

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ 2022



# ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022



ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ 2022

# ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022

**ISBN: 978-9963-33-058-4**

---

---

Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο και αποτελεί νέο Σχέδιο, σύμφωνα με το άρθρο 15, εδάφιο (2) του Νόμου.

Το Σχέδιο Περιοχής ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 13 του Νόμου, αφού λήφθηκαν υπόψη, μεταξύ άλλων, οι γραπτές απόψεις και εισηγήσεις από οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα η αρχή που υποβλήθηκαν με βάση τις πρόνοιες των άρθρων 12Γ, 12Δ και 12Ε του Νόμου. Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 18, εδάφια (2), (3) και (4) του Νόμου.

---

---

Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy](http://www.moi.gov.cy) , καθώς και στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tpb](http://www.moi.gov.cy/tpb) .

---



---

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	i
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	v
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ	v
ΠΙΝΑΚΕΣ	vi
ΕΙΚΟΝΕΣ	vii
<hr/>	
<b>ΜΕΡΟΣ Α: ΓΕΝΙΚΑ</b>	<b>1</b>
<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	<b>1</b>
1.1 Αναθεώρηση Σχεδίου Περιοχής	1
1.2 Το Σχέδιο ως Νομικό Εγγράφο	1
<b>2. Η ΠΕΡΙΟΧΗ</b> .....	<b>3</b>
2.1 Οριο Περιοχής Σχεδίου	3
2.2 Προσέγγιση Σχεδιασμού	4
2.3 Εξέλιξη και Δομή της Περιοχής του Σχεδίου	5
<b>3. ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ</b> .....	<b>9</b>
3.1 Προβλήματα και Περιορισμοί Ανάπτυξης	9
3.2 Ευκαιρίες και Προοπτικές για την Περιοχή του Σχεδίου	10
<hr/>	
<b>ΜΕΡΟΣ Β ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>11</b>
<b>4. ΟΡΑΜΑ, ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ</b> .....	<b>11</b>
4.1 Οραμα για την περιοχή του Σχεδίου	11
4.2 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι του Σχεδίου	11
<b>5. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ</b> .....	<b>15</b>
5.1 Γενικά	15
5.2 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	17
5.3 Γενική Κατανομή Χρήσεων Γης	17
5.4 Βασική Οργάνωση Περιοχής – Ιδεόγραμμα Ανάπτυξης	19
<b>6. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ</b> .....	<b>21</b>
6.1 Γενικά	21
6.2 Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας	21
6.3 Παροχή Πολεοδομικών Κινήτρων/ Ψηλά κτήρια	24
<hr/>	
<b>ΜΕΡΟΣ Γ ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ</b>	<b>27</b>
<b>7. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ</b> .....	<b>27</b>
7.1 Γενικά	27
7.2 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	29
7.3 Αρχαιολογική κληρονομιά	30
7.4 Αρχιτεκτονική Κληρονομιά και Ιστορικές Περιοχές	32
7.5 Ειδικές Περιοχές	40
7.6 Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα	41
7.7 Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.)	45
7.8 Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου για τις Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές	47
7.9 Αύξηση του υπολειπομένου συντελεστή δόμησης Διατηρητέων Οικοδομών	50

<b>8. ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ .....</b>	<b>51</b>
8.1 Γενικά	51
8.2 Στρατηγική για την Οικιστική Ανάπτυξη	52
8.3 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	52
8.4 Χωροθετική Στεγαστική Πολιτική	53
8.5 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	53
8.6 Ελάχιστα Ωφέλιμα Εμβαδά και Ανάμειξη Τύπων Οικιστικών Μονάδων	54
8.7 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	55
8.8 Κίνητρα και Μέτρα για την ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης	56
8.9 Συγκρότημα αυτόνομων δωματίων με κοινόχρηστους χώρους	59
8.10 Φοιτητικές Εστίες	60
<b>9. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ .....</b>	<b>65</b>
9.1 Γενικά	65
9.2 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	66
9.3 Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	66
9.4 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	67
9.5 Βασικές Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας και Χωροθετική Πολιτική	69
9.6 Χωροθετική Πολιτική εμπορικής ανάπτυξης	74
9.7 Εξέταση Αιτήσεων για Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα, Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου και Υπεραγορές	76
9.8 Χωροθετική Πολιτική μικρών Καταστημάτων Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε οικιστικές περιοχές	77
9.9 Χωροθετική Πολιτική για Εκθεσιακούς Χώρους	77
9.10 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία	78
9.11 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας	79
9.12 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος του Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου	80
9.13 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία σε Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων	81
9.14 Χωροθετική Πολιτική για Προσιτή Επαγγελματική Στέγη (Κοινόχρηστα Γραφεία)	81
9.15 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	82
9.16 Χωροθετική Πολιτική σε Περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων	82
9.17 Διείσδυση εμπορικών χρήσεων	83
9.18 Ειδικές Πρόνοιες	85
9.19 Αξιολόγηση Αιτήσεων - Γενικά Κριτήρια	86
9.20 Μέτρα και Κίνητρα	90
<b>10. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ .....</b>	<b>93</b>
10.1 Γενικά	93
10.2 Χωροθετική πολιτική πολιτιστικών Υποδομών	93
10.3 Ενίσχυση των Πολιτιστικών και Δημιουργικών Βιομηχανιών ή επιχειρήσεων	95
10.4 Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων και Παρεμβάσεις Τέχνης σε Ανοικτούς Χώρους	96
<b>11. ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΑΝΟΙΚΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ .....</b>	<b>99</b>



11.1	Γενικά	99
11.2	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	99
11.3	Πολιτική δημόσιων ανοικτών χώρων	100
11.4	Κύριοι Ανοικτοί Δημόσιοι Χώροι	103
11.5	Ελκυστικότητα Ανοικτών Δημόσιων Χώρων	106
11.6	Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών	107
<b>12.</b>	<b>ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ</b>	<b>111</b>
12.1	Γενικά	111
12.2	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	111
12.3	Χωροθετική Πολιτική για Αθλητικές Διευκολύνσεις	111
<b>13.</b>	<b>ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ</b>	<b>113</b>
13.1	Γενικά	113
13.2	Η Στρατηγική του Σχεδίου Περιοχής	113
13.3	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	113
13.4	Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια	114
13.5	Φροντιστήρια και Ινστιτούτα	120
13.6	Ειδικές Σχολές	122
13.7	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	122
13.8	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	123
<b>14.</b>	<b>ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ</b>	<b>125</b>
14.1	Γενικά	125
14.2	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	125
14.3	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα και Ιατρεία	126
14.4	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	127
14.5	Βασικές Προϋποθέσεις για Χωροθέτηση Νοσηλευτηρίων	128
14.6	Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	128
14.7	Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί	129
14.8	Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων	129
<b>15</b>	<b>ΑΝΑΨΥΧΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ</b>	<b>131</b>
15.1	Γενικά	131
15.2	Στρατηγική Ανάπτυξης για την Αναψυχή και Ψυχαγωγία	131
15.3	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	131
15.4	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	132
15.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους και Οχληρής Μορφής	133
15.6	Κριτήρια και Προϋποθέσεις χωροθέτησης Αναπτύξεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	135
15.7	Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	137
<b>16.</b>	<b>ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ</b>	<b>141</b>
16.1	Γενικά	141
16.2	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	142
16.3	Περιοχές όπου επιτρέπεται η Τουριστική Ανάπτυξη	142
16.4	Χωροθετική Τουριστική Πολιτική	143
16.5	Προσθήκες – Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας	145

16.6	Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	147
16.7	Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες	149
16.8	Άλλες Πρόνοιες	150
<b>17.</b>	<b>ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ.....</b>	<b>151</b>
17.1	Γενικά	151
17.2	Χωροθέτηση Βιοτεχνικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Γ΄	151
17.3	Χωροθέτηση αποθηκευτικής ανάπτυξης	152
<b>18.</b>	<b>ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ .....</b>	<b>155</b>
18.1	Γενικά	155
18.2	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	155
18.3	Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών	155
18.4	Βασικές Προϋποθέσεις	156
18.5	Άλλες Πρόνοιες	157
<b>19.</b>	<b>ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ .....</b>	<b>159</b>
19.1	Γενικά	159
19.2	Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ)	160
19.3	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	161
19.4	Λειτουργική Ιεράρχηση/ Κατηγοριοποίηση Αστικού Οδικού Δικτύου	162
19.5	Γενική πολιτική για το Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο	163
19.6	Χωροθετική Πολιτική σε Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους	168
19.7	Κυκλοφοριακή Διαχείριση	168
19.8	Δημόσια Μέσα Μαζικής Μεταφοράς	169
19.9	Δίκτυο διακίνησης πεζών	170
19.10	Δίκτυο διακίνησης ποδηλάτων	171
19.11	Στάθμευση	171
19.12	Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης	175
19.13	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων από Ορισμένους Τύπους	176
19.14	Ειδικές Πρόνοιες	178
<b>20.</b>	<b>ΑΛΛΕΣ ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ.....</b>	<b>179</b>
20.1	Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα	179
20.2	Πινακίδες Διαφημίσεων και Διαφημίσεις	179
20.3	Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου	180
<b>21.</b>	<b>ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ .....</b>	<b>181</b>
21.1	Γενικά	181
21.2	Ενέργεια	182
21.3	Διαχείριση Κινδύνων Πλημμύρας	184
21.4	Σφράγιση Εδάφους	186
21.5	Έδαφος	187
21.6	Κυκλική οικονομία	187
21.7	Απόβλητα	188
<b>22.</b>	<b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ.....</b>	<b>189</b>
22.1	Γενικά	189
22.2	Πολεοδομικά Κίνητρα	190

<b>ΜΕΡΟΣ Δ – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</b>	<b>205</b>
<b>23. ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΜΕΤΩΠΟ</b> .....	<b>205</b>
<b>24. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΑΛΙΟΥ ΚΑΙ ΝΕΟΥ ΛΙΜΑΝΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ</b> .....	<b>209</b>
24.1 Εισαγωγή	209
24.2 Χρήσεις Γης	212
24.3 Χωροθετική Πολιτική Άξονα Ρούσβελτ – Ομονοίας	214
24.4 Χωροθετική Πολιτική Ενδιάμεσης Ζώνης	215
24.5 Χωροθετική Πολιτική Παραλιακής Ζώνης	218
24.6 Χωροθετική Πολιτική Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα6-Βε6)	221
24.7 Ακταία Οδός	224
24.8 Συντελεστές Ανάπτυξης – Δέσμη Κινήτρων	225
<b>25. ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ (ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΡΧ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ Γ΄)</b> .....	<b>237</b>
<b>26. ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΩΝ, ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ - ΠΡΩΗΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β΄)</b> .....	<b>239</b>
<b>27. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΑΡΙΝΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ</b> .....	<b>241</b>

#### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο	Τα Παραρτήματα Α, Β και Δ του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού 2012 και όλες οι πολιτικές του για τις οποίες γίνεται ειδική αναφορά στο παρόν Σχέδιο αποτελούν μέρος του Σχεδίου Περιοχής. Σε περίπτωση σύγκρουσης προνοιών υπερισχύει η πρόνοια του Σχεδίου Περιοχής.
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ	Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε	Κατευθυντήριες Γραμμές για την Προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος	

#### ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

1. Χρήσεις Γης
2. Πολεοδομικές Ζώνες
3. Πολιτιστική Κληρονομιά
4. Κυκλοφορία, Μεταφορές και Στάθμευση
5. Χάρτης Κινήτρων
6. Χάρτης Μέγιστων Συντελεστών Ανάπτυξης
7. Περιβαλλοντικά Στοιχεία

---

## ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 8. 1	Ελάχιστα Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων .....	54
Πίνακας 8. 2	Ποσόστωση Οικιστικών Μονάδων .....	55
Πίνακας 8. 3	Σύνοψη κινήτρων άλλων κεφαλαίων του Σχεδίου που αφορούν την οικιστική ανάπτυξη	59
Πίνακας 8. 4	Ελάχιστο εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ανά άτομο .....	60
Πίνακας 8. 5	Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών.....	63
Πίνακας 9. 1	Μεγέθη γραφείων για προσιτή επαγγελματική στέγη .....	81
Πίνακας 9. 2	Βοηθητικός πίνακας καταγραφής βασικών επιτρεπόμενων εμπορικών και γραφειακών χρήσεων.....	89
Πίνακας 9. 3	Συνοπτική καταγραφή κινήτρων που αφορούν εμπορική ανάπτυξη (Κεφάλαιο 22)	92
Πίνακας 11. 1	Τύποι Τοπικών Πάρκων .....	102
Πίνακας 15. 1	Βοηθητικός πίνακας καταγραφής βασικών επιτρεπόμενων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ανα περιοχή.....	139
Πίνακας 22. 1	Μέγιστοι συντελεστές ανάπτυξης .....	191
Πίνακας 22. 2	Συνοπτικός πίνακας κινήτρων Σχεδίου .....	204
Πίνακας 23. 1	Πολεοδομικά Στοιχεία Παραλιακού Μετώπου .....	205
Πίνακας 23. 2	Μέγιστα όρια συντελεστών ανάπτυξης για το παραλιακό μέτωπο .....	207
Πίνακας 24. 1	Κατηγοριοποίηση Χρήσεων Γης ανά υποπεριοχή στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού .....	213
Πίνακας 24. 2	Πολεοδομικά Στοιχεία υποπεριοχής Άξονα Ρούσβελτ – Ομονοίας στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού.....	214
Πίνακας 24. 3	Πολεοδομικά Στοιχεία Ενδιάμεσης Ζώνης στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού .....	216
Πίνακας 24. 4	Πολεοδομικά Στοιχεία Παραλιακής Ζώνης στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού .....	218
Πίνακας 24. 5	Πολεοδομικά Στοιχεία Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα6-Βε6)	221
Πίνακας 24. 6	Μέτρο Α: Προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς .....	227
Πίνακας 24. 7	Μέτρο Β: Ενιαία Ανάπτυξη Μεγάλων Τεμαχίων .....	229
Πίνακας 24. 8	Μέτρο Γ': Επίτευξη Επιθυμητής Ανάπτυξης.....	232
Πίνακας 24. 9	Μέτρο Δ: Επίτευξη Επιθυμητής Ανάπτυξης εντός της Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα6-Βε6).....	233
Πίνακας 24. 10	Μέτρο Ε: Ενίσχυση της αποκατάστασης Διατηρητέων Οικοδομών.....	234

Πίνακας 25. 1	Πολεοδομικά Στοιχεία Ειδικής Περιοχής του κυκλοφοριακού κόμβου Αγίου Νικολάου (επί της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ').....	237
Πίνακας 26. 1	Πολεοδομικά Στοιχεία Περιοχής Ειδικών Χρήσεων (Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων) .....	239
Πίνακας 27. 1	Πολεοδομικά Στοιχεία Περιοχής Μαρίνας Λεμεσού.....	241

## ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 2- 1	Όριο περιοχής Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού .....	3
Εικόνα 2- 2	Ακτή Ολυμπίων (η ακτογραμμή και ο χερσαίος χώρος μεταξύ παραλιακού δρόμου και θάλασσας) .....	5
Εικόνα 2- 3	Περιοχή παλιού Λιμανιού και Μαρίνας Λεμεσού .....	6
Εικόνα 2- 4	Περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού Λεμεσού.....	6
Εικόνα 7- 1	Περιβαλλοντικά Στοιχεία	28
Εικόνα 7- 2	Αρχαία Μνημεία, όριο της Ελεγχόμενης Περιοχής (κυανό χρώμα) και όριο Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (μπλε χρώμα)	30
Εικόνα 7- 3	Όριο Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.)	41
Εικόνα 7- 4	Όριο Περιοχών Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.)	45
Εικόνα 9- 1	Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)	70
Εικόνα 9- 2	Πυρήνας Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (με κόκκινο χρώμα)	71
Εικόνα 9- 3	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	72
Εικόνα 9- 4	Περιοχή Εμπορίου παρά τον κυκλοφοριακό κόμβο Αγίου Νικολάου	73
Εικόνα 9- 5	Περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων	74
Εικόνα 9- 6	Περιοχές δυνητικής εφαρμογής χωροθετικής πολιτικής για Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας	79
Εικόνα 9- 7	Περιοχές δυνητικής εφαρμογής χωροθετικής πολιτικής για Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου	80
Εικόνα 9- 8	Περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων	82
Εικόνα 9- 10	Άξονες Δραστηριότητας που είναι ταυτόχρονα καθορισμένοι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας	86
Εικόνα 11- 1	Περιβαλλοντικά Στοιχεία	104
Εικόνα 15- 1	Χάρτης Χωροθετικής Πολιτικής για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας μορφής	133
Εικόνα 15- 2	Χάρτης Χωροθετικής Πολιτικής για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους και Οχληρής μορφής	134
Εικόνα 16- 1	Περιοχές δυνητικής χωροθέτησης τουριστικών αναπτύξεων	143

Εικόνα 19- 1	Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας	165
Εικόνα 19- 2	Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο	167
Εικόνα 19- 3	Δίκτυο Διακίνησης Πεζών	170
Εικόνα 22- 1	Γραφική αποτύπωση των μέγιστων συντελεστών δόμησης	192
Εικόνα 22- 2	Περιοχή εφαρμογής κινήτρων στις οδούς Γλάδστωνος και Γρίβα Διγενή, εντός της ΚΕΠ	195
Εικόνα 22- 3	Περιοχή εφαρμογής κινήτρων στα τμήματα των οδών λεωφόρος Αρχ. Μακαρίου Γ', 28ης Οκτωβρίου, Αρχ. Λεοντίου Α' και Θεσσαλονίκης	196
Εικόνα 23- 1	Όριο Παραλιακού Μετώπου	205
Εικόνα 24- 1	Χρήσεις Γης και Πολεοδομικές Ζώνες	209
Εικόνα 24- 2	Όρια υποπεριοχών στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού	213
Εικόνα 24- 3	Όριο υποπεριοχής Άξονα Ρούσβελτ – Ομοιοίας	214
Εικόνα 24- 4	Όριο Ενδιάμεσης Ζώνης στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού	215
Εικόνα 24- 5	Όριο Παραλιακής Ζώνης στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού	218
Εικόνα 24- 6	Όριο Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα6-Βε6)	221
Εικόνα 24- 7	Ακταία Οδός	224
Εικόνα 25- 1	Όριο Ειδικής Περιοχής του κυκλοφοριακού κόμβου Αγίου Νικολάου (επί της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ')	237
Εικόνα 26- 1	Όριο Περιοχής Ειδικών Χρήσεων (Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων)	239
Εικόνα 27- 1	Όριο Περιοχής Μαρίνας Λεμεσού	241

## ΜΕΡΟΣ Α: ΓΕΝΙΚΑ

### 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

#### 1.1 ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

- 1.1.1 Η εκπόνηση του παρόντος Σχεδίου Περιοχής για το Κέντρο της Λεμεσού εντάσσεται στην ευρύτερη πολιτική για λεπτομερή σχεδιασμό περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος. Η πολιτική αυτή, θέτει ως προτεραιότητα τη μελέτη και τον προγραμματισμό της ανάπτυξης των κέντρων των πόλεων λόγω της μοναδικότητάς τους και της στρατηγικής τους σημασίας για τα αστικά συγκροτήματα.
- 1.1.2 Ειδικότερα, για την περίπτωση της Λεμεσού, κρίνεται απαραίτητος λεπτομερέστερος σχεδιασμός της περιοχής του κέντρου της πόλης, που κατά την παρούσα Αναθεώρηση περιλαμβάνει και την περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού. Στο ίδιο πλαίσιο, κρίνεται επιβεβλημένη και η επεξεργασία κατάλληλων πολιτικών και προνοιών με στόχο την ικανοποίηση των πολεοδομικών προκλήσεων που αφορούν την περιοχή.
- 1.1.3 Η Αναθεώρηση του Σχεδίου με τα νέα του όρια, αποτελεί επιδίωξη και του Δήμου Λεμεσού που επιζητά την αναζωογόνηση και σωστή αξιοποίηση τόσο του κέντρου της πόλης όσο και της υποβαθμισμένης (πρώην) μικτής βιομηχανικής περιοχής μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού. Ήδη, ο Δήμος έχει υλοποιήσει και προωθεί επί μέρους έργα στην περιοχή του Σχεδίου, που αποτελούν και αναμένεται να αποτελέσουν, σημαντικούς πόλους έλξης και εστίες νέων δραστηριοτήτων. Τα έργα αυτά, λόγω της θέσης και της σημασίας τους, χρήζουν ενιαίας αντιμετώπισης και σύνδεσης μέσα από ένα ολοκληρωμένο σχεδιασμό. Παράλληλα, το γεγονός ότι η περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού προσελκύει νέες ιδιωτικές επενδύσεις, οι οποίες αναμένεται να υλοποιηθούν τα επόμενα χρόνια, αποτελεί ένα ακόμη παράγοντα που προβάλλει την αναγκαιότητα για ολοκληρωμένο σχεδιασμό για την υπό μελέτη περιοχή.

#### 1.2 ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΩΣ ΝΟΜΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ

- 1.2.1 Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού εκπονήθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και προδιαγράφει τις γενικές αρχές, αλλά και τις ειδικές πολιτικές, με βάση τις οποίες θα προάγεται, ρυθμίζεται και ελέγχεται η ανάπτυξη στην περιοχή. Το Σχέδιο αυτό περιλαμβάνει μέτρα ελέγχου και παρεμβάσεις στον χώρο και αποτελεί εργαλείο υλοποίησης έργων

## 1. Εισαγωγή

σύμφωνα με την κυβερνητική πολιτική και την Ολοκληρωμένη Λεμεσιανή Ανάπτυξη (Ο.Λ.Α.) 2021 – 2027<sup>1</sup>.

