη έκταση γης.

30.2 Προβλήματα

30.2.1 Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου θα αντιμετωπίσουν προβλήματα που περιλαμβάνουν:

- (α) Το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Περιοχών Ανάπτυξης.
- (β) Τον κατακερματισμό του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- (γ) Τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός των Περιοχών Ανάπτυξης της Δημοτικής περιοχής Τσερίου, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

30.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

30.3.1 Η Ειδική Στρατηγική των προνοιών που αναφέρονται πιο κάτω αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη της περιστατικής αυτής περιοχής, και είναι αποφασιστικής σημασίας για την επίτευξη των προαναφερόμενων στόχων στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

30.3.2 Βασικός στόχος της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση ικανοποιητικών εκτάσεων γης στην καταλληλότερη περιοχή για την προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, καθώς και η ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη της περιοχής αυτής με κριτήρια και προϋποθέσεις. Σημαντική θεωρείται η απόδοση βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης των αναφερόμενων αναπτύξεων. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση της Δημοτικής περιοχής Τσερίου με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, σε περιοχή όπου υφίσταται το κατάλληλο απόθεμα γης και σε περιοχή όπου θα κατευθυνθεί μελλοντικά και η υπόλοιπη συμβατή ανάπτυξη.

30.4 Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

30.4.1 Η περιοχή που έχει καθοριστεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών βρίσκεται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και πληροί τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Βρίσκεται σε στρατηγικό σημείο του Τοπικού Σχεδίου, σε ευρεία ζώνη της περιφέρειας, ώστε να προσφέρεται ευελιξία στη χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων χωρίς να διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.
- (β) Εξυπηρετείται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και εφάπτεται του εθνικού οδικού δικτύου και άλλων δρόμων υπερτοπικής σημασίας.
- (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
- (δ) Γειτνιάζει με μεγάλους χώρους πρασίνου ή περιοχές του Δικτύου Natura 2000.

30.4.2 Η Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων που έχει καθοριστεί φαίνεται με διακεκομμένο περίγραμμα στα Σχέδια με Αρ. 5 (Χρήση Γης) και Αρ. 6 (Πολεοδομικές Ζώνες) του Τοπικού.

Η Περιοχή αυτή χωροθετείται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Δημοτικής περιοχής Τσερίου, βρίσκεται νότια του δρόμου πρωταρχικής σημασίας προς Πέρα Χωρίο-Νήσου και έναντι των καθορισμένων Βιομηχανικών Ζωνών, εμπίπτει σε Αγροτική Ζώνη με κωδικό Γα4 και εφάπτεται των διοικητικών ορίων Πέρα Χωρίου-Νήσου.

30.5 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

Οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων στην περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων είναι οι ακόλουθες:

- (α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολέγια, και άλλες εξειδικευμένες σχολές).
- (β) Εκπαιδευτήρια, εξαιρουμένων των νηπιαγωγείων.
- (γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα, μεγάλα Διαγνωστικά Κέντρα, Ιατρικά Κέντρα Διεθνών Προδιαγραφών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία.
- (δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα μεγάλης κλίμακας.
- (ε) Θεματικά Πάρκα.
- (στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ζ) Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.
- (η) Αίθουσες δεξιώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.1.
- (θ) Κινηματογράφοι πολλαπλών οθονών.
- (ι) Συνεδριακά Κέντρα.
- (ια) Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.6.2.3.

Νοείται ότι οι πιο πάνω αναφερόμενες αναπτύξεις θα επιτρέπονται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

30.6 Βασικές Παράμετροι

Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίου καθώς και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης, και τις αποστάσεις από τα σύνορα. Σε όλες τις περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση ανοικτού δημόσιου χώρου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου] εκτός των περιπτώσεων υπό ανάπτυξη ιδιοκτησιών που εφάπτονται των περιοχών του Δικτύου Natura 2000, όπου θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση ανοικτού δημόσιου χώρου ποσοστού 23% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

30.6.1 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 45.000 τ.μ. Νοείται ότι θα μπορεί να γίνει αποδεκτό και μικρότερο μέγεθος, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας ικανοποιηθεί ότι το ίδρυμα θα μπορεί να είναι βιώσιμο και επιθυμητό και ότι τηρούνται τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στα Τοπικά Σχέδια.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,40:1, αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και ένας για κάθε δυο φοιτητές.
- (δ) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (ε) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις όπως βιβλιοπωλείο, φαρμακείο, περίπτερο, μικρό κατάστημα ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεστιατόριο κλπ. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το δομήσιμο εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 1000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 50% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).
- (ζ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.