- 1.2.2 Το Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού αποτελεί μέρος του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 13 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Σε περίπτωση αντίφασης μεταξύ των διατάξεων των δύο Σχεδίων, υπερισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής. Το Σχέδιο εξειδικεύει συγκεκριμένες πολιτικές και προτεραιότητες με στόχο να κατευθύνει τις δράσεις του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στο πλαίσιο των βασικών στόχων και προτεραιοτήτων που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού.
- 1.2.3 Όπου στο παρόν Σχέδιο γίνεται αναφορά με Εντολή/ Διάταγμα/ Οδηγία του Υπουργού, η αναφορά αυτή γίνεται σε σχέση με την εκάστοτε εν ισχύ Εντολή/ Διάταγμα/ Οδηγία του Υπουργού Εσωτερικών.
- 1.2.4 Νοείται ότι, οι επιμέρους εξειδικευμένες πρόνοιες των κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, στον βαθμό που δεν αντικαθίστανται από το εν ισχύ Σχέδιο Περιοχής, εξακολουθούν να ισχύουν.
- 1.2.5 Νοείται περαιτέρω ότι, για κάθε δημόσια ή/ και ιδιωτική ανάπτυξη ισχύουν οι διατάξεις σχετικής νομοθεσίας όπως η υποχρέωση υποβολής Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) ή Έκθεσης Πληροφοριών πριν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για νέα έργα που η κατηγορία της εμπίπτει στο πρώτο ή δεύτερο παράρτημα των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμων.
- 1.2.6 Το παρόν Σχέδιο αποτελείται από τέσσερα μέρη. Το Μέρος Α αποτελεί την εισαγωγή στο Σχέδιο, το Μέρος Β περιλαμβάνει τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης, στο Μέρος Γ αναπτύσσονται οι τομεακές πολιτικές και στο Μέρος Δ περιγράφονται συγκεκριμένες πρόνοιες για Ειδικές Περιοχές Ανάπτυξης.

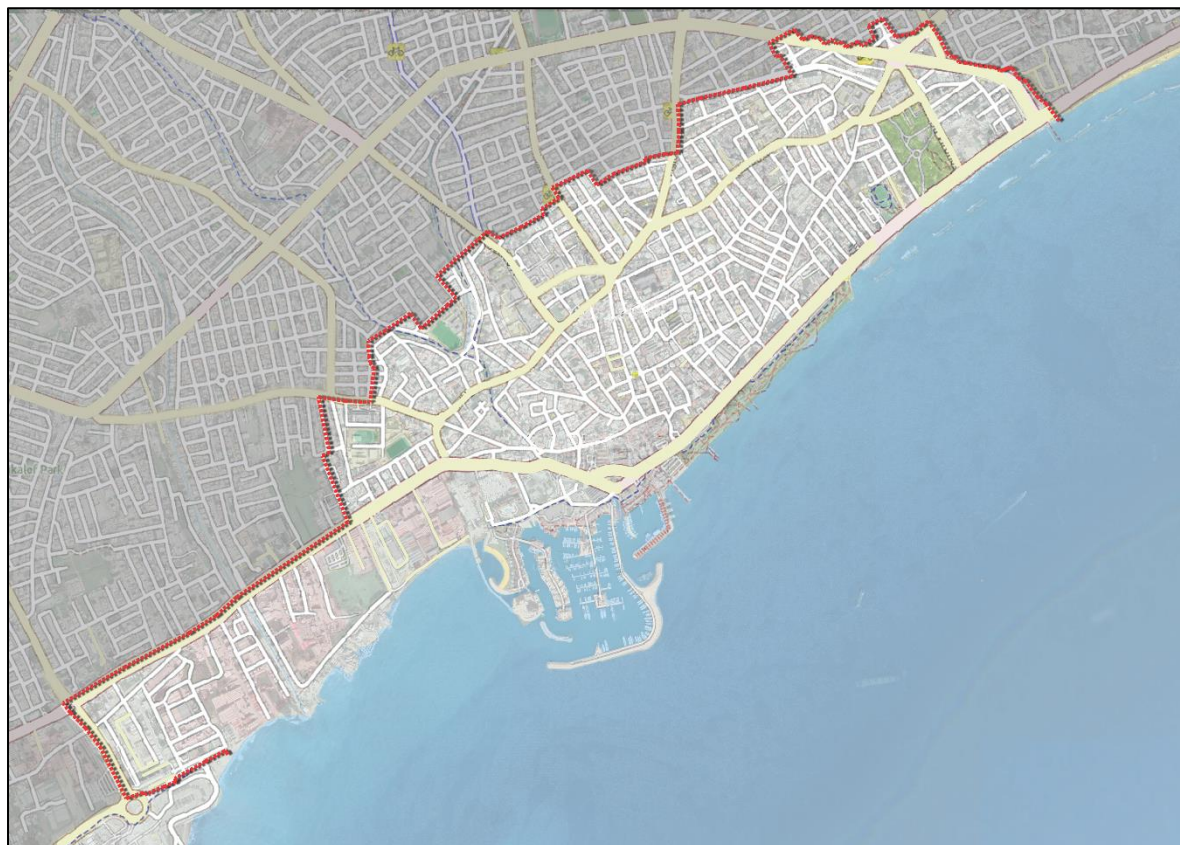
---

<sup>1</sup>Η Ολοκληρωμένη Λεμεσιανή Ανάπτυξη (Ο.Λ.Α.) 2021-2027 αποτελεί το στρατηγικό σχέδιο ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης που καλύπτει και τους έξι Δήμους της Λεμεσού, και προνοεί τη διάχυση της ανάπτυξης μέσα από συγκεκριμένες δράσεις και έργα σε όλες τις συνοικίες της πόλης, καθώς και στον ευρύτερο αστικό χώρο της Λεμεσού. Πρόκειται για σειρά προτάσεων αναπτυξιακών έργων με προγραμματική περίοδο από το 2021 μέχρι το 2027. Στόχος της Ο.Λ.Α. είναι το 2027 η Λεμεσός να είναι μία έξυπνη, πράσινη πόλη, φιλική στους πολίτες και ελκυστική στις επιχειρήσεις, που θα υποστηρίζει την κοινωνική συνοχή, την καινοτομία, την επιχειρηματικότητα και θα επιβεβαιώνει τον μητροπολιτικό της ρόλο.



## 2. Η ΠΕΡΙΟΧΗ

### 2.1 ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ



**Εικόνα 2-1** Όριο περιοχής Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού

2.1.1 Η περιοχή του Σχεδίου καλύπτει έκταση περίπου 3,650 τ. εκταρίων, δηλαδή το 2.7% της συνολικής έκτασης της περιοχής που βρίσκεται εντός των ορίων του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Περιλαμβάνει δύο σαφή τμήματα:

(α) το συμπαγές κέντρο της πόλης, δηλαδή τον γεωγραφικό και λειτουργικό της πυρήνα, όπου συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό των υπηρεσιών και δραστηριοτήτων, και

(β) την περιοχή που περιλαμβάνεται μεταξύ της λεωφόρου Ρούσβελτ, στα βόρεια, τη Μαρίνα και το Παλιό Λιμάνι, στα ανατολικά, και το Νέο Λιμάνι, στα δυτικά.

Οι περιοχές αυτές επιλέγηκαν με γνώμονα το γεγονός ότι σε αυτές παρουσιάζονται οι σημαντικότερες προκλήσεις αλλά και ευκαιρίες που χρήζουν αντιμετώπισης μέσω ενιαίου και ολοκληρωμένου σχεδιασμού.

- 2.1.2 Η περιοχή του Σχεδίου θα αναφέρεται στη συνέχεια και ως «κέντρο της πόλης» ή/ και «Αστικό Κέντρο».

---

## 2.2 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

2.2.1 Η μεθοδολογική προσέγγιση για την ετοιμασία του Σχεδίου υπήρξε ευέλικτη και σ' αυτήν υιοθετήθηκαν σύγχρονοι τρόποι ενημέρωσης και δημόσιας συμμετοχής ενόψει και των νέων θεσμοθετημένων διαδικασιών που διέπουν την εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής, μετά την κατάργηση του θεσμού των Κοινών Συμβουλίων. Παράλληλα, κατά το στάδιο των εργασιών του σχεδιασμού, επιδιώχθηκε συχνή και έγκαιρη ενημέρωση και ανταλλαγή απόψεων με άλλους ενδιαφερόμενους φορείς και κυρίως με τον Δήμο Λεμεσού με στόχο τον σωστό προσανατολισμό της μελέτης και τη συνεχή επαναξιολόγηση και βελτίωσή της.

2.2.2 Το Σχέδιο λαμβάνει υπόψη τις ακόλουθες παραμέτρους και βασικές αρχές:

(α) Τις αρχές του ενοποιημένου σχεδιασμού, που αφορούν συνδυασμένη εκτίμηση και ανάλυση όλων των πτυχών της αστικής ανάπτυξης (φυσικές, κοινωνικές, οικονομικές, αρχιτεκτονικές, κυκλοφοριακές, διοικητικές και περιβαλλοντικές), μέσα από διαδοχικές δραστηριότητες σχεδιασμού. όπως διερεύνηση δεδομένων, διαμόρφωση στόχων, σύνθεση προκαταρκτικών συμπερασμάτων, εντοπισμό και συγκριτική επιλογή προτάσεων και επεξεργασία σχεδίων επέμβασης και μέτρων εφαρμογής.

(β) Τις ανάγκες και δεδομένα της περιοχής και την αντιμετώπιση των υφιστάμενων προβλημάτων.

(γ) Τις απόψεις της Τοπικής Αρχής, των Φορέων, Τμημάτων, οργανωμένων συνόλων, καθώς και τα αποτελέσματα των διαβουλεύσεων και της ενημέρωσης των δημοτών, ιδιαίτερα αυτών που υπέβαλαν εμπεριστατωμένες προτάσεις.

(δ) Τη δημιουργία νέων πολεοδομικών δεδομένων ανάπτυξης στη βάση πολεοδομικής στρατηγικής και επιμέρους πολιτικής για το είδος, την έκταση και την οργάνωση της ανάπτυξης στην περιοχή, με σκοπό την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση των βασικών πολεοδομικών της πλεονεκτημάτων.

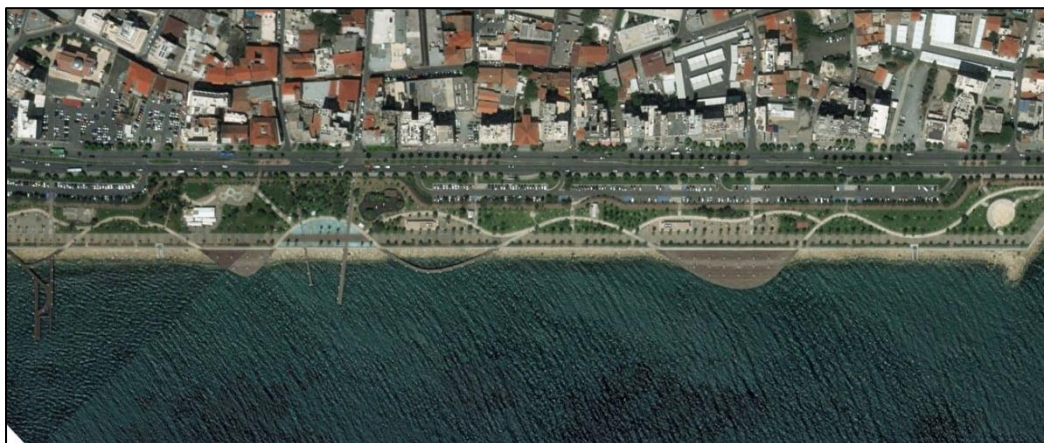
(ε) Τις νέες προτεραιότητες στον Πολεοδομικό και Αστικό Σχεδιασμό σε παγκόσμια και ευρωπαϊκή κλίμακα (αειφορία, ενεργειακή επάρκεια και οικονομία, βιώσιμη κινητικότητα, ενεργός πολεοδομία, ευέλικτες πολιτικές για αξιοποίηση ευκαιριών κ.λπ.) συγχρόνως με τις διαχρονικές (λειτουργικότητα, επάρκεια χώρων και εγκαταστάσεων κ.λπ.)

### 2.3 ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

2.3.1 Η Περιοχή του Σχεδίου αποτελείται από τα ακόλουθα στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης:

(α) Το παραλιακό μέτωπο, όπου μέρος του έχει αναπλασθεί ενώ άλλο μέρος παραμένει αναξιοποίητο και χωρίς οργανική σύνδεση με την πόλη και περιλαμβάνει:

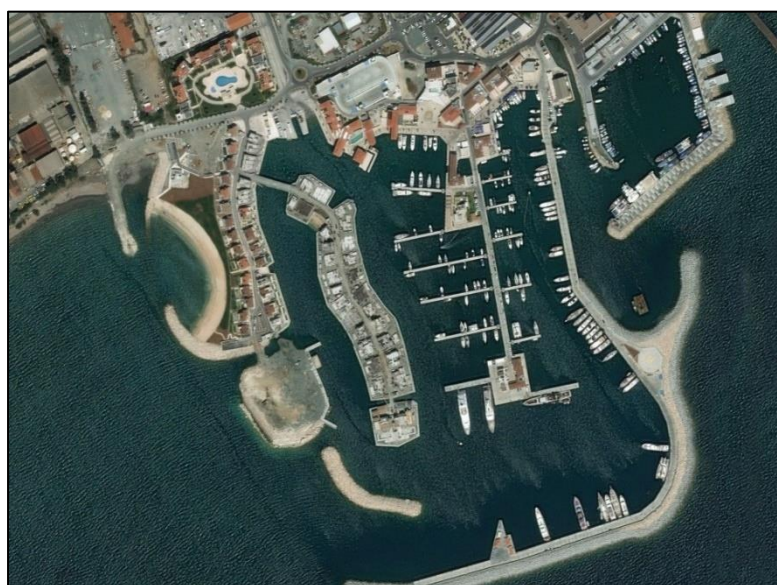
- την ακτογραμμή και τον χερσαίο χώρο μεταξύ παραλιακού δρόμου και θάλασσας που έχει ήδη διαμορφωθεί ως παραλιακό πάρκο, ανατολικά του



Παλιού Λιμανιού (Εικόνα 2-2),

*Εικόνα 2-2 Ακτή Ολυμπίων (η ακτογραμμή και ο χερσαίος χώρος μεταξύ παραλιακού δρόμου και θάλασσας)*

- τους ήδη διαμορφωμένους παραλιακούς χώρους του Παλιού Λιμανιού και της Μαρίνας Λεμεσού (Εικόνα 2-3),



**Εικόνα 2-3** Περιοχή παλιού Λιμανιού και Μαρίνας Λεμεσού

- το υποβαθμισμένο παραλιακό μέτωπο δυτικά της Μαρίνας Λεμεσού (Εικόνα 2-4),



**Εικόνα 2-4** Περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού Λεμεσού

(β) τους υφιστάμενους Άξονες, δηλαδή τις διαδρομές μέσα στις οποίες κινείται ο παρατηρητής, όπως οι δρόμοι, οι πεζόδρομοι κ.λπ., καθώς και τις οπτικές συνδέσεις σημείων και χώρων. Περιλαμβάνει, επίσης, το δημοσιευμένο δίκτυο δρόμων που περικλείει και διατρέχει την περιοχή του Σχεδίου και τη συνδέει με την ευρύτερη αστική περιοχή Λεμεσού, καθώς και με τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας και το υπεραστικό οδικό δίκτυο,

(γ) τα Όρια, δηλαδή τα γραμμικά στοιχεία που λειτουργούν ως διαχωριστικές γραμμές/ σύνορα μεταξύ δύο ενοτήτων όπως ακτές, συμπαγείς όγκοι κτηρίων· στα Όρια περιλαμβάνονται και οι άμεσες γειτνιάζουσες εγκαταστάσεις του Λιμένα Λεμεσού,

(δ) τις επιμέρους περιοχές, δηλαδή τα τμήματα της πόλης που παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά και ομοιομορφία στο είδος/ ύψος κτηρίων, στις χρήσεις κ.λπ. με κυριότερες από τις οποίες:

- (i) τον ιστορικό πυρήνα της πόλης με μεγάλη συγκέντρωση μνημείων και ιστορικών οικοδομών, και

(ii) την περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού όπου παρατηρείται συγκέντρωση βιομηχανικών χρήσεων, οι οποίες είτε έχουν εγκαταλειφθεί, είτε βρίσκονται σε υποβαθμισμένη χρήση. Η περιοχή περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό ενιαίων τεμαχίων μεγάλου εμβαδού, τα οποία προσφέρονται για μεγάλες ή/ και πολυλειτουργικές αναπτύξεις,

(ε) τους Κόμβους, δηλαδή τα σημεία της πόλης που κατέχουν στρατηγική θέση και λειτουργούν ως πυρήνες δραστηριότητας, όπως οδικές συμβολές, πλατείες κ.λπ., και

(στ) τα Σημεία Αναφοράς, δηλαδή τα σημαντικά τοπόσημα της πόλης που διατηρούν την ταυτότητα της περιοχής και συνδέουν την άυλη πολιτιστική κληρονομιά και ιστορία με το δομημένο περιβάλλον, και αποτελούν στοιχεία προσανατολισμού και σήμανσης για την πόλη (π.χ. το Μεσαιωνικό Κάστρο, το Δημαρχείο, ο Υδατόπυργος, Εκκλησίες, Τζαμιά κ.α.).

2.3.2 Ιστορικά, η περιοχή του Σχεδίου εξελίχθηκε ως ακολούθως:

(α) Μέχρι λίγα χρόνια πριν την Ανεξαρτησία, η πόλη της Λεμεσού περιοριζόταν μόνο στον χώρο που περικλείεται μεταξύ της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ' και της θάλασσας. Έτσι εξηγείται και η σημασία της κεντρικής περιοχής που λειτουργεί ως κέντρο εξυπηρέτησης ολόκληρης της Επαρχίας, περιλαμβάνοντας ταυτόχρονα όλα τα επί μέρους στοιχεία που συνθέτουν μια πόλη. Περαιτέρω, η σταδιακή εξέλιξη της περιοχής αυτής με έμφαση στο εμπόριο και τις υπηρεσίες, είχε ως αποτέλεσμα την εξειδίκευση της λειτουργίας ορισμένων τμημάτων της.

(β) Μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει και ο συμπαγής οικισμός που εκτείνεται από τη θάλασσα μέχρι τις οδούς Γλάδστωνος/ Ναυαρίνου που αποτελεί το κέντρο της πόλης (περιοχή του Σχεδίου). Ο οικισμός αυτός, λίγο πριν τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, συμπίπτει σε έκταση με την πόλη της Λεμεσού και περιλαμβάνει όλες τις παραδοσιακές αστικές λειτουργίες. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η συνεχής δόμηση με τους στενούς δρόμους, αλλά και η φυσική υποβάθμιση σημαντικών τμημάτων της.

(γ) Η αστική δομή της κεντρικής περιοχής ακολουθεί κατά κανόνα το «ακτινωτό» πρότυπο. Ξεκινώντας από την περιοχή του λιμανιού, του Μεσαιωνικού Κάστρου και της τουρκοκυπριακής συνοικίας, η πόλη επεκτάθηκε σε πρώτο στάδιο ανατολικά, κατά μήκος της παραλίας και στην άμεση ενδοχώρα μέχρι την οδό Ανεξαρτησίας. Αυτός ο κάθετος προς την παραλία δρόμος που συνδέει το κέντρο με τα προάστια, αποτέλεσε τον κύριο άξονα επέκτασης της πόλης προς την ενδοχώρα. Η επέκταση αυτή συντελέστηκε μόνο μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο με την κατασκευή του πρώτου παρακαμπτήριου (λεωφόρος

Αρχ. Μακαρίου Γ'). Οι ακτινωτοί δρόμοι και οι περιοχές μεταξύ τους, αναπτύχθηκαν με σημαντική καθυστέρηση, ενώ τμήματα των περιοχών αυτών παραμένουν κενά μέχρι σήμερα. Η παραπέρα επέκταση της πόλης ανατολικά, υπό μορφή παραλιακής τουριστικής ανάπτυξης, εντατικοποιήθηκε μόνο κατά την τελευταία εικοσαετία λόγω και της καθυστέρησης που παρατηρήθηκε στην επέκταση του ορίου υδατοπρομήθειας.

(δ) Η βιομηχανική περιοχή δυτικά του Παλιού Λιμανιού αναπτύχθηκε κατά τον 20<sup>ο</sup> αιώνα και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων:

- το Κεραμείο Λεμεσού, που χτίστηκε στις αρχές του 20ού αιώνα,
- τις εγκαταστάσεις της ΚΕΟ, που περιλαμβάνουν την οινοβιομηχανία και το ζυθοποιείο,
- τις εγκαταστάσεις των πρώην οινοβιομηχανιών της ΛΟΕΛ, ΣΟΔΑΠ, ΕΤΚΟ και Παντελίδη,
- το εμφιαλωτήριο των Αδελφών Λανίτη,
- τις εγκαταστάσεις της Συνεργατικής Χαρουπιών, που περιλαμβάνει τον χαρουπόμυλο και αποθήκες, και
- τα δημοτικά σφαγεία.

2.3.3 Τα πιο πάνω επεξηγούν τα βασικά στοιχεία που συνθέτουν τη δομή και τη λειτουργία της περιοχής του Σχεδίου. Συγκεκριμένα:

(α) Η διαφοροποίηση μεταξύ δυτικών και ανατολικών περιοχών που συναρτάται με τη μερική υποβάθμιση και τη σχετική εγκατάλειψη της τουρκοκυπριακής συνοικίας, των ιστορικών βιομηχανιών και των άλλων αστικών συνοικιών που βρίσκονται στα δυτικά.

(β) Η αλλαγή κατεύθυνσης της αστικής επέκτασης προς την ενδοχώρα μέσω της οδού Ανεξαρτησίας.

(γ) Ο οριζόντιος διαχωρισμός (οδοί Γλάδστωνος/ Ναυαρίνου) του συμπαγή ιστορικού οικισμού από την υπόλοιπη κεντρική περιοχή, όπου ο αστικός χαρακτήρας και οι αναπτυξιακές τάσεις είναι σαφώς διαφορετικές.

### 3. ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

---

#### 3.1 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1.1 Τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή του Σχεδίου είναι αποτέλεσμα του συνδυασμού των ακόλουθων παραγόντων:

(α) Γενικά προβλήματα που συνδέονται με θέματα κοινωνικής ανισότητας και ιδιαίτερα με την αδυναμία ορισμένων ομάδων πληθυσμού για απόκτηση προσιτής και κατάλληλης στέγης, παράλληλα με την εγκατάλειψη τμημάτων της περιοχής, που δημιουργεί κενά στην οργάνωση του χώρου.

(β) Ανταγωνισμός εμπορικών, κυρίως, δραστηριοτήτων αλλά και των χρήσεων αναψυχής που αναπτύσσονται στο κέντρο από άλλες κεντρικές λειτουργίες εκτός των καθορισμένων περιοχών, στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

(γ) Σημαντικά κυκλοφοριακά προβλήματα λόγω υπερβολικής χρήσης του ιδιωτικού οχήματος, μη ικανοποιητικού δικτύου μέσων μαζικής μεταφοράς, ανεπαρκούς κυκλοφοριακής διαχείρισης και έλλειψης επαρκών χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, με τα συνεπακόλουθα προβλήματα συμφόρησης, ασφάλειας, θορύβου και μόλυνσης της ατμόσφαιρας.