30.6.2 Εκπαιδευτήρια (εξαιρουμένου του Νηπιαγωγείου)

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες όπως καθορίζεται στους σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Τοπικού Σχεδίου, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο των 20.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,40:1, αντίστοιχα.

- (γ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (δ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.

30.6.3 **Εξειδικευμένα Ιατρικά/ Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικό Τύπο Κλινικών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,40:1, αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως φαρμακείο, περίπτερο, ανθοπωλείο, καφενείο, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δυο κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση καταλυμάτων, ανάλογα με την περίπτωση και κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τη διαμονή των συγγενών των ασθενών με αριθμό κλινών όχι μεγαλύτερο από το 20% των κλινών της αντίστοιχης πρωτεύουσας χρήσης σε περιπτώσεις που δεν παρέχονται τέτοιου τύπου διευκολύνσεις σε λειτουργικές αποστάσεις από την ανάπτυξη.

30.6.4 **Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας**

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 15.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,15:1 και το 0,20:1, αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 120 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 15.000 τ.μ. γηπέδου.

- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.5 Θεματικά Πάρκα

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει, θεματικό πάρκο επικεντρωμένο γύρω από ένα ή περισσότερα κεντρικά θέματα, όπου προσφέρονται μορφωτικές ή/και ψυχαγωγικές υπηρεσίες στους επισκέπτες. Τα θεματικά πάρκα θα διαθέτουν εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, ανάλογα και αντίστοιχα με τη θεματική ενότητα, διαμορφωμένους και τοποιοτεχνημένους, με πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δενδροφύτευση κλπ., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 20.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 400 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 40.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μέχρι δυο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

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

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

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 12.000 τ.μ.

- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,40:1, αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως καφεστιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.7 Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 8.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1, αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραιές και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.8 Κινηματογράφοι Πολλαπλών Οθονών

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 8.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,30:1, αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς και μιας

κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.9 Συνεδριακά Κέντρα

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1, αντίστοιχα.
- (γ) Η οικοδομή ή και οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, βιβλιοπωλείου, μικρού ιατρείου, κ.ο.κ. καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 20% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.7 Βασικές Προϋποθέσεις

Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους και τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Η ανάπτυξη γενικά θα σέβεται και αναδεικνύει κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει στοιχεία περιβαλλοντικού εμπλουτισμού, όπως πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, δενδροφυτεύσεις και τοπιοτεχνήσεις, ειδικά όταν συνορεύουν με τις περιοχές του Δικτύου Natura 2000 και τις Ζώνες Πρασίνου ώστε να οδηγούν σ' αυτές.
- (β) Η πολύ υψηλή αισθητική στάθμη των προτεινόμενων οικοδομών και κατασκευών και η ορθή ένταξη στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.
- (γ) Η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από άρτιο οδικό δίκτυο και η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης και η απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση τους από τα διάφορα δίκτυα

υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Σημειώνεται ότι για τα έργα αυτά κρίνεται απαραίτητο να διεξάγεται ειδική κυκλοφοριακή μελέτη.

- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.
- (ε) Κατά την αξιολόγηση σχετικής αίτησης θα λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής τόσο όσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση κατά τον χρόνο μελέτης της αίτησης αλλά και της πιθανότητας επεκτάσεων στο μέλλον των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (στ) Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος. Θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.
- (ζ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα σε όλες τις περιπτώσεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων χωροθέτησης αθλητικών κέντρων και ραδιοφωνικών/τηλεοπτικών σταθμών, που η απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 20 μέτρα, και της περίπτωσης των θεματικών πάρκων, ή σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, και παρόμοιων εγκαταστάσεων στα πλαίσια ανάπτυξης που αφορά κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, που η απόσταση αυξάνεται στα 30 μέτρα.
- (η) Ο αριθμός ορόφων σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζεται στους τρεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων χωροθέτησης αναπτύξεων που αφορούν κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα και θεματικά πάρκα, που ο αριθμός ορόφων καθορίζεται στους δυο.