(δ) Ύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων σε αρκετές περιοχές του Σχεδίου.

(ε) Ανεπάρκεια σε κοινοτικές υποδομές (πολυδύναμα κέντρα, κέντρα φροντίδας, κέντρα νεότητας) που υποβαθμίζει τις ανέσεις ζωής και εργασίας του τοπικού πληθυσμού.

(στ) Έλλειψη ανοικτών δημόσιων χώρων και πλατειών, καθώς και οργανωμένων χώρων πρασίνου και αναψυχής σε ορισμένα τμήματα της περιοχής του Σχεδίου.

(ζ) Οπτική απομόνωση της θάλασσας από την ενδοχώρα καθώς και του αξιόλογου χαρακτήρα και στοιχείων του κατεξοχήν κέντρου από το παραλιακό μέτωπο, και γενικότερα προβλήματα αστικής δομής και συμβολισμού που επηρεάζουν την ενότητα, αναγνωσιμότητα και φυσιογνωμία του κέντρου.

(η) Αυθαίρετη ανάπτυξη, με αποτέλεσμα την αλλοίωση των οικοδομών, την παράτυπη αλλαγή χρήσεων, την οικειοποίηση δημόσιου χώρου και την υποβάθμιση της αισθητικής εικόνας του κέντρου, παράλληλα με τη φθορά που παρατηρείται σε αξιόλογα κτήρια και περιοχές παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

(θ) Έλλειψη κατάλληλων χώρων για ικανοποίηση αναγκών που σχετίζονται με βασικές λειτουργίες και υποδομές αλλά και με στέγαση των δημιουργικών ή/ και πολιτιστικών ομάδων της πόλης.

(ι) Γήρανση του κτηριακού αποθέματος και έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αποκατάσταση ή/ και αντικατάστασή του.

(ια) Ύπαρξη βιομηχανικών ή βιοτεχνικών υποστατικών υπό μερική ή συνολική εγκατάλειψη.

---

## 3.2 ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

3.2.1 Οι ευκαιρίες και οι προοπτικές που παρουσιάζει η περιοχή του Σχεδίου είναι οι ακόλουθες:

(α) Η εγκατάσταση του Τεχνολογικού Πανεπιστημίου Κύπρου στο ιστορικό κέντρο.

(β) Η διαμόρφωση μεγάλων ανοικτών δημόσιων χώρων: το πολυλειτουργικό πάρκο, η ανάπλαση του Παλιού Λιμανιού και η Μαρίνα.

(γ) Η προοπτική ανάπτυξης της περιοχής της πρώην Μικτής Βιομηχανικής ζώνης μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού, καθώς και το επενδυτικό ενδιαφέρον που εκδηλώνεται σε αυτή, σε συνάρτηση με την ετοιμότητα των βιομηχανιών για μεταστέγαση.

(δ) Η προοπτική διαμόρφωσης της Ακταιάς Οδού, η οποία θα βελτιώσει την προσπελασιμότητα στο παραλιακό μέτωπο δυτικά της Μαρίνας και θα συνδέσει οργανικά το Νέο Λιμάνι με το παραλιακό πολυλειτουργικό πάρκο και, μέσω αυτού, με το ιστορικό κέντρο της πόλης.

(ε) Η ολοκλήρωση και λειτουργία της νέας Αίθουσας Επιβατών του Νέου Λιμανιού και η δυνατότητα ανάδειξης της Λεμεσού ως στάση κρουαζιέρας.



## ΜΕΡΟΣ Β ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 4. ΟΡΑΜΑ, ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

#### 4.1 ΟΡΑΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

4.1.1 Το όραμα για την περιοχή του Σχεδίου, συνοψίζεται ως ακολούθως:

*Η ανάδειξη του αστικού κέντρου ως πόλος κοινωνικής, οικονομικής, περιβαλλοντικής και πολιτιστικής ανάπτυξης, που θα προάγει την κοινωνική συνοχή, την απασχόληση, την επιχειρηματικότητα, την πολιτιστική δημιουργία και συμμετοχή, και εν γένει την ποιότητα ζωής των κατοίκων του.*

4.1.2 Για την επίτευξη του Οράματος, το Σχέδιο Περιοχής αποτελεί το ορθολογιστικό πλαίσιο για σκοπούς:

- (α) προστασίας, ανάπτυξης και διαχείρισης του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της περιοχής, στη βάση της αειφορίας,
- (β) οικονομικής, κοινωνικής και πολιτιστικής ανάπτυξης, καθώς και της ικανοποίησης των αναγκών του πληθυσμού για στέγαση και εργασία,
- (γ) ουσιαστικής βελτίωσης της ποιότητας ζωής στην πόλη, τόσο στις περιφερειακές γειτονιές του κέντρου, όσο και στο κέντρο της πόλης,
- (δ) αναβάθμισης της ελκυστικότητας της περιοχής για επισκέπτες και επενδυτές, και
- (ε) ποιοτικού σχεδιασμού των οικοδομών και αναβάθμισης των αστικών χώρων.

#### 4.2 ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

4.2.1 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης αφορά στην ανασυγκρότηση, αναβάθμιση και βιώσιμη ανάπτυξη του κέντρου της Λεμεσού σε ένα ενιαίο πολυσύνθετο χώρο που αποτελείται από λειτουργικά επιμέρους περιοχές, συνιστά το πρωταρχικό κέντρο εμπορίου και παροχής υπηρεσιών, και διατηρεί τον δικό του συμβολισμό και χαρακτήρα. Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης αποσκοπεί στην οργανωμένη, ποιοτική και ενοποιημένη ανάπτυξη της πόλης, και είναι καθοριστικής σημασίας για την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

4.2.2 Βασικοί στόχοι της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι:

(α) Η επίτευξη αειφόρου ανάπτυξης, η οποία με την πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει την κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη, με ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος. Σημειώνεται ότι, βασική αρχή της αειφόρου ανάπτυξης είναι η αξιοποίηση και αποτελεσματική διαχείριση των διαθέσιμων πόρων, ώστε να συνεχίσουν να υποστηρίζουν και τις μέλλουσες γενιές.

(β) Η υιοθέτηση πολιτικών και σχεδίων που καθοδηγούν και ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα και την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του ευρύτερου δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης κατάλληλης στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών εισοδημάτων.

(γ) Η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των εμπειριών των επισκεπτών της περιοχής.

(δ) Τη βέλτιστη και πλέον έγκαιρη αξιοποίηση, οργάνωση και λειτουργία της περιοχής, με βασικό στόχο την ενδυνάμωση της ανταγωνιστικότητας των κεντρικών λειτουργιών που απευθύνονται στο σύνολο των κατοίκων του αστικού συγκροτήματος και της ευρύτερης περιφέρειας του.

(ε) Η προστασία, διαχείριση και προβολή τόσο του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και του τοπίου, όσο και της ιστορικής/ αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, αλλά και γενικότερα η ποιοτική ενδυνάμωση των πολιτιστικών δραστηριοτήτων και της συνεχούς δραστηριότητας στην περιοχή.

(στ) Η όσο το δυνατό ευρύτερη ενθάρρυνση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα του κέντρου της πόλης, με την κατάλληλη παροχή των απαραίτητων ζωνών υποδοχής για διάφορες λειτουργίες και χρήσεις, προς αποφυγή του αυστηρού διαχωρισμού σε Ζώνες μίας χρήσης, όπου κρίνεται σκόπιμο.

(ζ) Η επίτευξη πολυδιάστατης και χρονικά εκτεταμένης χρήσης όλων των υποδομών και δυνατοτήτων της σημερινής πόλης, και παράλληλα ο εξειδικευμένος αστικός σχεδιασμός που θα συμβάλει στην ανάπλαση της περιοχής και στη δημιουργία χώρων ειδικού ενδιαφέροντος σε κεντρικό επίπεδο.

(η) Η αμεσότερη σχέση μεταξύ κατανομής χρήσεων γης και κυκλοφορίας, ενθαρρύνοντας παράλληλα την απεξάρτηση από το ιδιωτικό αυτοκίνητο, δίνοντας έμφαση στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς και σε εναλλακτικά μέσα

κυκλοφορίας, φιλικά προς το περιβάλλον, με σκοπό την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση της περιοχής.

4.2.3 Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι, ως ακολούθως:

(α) εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος,

(β) προγραμματισμός της Περιοχής με βάση τις πραγματικές ανάγκες,

(γ) βελτιστοποίηση των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές και της σταδιακής οργάνωσής τους, και

(δ) αναβάθμιση των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

4.2.4 Η εφαρμογή της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης επιδιώκεται με συνέπεια και συστηματικό τρόπο, λαμβάνοντας ταυτόχρονα όλα τα μέτρα που είναι αναγκαία για την αντιμετώπιση κοινωνικών αδιεξόδων και προβλημάτων που καταγράφονται τα τελευταία χρόνια.



## 5. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

### 5.1 ΓΕΝΙΚΑ

5.1.1 Η στρατηγική του Σχεδίου καθορίζει επιμέρους περιοχές ανάπτυξης όπου, ανάλογα με τη θέση και τον χαρακτήρα τους έχουν σκοπό να διαδραματίσουν συγκεκριμένο πολεοδομικό ρόλο και να συμβάλουν, τόσο μεμονωμένα όσο και σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες περιοχές, στην αναβάθμιση τους τόσο σε επίπεδο τύπου και ποικιλίας χρήσεων που θα φιλοξενούνται όσο και της ποιότητας του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος. Η απόδοση του ρόλου αυτού επιτυγχάνεται μέσα από την εφαρμογή κατάλληλων προνοιών και μέτρων πολιτικής για διάφορους τομείς ανάπτυξης.

5.1.2 Η περιοχή του Σχεδίου διατηρεί όλες τις αστικές λειτουργίες που κληρονομήθηκαν από τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, ενώ παράλληλα είναι φορτισμένη με όλη την ένταση που δημιουργήσε η ανάπτυξη των τελευταίων δεκαετιών. Η δυναμική αυτή εξηγεί τη μέχρι σήμερα διατήρηση ορισμένων γειτονιών (ιδιαίτερα κατοικίας) αλλά και τη διαχρονική μεταβολή άλλων, ως αποτέλεσμα της διεύδυσης νέων δραστηριοτήτων.

5.1.3 Αναφορικά με την κατανομή των χρήσεων γης, παρατηρούνται τα ακόλουθα:

#### 5.1.3.1 Εμπόριο:

Σημαντική συγκέντρωση εμπορικής δραστηριότητας σε συμπαγείς περιοχές που εξυπηρετούν ολόκληρη την πόλη (γύρω από τη δημοτική αγορά μέχρι τη θάλασσα και την οδό Ανεξαρτησίας) αλλά και κατά μήκος των ακτινωτών κύριων οδικών αρτηριών (Αγίας Ζώνης, Αγίας Φυλάξεως κ.λπ.) με τύπους εμπορίου που προορίζονται και για τις τοπικές ανάγκες. Σημαντική συγκέντρωση εμπορικής δραστηριότητας παρατηρείται, επίσης, γύρω από δύο βασικούς οδικούς κόμβους του κέντρου (Πεντάδρομος και κόμβος Αγίου Νικολάου/ Δικαστηρίων) που εξελίσσονται σε εξειδικευμένους πόλους εξυπηρέτησης. Τέλος, αξιοσημείωτη είναι η γενικότερη διαφοροποίηση της εμπορικής δραστηριότητας μεταξύ δυτικής και ανατολικής περιοχής λόγω κυρίως της υποτονικότητας της πρώτης, καθώς και της ανάμειξης σ' αυτήν άλλων χρήσεων, εργαστηρίων, αποθηκών κ.λπ.

#### 5.1.3.2 Δημόσιες και Ιδιωτικές Υπηρεσίες:

Η περιοχή του Σχεδίου συγκεντρώνει τη συντριπτική πλειοψηφία των δημόσιων και ιδιωτικών υπηρεσιών που δραστηριοποιούνται στην πόλη της Λεμεσού. Τα δημόσια κτήρια (Διοικητήριο, Αστυνομία, κ.λπ.) παρέμειναν στα αρχικά ιστορικά τους κελύφη και επεκτάθηκαν στους αρχικούς κεντρικούς τους χώρους. Η

κατανομή των υπόλοιπων υπηρεσιών διατηρεί την κεντροβαρικότητά της, παρόλο που πρόσφατα παρατηρήθηκε κάποια τάση αποκέντρωσης, κυρίως κάποιων Επαρχιακών Γραφείων και σχολείων. Τέτοιες είναι και οι περιπτώσεις νέων κοινωνικών υπηρεσιών και γραφείων ήπιας μορφής (φροντιστηρίων, ινστιτούτων, ιατρείων κ.λπ.) που τείνουν να εγκαθίστανται στις οικιστικές περιοχές, βορειότερα, προσδίδοντας σ' αυτές ένα νέο προορισμό.

#### 5.1.3.3 Κατοικία:

Γειτονιές κατοικίας διατηρούνται τόσο μέσα στον συμπαγή οικισμό όσο και στην περιοχή που τον περιβάλλει. Ορισμένες τέτοιες γειτονιές διατήρησαν την ομοιογένειά τους και μπορούν να αποτελέσουν, ως έχουν, αναπόσπαστο μέρος της οργάνωσης του κέντρου της πόλης. Χαρακτηριστική είναι και η ύπαρξη δύο ιστορικών (παραδοσιακών) οικιστικών πυρήνων στα δυτικά και ανατολικά του συμπαγούς οικισμού, οι οποίοι παρουσιάζουν έντονα σημάδια υποβάθμισης, περιορίζοντας την παραπέρα επέκταση τυχόν εμπορικής δραστηριότητας προς τις κατευθύνσεις αυτές.

#### 5.1.4 Ανεξάρτητα με τα πιο πάνω, τα βασικά προβλήματα που εντοπίζονται στην κατανομή των χρήσεων γης, στην περιοχή του Σχεδίου, είναι τα ακόλουθα:

(α) Η πολυδιάσπαση, η υποτονικότητα και η μη ανανέωση/ εκσυγχρονισμός της εμπορικής δραστηριότητας σε συνδυασμό με την τάση επέκτασής της κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων ή σε άλλες περιοχές, που ανταγωνίζονται το κέντρο.

(β) Η τάση αποκέντρωσης διαφόρων χρήσεων, που ιστορικά ανήκαν στο κέντρο, ιδιαίτερα των δημόσιων υπηρεσιών και των σχολείων, εξαιτίας των λειτουργικών προβλημάτων που παρουσιάζουν (πρόσβασης, δυσκολίας επέκτασης κ.λπ.).

(γ) Η απρογραμμάτιστη ανάμειξη χρήσεων και ιδιαίτερα η εγκατάσταση οχληρών χρήσεων σε περιοχές με αναπτύξεις ήπιας μορφής, η απουσία οποιασδήποτε πολιτικής προώθησης επιθυμητών χρήσεων σε υποβαθμισμένες περιοχές, η λειτουργική ανομοιογένεια και η απουσία ταυτότητας.

(δ) Η παραμέληση ή/ και η μη αξιοποίηση συγκεκριμένων χώρων που παρουσιάζουν ειδικό πολεοδομικό ενδιαφέρον λόγω μεγέθους ή/ και χωροθέτησης, και οι οποίοι δημιουργούν κενά ή ασυνέχεια στον αστικό ιστό.

(ε) Η σχετική έλλειψη διαμορφωμένων ελεύθερων χώρων ψυχαγωγίας, άθλησης και πρασίνου, καθώς και πολιτιστικών χρήσεων ή χρήσεων αναψυχής

και τουρισμού που θα ενίσχυαν την ανταγωνιστικότητα του κέντρου έναντι τουριστικών ή άλλων περιοχών.

---

## 5.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

5.2.1 Η Πολιτική του Σχεδίου, σε ότι αφορά την κατανομή και οργάνωση των χρήσεων γης είναι:

(α) Η διατήρηση του πολυλειτουργικού και μικτού χαρακτήρα της περιοχής, αποφεύγοντας κατά το δυνατό τον αυστηρό διαχωρισμό της σε ζώνες καθορισμένων χρήσεων, με την παράλληλη εξασφάλιση κάποιων πιο εξειδικευμένων περιοχών αποκλειστικά για κατοικία, ήπια βιοτεχνία, αναψυχή, τουρισμό και πολιτιστικές δραστηριότητες.

(β) Η ενδυνάμωση της περιοχής, ως διοικητικού κέντρου και κέντρου παροχής υπηρεσιών ολόκληρου του αστικού συγκροτήματος, αλλά και η όσο το δυνατό καλύτερη εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, με υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης.

(γ) Η συγκέντρωση, ενοποίηση και ιεράρχηση της εμπορικής δραστηριότητας σε συμπαγείς περιοχές, για σκοπούς αποδοτικότερης οργάνωσης, εξυπηρέτησης, ποιοτικής αναβάθμισης και σήμανσής τους, καθώς και η προστασία/ αναβάθμιση βασικών πόλων έλξης.

(δ) Η ενεργός και αποτελεσματικότερη ενθάρρυνση υλοποίησης κατάλληλων αναπτύξεων, σε στρατηγικά σημεία της περιοχής που παραμένουν αναξιοποίητα, μέσα από εξειδικευμένα πολεοδομικά προγράμματα ή πρόνοιες για μεγάλες αναπτύξεις.

(ε) Η δημιουργία δικτύου διαμορφωμένων χώρων παθητικής ή και ενεργού αναψυχής που θα βοηθήσουν στην αναβάθμιση και οργάνωση του κέντρου, εξυπηρετώντας ταυτόχρονα και τον τοπικό πληθυσμό.

---

## 5.3 ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

5.3.1 Οι κυριότερες χρήσεις που θα επιτρέπονται, σε διάφορες μικτές ή αμιγείς περιοχές στο κέντρο της πόλης, συνοψίζονται ως ακολούθως:

(α) Μικτές περιοχές εμπορικής δραστηριότητας:

Με βάση την αρχή της πολυλειτουργικότητας, στις περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα συμβατών χρήσεων με στόχο την ενίσχυση των κεντρικών λειτουργιών και την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού. Στις περιοχές αυτές, θα μπορούν να συνυπάρχουν οι εμπορικές

χρήσεις με την κατοικία, τις πολιτιστικές χρήσεις, τις χρήσεις αναψυχής, τα γραφεία και τις βιοτεχνικές αναπτύξεις, ανάλογα με την περίπτωση.

Ως τέτοιες μικτές περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, καθορίζονται:

- η Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ),
- οι περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων,
- οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι
- οι περιοχές Εμπορίου και Εμπορίου/ Αναψυχής

(β) Ευρύτερη περιοχή Μαρίνας/ Παλιού Λιμανιού:

Στην παραλιακή αυτή περιοχή, η οποία βρίσκεται νοτιοδυτικά του κέντρου της πόλης, επιτρέπονται διευκολύνσεις εξυπηρέτησης σκαφών, τουριστικές, εμπορικές και πολιτιστικές χρήσεις, καθώς και χρήσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας. Η περιοχή αποτελεί ταυτόχρονα την είσοδο της πόλης από τη θάλασσα, καθώς και ένα χώρο εκτόνωσης του κέντρου, προσπελάσιμο στο ευρύτερο κοινό.

(γ) Περιοχές Γραφείων και Οικιστικής Ανάπτυξης και Περιοχές Γραφείων, Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης:

Στις περιοχές αυτές, λόγω του χαρακτήρα και της θέσης τους, δυνατόν να συνυπάρχουν γραφεία, κατοικίες και τουριστικές χρήσεις, ανάλογα με την περίπτωση.

(δ) Περιοχές Τουρισμού, Οικιστικής Ανάπτυξης και Αναψυχής:

Στις περιοχές αυτές, λόγω του χαρακτήρα και της θέσης τους, δυνατόν να συνυπάρχουν τουριστικές και οικιστικές χρήσεις καθώς και αναψυχή.

(ε) Ειδική Περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού:

Η περιοχή δύναται να φιλοξενήσει συνδυασμό γραφειακών χώρων, κατοικίας, εμπορικών χρήσεων, καθώς επίσης πολιτιστικών υποδομών, εγκαταστάσεων αναψυχής και τουρισμού. Ο καθορισμός βασικών και επιθυμητών χρήσεων, καθώς και η παροχή ευελιξίας στην ανάμειξη χρήσεων σε μεγάλες αναπτύξεις, μπορεί να διασφαλίσει την επιθυμητή πολυλειτουργικότητα.

(στ) Αμιγείς περιοχές υπό μορφή νησίδων εξειδικευμένων χρήσεων (δημόσιων κτηρίων/ υπηρεσιών, κατοικίας και σχολείων, Περιοχή Ειδικών Χρήσεων):



Οι αμιγείς αυτές περιοχές προβλέπονται σε ολόκληρη την περιοχή του Σχεδίου, με σκοπό να εξυπηρετήσουν συγκεκριμένες δραστηριότητες, με συμβατές χρήσεις, με σκοπό τη διαφύλαξη των ανέσεων των κατοίκων και περιοίκων ή ακόμη και να τις απομονώσουν από άλλες γειτονικές, εξαιτίας της οχληρίας που δημιουργούν. Σημαντικό σημείο αναφοράς αποτελεί και ο δεύτερος πόλος ανάπτυξης του ΤΕ.ΠΑ.Κ, ο οποίος χωροθετείται στην ευρύτερη περιοχή του παλιού Νοσοκομείου.

(ζ) Ιστορικό Κέντρο: Η περιοχή φιλοξενεί συνδυασμό χρήσεων κατοικίας, εμπορικών χρήσεων, πολιτιστικών υποδομών, καθώς και εκπαιδευτικούς και υποστηρικτικούς χώρους του ΤΕ.ΠΑ.Κ.