30.8 Άλλες Πρόνοιες

- 30.8.1** Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο, δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου, και με βάση τις αντίστοιχες πρόνοιες και προϋποθέσεις.
- 30.8.2** Στις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική δεν αποκλείονται και άλλες αναπτύξεις, εφόσον αυτές επιτρέπονται από τις αντίστοιχες πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων, όπως για παράδειγμα οι Αίθουσες Δεξιώσεων και τα μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου.
- 30.8.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων

- 30.8.4** Σε περίπτωση ένταξης περιοχής για την οποία ίσχυαν οι πρόνοιες των εξειδικευμένων αναπτύξεων σε Ζώνη Ανάπτυξης, για αυτή θα ισχύουν ταυτόχρονα και οι πρόνοιες του Κεφαλαίου αυτού νοουμένου ότι θα υποβληθεί αίτηση για ανάπτυξη σε διάστημα που δεν θα υπερβαίνει τα πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου.
- 30.8.5** Προς αποφυγή οποιωνδήποτε δυσμενών επιπτώσεων, Εξειδικευμένες Αναπτύξεις που δύναται να επιτραπούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης και εκτός της καθορισμένης Περιοχής Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή Ειδικής Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής Κατηγορίας Α.
- 30.8.6** Θα τηρείται επαρκής απόσταση από τα όρια της Κτηνοτροφικής Ζώνης Γιγ και τα όρια της περιοχής του Δικτύου Natura 2000 σε συνεννόηση και κατόπιν σχετικής έγκρισης από το Τμήμα Περιβάλλοντος.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
Οικιστική Ζώνη (Κα)	Κατοικία	11.5.1(α)
	Φοιτητικές εστίες	11.12.5(ε)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ.	12.7.1.4
	Μικρά περίπτερα με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 25 τ.μ.	12.7.1.5
	Γραφεία μικρής κλίμακας με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ.	12.7.7.4
	Γραφεία κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	12.7.7.5.1
	Γραφεία κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ.	12.7.7.5.2
	Νηπιαγωγεία	14.5.1
	Δημοτικά σχολεία	14.5.8, 14.5.9, 16.5.10(β)
	Γυμνάσια/Λύκεια	14.5.13, 14.5.14, 14.5.15(β)
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	14.5.18
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα/σχολές χορού και ωδεία	14.6.2, 14.6.3, 14.6.4, 14.6.5
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα και ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	15.5.2
	Ιδιωτικές κλινικές με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ. (ανά οικόπεδο)	15.6.1
	Ιδιωτικά ιατρεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 65 τ.μ. (μισό οικόπεδο)	15.6.2
	Ιδιωτικά ιατρεία μεγαλύτερου εμβαδού	15.6.2
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.3.1, 16.5.3.2, 16.5.3.3
Χώροι λατρείας	21.4.2	

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)	Κατοικία	11.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	11.12.5(α)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης	12.7.1.1
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.2
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	12.7.7.1.1
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	12.7.8
	Καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών	12.11.6
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	12.11.7
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	13.9.1(γ), 13.9.2, 13.9.3
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	13.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	13.11.2(β)
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα/σχολές χορού και ωδεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	15.5.1, 15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	15.6.1
	Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης 200 τ.μ.	13.10.1, 15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1(α)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	17.6.1(α)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής	17.7.1(α)
	Πολιτιστική υποδομή/δραστηριότητες	18.5.2(α)
	Χώροι λατρείας	21.4.1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο (ΠΕΚ)	Κατοικία	11.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	11.12.5(β)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης	12.7.1.1
	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.1.6
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.2
	Πολυκαταστήματα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.3
	Οργανωμένα εμπορικά κέντρα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.4
	Υπεραγορές με περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.5.1
	Εμπορικές αναπτύξεις σύνθετου τύπου	12.7.6
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	12.7.7.1.1, 12.7.7.1.2
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	12.7.8
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	12.11.7
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	13.9.1(γ), 13.9.2, 13.9.3
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	13.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	13.11.2(β)
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα/σχολές χορού και ωδεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	15.5.1, 15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	15.6.1
	Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης 200 τ.μ.	13.10.1, 15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2	
Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1	

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1(β)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	17.6.1(β)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής	17.7.1(β)
	Χώροι λατρείας	21.4.1
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	23.2.1

Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ)	Κατοικία	11.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	11.12.5(γ)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.	12.7.1.3.1
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ. σε συνδυασμό ενιαίας επιχείρησης με κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής και προσωπικής χρήσης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 350 τ.μ.	12.7.1.3.2
	Γραφεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη	12.7.7.2
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	12.7.8
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	12.11.7
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	13.10.2, 13.10.3
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα/σχολές χορού και ωδεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	15.6.1
	Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης 100 τ.μ.	13.10.2, 15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και	17.5.1(γ)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
	ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	

Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Κατοικία	11.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	11.12.5(δ)
	Καταστήματα ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης	12.7.1.1
	Υπερκαταστήματα για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών (DIY) με περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.1.6
	Εκθεσιακοί χώροι χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.2
	Πολυκαταστήματα χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.3
	Οργανωμένα εμπορικά κέντρα με περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.4
	Υπεραγορές με περιορισμό στο εμβαδόν	12.7.5.1
	Γραφεία συνήθους και μεγάλης κλίμακας	12.7.7.1.1, 12.7.7.1.2
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	12.7.8
	Καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών	12.11.6
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	12.11.7
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	13.9.1(γ), 13.9.2, 13.9.3
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.	13.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	13.11.2(β)
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Ιδιωτικά δημοτικά σχολεία	14.5.10
	Ιδιωτικά γυμνάσια/λύκεια	14.5.15
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	14.5.18
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα/σχολές χορού και ωδεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, πανεπιστημιακές κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα	15.5.1, 15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	15.6.1
	Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης 200 τ.μ.	13.10.1, 15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα	15.8.1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
	απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1(δ)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	17.6.1(γ)
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οχληρής μορφής (ορισμένοι τύποι μόνο)	17.7.1(γ)
	Πολιτιστική υποδομή/δραστηριότητες	18.5.2(β)
	Χώροι λατρείας	21.4.1
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	23.2.1

Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατοικία	11.5.1(β)
	Φοιτητικές εστίες	11.12.5(δ)
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.	12.7.1.2
	Γραφεία με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. σε μεικτή ανάπτυξη	12.7.7.2
	Επιχείρηση (γραφείο) εξειδικευμένων υπηρεσιών	12.7.8
	Εργαστήρια πώλησης έτοιμων φαγητών	12.11.7
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.	13.10.2, 13.10.3
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Ιδιωτικά δημοτικά σχολεία	14.5.10
	Ιδιωτικά γυμνάσια/λύκεια	14.5.15
	Φροντιστήρια/ινστιτούτα/σχολές χορού και ωδεία με περιορισμό στο εμβαδόν	14.6.1
	Ιδιωτικές κλινικές με μέγιστο αριθμό κλινών 15	15.5.3
	Ιδιωτικά ιατρεία χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν	15.6.1
	Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης 100 τ.μ.	13.10.2, 15.6.4
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας)	15.8.1
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
	Κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.5.1
	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής	17.5.1(δ)
	Πρατήρια πετρελαιοειδών	23.2.1
Ειδική Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α (Βγ2)	Γραφεία ως μέρος επιχείρησης με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού	12.7.7.3, 13.15.2
	Εμπορική ανάπτυξη	12.11.4
	Συγκεκριμένοι τύποι βιομηχανικής ανάπτυξης κατηγορίας Α μόνο	13.6
	Συγκεκριμένοι τύποι βιοτεχνικής ανάπτυξης κατηγορίας Α μόνο	13.8
	Συγκεκριμένοι τύποι αποθηκευτικής ανάπτυξης κατηγορίας Α μόνο	13.11.1
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
	Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	27.3.1
Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β (Βα)	Γραφείο ως μέρος επιχείρησης με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού	12.7.7.3, 13.15.2
	Εμπορική ανάπτυξη	12.11.4
	Βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Β	13.7
	Βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	13.7
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β	13.9.1(α), 13.9.3
	Συνεργείο επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων κατηγορίας Β	13.9.2
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β	13.11.1
	Νηπιαγωγεία	14.5.3
	Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί	15.8.2
Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	27.3.1	
Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β (Βδ)	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β	13.9.1(β), 13.9.3
	Συνεργείο επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων κατηγορίας Β	13.9.2
	Βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ	13.10.1
	Αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.	13.11.2(α)
	Εργαστήρια για χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες	13.10, 15.6.4
Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Χρήσεων	Σχολεία όλων των βαθμίδων (δημοτικά, γυμνάσια, λύκεια) (Αα4)	14.5.7, 14.5.10(α), 14.5.12