---

#### 5.4 ΒΑΣΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΙΔΕΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

5.4.1 Όλα τα αξιόλογα περιβαλλοντικά και άλλα σημεία αναφοράς και δραστηριότητας, υφιστάμενα ή προτεινόμενα, αποτελούν τη βάση οργάνωσης της περιοχής που θα υλοποιείται σταδιακά, μέσα από την εφαρμογή των διαφόρων προνοιών του Σχεδίου Περιοχής, αλλά και μέσα από λεπτομερέστερες μελέτες αστικού σχεδιασμού, που θα μπορούσαν να επακολουθήσουν. Η σύνδεση και ανάδειξη όλων των επιμέρους τμημάτων της Περιοχής του Σχεδίου και ο καθορισμός διαφόρων πορειών για πεζούς και ποδηλάτες, εξασφαλίζουν μέσα από το Σχέδιο μια νέα προοπτική και λειτουργική συνέχεια/ ενότητα του χώρου, ο οποίος αποτελείται από:

(α) Ένα δυνατό πολιτιστικό/ περιβαλλοντικό/ τουριστικό άξονα που εκτείνεται κατά μήκος της θάλασσας, με βασικό σημείο αναφοράς το Παλιό Λιμάνι, που θα συνδέει ταυτόχρονα ανάλογους δευτερεύοντες κάθετους άξονες από την ενδοχώρα προς τη θάλασσα.

(β) Ένα κεντρικό πολυλειτουργικό πυρήνα, ο οποίος θα αποτελεί το κεντροβαρικό σημείο αναφοράς των επιχειρηματικών κυρίως δραστηριοτήτων που θα φιλοξενούνται στην περιοχή και περιλαμβάνει το ιστορικό κέντρο.

(γ) Μια νέα περιοχή ανάπτυξης στα δυτικά του πυρήνα, η οποία θα παρέχει τη δυνατότητα για επέκταση του κεντρικού πυρήνα και προσέλκυση νέων επενδύσεων.



## 6. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

---

### 6.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 6.1.1 Γενικά στο Σχέδιο Περιοχής, πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων, καθορίζονται οι ανώτατοι επιτρεπόμενοι συντελεστές ανάπτυξης και ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων για κάθε επιμέρους περιοχή, οι οποίοι βασίστηκαν στην ταυτότητα της κάθε περιοχής και τη διαχρονική της ανάπτυξη. Για διασφάλιση της ταυτότητας αυτής, καθώς και της άνεσης των περιοίκων, η δυνατότητα αύξησης του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και ύψους κατά την εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων περιγράφεται στο κεφάλαιο αυτό, όπου καθορίζονται με σαφήνεια οι περιπτώσεις στις οποίες η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια. Αυτή υπόκειται σε περαιτέρω ρυθμίσεις ή/ και περιορισμούς, ως αναφέρεται στα αντίστοιχα κεφάλαια.
- 6.1.2 Αναγνωρίζονται τα αιτήματα που προκύπτουν για πλήρη αξιοποίηση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων μιας ιδιοκτησίας που παρέχονται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής ή από άλλα εν ισχύ Σχέδια Παροχής Κινήτρων για επίτευξη άλλων στόχων (διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, ανάκαμψη της οικονομίας, κ.α.), ωστόσο, ταυτόχρονα, αναγνωρίζεται ότι το αθροιστικό αποτέλεσμα των κινήτρων αυτών ενδέχεται, σε κάποιες περιπτώσεις, να μην δύναται να αξιοποιηθεί πλήρως χωρίς ουσιαστικές αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων και στη φυσιογνωμία του περιβάλλοντα χώρου. Κατά συνέπεια, η αύξηση του αριθμού ορόφων λόγω αξιοποίησης πολεοδομικών κινήτρων δεν πρέπει να θεωρείται δεδομένη, εφόσον σε κάποιες περιπτώσεις ενδέχεται να δημιουργεί συνθήκες δυσμενούς επηρεασμού των ανέσεων των περιοίκων, είτε αλλοίωσης της φυσιογνωμίας μίας περιοχής, με επιπτώσεις στην ορθολογική πολεοδομική ρύθμιση, και στην αξιοπιστία και συνέπεια του πολεοδομικού συστήματος. Για τον λόγο αυτό, το Σχέδιο Περιοχής εισάγει την έννοια του μέγιστου αριθμού ορόφων και μέγιστου ύψους των νέων αναπτύξεων, όπως καθορίζεται στην παράγραφο 22.2.3 και τον σχετικό Πίνακα 22.1.

---

### 6.2 ΆΣΚΗΣΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ

- 6.2.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί κάθε πολεοδομική αίτηση για υπέρβαση του ανώτατου αριθμού ορόφων ως περιγράφεται στα επιμέρους κεφάλαια, μόνον όταν η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία διαθέτει τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά που περιγράφονται στη συνέχεια, ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική ένταξη της οικοδομής στον χώρο. Τα εν λόγω πολεοδομικά χαρακτηριστικά αφορούν τον

χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, το εμβαδόν της, τη θέση της στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής σε σχέση με τους κύριους οδικούς άξονες, την τοπογραφία, τις συνθήκες προσπέλασης, τον τρόπο που αναπτύχθηκε η περιοχή διαχρονικά, κ.ά.

6.2.2 Η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής αφορά, κατά κανόνα, ανάπτυξη σε ιδιοκτησία η οποία παρουσιάζει ένα, ή και περισσότερα από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

(α) Εφάπτεται σε δευτερεύον οδικό δίκτυο, ή σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή έχει άμεση σχέση με αυτόν.

(β) Έχει ικανοποιητικό μέγεθος και τέτοια γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ώστε να διασφαλίζεται η άνετη ένταξη της ανάπτυξης χωρίς επιπτώσεις στις παρακείμενες ιδιοκτησίες, με δυνατότητα αυξημένων αποστάσεων από τα σύνορα.

(γ) Γειτνιάζει με μεγάλους δημόσιους χώρους πρασίνου, δημόσιες λειτουργίες, ή αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας.

(δ) Εμπίπτει σε περιοχή στην οποία ισχύει εξειδικευμένη χωροθετική πολιτική.

(ε) Σε άμεση σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη (εφαπτόμενα με αυτή) υφίστανται οικοδομές με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων από τον επιτρεπόμενο, οι οποίες είτε εγκρίθηκαν πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, είτε κατά παρέκκλιση του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

6.2.3 Νοείται ότι, σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει αρνητικό επηρεασμό ανέσεων ή αλλοίωση της φυσιογνωμίας μίας περιοχής, από ήδη υφιστάμενες ή εγκεκριμένες οικοδομές, οι υφιστάμενες δεσμεύσεις δεν θα αποτελούν κριτήριο για εκ νέου άσκηση διακριτικής ευχέρειας.

6.2.4 Νοείται περαιτέρω ότι, η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη το συσσωρευτικό αποτέλεσμα από ήδη υφιστάμενες ή εγκεκριμένες οικοδομές, δύναται να μην ασκήσει διακριτική ευχέρεια σε περίπτωση όπου διαπιστώσει αρνητικό επηρεασμό ανέσεων ή αλλοίωση της φυσιογνωμίας μίας περιοχής.

6.2.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και μέχρι τον μέγιστο αριθμό ορόφων και ύψους, μόνο στις περιπτώσεις όπου:

(α) Η οικοδομή χαρακτηρίζεται από υψηλή αρχιτεκτονική στάθμη, εντάσσεται ορθά στον περιβάλλοντα χώρο (ορθές αναλογίες οικοδομής, μορφολογία και ογκομετρία οικοδομής, γεωμετρικά χαρακτηριστικά, κ.λπ.).

(β) Προτείνεται ουσιαστική μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και αύξηση των ανοικτών ελεύθερων χώρων στον ισόγειο χώρο της οικοδομής, ώστε να διασφαλίζονται ικανοποιητικές οπτικές φυγές και τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

(γ) Παρέχονται αυξημένες αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου σε σχέση με τις καθορισμένες στα Σχέδια Ανάπτυξης, ιδιαίτερα από τα σύνορα με όμορες ιδιωτικές ιδιοκτησίες, ώστε να αποφεύγεται μεταξύ άλλων η σκίαση και ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών.

6.2.6 Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θα ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια για αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, είναι δυνατόν να απαιτήσει ώστε ο σχεδιασμός να συμπεριλάβει μέτρα, ώστε να μην αυξάνεται περαιτέρω το ύψος και ο όγκος της οικοδομής. Ανάλογα, είναι δυνατόν να απαιτήσει ώστε στον σχεδιασμό αφαιρεθούν καλυμμένοι χώροι στην οροφή, ή να περιορισθούν σε όγκο/ μέγεθος, ώστε να μην αυξάνεται περαιτέρω το ύψος και ο όγκος της οικοδομής.

6.2.7 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την κρίση της να μην ασκήσει το μέγιστο της διακριτικής της ευχέρειας στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Σε τεμάχια εντός Π.Ε.Χ. ή Π.ΑΙ.ΑΝ., όπου ισχύουν και οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 7.

(β) Σε τεμάχια όμορα με το όριο της Π.Ε.Χ., όπου με βάση το Σχέδιο Περιοχής το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο από αυτό που καθορίζεται για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες στην Πολεοδομική Ζώνη.

(γ) Σε τεμάχια όμορα με το όριο της Ελεγχόμενης Περιοχής από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ή/ και μεμονωμένων Αρχαίων Μνημείων.

(δ) Σε Πολεοδομικές Ζώνες με χαμηλή δόμηση και πυκνότητα, εξαιρουμένων των περιμετρικών τους ορίων, αν τα όρια αυτά εφάπτονται σε κύριο οδικό δίκτυο.

(ε) Σε περιοχές με συγκέντρωση διατηρητέων οικοδομών, ή/ και περιοχές που αναπτύχθηκαν κυρίως με ισόγειες ή/ και διώροφες οικοδομές, ως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 1 του Παραρτήματος Ε.

(στ) Σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε αδιέξοδο δρόμο ή εξυπηρετούνται από τρίτεύον οδικό δίκτυο, ή σε άλλο οδικό δίκτυο περιορισμένου πλάτους.

- 6.2.8 Στις περιπτώσεις όπου η αιτούμενη υπέρβαση των ορόφων απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, σε περιοχές Π.ΑΙ.ΑΝ., θα πρέπει να εξασφαλίζεται παράλληλα και η σύμφωνη γνώμη της Ειδικής Επιτροπής Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου.

---

### 6.3 ΠΑΡΟΧΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ/ ΨΗΛΑ ΚΤΗΡΙΑ

- 6.3.1 Ψηλό κτήριο για σκοπούς του παρόντος Σχεδίου θεωρείται αυτό με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτατο επιτρεπόμενο σύμφωνα με τις πολεοδομικές ζώνες του παρόντος Σχεδίου, δηλαδή πέραν των 8 (οκτώ) συμπεριλαμβανομένου.
- 6.3.2 Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια για δυνατότητα ανέγερσης ψηλού κτηρίου μόνο στις περιπτώσεις όπου αυτό εντάσσεται αρμονικά στο δομημένο περιβάλλον της περιοχής και δεν προκαλεί έξαρση στο ανάγλυφο του ορίζοντα. Σε περιπτώσεις που κριθεί ότι απαιτείται, ο Διευθυντής ή η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξασφαλίζουν τις απόψεις της Ειδικής Επιτροπής Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου.
- 6.3.3 Αιτήσεις για ανέγερση ψηλών κτηρίων θα αξιολογούνται από την Πολεοδομική Αρχή και τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως κατ' αξία, ανάλογα με την περιοχή όπου προτείνονται και τις ειδικές πρόνοιες που διέπουν την ανάπτυξη σε αυτή, το μέγεθος του τεμαχίου και τις δυνατότητες ένταξης πολυώροφου κτηρίου χωρίς επηρεασμό των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, τη φέρουσα ικανότητα των υποδομών της πόλης, τη θέση του τεμαχίου στον ευρύτερο χώρο, την τοπογραφία, την προσβασιμότητα του και τις συνθήκες προσπέλασης καθώς και τα περιβαλλοντικά δεδομένα.
- 6.3.4 Η ανέγερση ψηλών κτηρίων θα επικεντρώνεται στις περιοχές όπου προβλέπονται από το παρόν Σχέδιο και σε ιδιοκτησίες με κατάλληλα χαρακτηριστικά. Όπου καθορίζεται στη σχετική νομοθεσία, αλλά και όπου κρίνεται σκόπιμο από την Πολεοδομική Αρχή, θα διενεργείται διαβούλευση με την Περιβαλλοντική Αρχή ώστε να διακριβωθεί κατά πόσον θεωρείται αναγκαία η διενέργεια, από τον αιτητή, Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, ειδικά όσον αφορά τις ενδεχόμενες συσσωρευτικές επιπτώσεις.
- 6.3.5 Η έκταση της υπέρβασης στον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων πρέπει να είναι ανάλογη και να συνάδει με τα δεδομένα που δημιουργεί το επιπλέον δομήσιμο εμβαδόν, ως προκύπτει από την αξιοποίηση των παρεχόμενων κινήτρων, αλλά να παραμένει στο πλαίσιο του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού

ορόφων και μέγιστου ύψους, όπως καθορίζεται στην παράγραφο 22.2.3 και το σχετικό Πίνακα 22.1. Επιπλέον, η ανάπτυξη θα πρέπει να συμβάλλει θετικά στο αστικό περιβάλλον παρέχοντας ανοικτούς χώρους για χρήση από το ευρύ κοινό, ως περιγράφεται στα σχετικά κεφάλαια του παρόντος Σχεδίου.

- 6.3.6 Η αύξηση των ορόφων και του ύψους αντιστοιχεί σε σχετική μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης ώστε να δίδεται η δυνατότητα αύξησης του ανοικτού ελεύθερου χώρου στο ισόγειο επίπεδο, με τρόπο που να διασφαλίζονται αφενός ικανοποιητικές οπτικές φυγές και ανοικτοί τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου, και αφετέρου, οι ανέσεις των περιοίκων. Στο επίπεδο του ισόγειου και σε προέκταση του οδικού άξονα θα επιβάλλεται η διαμόρφωση ανοικτών και ελεύθερων χώρων, κατάλληλα τοπιοτεχνημένων, για απρόσκοπτη χρήση από το ευρύ κοινό.
- 6.3.7 Για την ορθολογική αξιολόγηση των επιπτώσεων ένταξης ψηλού κτηρίου, παράλληλα με την αίτηση θα πρέπει να υποβάλλεται μελέτη αξιολόγησης επηρεασμού του αστικού μικροκλίματος από την ανάπτυξη, σε σχέση με τον ηλιασμό, τη σκίαση, τη ροή αέρα, το φαινόμενο θερμονησίδας, τις αντανακλάσεις/ φωτορύπανση, κ.λπ., ή/ και άλλες μελέτες που ενδεχομένως να απαιτούνται σύμφωνα με την περιβαλλοντική ή/ και άλλη νομοθεσία ή/ και από τις πρόνοιες του παρόντος Σχεδίου. Οι διαπιστώσεις και τα συμπεράσματα των αναφερόμενων μελετών θα πρέπει να τεκμηριώνονται συνοπτικά, και να υπογράφονται από προσοντούχο μελετητή. Σχετική Σημείωση για την ευθύνη του μελετητή θα περιλαμβάνεται στους όρους της πολεοδομικής άδειας.
- 6.3.8 Ειδικά όσον αφορά την προκύπτουσα από την προτεινόμενη ανάπτυξη σκίαση, αυτή θα αξιολογείται μέσω ειδικής μελέτης σκίασης, που αποτελεί βασικό εργαλείο αξιολόγησης του επηρεασμού των ανέσεων και ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, αλλά και του αστικού μικροκλίματος. Η μελέτη θα πρέπει να περιέχει συγκριτικά δεδομένα ως προς τον ενδεχόμενο επηρεασμό (αυξημένο ή μειωμένο) που προκύπτει από την προτεινόμενη ανάπτυξη έναντι αυτής η οποία θα ήταν δυνατόν να επιτραπεί με βάση τις πρόνοιες της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης, χωρίς την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και ύψους.
- 6.3.9 Η αξιολόγηση των αιτήσεων ρυθμίζεται από την εν ισχύ Εντολή του Υπουργού ή/ και διευκρινιστικό πλαίσιο ή/ και κατευθυντήριες οδηγίες που εκδίδονται προς τον σκοπό αυτό.





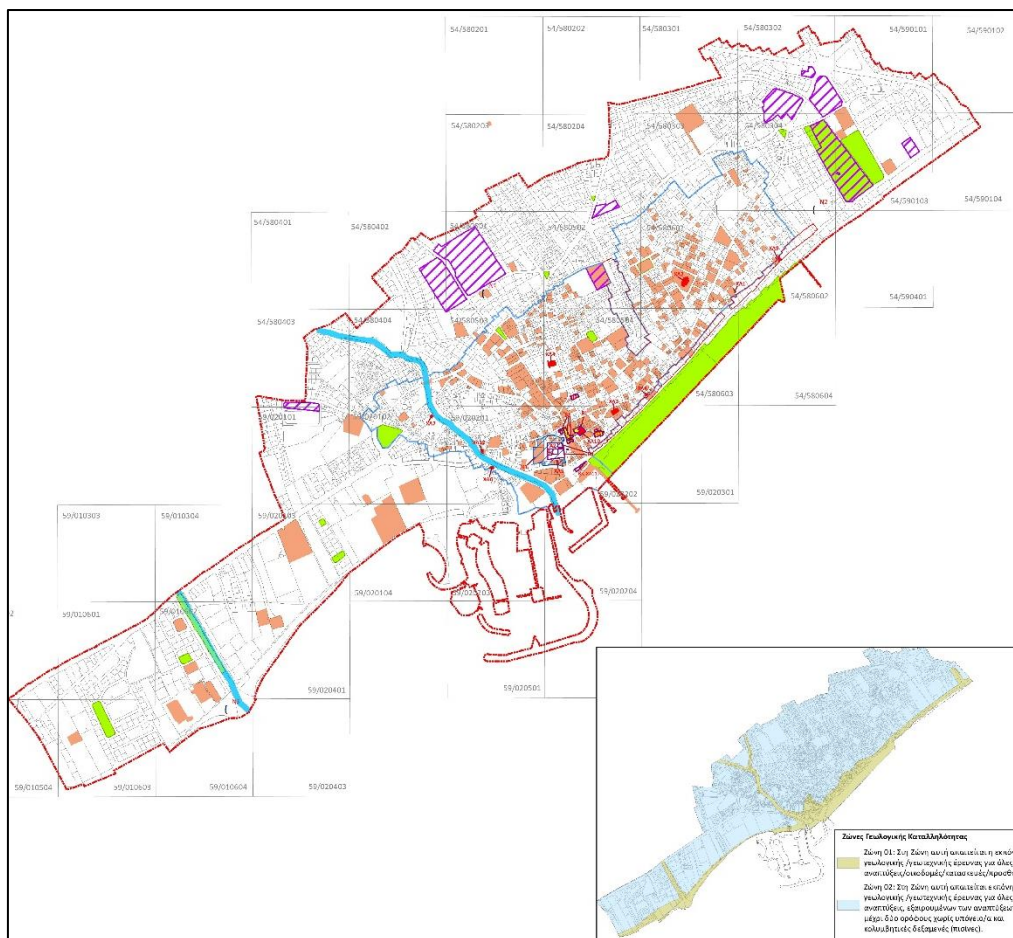
## ΜΕΡΟΣ Γ ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

### 7. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

#### 7.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 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»<sup>2</sup>.
- 7.1.2 Το θέμα της διατήρησης και επανάχρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του υφιστάμενου ιστορικού κτηριακού αποθέματος των πόλεων, αναγνωρίζεται ως βασική πολιτική που διαπνέει τον αστικό σχεδιασμό. Το αντικείμενο της διατήρησης σχετίζεται επίσης άμεσα με την περιβαλλοντική και οικονομική διαχείριση καθώς και με τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης των πόλεων, σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας. Με βάση τα πιο πάνω, η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς αποκτά διατομεακό χαρακτήρα και συναρτάται με τις χρήσεις γης, την κυκλοφορία και τις Πολεοδομικές Ζώνες στο κέντρο της πόλης.
- 7.1.3 Η Λεμεσός συγκεντρώνει στο κέντρο της το μεγαλύτερο απόθεμα αξιόλογων κτηρίων αστικής αρχιτεκτονικής της πόλης. Επιπλέον, περιλαμβάνει σημαντική συγκέντρωση κτηριακού αποθέματος χαρακτηριστικό για τις διαφορετικές περιόδους ανάπτυξης της πόλης. Συνεπώς, η πολιτιστική κληρονομιά που περικλείεται στην περιοχή του Σχεδίου, περιλαμβάνει αρχαιολογικά κατάλοιπα, ιστορικές οικοδομές, ιστορικά στοιχεία, χώρους λατρείας, ιστορικούς κήπους, πλατείες και αποβάθρες, βιομηχανικά κτήρια καθώς και άλλα αξιόλογα κτίσματα ή/ και χώρους. Πλείστα από τα στοιχεία αυτά δείχνονται ενδεικτικά στο Σχέδιο 3 (Πολιτιστική Κληρονομιά) και Σχέδιο 7 (Περιβαλλοντικά Στοιχεία).
- 7.1.4 Τα στοιχεία που συνθέτουν τον ιστορικό/ περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής του Σχεδίου καταγράφονται με στόχο την προστασία, διαχείριση, και διατήρηση/ αποκατάστασή τους, καθώς και την ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής, περιβαλλοντικής, αρχαιολογικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής, κοινωνικής, βιομηχανικής, τεχνικής ή άλλης αξίας τους.

<sup>2</sup> Ορισμός του Συμβουλίου της Ευρώπης



Εικόνα 7- 1 Περιβαλλοντικά Στοιχεία

7.1.5 Τα ειδικά προβλήματα που εντοπίζονται στον τομέα της προστασίας, διατήρησης, αποκατάστασης και αναβίωσης της πολιτιστικής κληρονομιάς στη Λεμεσό είναι τα ακόλουθα:

(α) Το μεγάλο κόστος αποκατάστασης, που παρόλη την ύπαρξη κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες χαρακτηρισμένων οικοδομών (Διατηρητέες Οικοδομές/ Αρχαία Μνημεία), αποτρέπει την ενεργοποίηση της διαδικασίας διατήρησης.

(β) Η αντίφαση που υπάρχει μεταξύ συντελεστών δόμησης και υψών οικοδομών τόσο στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.), όσο και σε τμήματα που γειτνιάζουν με αυτή, και το ασυμβίβαστο μεταξύ χρήσεων σε συγκεκριμένα σημεία του κέντρου.

(γ) Η εισαγωγή παράτυπων ασύμβατων στοιχείων/ κατασκευών στον δομημένο χώρο που υποβαθμίζουν τον χαρακτήρα του κέντρου.

---

## 7.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

7.2.1 Οι στόχοι του Σχεδίου στον τομέα αυτό, είναι οι ακόλουθοι:

(α) Η αποκατάσταση των στοιχείων πολιτιστικής κληρονομιάς με γνώμονα τη διατήρηση και ανάδειξη των αξιών τους, καθώς και τη βιώσιμη επανάχρησή τους.

(β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της ιδέας της ολοκληρωμένης διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς, με την οργανική διασύνδεσή της με τους άλλους τομείς του αστικού σχεδιασμού.

(γ) Η αναπροσαρμογή της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα ώστε να συμπεριληφθούν στα όρια της ομοιόμορφες περιβαλλοντικές/ αστικές ενότητες, λαμβάνοντας υπόψη αφενός το σύνολο των ιστορικών οικοδομών και αφετέρου τις υποπεριοχές όπου έχει αλλοιωθεί ο χαρακτήρας της ή/ και που χρήζουν ειδικής αντιμετώπισης.

(δ) Η εισαγωγή πρακτικών κατευθυντήριων γραμμών τόσο για τη διατήρηση/ αποκατάσταση ιστορικών οικοδομών, όσο και τη σωστή ένταξη νέων οικοδομών στο κέντρο της πόλης, συμπεριλαμβανομένων και κατευθυντήριων γραμμών για διαφημίσεις και μηχανολογικές εγκαταστάσεις.

(ε) Η εισαγωγή εξειδικευμένων πολεοδομικών κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών για σκοπούς ενθάρρυνσης των επενδύσεων στον τομέα της αποκατάστασης των ιστορικών κτηρίων, συμπεριλαμβανομένων των βιομηχανικών.

(στ) Η αναπροσαρμογή των συντελεστών δόμησης, των υψών και των ρυμοτομιών ώστε αυτά να είναι συμβατά με το πνεύμα, τις αρχές και επιδιώξεις της διατήρησης.

(ζ) Η εισαγωγή κατάλληλων εργαλείων ελέγχου και διαχείρισης της ανάπτυξης εντός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.



περιβάλλει άμεσα το Μεσαιωνικό Κάστρο καθορίστηκε από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ως Ελεγχόμενη Περιοχή.

Τα Αρχαία Μνημεία και τα όρια της Ελεγχόμενης Περιοχής που κηρύχθηκε ως τέτοια με βάση το άρθρο 11 του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, δείχνονται στο Σχέδιο με αρ. 3 και στην Εικόνα 7-2 πιο πάνω. Σημειώνεται ότι, τα όρια της Ελεγχόμενης Περιοχής δύναται να τροποποιηθούν με σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

### 7.3.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής

#### 7.3.2.1 Βασικοί στόχοι του Σχεδίου είναι:

(α) Η προστασία, διατήρηση και προβολή των Αρχαίων Μνημείων, καθώς και η διαφύλαξη του περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ώστε τα Μνημεία να προβληθούν και να ενταχθούν στον αστικό ιστό.

(β) Η ανάδειξη των Αρχαίων Μνημείων και αρχαιολογικών χώρων, και η απόδοση σε αυτούς εκπαιδευτικού, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού ρόλου στον αστικό ιστό και στη σύγχρονη κοινωνία.

### 7.3.3 Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης Ανάπτυξης σε Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα

7.3.3.1 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι χαρακτηρισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή υπάρχει σχετική ειδοποίηση προς την Πολεοδομική Αρχή για πρόθεση χαρακτηρισμού του ως τέτοιο από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, υποβάλλεται ταυτόχρονα αίτηση για Άδεια του Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων για Εργασίες Συντήρησης/ Αποκατάστασης σε Αρχαίο Μνημείο Β' Πίνακα, με βάση το άρθρο 8 του περί Αρχαιοτήτων Νόμου. Αντίστοιχη αίτηση υποβάλλεται και σε περίπτωση αλλαγής χρήσης.

7.3.3.2 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 διαβουλευτεί με το αναφερόμενο Τμήμα και θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του ως ουσιώδη παράγοντα.

7.3.3.3 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη που δεν εμπίπτει σε Ελεγχόμενη Περιοχή αλλά γειτνιάζει με Αρχαίο Μνημείο, και είτε το Τμήμα Αρχαιοτήτων έχει ειδοποιήσει σχετικά την Πολεοδομική Αρχή είτε η ίδια η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι πιθανό να 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.

#### 7.3.4 Αρχαιότητες και Αστικός Σχεδιασμός

7.3.4.1 Κατά τον σχεδιασμό αστικών αναπλάσεων σε δημόσιους ή/ και ιδιωτικούς χώρους λαμβάνονται υπόψη τυχόν αρχαιολογικά κατάλοιπα, τα οποία είτε βρίσκονται πάνω από το έδαφος είτε έχουν αποκαλυφθεί κατά τη διάρκεια οικοδομικών εργασιών/ εκσκαφών. Σε συνεργασία με τον αρχαιολόγο που μελετά και αξιολογεί τα αρχαιολογικά στοιχεία, αυτά είτε καταχώνονται είτε συμπεριλαμβάνονται στο χώρο της ανάπλασης, αφού συντηρηθούν επί τόπου (in-situ). Όπου είναι δυνατό, να γίνεται προσπάθεια για διατήρηση και διασύνδεση του μεμονωμένου στοιχείου με τον ιστορικό περιβάλλοντα χώρο του. Η διασύνδεση μπορεί να είναι είτε χωρική είτε νοητή/ συμβολική.

7.3.4.2 Ταυτόχρονα με την προστασία και συντήρηση των αρχαιολογικών στοιχείων, είναι απαραίτητη και η οργανική ένταξη των αρχαιολογικών καταλοίπων στις λειτουργίες του αστικού ιστού. Έτσι, διασφαλίζεται η συνέχεια του χώρου αλλά και η ιστορική συνέχεια μεταξύ του παρελθόντος και του παρόντος. Για την καλύτερη ενσωμάτωση των στοιχείων αυτών στο σύγχρονο περιβάλλον αλλά και στην αντίληψη των κατοίκων, συστήνεται όπως κατά τον σχεδιασμό εντάσσεται συμμετοχική διαδικασία που εμπλέκει, εκτός από τους ειδικούς, και τους κατοίκους και χρήστες του ευρύτερου χώρου.

7.3.4.3 Οι οποιοσδήποτε κατασκευές για την προστασία αρχαιολογικών καταλοίπων πρέπει να μην είναι επεμβατικές ως προς το μνημείο, να είναι αναστρέψιμες, να έχουν λιτές μορφές που να αντικατοπτρίζουν τη σύγχρονη εποχή, ενώ παράλληλα, να μην χαρακτηρίζονται από υπερσχεδιασμό που επισκιάζει τις ίδιες τις αρχαιότητες. Ο σχεδιασμός να επιτρέπει, όπου είναι δυνατό, την προσβασιμότητα ή/ και την απρόσκοπτη οπτική επαφή. Τα κατασκευαστικά υλικά να είναι φιλικά προς το περιβάλλον και εύκολα στη συντήρησή τους.

---

## 7.4 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

7.4.1 Το ιστορικό κέντρο της πόλης διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τον ιστορικό του χαρακτήρα και περιλαμβάνει οικοδομές και σύνολα οικοδομών αξιόλογης αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής, τεχνολογικής και περιβαλλοντικής αξίας. Οι οικοδομές αυτές διακρίνονται σε τρεις βασικές κατηγορίες. Στην πρώτη εμπίπτουν οι μεγαλοαστικές οικοδομές με νεοκλασικές

επιρροές και με στοιχεία εκλεκτικισμού, που ανήκαν συνήθως σε οικογένειες εμπόρων. Τέτοιες οικοδομές διατηρούνται κυρίως στις οδούς Αγίου Ανδρέου και Ειρήνης, και στην περιοχή γύρω από το Δημοτικό Μέγαρο. Στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται οι οικοδομές αστικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, οι οποίες διαμορφώνουν τα συνεχή ιστορικά μέτωπα του αστικού ιστού. Στην τρίτη κατηγορία εμπίπτουν τα βιομηχανικά κτήρια/ αποθήκες, στοιχεία που μαρτυρούν τις οικονομικές δραστηριότητες του παρελθόντος της πόλης και τη σχέση της με το λιμάνι. Διατηρούνται, επίσης, οικοδομές ή σύνολα οικοδομών με αποικιοκρατικό χαρακτήρα όπως και κτήρια με στοιχεία του μοντέρνου κινήματος (δεκαετίες 1930-70). Αυτές οι οικοδομές αποτελούν αναπόσπαστο και πολύτιμο μέρος της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Λεμεσού και της πολιτιστικής ταυτότητας του τόπου.

7.4.2 Οι πλείστες οικοδομές που παρουσιάζουν ειδικό ενδιαφέρον προστατεύονται νομικά, αφού είναι χαρακτηρισμένες ως Διατηρητέες Οικοδομές (σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο) ή ως Αρχαία Μνημεία (σύμφωνα με τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο). Η δημοσίευση Διαταγμάτων Διατήρησης για οικοδομές και ομάδες οικοδομών για το ιστορικό κέντρο της Λεμεσού άρχισε το 1982 και σήμερα έχει σχεδόν ολοκληρωθεί, ενώ η κήρυξη οικοδομών σε Αρχαία Μνημεία από το Τμήμα Αρχαιοτήτων έγινε με δύο δημοσιεύσεις (1935 και 1987). Παράλληλα, ορισμένες μεμονωμένες οικοδομές, οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται σε Διατάγματα Διατήρησης κηρύσσονται ως Διατηρητέες με αίτηση των ιδιοκτητών τους ή/ και αυτεπάγγελτα. Σημειώνεται ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, οικοδομές έχουν χαρακτηριστεί τόσο ως Διατηρητέες Οικοδομές όσο και ως Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα.

7.4.3 Τα τελευταία χρόνια, λόγω της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών και Αρχαίων Μνημείων, διαπιστώθηκε σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για τη διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Επιπλέον, με την επιλογή Διατηρητέων Οικοδομών για τη στέγαση δημόσιων, πολιτιστικών και εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, έχει δημιουργηθεί σημαντική δυναμική προς την αποκατάσταση ή/ και επανάχρηση τους, την αναβάθμιση του ιστορικού δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και την αναβίωση του ιστορικού κέντρου της Λεμεσού. Εντούτοις, τα προβλήματα που αφορούν γενικά την αναβίωση του ιστορικού κέντρου, όπως το κυκλοφοριακό, η δυσκολία χωροθέτησης χώρων στάθμευσης, η συνύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων αλλά και οι αλλαγές στην κοινωνική δομή δύναται να επηρεάσουν δυσμενώς τη διατήρηση του ιστορικού κτηριακού αποθέματος.

7.4.4 **Βασικοί Στόχοι**

7.4.4.1 Η πολιτική του Σχεδίου σε σχέση την αρχιτεκτονική κληρονομιά και την αναβίωση των ιστορικών περιοχών έχει τους ακόλουθους βασικούς στόχους:

(α) Την προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ανεξάρτητα από την ιστορική περίοδο και αρχιτεκτονικό στυλ στο οποίο ανάγονται τα κτήρια 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 αυτά εμπεριέχουν. Οι πολεοδομικές αξίες συνοψίζονται στα πιο κάτω:

- (i) αστικοί ιστοί, όπως διαμορφώνονται από τα τεμάχια και τους δρόμους,
- (ii) σχέσεις μεταξύ κτηρίων, πράσινων και ανοικτών χώρων, καθώς και χαρακτηριστικές οπτικές φυγές και θέες,
- (iii) τυπολογία, μορφολογία, κλίμακα, κατασκευή, υλικά και χρώμα των κτηρίων,
- (iv) σχέση μεταξύ του ιστορικού πυρήνα και του περιβάλλοντα χώρου, τόσο του φυσικού όσο και του ανθρωποποίητου, και
- (v) διάφορες λειτουργίες που ο ιστορικός πυρήνας απέκτησε με την πάροδο του χρόνου.

(γ) Τη βελτίωση και αναβάθμιση του δομημένου και ελεύθερου περιβάλλοντος, καθώς και των υποδομών στις ιστορικές περιοχές για προσέλκυση κατοίκων αλλά και την προσέλκυση επενδύσεων, και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών εργοδότησης.

(δ) Την αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής στις ιστορικές περιοχές με την εισαγωγή νέων εμπλουτιστικών πολιτιστικών/ κοινωνικών χρήσεων, σε αρμονική πάντα σχέση με την κατοικία.

(ε) Την αναγνώριση, προστασία, διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς όλων των κοινοτήτων που προϋπήρχαν ή που συνυπάρχουν στον ιστορικό πυρήνα.

(στ) Την τήρηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης, της αειφορίας και της προστασίας της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως αυτές διατυπώνονται στις διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές νομοθετικές ρυθμίσεις, συμβάσεις και κατευθύνσεις.



(ζ) Την αναβίωση των ιστορικών 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, μέτρα και πολιτικές, όπως περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο.

#### 7.4.5 Μέτρα για την επίτευξη των βασικών στόχων

7.4.5.1 Για την επίτευξη των βασικών στόχων της πολιτικής του Σχεδίου σε σχέση με τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και την αναβίωση των ιστορικών περιοχών, προνοούνται τα ακόλουθα μέτρα και δράσεις:

(α) Η νομική προστασία και η εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχαιολογική, αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή τεχνολογική αξία, μέσω της κήρυξης Αρχαίων Μνημείων ή της έκδοσης Διαταγμάτων Διατήρησης:

(i) Η κήρυξη Αρχαίων Μνημείων γίνεται από τον Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων με βάση των περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

(ii) Η κήρυξη Διατηρητέων Οικοδομών γίνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών (μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως) για οικοδομές με ειδικό αρχιτεκτονικό, ιστορικό, κοινωνικό ή άλλο ειδικό ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Η τυπολογία, η μορφολογία και τα υλικά κατασκευής της οικοδομής, καθώς και τυχόν ιστορικά/ κοινωνικά γεγονότα που σχετίζονται με αυτή, αποτελούν επίσης κριτήρια στην αξιολόγησή της. Σημαντικό κριτήριο αποτελεί και η θέση της, αν δηλαδή βρίσκεται σε Π.Ε.Χ. ή συμπαγή ιστορικό/ παραδοσιακό πυρήνα. Η νομική προστασία επεκτείνεται και σε αξιόλογες οικοδομές του μοντέρνου κινήματος.

(β) Ο έλεγχος στις μετατροπές ή/ και προσθήκες σε Αρχαία Μνημεία/ Διατηρητέες Οικοδομές θα διασφαλίζει ώστε αυτές να αποσκοπούν:

(i) στη συντήρηση, αποκατάσταση και στην επανάχρηση της οικοδομής,

(ii) στην υλοποίηση επεμβάσεων που κρίνονται αναγκαίες για τον λειτουργικό εκσυγχρονισμό ή/ και την εισαγωγή νέας χρήσης, χωρίς να επιφέρουν αρνητικές επιπτώσεις στη συνολική εικόνα και αξία της οικοδομής,

(iii) στην απόδοση νέα χρήσης, συμβατής με τα χαρακτηριστικά της οικοδομής και στις ανάσεις των κατοίκων της περιοχής.

Σημειώνεται ότι, για οποιαδήποτε επέμβαση σε Αρχαίο Μνημείο απαιτείται η Άδεια του Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων, ενώ σε Διατηρητέα Οικοδομή απαιτείται η χορήγηση Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών, που εκδίδεται από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Στην περίπτωση όπου μια οικοδομή έχει διπλή κήρυξη, ισχύουν και οι δύο νομοθεσίες.

(γ) Η Πολεοδομική Αρχή εξετάζει με προτεραιότητα τις αιτήσεις που αφορούν Αρχαία Μνημεία/ Διατηρητέες Οικοδομές.

(δ) Η εφαρμογή δέσμης οικονομικών κινήτρων η οποία στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επανάχρησης των Αρχαίων Μνημείων και αξιόλογων Διατηρητέων Οικοδομών. Αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και αποκατάσταση των Αρχαίων Μνημείων/ Διατηρητέων Οικοδομών τους, ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν επενδύσεις διαφόρων ιδιωτικών και δημόσιων επιχειρήσεων σε τέτοιες περιοχές για συγκεκριμένες χρήσεις (πολιτιστικές, αναψυχής, εμπορικές, διοικητικές, τουριστικές, παραδοσιακές βιοτεχνίες, κ.ά.). Σημειώνεται ότι, στην περίπτωση διπλής κήρυξης ο ιδιοκτήτης μπορεί να επωφεληθεί με τη δέσμη κινήτρων της επιλογής του (και όχι αθροιστικά).

(i) Η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Β' Πίνακα παρέχεται από το κράτος μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων και αφορούν χρηματοδοτικά και φορολογικά κίνητρα.

(ii) Η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τις Διατηρητέες Οικοδομές παρέχεται από το κράτος μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και χωρίζεται σε τρεις κατηγορίες:

- Χρηματοδοτικά κίνητρα: πρόκειται για την απευθείας χορηγία που δίνεται από το Κράτος στον ιδιοκτήτη για την ολοκληρωμένη συντήρηση της Διατηρητέας του οικοδομής.
- Μεταφορά συντελεστή δόμησης: πρόκειται για την δυνατότητα εξασφάλισης πρόσθετης χορηγίας για το κόστος συντήρησης μέσω του ιδιωτικού τομέα, με πώληση χαρισμένου συντελεστή δόμησης καθώς και την αξιοποίηση αναπτυξιακών δικαιωμάτων που δεν χρησιμοποιούνται στο διατηρητέο τεμάχιο, με πώληση υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης και νοουμένου ότι η Διατηρητέα οικοδομή έχει συντηρηθεί/ αποκατασταθεί.
- Φορολογικά κίνητρα: πρόκειται για διάφορες φοροαπαλλαγές και απαλλαγές από τέλη, τα οποία μπορεί να πάρει ο ιδιοκτήτης μιας

Διατηρητέας οικοδομής και νοουμένου ότι αυτή έχει συντηρηθεί σύμφωνα με τις αρχές διατήρησης.

Τα πιο πάνω οικονομικά κίνητρα τυγχάνουν ενδεδειγμένης αξιολόγησης και αναθεώρησης επί συστηματικής βάσης.

(ε) Η ψηφιοποιημένη βάση δεδομένων που αφορά όλα τα στοιχεία που συνθέτουν την πολιτιστική κληρονομιά, καθώς και την αξιολόγηση της κατάστασης στην οποία βρίσκονται, παρέχει τις απαραίτητες πληροφορίες στην Πολεοδομική Αρχή για την ορθότερη λήψη αποφάσεων.

#### 7.4.6 **Εργασίες σε Διατηρητέες Οικοδομές και Αλλαγή χρήσης:**

7.4.6.1. Για την εκτέλεση εργασιών (απλή συντήρηση, άμεσες επεμβάσεις στήριξης, εξωτερικές και εσωτερικές οικοδομικές εργασίες, τοποθέτηση στεγάστρων, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κ.ο.κ.) σε Διατηρητέα Οικοδομή, απαιτείται, εκτός από την Πολεοδομική και Οικοδομική Άδεια, η εκ των προτέρων χορήγηση Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών (μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως).

7.4.6.2 Οποιοσδήποτε επεμβάσεις ή/ και προσθήκες σε Διατηρητέα Οικοδομή θα πρέπει να διατηρούν και να αναδεικνύουν τον αρχιτεκτονικό και ιστορικό χαρακτήρα του κτηρίου και της ευρύτερης περιοχής. Οι επεμβάσεις αναμένεται να έχουν τον κατάλληλο σχεδιασμό, να χρησιμοποιούν παραδοσιακά (ή όπου δεν είναι δυνατό, συμβατά) φυσικά υλικά και να εκτελούνται από εξειδικευμένους τεχνίτες. Η αντικατάσταση στοιχείων ή/ και τμημάτων της οικοδομής θα πρέπει να περιορίζεται μόνο σε αυτά που έχουν ανεπανόρθωτα φθαρεί, για να διατηρείται κατά τον μέγιστο βαθμό ο χαρακτήρας και η αξία του κτηρίου.

7.4.6.3 Οι εσωτερικές προσθήκες σε Διατηρητέες Οικοδομές είναι αποδεκτές με στόχο την εύρυθμη λειτουργία και την κάλυψη σύγχρονων αναγκών, νοουμένου ότι δεν αλλοιώνουν την τυπολογία του κτηρίου. Αυτές να έχουν σύγχρονη απλή αρχιτεκτονική γραφή και να είναι εύκολα αναστρέψιμες, ώστε η μεταγενέστερη αφαίρεσή τους να μην προκαλέσει αρνητικές συνέπειες στο κτήριο.

7.4.6.4 Οι εξωτερικές προσθήκες σε Διατηρητέες Οικοδομές είναι αποδεκτές με στόχο την εύρυθμη λειτουργία και την κάλυψη σύγχρονων αναγκών, νοουμένου ότι δεν αλλοιώνουν την ογκοπλασία του κτηρίου και τη σχέση του με το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον. Στο πλαίσιο αυτό, μεταξύ άλλων, δεν είναι αποδεκτές προσθήκες ορόφων επί δρόμων. Επιπλέον, οι προσθήκες δεν πρέπει να παρεμβαίνουν στις αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες του αυθεντικού κτηρίου ή/ και

να ανταγωνίζονται σε μορφή και όγκο με αυτό. Η μορφολογία να είναι σύγχρονη και λιτή και η χρήση επενδύσεων περιορισμένη.

7.4.6.5 Οι Διατηρητέες Οικοδομές δύναται να απαλλαγούν από την υποχρέωση ενεργειακής απόδοσης. Εντούτοις, οποιεσδήποτε εργασίες αναβάθμισης της ενεργειακής απόδοσης των Διατηρητέων Οικοδομών είναι θεμιτές και ενθαρρύνονται, νοουμένου ότι δεν αλλοιώνουν τη μορφολογία της οικοδομής.

7.4.6.6 Οι Διατηρητέες Οικοδομές δύναται να απαλλαγούν από την υποχρέωση πρόσβασης σε ΑΜΕΑ μόνο όταν η χωροθέτηση διευκολύνσεων δημιουργεί αρνητικές συνέπειες σε αυτές. Σε όλες τις περιπτώσεις θα πρέπει να καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια για τη διευκόλυνση της πρόσβασης.

7.4.6.7 Αναλυτικές κατευθυντήριες γραμμές για τη συντήρηση/ αποκατάσταση Διατηρητέων Οικοδομών περιγράφονται στο Παράρτημα Ε.