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
(Αα)	Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες και νηπιαγωγεία (Αα4) (χώρος Πολιτιστικής και Εκπαιδευτικής Υποδομής)	14.5.1, 18.5.2(γ)
	Αθλητικές διευκολύνσεις (Ααι)	16.5.2, 16.6.1, 16.6.2
	Άλλες χρήσεις	/
Κτηνοτροφική Ζώνη (Γγ)	Εκτροφή αιγοπροβάτων μόνο	19.2.1.2
	Βοηθητική ανάπτυξη	19.2.1.4(α)
	Βιοτεχνικό εργαστήριο-θάλαμος ανάπτυξης	19.2.1.4(β)
	Κατασκευή που συμβάλλει στη κτηνοτροφική δραστηριότητα	19.2.1.4
	Κατοικία	11.6.3, 19.2.1.4
	Αποθήκη	13.15.3, 19.2.1.4
	Έργα υποδομής	19.2.1.4, 22.5
	Λατομική ανάπτυξη	19.2.1.5, 25.1(β)&(γ), 25.2
Αγροτική Ζώνη (Γα)	Κατοικία (δεν επιτρέπεται στην Αγροτική Ζώνη Γα4α)	11.6, 13.14.5, 19.2.3
	Εμπορική ανάπτυξη για τη διάθεση γεωργικών προϊόντων	12.11.2
	Αποθηκευτική ανάπτυξη για την υποβοήθηση της γεωργικής ανάπτυξης	13.11.2(γ)
	Ανακύκλωση αστικών και άλλων αποβλήτων	13.15.1
	Ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	15.5.4
	Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις	16.6.2.3, 16.6.2.4
	Ανοικτές/κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις	16.6.2.4, 16.7
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων	17.8.2
	Θεματικά πάρκα	17.10.1.3
	Κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα	17.10.2.5
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα <i>mini golf</i> , υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.)	17.11.2
	Γεωργικές χρήσεις/καλλιέργειες και δασοπονικές χρήσεις	19.1, 20.4
	Ανάπτυξη που θεωρείται απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (δόμες, γεωργικές αποθήκες, κ.ο.κ.)	19.1.3
Ανοοτική Ζώνη Γα4	Εκπαιδευτήρια, εξαιρουμένου του	14.5.10(γ), 14.5.15(γ),

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
(Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων)	νηπιαγωγείου	30.6.2
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	14.5.17, 30.6.1
	Ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	15.5.4, 30.6.3
	Εγκαταστάσεις υγείας	15.5.6, 30.6.3
	Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου	16.6.2.3
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων	17.8.1(β)
	Θεματικά πάρκα	17.10.1.7, 30.6.6
	Κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα, Οργανωμένα αθλητικά κέντρα μεγάλης κλίμακας	17.10.2.7, 30.6.4
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα mini golf, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.)	17.11.2
	Εξειδικευμένα ιατρικά/ διαγνωστικά κέντρα, κέντρα ιατρικής έρευνας, ειδικοί τύποι κλινικών και ιδιωτικά νοσοκομεία	30.6.3
	Κέντρα έρευνας και ανάπτυξης (Research and Development) και αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας	30.6.6
	Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	27.3.3, 30.6.7
	Κινηματογράφοι πολλαπλών οθονών	30.6.8
Συνεδριακά κέντρα	30.6.9	
Ζώνη Προστασίας (Δα)	Ανοικτές αθλητικές διευκολύνσεις	16.6.2.4
Ειδική Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας (ΠΑΛ)	Εκτέλεση εργασιών για γεωργικούς σκοπούς	5.2.5.2.2, 20.5.1

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2

ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΑ ΕΥΑΙΣΘΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ

A ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

A1 Κτιστή Σκεπαστή Κλίμακα (στέρνα)

B ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

B1 Ο χώρος και τα κατάλοιπα οικισμού της Ρωμαϊκής περιόδου στην τοποθεσία "Αγκάλη"

B2 Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου νεκροταφείου στην τοποθεσία "Μάντρα του Σταυρικού"

ΠΒ ΠΡΟΣ ΚΗΡΥΞΗ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

ΠΒ1 Ο χώρος που περιλαμβάνεται στο Φ/Σχ. ΧΧΧ/53Ει εντός των τεμαχίων 11, 12, 14, 289 και 237

ΕΠ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΑ ΕΥΑΙΣΘΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

ΕΠ1 Τοποθεσία "Αλακάθκια – Ράχη του Ψόφου"

ΕΠ2 Τοποθεσία "Αλμυρός"

*Το Προσάρτημα 2 διαβάζεται σε συνδυασμό με το
Σχέδιο με Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου*

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΟΥΤΟΥ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ

- Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)
- Αρδευτικό Έργο
Τεχνητό Φράγμα
Υδραγωγείο (Σήραγγες/Λαγούμια)
Κανάλια Άρδευσης
- Κρατική Δασική Γη
- Ποταμοί
Π1 Παπαπεράτης (Κατούρης)
Π2 Ποταμός των Κεφαλών (Κατούρης)
Π3 Αλυκός – Αλμυρός
Π4 Αλυκός – Γλυκός
- Περιοχή Δικτύου *Natura 2000*
CY 2-2 Αλυκός Ποταμός (περιλαμβανομένου του Αλμυρού Ποταμού) – Άγιος Σωζόμενος (ΤΚΣ/SCI)
- Ανατολικός Δακτύλιος (Ζωνών Προστασίας)
- Αξιόλογοι Λόφοι
- Περιοχή Προστασίας Λόφων – Εξάρσεων Εδάφους
- Περιοχή Προστασίας Υδατορεμάτων
- Περιοχή Προστασίας Γεώτρησης
- Βασικές Λεκάνες Απορροής Όμβριων Υδάτων
- Περιφερειακά Πάρκα
- Χώρος Γηπέδου
- Ελαιώνες (ενδεικτικές περιοχές)

ΠΣ ΠΑΛΑΙΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ

ΠΣ1 Ελένειον

ΠΣ2 Ρούσειον

Ε ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ

Ε1 Αγίου Ανδρονίκου και Αγίας Αθανασίας

Ε2 Αγίων Κωνσταντίνου και Ελένης

Α ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

Α1 Κτιστή Σκεπαστή Κλίμακα (στέρνα)

Β ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

Β1 Ο χώρος και τα κατάλοιπα οικισμού της Ρωμαϊκής περιόδου στην τοποθεσία "Αγκάλη"

Β2 Ο χώρος και τα κατάλοιπα αρχαίου νεκροταφείου στην τοποθεσία "Μάντρα του Σταυρίκου"

ΠΒ ΠΡΟΣ ΚΗΡΥΞΗ ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

ΠΒ1 Ο χώρος που περιλαμβάνεται στα Φ/Σχ. ΧΧΧ/53Ε1 εντός των τεμαχίων 11, 12, 14, 289 και 237

ΕΠ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΑ ΕΥΑΙΣΘΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

ΕΠ1 Τοποθεσία "Αλακάθκια – Ράχη του Ψόφου"

ΕΠ2 Τοποθεσία "Αλμυρός"

*Το Προσάρτημα 3 διαβάζεται σε συνδυασμό με το
Σχέδιο με Αρ. 7 (Περιβαλλοντικός Πλούτος) του Τοπικού Σχεδίου*

ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ISBN: 978-9963-33-048-5