7.4.6.8 Η αλλαγή χρήσης των Διατηρητέων Οικοδομών διέπεται από τις πρόνοιες και την πολιτική χρήσεων του Σχεδίου Περιοχής και από τις κατευθυντήριες γραμμές όσον αφορά τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις σε αυτές. Για σκοπούς ενθάρρυνσης της συντήρησης τέτοιων οικοδομών μέσω της αλλαγής χρήσης, θα ισχύουν τα ακόλουθα:

**Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα:** Μείωση των απαιτήσεων ή/ και εξαγορά χώρων στάθμευσης ανάλογα με τους στόχους και επιδιώξεις του Σχεδίου Περιοχής σε σχέση με τη νέα χρήση.

**Κεντρική Εμπορική Περιοχή:** Δυνατότητα στέγασης παντός είδους πολιτιστικών, διοικητικών και άλλων συναφών λειτουργιών.

**Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης και Υπόλοιπες Εμπορικές Περιοχές:** Αποδοχή των χρήσεων γραφείων, οικοτεχνίας και ήπιων πολιτιστικών διευκολύνσεων, όπως εκθεσιακός χώρος – γκαλερί, μουσείο, βιβλιοθήκη, πολιτιστικό κέντρο ήπιας χρήσης και εργαστήρια καλλιτεχνών και άλλων δημιουργικών επιχειρήσεων.

7.4.6.9 Η αλλαγή χρήσης είναι αποδεκτή μόνο σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτή είναι συμβατή με τον χαρακτήρα της ιστορικής οικοδομής και του συνόλου, και οι νέες ανάγκες που προκύπτουν από αυτή δεν αλλοιώνουν την τυπολογία και μορφολογία της. Επιπλέον, η νέα χρήση δεν θα επιφέρει περιβαλλοντικά και κυκλοφοριακά προβλήματα ή/ και μείωση των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

7.4.6.10 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει την υπέρβαση της μέγιστης κάλυψης κατά την κρίση της, σε περίπτωση που αυτή κριθεί ως αναγκαία για την εύρυθμη

λειτουργία της υφιστάμενης ή/ και νέας χρήσης, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας και οι αξίες του κτηρίου και δεν παραβλάπτονται οι ανέσεις των γειτονικών τεμαχίων.

7.4.6.11 Για την κατεδάφιση μεταγενέστερης βοηθητικής πτέρυγας σε Διατηρητέα Οικοδομή, είτε για τη διαμόρφωση αυλής είτε για σκοπούς αντικατάστασης, απαιτείται να εξασφαλισθεί εκ των προτέρων Συναίνεση από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Αυτή δύναται να εξασφαλιστεί νοουμένου ότι αποδειχθεί ότι η πτέρυγα προς κατεδάφιση δεν εμπεριέχει αρχιτεκτονική ή/ και άλλη αξία. Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που η κάλυψη της Διατηρητέας οικοδομής μαζί με τη μεταγενέστερη πτέρυγα υπερέβαινε την επιτρεπόμενη, με την κατεδάφισή της, η εν λόγω υπέρβαση δεν καθίσταται αποδεκτή. Η νέα κάλυψη (σε περίπτωση αντικατάστασης) θα πρέπει να παραμείνει εντός του επιτρεπόμενου εν ισχύ συντελεστή στην αντίστοιχη ζώνη, εκτός όπου η Πολεοδομική Αρχή συναινέσει σε αυτή, σύμφωνα με την παράγραφο 7.4.6.10 πιο πάνω.

7.4.6.12 Νοείται ότι, για ανάπτυξη σε Διατηρητέες Οικοδομές δεν είναι δυνατή η μεταφορά συντελεστή δόμησης ή η αύξηση του συντελεστή δόμησης με αξιοποίηση κινήτρων, εκτός αν αφορούν εν ισχύ κίνητρα σε σχέση με την κάλυψη λειτουργικών αναγκών κατοικίας ή/ και άλλα κίνητρα με ρητή εφαρμογή σε Διατηρητέες Οικοδομές.

7.4.6.13 Για τις βιομηχανικές Διατηρητέες Οικοδομές στην περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού ισχύουν οι εξειδικευμένες πρόνοιες που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 24.

#### 7.4.7 **Ετοιμόρροπες και επικίνδυνες Διατηρητέες Οικοδομές**

7.4.7.1 Οι ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών έχουν την ευθύνη για τη διατήρηση της οικοδομής τους σε κατάσταση που να μη δημιουργεί συνθήκες υποβάθμισης στο ευρύτερο περιβάλλον, απώλεια της αρχιτεκτονικής τους αξίας, να είναι ασφαλείς για τους διερχόμενους και καθαρές. Στην περίπτωση όπου απαιτούνται άμεσες εργασίες στήριξης και ασφάλισης, ο ιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση να τις πραγματοποιήσει αφού εξασφαλίσει τη Συναίνεση του Υπουργού Εσωτερικών (Αίτηση Συναίνεσης σχετικά με Άμεσες Επεμβάσεις σε Διατηρητέα Οικοδομή), καθώς και την έγκριση της αρμόδιας αρχής. Ο ιδιοκτήτης δύναται να επωφεληθεί από επιχορήγηση σύμφωνα με τις πρόνοιες του εκάστοτε εν ισχύ σχετικού Διατάγματος.

7.4.7.2 Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης δεν προβεί σε εργασίες στήριξης της ετοιμόρροπης οικοδομής του, ο Δήμος έχει την ευθύνη να προβεί στις

απαραίτητες ενέργειες σύμφωνα με τα σχετικά Άρθρα του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

- 7.4.7.3 Για την κατεδάφιση μέρους Διατηρητέας Οικοδομής, σε περίπτωση που κρίνεται ως απαραίτητο για λόγους ασφάλειας ή/ και αποτροπή περαιτέρω κατάρρευσης του κτηρίου, απαιτείται να εξασφαλισθεί εκ των προτέρων Συναίνεση για Άμεσες Επεμβάσεις από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- 7.4.7.4 Η ολική κατεδάφιση Διατηρητέας Οικοδομής δεν είναι αποδεκτή. Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση όπου μετά από εμπεριστατωμένη τεχνική μελέτη διαπιστωθεί ότι το κτήριο δεν μπορεί να αποκατασταθεί και ότι είχε γίνει σημαντική προσπάθεια στήριξής του. Νοείται ότι, απαιτείται να εξασφαλισθεί εκ των προτέρων Συναίνεση για κατεδάφιση από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Στην περίπτωση κατεδάφισης, απαιτείται η αντικατάστασή του με κτήριο όμοιων χαρακτηριστικών, ενώ ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να επωφεληθεί από οποιαδήποτε οικονομικά, πολεοδομικά ή άλλα κίνητρα με εξαίρεση τη μεταφορά υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης.

---

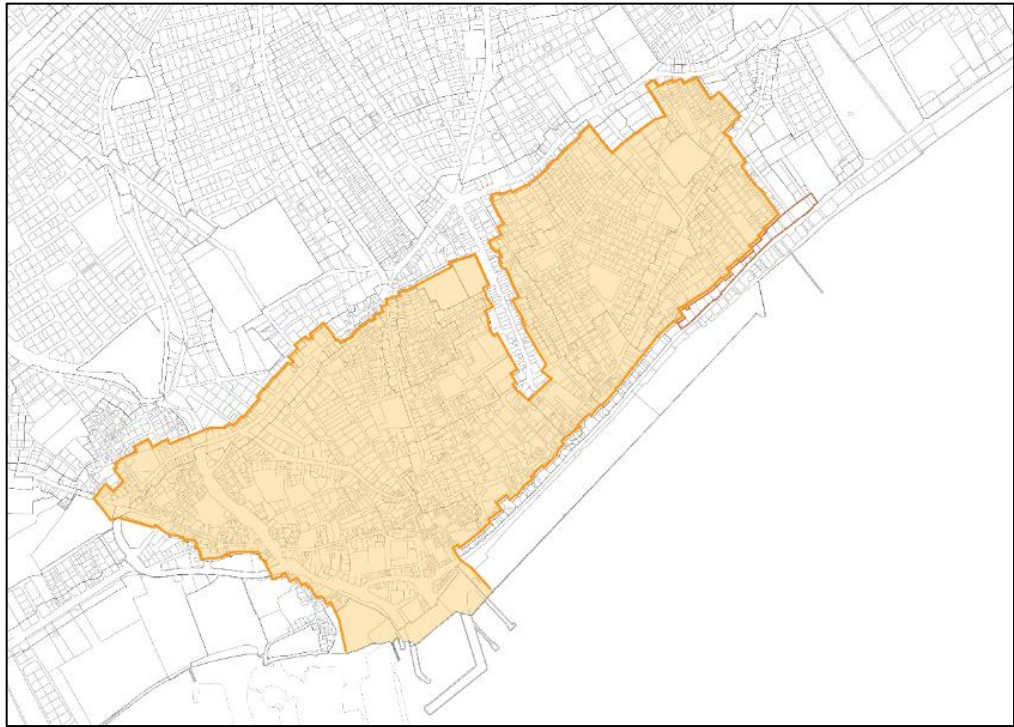
## 7.5 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

- 7.5.1 Με την κήρυξη Αρχαίων Μνημείων και τη δημοσίευση των Διαταγμάτων Διατήρησης έχει επιτευχθεί η νομική προστασία των σημαντικότερων ιστορικών κτισμάτων του κέντρου της πόλης, καθώς και η ενεργοποίηση των Σχεδίων Επιχορήγησης των αντίστοιχων Τμημάτων. Πέρα από τη νομική προστασία των μεμονωμένων κτηρίων, διαπιστώνεται η ανάγκη για ειδικές ρυθμίσεις στο ιστορικό κέντρο και στις εφαπτόμενες σε αυτό περιοχές. Στο πλαίσιο αυτό, η πολιτική του Σχεδίου προνοεί για:

(α) Καθορισμό Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.) και υιοθέτηση διαβαθμισμένης πολιτικής με στόχο να καλύψει με αυστηρότερες πρόνοιες τα τμήματα της Π.Ε.Χ. που έχουν μεγαλύτερη πυκνότητα ιστορικών οικοδομών

(β) Καθορισμό πολιτικής για εφαπτόμενες στην Π.Ε.Χ. περιοχές [Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.)], στις οποίες θα ισχύουν ειδικές πρόνοιες.

## 7.6 ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ



**Εικόνα 7-3 Όριο Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.)**

7.6.1 Η Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.) ταυτίζεται με το ιστορικό κέντρο της πόλης και αποτελεί το τμήμα από το οποίο ξεκίνησε η ανάπτυξή της. Το δομημένο περιβάλλον στο ιστορικό κέντρο αποτυπώνει όλες τις περιόδους ανάπτυξης της πόλης και μαρτυρεί όλους τους πολιτισμούς, οι οποίοι διαμόρφωσαν τον χαρακτήρα και την ταυτότητά της. Αποτελείται από υλικά στοιχεία, όπως κτήρια, πλατείες και άλλα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού και άλλου ενδιαφέροντος, αλλά και από άυλα στοιχεία όπως ιστορική μνήμη και ιστορικές αναφορές, που συλλογικά διαμορφώνουν τη μοναδικότητα του χώρου. Η περιοχή που έχει καθορισθεί ως Π.Ε.Χ. φαίνεται στο Σχέδιο 3 και στην Εικόνα 7-3.

7.6.2 Στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα ισχύουν οι πιο κάτω πρόνοιες και μέτρα:

(α) Συντήρηση και αποκατάσταση όσο το δυνατό μεγαλύτερου αριθμού ιστορικών οικοδομών, μέσα από την παροχή κινήτρων στους ιδιοκτήτες τους (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.4).

(β) Αναβάθμιση της ποιότητας του δημόσιου χώρου μέσα από την προώθηση επενδύσεων υποδομής και πολεοδομικών έργων, με στόχο την ενθάρρυνση της αναβίωσης του ιστορικού κέντρου.

(γ) Άσκηση πολεοδομικού ελέγχου με στόχο την επιτυχή ένταξη στο ιστορικό περιβάλλον τόσο των νέων οικοδομών, όσο και οποιωνδήποτε μετατροπών ή προσθηκών γίνονται σε υφιστάμενα κτήρια.

7.6.3 Κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου σε μη χαρακτηρισμένες (Αρχαία Μνημεία, Διατηρητέες Οικοδομές) οικοδομές ή/ και νέες οικοδομές στην Π.Ε.Χ., η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις ακόλουθες βασικές αρχές:

(α) Τον σχεδιασμό νέων οικοδομών και προσθηκών ως μέρος του αρχιτεκτονικού συνόλου του ιστορικού κέντρου και όχι ως ξεχωριστών μονάδων: ιδιαίτερα σε σχέση με την κλίμακα και την ογκοπλασία, τα υλικά κατασκευής, τους χρωματισμούς, τις αναλογίες των ανοιγμάτων στις εξωτερικές όψεις και τη σχέση πλήρους - κενού που δημιουργείται μεταξύ τους και της συμπαγούς τοιχοποιίας, τον τύπο και τη μορφή της οροφής. Χωρίς να αποτελούν αντιγραφή ή απομίμηση των ιστορικών αρχιτεκτονικών λεπτομερειών, τα στοιχεία αυτά επιβάλλεται να σέβονται τη φυσιογνωμία και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα και την κλίμακα των υποπεριοχών.

(β) Την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος: σε αυτό το πλαίσιο η αλλοίωση μορφολογικών στοιχείων των προσόψεων, η τοποθέτηση επιμέρους λειτουργικών (π.χ. στεγάστρων), διακοσμητικών ή/ και μηχανολογικών στοιχείων θα είναι δυνατή μόνο με σχετική έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής.

(γ) Την αρμονική ένταξη των νέων οικοδομών στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό: ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά τη συσχέτιση καλυμμένου, υπαίθριου και ενδιάμεσου χώρου, καθώς και την κλίμακα του όγκου και του ύψους τους, σύμφωνα με τα πρότυπα που επικρατούν στην υποπεριοχή και όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, καθώς και τη διατήρηση του πολεοδομικού συστήματος και της γραμμής δόμησης.

(δ) Τη διασφάλιση της περιμετρικής ορατότητας τοποσήμων, συμπεριλαμβανομένου του Υδατόπυργου Λεμεσού.

(ε) Τη διαφύλαξη του πολεοδομικού ιστού. Για τον λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η κατεδάφιση κτηρίου εκτός εάν έχει εξασφαλισθεί Πολεοδομική Άδεια και Άδεια Οικοδομής για την αντικατάστασή του. Εξαιρούνται από την υποχρέωση για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, οι οικοδομές οι οποίες είναι ασύμβατες με τον χαρακτήρα της περιοχής λόγω ογκοπλασίας ή/ και μορφολογίας καθώς και αυτές που έχουν καταστεί επικίνδυνες για την ασφάλεια τόσο των διερχομένων όσο και των εφαιπτόμενων οικοδομών (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.4.7). Σημειώνεται ότι, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην



επιτρέψει κατεδάφιση άλλης αξιόλογης οικοδομής ή να επιβάλει τέτοιους όρους ώστε να διασφαλίζει τον χαρακτήρα της περιοχής.

7.6.4 Νοείται ότι, δεν είναι δυνατή η μεταφορά συντελεστή δόμησης ή η αύξηση του συντελεστή δόμησης με αξιοποίηση κινήτρων στην Π.Ε.Χ., εκτός αν αφορούν δημοσιευμένα εν ισχύ κίνητρα σε σχέση με την κάλυψη λειτουργικών αναγκών κατοικίας ή/ και άλλα κίνητρα με ρητή εφαρμογή σε Π.Ε.Χ.. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τα ανώτατα όρια ύψους, ποσοστού κάλυψης ή/ και συντελεστή δόμησης που προνοούνται για την Π.Ε.Χ. κατά την κρίση της. Νοείται ότι, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην επιτρέψει την ανέγερση νέων οικοδομών σε περίπτωση που αυτές δεν προσαρμόζονται στο χώρο και στα ιδιαίτερα του χαρακτηριστικά, περιλαμβανομένης και της διαφύλαξης οπτικών φυγών και διαδρόμων θέας προς αξιόλογα κτίσματα ή φυσικά γνωρίσματα της περιοχής από δημόσιους χώρους.

7.6.5 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αυξήσει τον ανώτατο αριθμό ορόφων της Ζώνης κατά ένα πέραν των καθοριζομένων, και μέχρι δύο, με την εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/ και επιθυμητό, και νοουμένου ότι:

(α) τηρούνται οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 6 του παρόντος Σχεδίου,

(β) η ανάπτυξη θα συμβάλει ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων του Σχεδίου για αναβάθμιση του Αστικού Κέντρου,

(γ) δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής, η συνέχεια των μετώπων των δρόμων, η ογκοπλασία των άμεσα γειτνιαζουσών οικοδομών και οι ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και

(δ) έχουν ληφθεί υπόψη οι αρχές της παραγράφου 7.6.3, και οι Κατευθυντήριες Γραμμές που αναφέρονται στο Παράρτημα Ε.

Νοείται ότι, ο μέγιστος αριθμός ορόφων ισχύει ανεξάρτητα με τη δυνατότητα αξιοποίησης συντελεστή δόμησης (βάση εξαίρεσης στον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης δυνάμει σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών).

Νοείται περαιτέρω ότι, στον αριθμό ορόφων της οικοδομής περιλαμβάνεται και οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή (συμπεριλαμβανομένου αυτού με ύψος μικρότερο των 2,40 μέτρων), καθώς και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α

ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού υπερβαίνει τα 1,85 μέτρα (σοφίτα).

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, όροφος διαμορφωμένος ως κήπος οροφής (roof garden) εξαιρείται, νοουμένου ότι ο στεγασμένος χώρος του δεν υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του δώματος και δεν παραβλάπτονται οι ανέσεις γειτονικών τεμαχίων.

7.6.6 Σε σχέση με την εκτέλεση έργων υποδομής στην Π.Ε.Χ., καθώς και για οποιαδήποτε ανάπλαση ή επιμέρους βοηθητική κατασκευή, προβλέπονται τα ακόλουθα:

(α) Η χρήση λιτών μορφών, με σύγχρονη αρχιτεκτονική προσέγγιση, οι οποίες να σέβονται τον χαρακτήρα και να εναρμονίζονται με την κλίμακα των οικοδομών, διασφαλίζοντας τη συνοχή του πολεοδομικού ιστού και καταβάλλοντας κάθε δυνατή προσπάθεια για αποκατάσταση τυχόν άστοχων προηγούμενων επεμβάσεων.

(β) Η κατάλληλη διαμόρφωση και τοπιοτέχνηση των ελεύθερων χώρων κάθε νέου έργου, διατηρώντας ισόρροπη τη σχέση πρασίνου – σκληρών επιφανειών, και προνοώντας τη φύτευση κατάλληλων για την περιοχή ειδών, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

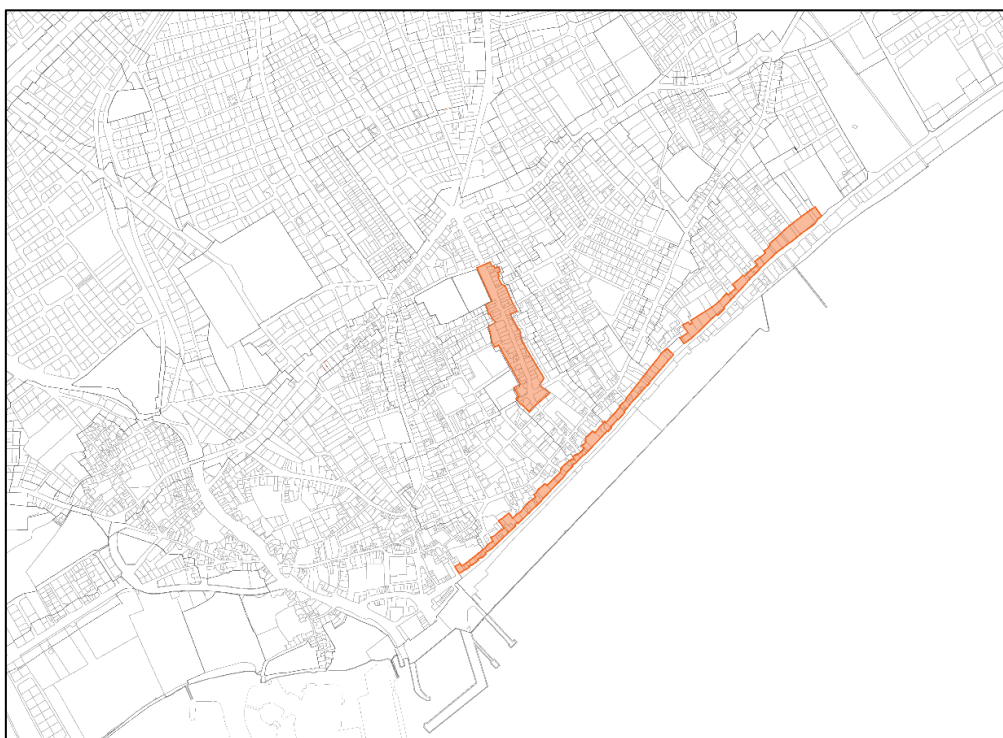
(γ) Η προσεκτική επιλογή των υλικών επικάλυψης δαπέδου και αποφυγή της αποκλειστικής χρήσης σκληρών επιφανειών, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην υδατοπερατότητα αλλά και στη μεταβατική σχέση δημόσιου και ιδιωτικού.

(δ) Η επιλογή του κατάλληλου σύγχρονου εξοπλισμού για τη σηματοδότηση, τον φωτισμό και γενικά τη διαμόρφωση εξωτερικών χώρων, με τέτοια υλικά, μεγέθη, μορφές, σχήματα και χρώματα, ώστε να εντάσσεται αρμονικά, συμβάλλοντας στην ποιοτική αναβάθμιση του ιστορικού χώρου. Νοείται ότι, οι απαραίτητες διαρρυθμίσεις και μετατροπές που απαιτούνται για τη θεμελίωση δαπέδων, την υπογειοποίηση δικτύων υπηρεσιών, την τοποθέτηση φωτιστικών, τη σηματοδότηση, τη δημιουργία προσβάσεων κ.λπ., σε καμιά περίπτωση δεν θα υποβαθμίζουν τη διάρθρωση, συνοχή ή σχέσεις των επιμέρους τμημάτων του πολεοδομικού ιστού, ούτε τις αυθεντικές μορφές, αναλογίες, ή λεπτομέρειες των κατασκευών που τον καθορίζουν.

(ε) Η καταβολή κάθε δυνατής προσπάθειας για την υπογειοποίηση των δικτύων υποδομής και την απόκρυψη ή διακριτική ένταξη, όπου είναι εφικτό, προγενέστερων ετερόκλητων και αντιαισθητικών στοιχείων, περιλαμβανομένων πινακίδων, ηλεκτρικών στύλων, καλωδίων κ.λπ.

- 7.6.7 Ο Δήμος Λεμεσού θα εκπονήσει Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων στην Π.Ε.Χ. για ενίσχυση της ανακύκλωσης και διαλογής στην πηγή, στο πλαίσιο του συστήματος διαλογής στην πηγή και χωριστής συλλογής, και του συστήματος Πληρώνω Όσο Πετώ (ΠΟΠ).
- 7.6.8 Με στόχο την προστασία και αναβάθμιση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα ιστορικού κέντρου, καθώς και τη σωστή προβολή και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα εφαρμόζονται, πέρα από τις πιο πάνω γενικές αρχές, οι Κατευθυντήριες Γραμμές που αναφέρονται στο Παράρτημα Ε.

## 7.7 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ (Π.ΑΙ.ΑΝ.)



**Εικόνα 7-4** Όριο Περιχών Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.)

- 7.7.1 Σε ορισμένες περιοχές που εφάπτονται ή/ και γειτνιάζουν με την Π.Ε.Χ. και καθορίζονται στο Σχέδιο 3 ως Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.), οι οποίες έχουν ιδιαίτερη σημασία για την πολεοδομική δομή του κέντρου και στις οποίες έχει αλλοιωθεί ο αυθεντικός χαρακτήρας, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας ή/ και βελτίωση του περιβάλλοντος των εν λόγω περιοχών αλλά

και της εφαπτόμενης σε αυτές Π.Ε.Χ.. Στις περιοχές αυτές θα ισχύουν πιο απλουστευμένες πρόνοιες ελέγχου από ότι στην Π.Ε.Χ.

7.7.2 Οι εν λόγω πρόνοιες ελέγχου αφορούν κυρίως τα πιο κάτω:

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

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

7.7.3 Για να επιτευχθεί η ένταξη νέας οικοδομής στο άμεσό της περιβάλλον, σε περίπτωση που η ανάπτυξη εφάπτεται ή/ και γειτνιάζει με Διατηρητέες Οικοδομές ή/ και Αρχαία Μνημεία ή/ και Ελεγχόμενες Περιοχές από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ή/ και βρίσκεται σε οπτική επαφή με τοπόσημο του ιστορικού κέντρου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μειώσει το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος ή/ και να μην αποδεχτεί αύξηση συντελεστή δόμησης κατά την κρίση της.

7.7.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αυξήσει τον ανώτατο αριθμό ορόφων της Ζώνης κατά ένα πέραν των καθοριζομένων, και μέχρι το μέγιστο για την πολεοδομική ζώνη, με την εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/ και επιθυμητό, και νοουμένου ότι:

(α) τηρούνται οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 6 του παρόντος Σχεδίου,

(β) η ανάπτυξη θα συμβάλει ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων του Σχεδίου για αναβάθμιση του Αστικού Κέντρου,

(γ) δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας της περιοχής και οι ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και

(δ) έχουν ληφθεί υπόψη οι αρχές της παραγράφου 7.6.3 και οι Κατευθυντήριες Γραμμές που αναφέρονται στο Παράρτημα Ε.

Νοείται ότι, ο μέγιστος αριθμός ορόφων ισχύει ανεξάρτητα με τη δυνατότητα αξιοποίησης συντελεστή δόμησης (βάση εξαίρεσης στον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης δυνάμει σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών).

Νοείται περαιτέρω ότι, στον αριθμό ορόφων της οικοδομής περιλαμβάνεται και οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή (συμπεριλαμβανομένου αυτού με ύψος μικρότερο των 2,40 μέτρων), καθώς και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού υπερβαίνει τα 1,85 μέτρα (σοφίτα).

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, όροφος διαμορφωμένος ως κήπος οροφής (roof garden) εξαιρείται, νοουμένου ότι ο στεγασμένος χώρος του δεν υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του δώματος και δεν παραβλάπτονται οι ανέσεις γειτονικών τεμαχίων.

- 7.7.5 Στις περιοχές Π.ΑΙ.ΑΝ. δύναται να επιτραπεί η μεταφορά συντελεστή δόμησης ή η αύξηση του συντελεστή δόμησης με αξιοποίηση κινήτρων, νοουμένου ότι εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και ο συνολικός συντελεστής δόμησης στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη δεν θα αυξηθεί πέραν του μέγιστου συντελεστή δόμησης, όπως περιγράφεται στον Πίνακα 22.1.

---

## **7.8 ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΆΣΚΗΣΗΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΥΑΙΣΘΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

- 7.8.1 Το Σχέδιο προνοεί για τη ρύθμιση της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή, με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές που καταγράφονται πιο κάτω, καθώς και στο Παράρτημα Ε.
- 7.8.2 Ο σκοπός της ρύθμισης της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης είναι να προστατευθούν οι ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές, όπως αυτές περιγράφονται πιο κάτω, στις οποίες θα εφαρμόζονται με αυστηρότητα οι

παρούσες κατευθυντήριες γραμμές, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές ο στόχος είναι η αποτροπή εκείνων των αναπτύξεων ή των τροποποιήσεων σε υφιστάμενες αναπτύξεις που προσβάλλουν το άμεσο ή ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον, όπως για παράδειγμα οικοδομές με αλόγιστη χρήση διακοσμητικών στοιχείων, ρουστίκ στοιχείων και ξενόφερτων μορφολογικών στοιχείων, ή οικοδομές που λανθασμένα χρησιμοποιούν τις παραμέτρους που συνθέτουν τη συγκεκριμένη ανάπτυξη.

7.8.3 Η πιο πάνω αναφερόμενη ρύθμιση θα εφαρμόζεται με τη μορφή Αισθητικού Ελέγχου, που ορίζεται ως ο έλεγχος ο οποίος ασκείται σε παραμέτρους της ανάπτυξης, οι οποίες καθορίζουν την ένταξη της αρχιτεκτονικής μορφής στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Οι παράμετροι διακρίνονται σε επιμετρήσιμες και μη που συνδυασμένα συνθέτουν μία ανάπτυξη. Οι επιμετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα όπως η χωροθέτηση, το ύψος, η δόμηση, η κάλυψη, η βιοκλιματική ανταπόκριση της οικοδομής, το μέγεθος και ο τρόπος διαχωρισμού οικοπέδων, καθώς και η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων και μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων στις όψεις της οικοδομής. Οι μη επιμετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα του ύφους και χαρακτήρα της ανάπτυξης, που εκτιμώνται με βάση τις αρχές της αρχιτεκτονικής ως τέχνης.

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

7.8.5 Νοείται ότι:

(α) Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι αναπτύξεις σε ιδιοκτησίες επαφτόμενες των ευαίσθητων περιβαλλοντικά περιοχών εναρμονίζονται με αυτές.

(β) Για σκοπούς του παρόντος κεφαλαίου, Ευαίσθητες Περιβαλλοντικά Περιοχές είναι οι ιστορικές περιοχές (δηλαδή οι «Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα» (Π.Ε.Χ.) και οι «Ελεγχόμενες Περιοχές» με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο), και οι Περιοχές Αισθητικής και Ποιοτικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.).

7.8.6 Η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται την Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου. Η αναφερόμενη Επιτροπή θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Σχεδίου.

7.8.7 Η ανωτέρω Επιτροπή θα συμβουλεύει την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Π.Ε.Χ., σε Π.ΑΙ.ΑΝ. και σε Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο καθώς και σε αιτήσεις σε γήπεδα ανάπτυξης που εφάπτονται σε Διατηρητέες Οικοδομές ή/ και Αρχαία μνημεία ή/ και στα όρια της Π.Ε.Χ.

(β) Για οποιαδήποτε αίτηση ή θέμα, οποιασδήποτε περιοχής, επιθυμεί η Πολεοδομική Αρχή να εξασφαλίσει απόψεις σε σχέση με τις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης.

(γ) Για οποιαδήποτε αίτηση για την οποία επήλθε διαφωνία μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του μελετητή, σε σχέση με τις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης.

(δ) Για οποιαδήποτε αίτηση έχει υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, και ο Υπουργός Εσωτερικών επιθυμεί να λάβει τις απόψεις της Επιτροπής.

(ε) Για οποιαδήποτε αίτηση απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για αύξηση ορόφων πέραν των δύο.

7.8.8 Η σύνθεση και η λειτουργία των πιο πάνω Ειδικών Επιτροπών Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου, καθορίζονται με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

7.8.9 Η άσκηση ελέγχου επί των αισθητικών πτυχών της ανάπτυξης δεν αποτελεί αυτοσκοπό. Στόχος της είναι η εξέταση αίτησης για συγκεκριμένη ανάπτυξη από την Πολεοδομική Αρχή να γίνεται στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.

7.8.10 Οι βασικές αρχές της αρχιτεκτονικής, όπως η κλίμακα, η απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η αυθεντική χρήση των υλικών, η ορθή ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα,

η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο και τις κλιματολογικές συνθήκες, καθώς και οι σύγχρονες τάσεις και αξίες στην αρχιτεκτονική, θα πρέπει να αποτελούν τη βάση πάνω στην οποία να στηρίζεται μια επέμβαση σε υφιστάμενη οικοδομή ή ο σχεδιασμός μιας σύγχρονης ανάπτυξης.

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

---

## 7.9 ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

- 7.9.1 Για σκοπούς ενθάρρυνσης της διατήρησης και αναβίωσης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ορίζεται ότι, σε περίπτωση μεταφοράς υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή, θα υπολογίζεται ο συντελεστής δόμησης που είχε το συγκεκριμένο τεμάχιο πριν από την πρώτη ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού (δηλαδή με βάση τις Πολεοδομικές Ζώνες που ίσχυαν με τη δημοσίευση με αρ ΑΔΠ 1451, στην ΕΕΔ με αρ. 3370 και ημερ. 3/12/1999) ή ο συντελεστής δόμησης της παρούσας δημοσίευσης, οποιοσδήποτε εκ των δυο είναι ψηλότερος. Η παρούσα πρόνοια αποσκοπεί στην αποτροπή ενδεχόμενου επηρεασμού των κινήτρων που παρέχονται σε Διατηρητέες Οικοδομές από πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής.



## 8. ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

### 8.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 8.1.1 Η οικιστική ανάπτυξη και οι καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, ειδικά η έκταση και η ποιότητα της οργάνωσής τους, αποτελούν στοιχεία κρίσιμης σημασίας για τις διάφορες υποπεριοχές του Σχεδίου Περιοχής και παραμέτρους αξιολόγησης των δυνατοτήτων και προοπτικών υλοποίησης της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης. Ο καθορισμός των Οικιστικών Ζωνών αποτελεί βασικό στοιχείο της πολεοδομικής οργάνωσης, με βάση το οποίο καθορίζονται οι άλλες χρήσεις.
- 8.1.2 Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με απώτερο 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 Σχεδίου Περιοχής.
- 8.1.3 Παράλληλα, στο πλαίσιο της ενθάρρυνσης του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της πόλης, αποφεύγεται η δημιουργία χώρων με αποκλειστικά οικιστική χρήση (μονολειτουργικών) και εμπλουτίζονται οι περιοχές κατοικίας με διάφορες συμβατές και απαραίτητες χρήσεις και λειτουργίες, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες.
- 8.1.4 Τα κυριότερα προβλήματα σε σχέση με τις περιοχές κατοικίας και την οικιστική ανάπτυξη, γενικότερα, που παρατηρούνται στην περιοχή του Σχεδίου είναι:
- (α) Η ύπαρξη μεγάλου κτηριακού αποθέματος το οποίο υπολειτουργεί ή δεν αξιοποιείται σωστά αφού μεγάλος αριθμός πολυκατοικιών στην περιοχή του κέντρου βρίσκονται σε μη ικανοποιητική κατάσταση. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τους σχετικά χαμηλούς συντελεστές ανάπτυξης σε κάποιες κεντρικές περιοχές, αφήνει αναξιοποίητη τη δυναμική χωρητικότητα των περιοχών αυτών, συμβάλλοντας περαιτέρω στη μείωση των διαθέσιμων προσιτών και ποιοτικών επιλογών κατοικίας, και στην αισθητική υποβάθμισή τους.
- (β) Οι ψηλές τιμές γης και ενοικίων, που συντείνουν στην εγκατάλειψη του κέντρου από μόνιμους κατοίκους.
- (γ) Η ύπαρξη οχληρών και ασύμβατων με την κατοικία, χρήσεων.

(δ) Η έλλειψη βασικής και άλλης υποδομής και υπηρεσιών για τις οικιστικές περιοχές, οι οποίες θα συνέβαλλαν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής στο κέντρο και στην προσέλκυση νέων κατοίκων.

(ε) Η εξάρτηση από τα ιδιωτικά οχήματα και η έλλειψη επαρκών μέσων μαζικής μεταφοράς.

(στ) Η αποκοπή των περιοχών κατοικίας από τη θάλασσα, κυρίως λόγω των μεγάλων όγκων των κτηρίων κατά μήκος του παραλιακού μετώπου, της έλλειψης επαρκών ανοιγμάτων, προσβάσεων και οπτικών φυγών, που συντείνει στην υποβάθμιση της ποιότητας των περιοχών κατοικίας.

(ζ) Τα καθορισμένα ωφέλιμα ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων που ισχύουν για ολόκληρη την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, και κατ' επέκταση στην περιοχή του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού, φαίνεται ότι δεν μπορούν να εφαρμοστούν στις περιπτώσεις των ιστορικών οικοδομών.

---

## 8.2 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

8.2.1 Η Στρατηγική και τα εξειδικευμένα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται στον τομέα της Οικιστικής Ανάπτυξης του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού, αποσκοπούν στη συμπαγή και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στις καθορισμένες περιοχές κατοικίας, τη στοχευμένη αναβάθμιση των περιοχών αυτών, τη συγκράτηση και προσέλκυση πληθυσμού στις υποβαθμισμένες παραδοσιακές περιοχές κατοικίας καθώς και στις νέες περιοχές (π.χ. περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού) και τη διασφάλιση των δυνατοτήτων επιλογής και στέγασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα σε αυτές. Παράλληλα, επιδιώκεται η ανασυγκρότηση, αναβάθμιση και βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού κέντρου, σε έναν ενιαίο πολυσύνθετο και πολυλειτουργικό χώρο.

---

## 8.3 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

8.3.1 Ο βασικός στόχος της οικιστικής πολιτικής του Σχεδίου είναι η προσέλκυση πληθυσμού καθώς και η αναβάθμιση και η ενίσχυση της οικιστικής ανάπτυξης, μέσω των ακόλουθων κατευθύνσεων:

(α) Επίτευξη συμπαγούς και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης και διεύρυνσης της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής.

(β) Ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης σε υφιστάμενους ή/ και οικιστικούς πυρήνες, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί επωφελώς το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να

διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια, ενισχύοντας παράλληλα την κοινωνική συνοχή.

(γ) Υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών που να ενθαρρύνουν τον ιδιωτικό τομέα για προσφορά στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων, μέσω ρυθμιστικών μέτρων και παροχής πολεοδομικών κινήτρων.

(δ) Αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας μέσω της βελτίωσης του δημοσίου χώρου και την παροχή κινήτρων και εργαλείων που θα διευκολύνουν την επιδιόρθωση, αποκατάσταση, ή/ και αντικατάσταση κτηρίων που βρίσκονται σε μη ικανοποιητική κατάσταση.

---

#### **8.4 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ**

8.4.1 Στην περιοχή του Σχεδίου, οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Περιοχές και Ζώνες οι οποίες απεικονίζονται στο Σχέδιο Χρήσης Γης (Σχέδιο αρ. 1) και στο Σχέδιο των Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο αρ. 2) του Σχεδίου Περιοχής με τους κωδικούς Κα και Πα.

(β) Στην Ειδική Περιοχή μεταξύ του Παλιού και Νέου Λιμανιού.

(γ) Σε όλες τις περιοχές και άξονες που καθορίζονται στο Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο ισογείου, εκεί όπου είναι επιθυμητή.

8.4.2 Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται στη Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων και στην Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Εργαστήρια, Τεχνολογία, Ειδικές Χρήσεις).

---

#### **8.5 ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ**

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

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

(β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών ή και άλλων ευρύτερων αναγκών, κατά περίπτωση, συμβάλλοντας στη λειτουργικότητα της περιοχής.

(γ) Δεν δημιουργούν περιβαλλοντική επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).

(δ) Ικανοποιούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιων χρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν περιγράφεται στο αντίστοιχο Κεφάλαιο ή το θεωρήσει απαραίτητο, να απαιτήσει περισσότερους χώρους στάθμευσης στην προς ανάπτυξη ιδιοκτησία ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

## 8.6 ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΩΦΕΛΙΜΑ ΕΜΒΑΔΑ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΙΞΗ ΤΥΠΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

8.6.1 Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον Πίνακα 8.1 (Ελάχιστα Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων), ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.

8.6.2 Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατόν να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις (4) οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας, όπως και στις περιπτώσεις μονάδων που θα διατεθούν ως κοινωνική στέγη, με βάση τις πρόνοιες των παραγράφων 8.8.2.

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Εμβαδόν (τ.μ.)
Στούντιο	30
Ενός δωματίου	45
Δύο δωματίων	65
Τριών δωματίων	85

**Πίνακας 8.1** Ελάχιστα Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

8.6.3 Στο ωφέλιμο εμβαδόν δεν υπολογίζεται το εμβαδόν κοινόχρηστων κλιμακοστασιών, ανελκυστήρων και εισόδων, και το εμβαδόν εξωστών και καλυμμένων ή μη βεραντών ή/ και άλλων στοιχείων που περιγράφονται στη σχετική εκάστοτε εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών. Δωμάτιο, ορίζεται

οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και τους χώρους υγιεινής.

- 8.6.4 Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οικιστικής ανάπτυξης, καθώς και σε επανάχρηση Διατηρητέας Οικοδομής ή άλλης υφιστάμενης αξιόλογης οικοδομής, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον Πίνακα 8.1 (Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων).
- 8.6.5 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 δυνατόν να μειώσει κατά 20% τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στον Πίνακα 8.1 (Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων), για αριθμό οικιστικών μονάδων που δεν υπερβαίνει το 50% του συνολικού αριθμού των μονάδων της ανάπτυξης, που αφορά οικοδομή για στέγαση φοιτητών.
- 8.6.6 Στις περιπτώσεις ανέγερσης πολυκατοικιών σε οικιστικές περιοχές (εκτός Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα), θα απαιτείται η ανάμειξη τύπων και μεγεθών οικιστικών μονάδων, όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα 8.1, με ποσόστωση 40%-60% για οικιστικές μονάδες δύο υπνοδωματίων, 20%-30% για οικιστικές μονάδες τριών υπνοδωματίων και 20%-30% για οικιστικές μονάδες ενός υπνοδωματίου ή στούντιο (Πίνακας 8.2).

Ποσόστωση Οικιστικών Μονάδων	Τύπος Οικιστικής Μονάδας
20%-30%	Στούντιο ή ενός δωματίου
40%-60%	Δύο δωματίων
20%-30%	Τριών δωματίων

**Πίνακας 8.2 Ποσόστωση Οικιστικών Μονάδων**

## 8.7 ΥΠΟΔΙΑΙΡΕΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

- 8.7.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την υποδιαίρεση οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοουμένου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεαστούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης στη συγκεκριμένη περιοχή, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης και δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου. Νοείται ότι, θα

τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής, συμπεριλαμβανομένης της ποσόστωσης οικιστικών μονάδων.

---

## 8.8 ΚΙΝΗΤΡΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΘΑΡΡΥΝΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

8.8.1 Για σκοπούς ενθάρρυνσης της αντικατάστασης υφιστάμενων οικιστικών κτηρίων που βρίσκονται στις Οικιστικές Ζώνες του Αστικού Κέντρου, σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε σε σχέση με τον συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης με ανώτατο όριο τον συντελεστή δόμησης που ίσχυε νοουμένου ότι η ανάπτυξη εντάσσεται στην κλίμακα της περιοχής, δεν παραβλάπτονται οι ανέσεις της και ισχύουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 6.2.

8.8.2 Η παροχή των κινήτρων που περιγράφονται πιο κάτω, 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. Η υλοποίηση των πιο πάνω αναφερόμενων στόχων περιλαμβάνει τα ακόλουθα κίνητρα, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις των παραγράφων 6.2 και 8.8.3:

(α) Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ανάπτυξη ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος (δηλαδή αμιγή οικιστική ανάπτυξη με ενιαία σύνθεση και αρχιτεκτονική ποιότητα, που εντάσσεται λειτουργικά στον χώρο, συμβάλλει στην αισθητική αναβάθμισή του, διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης, καθώς και τοπιοτεχνημένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους) σε τέσσερα (4) ή περισσότερα οικόπεδα 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%.

(β) Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με παροχή κοινωνικής στέγης (δηλαδή οικιστικές μονάδες που θα προκύψουν σε νέες οικοδομές, από την εφαρμογή του συγκεκριμένου κινήτρου, και θα διατεθούν ως οικονομικά προσιτές), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25%, εκτός και αν ορίζεται διαφορετικά στην εκάστοτε σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών. Η λειτουργία και μηχανισμός ενεργοποίησης της σχετικής πρόνοιας περιγράφεται στην εκάστοτε σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

(γ) Σε περίπτωση αίτησης 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, όπως καθορίζεται στη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος για την περιοχή ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%.

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 σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.) ή σε Ελεγχόμενη Περιοχή από το Τμήμα Αρχαιοτήτων και σε ακίνητη ιδιοκτησία εφαπτόμενη σε Π.Ε.Χ..

8.8.3 Για την εφαρμογή των πιο πάνω κινήτρων θα πρέπει να ισχύουν, επιπλέον, οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Όσον αφορά το κίνητρο που αναφέρεται στην υποπαράγραφο 8.8.2 (α), το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε τέσσερα (4) οικόπεδα κανονικού, ανάλογα με την περιοχή, εμβαδού ή σε οικόπεδο/α ανάλογου μεγέθους.

(β) Όσον αφορά το κίνητρο που αναφέρεται στην υποπαραγράφο 8.8.2 (β), το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε τέσσερα (4) οικόπεδα κανονικού μεγέθους, στην αντίστοιχη Ζώνη, εκτός και αν ορίζεται διαφορετικά στην εκάστοτε σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

(γ) Στην περίπτωση εφαρμογής κινήτρων για την υλοποίηση ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος με ή χωρίς την παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα απαιτείται όπως η ανάπτυξη αποδίδει ένα ελάχιστο αριθμό οικιστικών μονάδων. Ο αριθμός αυτός θα υπολογίζεται αριθμητικά ως ακολούθως:

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

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

Για παράδειγμα, σε περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη σε οικόπεδο με εμβαδόν 2.100 τ.μ. που εμπίπτει στη Ζώνη Κα3 και η οποία προτείνει ενιαίο οικιστικό συγκρότημα με παροχή κοινωνικής στέγης, τότε θα πρέπει η αίτηση να αφορά την ανέγερση τουλάχιστον:

$(2.100) \times (1,40 \times 1,25) / 150 = 24,5$  ή 25 οικιστικών μονάδων.

(δ) Σε περίπτωση αίτησης που αφορά το κίνητρο που περιγράφεται στην υποπαράγραφο 8.8.2(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, καθώς και τις αναγκαίες διευθετήσεις για υποδομή, όπως αποχετεύσεις, ηλεκτροδότηση, χώρο σκυβάλων και ανακύκλωσης κ.λπ.

(ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αυξήσει τον ανώτατο αριθμό ορόφων της Ζώνης κατά 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.

(στ) 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.

8.8.4 Νοείται ότι, σε οικιστικές περιοχές όπου γίνεται χρήση των πιο πάνω κινήτρων ή και άλλων κινήτρων που δύναται να ισχύουν κατά την περίοδο υποβολής της αίτησης, η μέγιστη αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί τον μέγιστο συνολικό συντελεστή δόμησης όπως καθορίζεται στην παράγραφο 22.2.3 και στον σχετικό Πίνακα 22.1.

8.8.5 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά τα πιο πάνω κίνητρα σε τεμάχιο που εμπίπτει σε περιοχή Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων ή σε τεμάχιο που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη Κα/Πα και περιλαμβάνει πέραν της οικιστικής χρήσης και άλλες χρήσεις, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 8.5, τότε τα κίνητρα εφαρμόζονται μόνο για το οικιστικό μέρος της ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 8.8.2 και 8.8.3.

8.8.6 Ανεξάρτητα από τα προαναφερόμενα κίνητρα, στην περιοχή του Σχεδίου ισχύουν επιπλέον στοχευμένα κίνητρα τα οποία αναλύονται στο Κεφάλαιο 22 και παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα 8.3:



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ/ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
<b>ΚΕΦ. 22 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ</b>		
<b>Ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης στους επιλεγμένους εμπορικούς δρόμους</b>	Αύξηση ΣΔ κατά 10% για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν 20% οικιστική ανάπτυξη	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου 1.000τ.μ.</li> <li>- Δημιουργία αστικής πλατείας για δημόσια χρήση</li> <li>- Μεταφορά ΣΔ από Διατηρητέες Οικοδομές ίσου με το 20% της αύξησης που προβλέπεται</li> <li>- Μείωση ποσοστού κάλυψης</li> <li>- Κάλυψη ενεργειακών αναγκών με ΑΠΕ</li> <li>- Αναπτύξεις υψηλής αισθητικής</li> <li>- Αντισταθμιστικά μέτρα</li> <li>- Εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως</li> </ul> Παρ. 22.2.8, 22.2.9, 22.2.11, και 22.2.12
<b>Ριζική αποκατάσταση, ανακαίνιση, επανάχρηση και αντικατάσταση κτηρίου</b> Παρ. 22.2.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Υπέρβαση μέγιστης κάλυψης κατά 10%</li> <li>- Δεν θα απαιτούνται περισσότεροι χώροι στάθμευσης από όσους είχαν απαιτηθεί με την αρχική άδεια της οικοδομής.</li> <li>- Στην περίπτωση αντικατάστασης, θα διατηρείται ο συντελεστής δόμησης που είχε πριν την κατεδάφισή του, στην περίπτωση που αυτός είναι ψηλότερος από τον συντελεστή που προβλέπεται στο παρόν Σχέδιο.</li> </ul>	

**Πίνακας 8. 3** Σύνοψη κινήτρων άλλων κεφαλαίων του Σχεδίου που αφορούν την οικιστική ανάπτυξη

## 8.9 ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΥΤΟΝΟΜΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΜΕ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ

8.9.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων υφιστάμενων οικιστικών μονάδων σε αυτόνομα δωμάτια με ιδιωτικά μπάνια και

κοινόχρηστους χώρους (κουζίνα, καθιστικό) για σκοπούς αύξησης των ευκαιριών προσιτής στέγασης φοιτητών και εργαζομένων, αλλά και με στόχο την ανανέωση και επανάχρηση του κτηριακού αποθέματος, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το συγκρότημα χωροθετείται σε υφιστάμενο κτήριο, το οποίο θα ανακαινίζεται εξωτερικά ταυτόχρονα με την εσωτερική αναδιαμόρφωση.

(β) Τα δωμάτια ανά κοινές διευκολύνσεις δεν ξεπερνούν τα πέντε.

(γ) Τα δωμάτια έχουν ελάχιστο εμβαδό 20 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου του μπάνιου). Νοείται ότι, σε Διατηρητέες Οικοδομές η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει μικρότερο από το καθορισμένο εμβαδόν.

(δ) Οι κοινόχρηστοι χώροι έχουν ελάχιστο εμβαδόν ανά άτομο όπως περιγράφεται στον πιο κάτω πίνακα:

Αριθμός ατόμων	1-3	4	5	6	7	8	9	10
Κουζίνα (τ.μ.)	5	6	7	9	10	10	11	11
Καθιστικός χώρος (τ.μ.)	14	17	18	20	22	24	26	28

**Πίνακας 8. 4** Ελάχιστο εμβαδόν κοινόχρηστων χώρων ανά άτομο

(ε) Δεν χωροθετούνται στο ισόγειο εμπορικών αναπτύξεων, συμπεριλαμβανομένου του ισογείου Διατηρητέων Οικοδομών με εμπορική χρήση ισογείου.

(στ) Δεν παραβλάπτονται οι ανέσεις της περιοχής λόγω υπερανάπτυξης.

8.9.2 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην επιτρέψει την εν λόγω ανάπτυξη αν κατά την κρίση της δημιουργείται συσσώρευση πληθυσμού ή/ και παραβλάπτονται οι ανέσεις του μόνιμου πληθυσμού της περιοχής.

## 8.10 ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΕΣΤΙΕΣ

8.10.1 Ως φοιτητική εστία ορίζεται η ανάπτυξη στην οποία διαμένουν φοιτητές/σπουδαστές αναγνωρισμένης σχολής τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και στην οποία περιλαμβάνονται διάφοροι κοινόχρηστοι χώροι. Η ανάγκη καθορισμού

ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για οργανωμένες φοιτητικές εστίες, έχει καταστεί ιδιαίτερα επιτακτική τα τελευταία χρόνια ιδιαίτερα με τη λειτουργία του ΤΕ.ΠΑ.Κ. στο ιστορικό κέντρο.

- 8.10.2 Βασικός στόχος της χωροθετικής πολιτικής για την ανέγερση φοιτητικών εστιών είναι η ομαλή ένταξη και λειτουργία της ειδικής αυτής χρήσης στις διάφορες αστικές περιοχές, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών/σπουδαστών, αλλά και για τη διασφάλιση των ανέσεων του μόνιμου πληθυσμού της κάθε περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανωτέρω χρήση. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται στη διασπορά των φοιτητικών εστιών στον αστικό ιστό, καθώς και στην παροχή κινήτρων στις πλέον κατάλληλες για την ανάπτυξη περιοχές/ζώνες, με στόχο τη διασφάλιση επαρκών ευκαιριών ποιοτικής στέγασης και την αποφυγή προβλημάτων που δημιουργούνται συχνά με την υπερσυγκέντρωση τέτοιων χρήσεων.
- 8.10.3 Όσον αφορά κτηριολογικά και άλλα πρότυπα, αυτά καθορίζονται σε ειδική/ές Εντολή/ές του Υπουργού Εσωτερικών.
- 8.10.4 Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση φοιτητικής εστίας επιτρέπεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις ακόλουθες περιοχές του Σχεδίου Περιοχής:
- (α) σε όλες τις εμπορικές περιοχές/ άξονες του Σχεδίου Περιοχής (ΚΕΠ, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, Περιοχές Τοπικού Εμπορίου και Διευκολύνσεων, Περιοχές Εμπορίου, Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής), και
- (β) σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου, υπό αυστηρές προϋποθέσεις.
- 8.10.5 Στις περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, δεν θα εφαρμόζεται η μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.
- 8.10.6 Το ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας σε περιπτώσεις ανέγερσης φοιτητικής εστίας διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, ως ακολούθως:
- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, στις Περιοχές Τοπικού Εμπορίου και Διευκολύνσεων, στις Περιοχές Εμπορίου, στις Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής, καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος

δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.000 τ.μ.

(γ) Στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν ιδιοκτησίας της τάξης των 1.500 τ.μ.

Τα πιο πάνω ελάχιστα εμβαδά δυνατόν να διαφοροποιούνται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

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

(α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον χαρακτήρα και κλίμακα της περιοχής. Ανάλογα με την περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει όρους που αφορούν τη μείωση του αριθμού των προτεινόμενων μονάδων, για ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων σε παρακείμενες ιδιοκτησίες.

(β) Την επιβάρυνση του οδικού δικτύου και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.

(γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από την υλοποίηση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου στην ευρύτερη περιοχή στην οποία εμπίπτει η προτεινόμενη ανάπτυξη.

(δ) Τα ιδιαίτερα δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως γεινίαση με χώρους πρασίνου, πεζόδρομο, γεινίαση με δημόσιες χρήσεις, δίκτυο ποδηλατοδρόμων κ.λπ.

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

(α) Το ποσοστό κάλυψης θα μειώνεται κατά 0,05:1 στις περιπτώσεις όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή στην οποία καθορίζεται ποσοστό κάλυψης από 0,40:1 μέχρι 0,50:1, έτσι 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 5,00 μέτρα), εξαιρουμένου του οδικού συνόρου, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η χωροδιάταξη

της οικοδομής σε άνετους τοπιοτεχνημένους χώρους και να αποφεύγεται ο επηρεασμός των περιοίκων.

8.10.9 Για ενθάρρυνση ανέγερσης φοιτητικών εστιών στις επιτρεπόμενες περιοχές με βάση την παράγραφο 8.10, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης (συνοπτικός Πίνακας 8.5), εφόσον κρίνει ότι δεν δημιουργούνται οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων ή στη φυσιογνωμία και τον χαρακτήρα της περιοχής, ως ακολούθως:

(α) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατόν να αυξάνεται μέχρι 0,30:1.

(β) Σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά φοιτητική εστία σε ιδιοκτησία σε Άξονα Δραστηριότητας και σε περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης είναι δυνατόν να αυξάνεται μέχρι 0,20:1.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (τ.μ.)	ΑΥΞΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ
Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Δεν καθορίζεται	0,30:1
Άξονες Δραστηριότητας	1.000	0,20:1
Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων	1.000	0,20:1
Οικιστικές Ζώνες	1.500	0,20:1

**Πίνακας 8.5** Περιοχές Χωροθέτησης Φοιτητικών Εστιών

Νοείται ότι, η παρούσα πρόνοια για αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν εφαρμόζεται σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.). Νοείται περαιτέρω ότι, η μέγιστη επιτρεπόμενη αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν θα υπερβαίνει τον καθοριζόμενο στην παράγραφο 22.2.3 και τον σχετικό Πίνακα 22.1.

8.10.10 Σε αναπτύξεις που αξιοποιούν και συνδυάζουν διάφορα κίνητρα του Σχεδίου αυτού ή και οποιουδήποτε άλλου σχεδίου κινήτρων που βρίσκεται σε ισχύ, για αύξηση του συντελεστή δόμησης η Πολεοδομική Αρχή, με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης και κάλυψης, τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη υπό τις προϋποθέσεις και όρους που περιγράφονται στις ακόλουθες παραγράφους, και μέχρι τα μέγιστα όρια που καθορίζονται ανά περιοχή. Νοείται ότι, οι εν λόγω

αναπτύξεις κρίνεται ότι θα συμβάλουν ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων του Σχεδίου για αναβάθμιση του Αστικού Κέντρου.

- 8.10.11 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν 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 δυνατόν να μειώσει ή να μην απαιτήσει τους καθοριζόμενους χώρους στάθμευσης, εάν διαπιστώνεται αντικειμενική δυσκολία για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων παράλληλα με τη δυνατότητα εξυπηρέτησης αναγκών με άλλο τρόπο.

## 9. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

### 9.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 9.1.1 Στο Αστικό Κέντρο παρουσιάζεται διαχρονικά μεταβολή των οικονομικών δραστηριοτήτων προς όφελος του κρατικού και ημικρατικού τομέα, του εμπορίου, των υπηρεσιών/ γραφείων, και της αναψυχής.
- 9.1.2 Η περιοχή του Αστικού Κέντρου συγκεντρώνει τη συντριπτική πλειοψηφία των δημόσιων και ιδιωτικών υπηρεσιών. Τα δημόσια κτήρια (Επαρχιακή Διοίκηση, Αστυνομία, κ.λπ.) παρέμειναν και επεκτάθηκαν στους αρχικούς κεντρικούς τους χώρους. Η κατανομή των υπόλοιπων υπηρεσιών διατηρεί την κεντροβαρικότητα της, παρόλο που πρόσφατα παρατηρείται κάποια τάση αποκέντρωσης, κυρίως Επαρχιακών Γραφείων του δημόσιου τομέα και σχολείων.
- 9.1.3 Σημαντική συγκέντρωση της εμπορικής δραστηριότητας παρατηρείται σε συμπαγείς περιοχές που εξυπηρετούν ολόκληρη την πόλη (γύρω από τη δημοτική αγορά μέχρι τη θάλασσα και την οδό Ανεξαρτησίας) αλλά και κατά μήκος των ακτινωτών κύριων οδικών αρτηριών (Αγίας Ζώνης, Αγίας Φυλάξεως, κ.λπ.) με τύπους εμπορίου που προορίζονται και για τις τοπικές ανάγκες. Σημαντική συγκέντρωση εμπορικής δραστηριότητας παρατηρείται και γύρω από δύο βασικούς οδικούς κόμβους του κέντρου (Πεντάδρομος, κόμβος Αγίου Νικολάου/ Δικαστηρίων) που εξελίσσονται σε εξειδικευμένους πόλους εξυπηρέτησης. Τέλος, παρατηρείται γενικά μια διαφοροποίηση εμπορίου μεταξύ δυτικής και ανατολικής περιοχής λόγω υποτονικότητας της πρώτης, της γειννιάσής της με την Τουρκοκυπριακή συνοικία αλλά και της ανάμειξης σ' αυτή άλλων χρήσεων, εργαστηρίων, αποθηκών κ.λπ.
- 9.1.4 Τα βασικότερα προβλήματα που έχουν εντοπιστεί στον τομέα της εμπορικής ανάπτυξης είναι:
- (α) Η υποβάθμιση του ρόλου του αστικού ιστορικού κέντρου ως κατ' εξοχήν κέντρο σημαντικών εμπορικών και γραφειακών δραστηριοτήτων, λόγω έντονων κυκλοφοριακών προβλημάτων, έλλειψης χώρων στάθμευσης, έλλειψης ενδιαφέροντος για τον εκσυγχρονισμό/ ανακαίνιση των ιστορικών και άλλων μη κατάλληλων οικοδομών, καθώς και ανεπάρκειας κατάλληλης γης για νέες αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας.
- (β) Οι πολυάριθμες κατηγορίες εμπορικών αξόνων δραστηριότητας σε συνάρτηση με την πραγματική επιτόπου κατάσταση.
- (γ) Η αυθαίρετη αλλαγή των χρήσεων (ειδικά από διαμερίσματα σε γραφεία) και η μη ορθολογική ανάμειξη χρήσεων ακόμα και σε μικτές αναπτύξεις.

- 9.1.5 Το Σχέδιο Περιοχής εισάγει πρόνοιες και κίνητρα για ενίσχυση και προώθηση της κοινωνικής επιχειρηματικότητας και των Δημιουργικών Επιχειρήσεων (παρ.9.3), πέραν από τις πρόνοιες για τις συνήθεις αναπτύξεις γραφείων, εμπορίου και έρευνας.

---

## 9.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

- 9.2.1 Το Αστικό Κέντρο της Λεμεσού δεν αποτελεί μια ομοιογενή, από άποψη κατανομής χρήσεων, περιοχή. Συντίθεται από υποπεριοχές χωρίς ευδιάκριτα όρια μεταξύ τους, όπου η ένταση και οι ισορροπίες μεταξύ διαφόρων χρήσεων μεταβάλλονται στον χώρο αλλά και στον χρόνο, με χαρακτηριστική τη διείσδυση άλλων χρήσεων σε οικιστικές περιοχές. Για τον λόγο αυτό, στόχος του Σχεδίου είναι αφενός η διασφάλιση της πολυλειτουργικότητας του Αστικού Κέντρου ως ενός πολυσύνθετου χώρου που θα αποτελείται από επιμέρους λειτουργικά ενότητες και αφετέρου, η αποφυγή συστηματικού εκτοπισμού της οικιστικής χρήσης. Στο πλαίσιο αυτό ρυθμίζεται η χωροθετική πολιτική που αφορά στην επιχειρηματικότητα.
- 9.2.2 Ο στόχος για την επιχειρηματικότητα για την ευρύτερη αστική περιοχή της Λεμεσού, όπως καθορίζεται στη Στρατηγική Ολοκληρωμένης Λεμεσιανής Ανάπτυξης, είναι αφενός να συμβάλει στην υποστήριξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και αφετέρου να καταστεί η ευρύτερη περιοχή «πόλη-μαγνήτης» για νεοφυής (start-up) και scale-up επιχειρήσεις. Για διευκόλυνση του στόχου αυτού, το Σχέδιο Περιοχής εισάγει χωροθετική πολιτική και κίνητρα για προσέλκυση και διευκόλυνση των εν λόγω επιχειρήσεων.

---

## 9.3 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

- 9.3.1 Η Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη αφορά τη χωροθέτηση των εν λόγω χρήσεων κατά κανόνα σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, καθώς και την αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς τους στην ευρύτερη αστική περιοχή. Κριτήριο είναι η επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Σχεδίου για ενοποιημένη και συμπαγή ανάπτυξη, και η βέλτιστη εξυπηρέτηση του αστικού πληθυσμού και της ευρύτερης περιφέρειας.
- 9.3.2 Η Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στο Αστικό Κέντρο, καθώς και την ενθάρρυνση αναπτύξεων στο Κέντρο, ώστε να αποτελέσει το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας και συγκέντρωσης των σημαντικότερων σε κλίμακα και γόητρο εμπορικών και γραφειακών χρήσεων, περιλαμβανομένης και της δημόσιας διοίκησης.



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

(α) Η ιεραρχημένη και ισόρροπη κατανομή της εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας στο σύνολο της περιοχής του κέντρου με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών αστικών χώρων υψηλής ποιότητας, με κριτήριο τη βέλτιστη εξυπηρέτηση του αστικού πληθυσμού και της ευρύτερης περιφέρειας, αλλά και την αποφυγή άσκοπων και επιβαρυντικών διακινήσεων.

(β) Η παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων χωροθέτησης διαφόρων τύπων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου.

(γ) Η ενίσχυση και αξιοποίηση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας του αστικού κέντρου έναντι άλλων περιοχών συγκέντρωσης εμπορικής δραστηριότητας.

(δ) Ο περιορισμός των αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις των οικιστικών περιοχών.

(ε) Η ενίσχυση της προσβασιμότητας της περιοχής σε συνθήκες ασφάλειας.

(στ) Η ελεγχόμενη αλλά και ταυτόχρονα ευέλικτη δυνατότητα ανάπτυξης σύνθετων και μεγάλων γραφειακών χρήσεων οι οποίες να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες τάσεις και προοπτικές του αστικού συγκροτήματος.

(ζ) Η προστασία των οικιστικών περιοχών γενικά από γραμμικές επεκτάσεις καταστημάτων και ανάπτυξη μεμονωμένων εμπορικών περιοχών, που είναι δυνατόν να επηρεάσουν αρνητικά τη ζωτικότητα της κεντρικής περιοχής.

---

## 9.4 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

9.4.1 Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακά τους και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του αστικού πληθυσμού. Οι ακόλουθοι ορισμοί αποτελούν βασική καθοδήγηση για τον καθορισμό του τύπου και κατηγορίας εμπορικής δραστηριότητας, και συνεπώς τον καθορισμό ανάλογης χωροθετικής πολιτικής.

9.4.2 **Κατάστημα:** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών και

περιλαμβάνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως κουρείο ή κομμωτήριο, ή για την παραλαβή αγαθών για πλύση, καθαρισμό ή επιδιόρθωση, δεν περιλαμβάνει όμως οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως κέντρο παιχνιδιών, λούνα - παρκ, συνεργείο επισκευής μηχανοκινήτων οχημάτων, πλυντήριο αυτοκινήτων, πρατήριο πετρελαιοειδών, γραφείο, ξενοδοχείο, εστιατόριο, σνακ - μπαρ, καφετερία ή καφενείο ή άλλα υποστατικά στα οποία πωλούνται και καταναλώνονται οινοπνευματώδη ποτά.

9.4.3 **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 μικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.

9.4.4 **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 8.2. Σημειώνεται ότι ο Πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδεδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε αίτηση.

9.4.5 **Πολυκατάστημα:** σημαίνει το ενιαίο από κτηριολογική και λειτουργική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται κατά κανόνα προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Σε πολυκατάστημα είναι δυνατή η χωροθέτηση υπεραγοράς, νοουμένου ότι το εμβαδόν του χώρου πωλήσεων της δεν υπερβαίνει τα 500 τ.μ.

9.4.6 **Υπεραγορά:** σημαίνει τη λειτουργικά και κτηριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, με δυνατότητα συνδυασμού με περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής και με αριθμό βοηθητικών καταστημάτων της κύριας χρήσης.

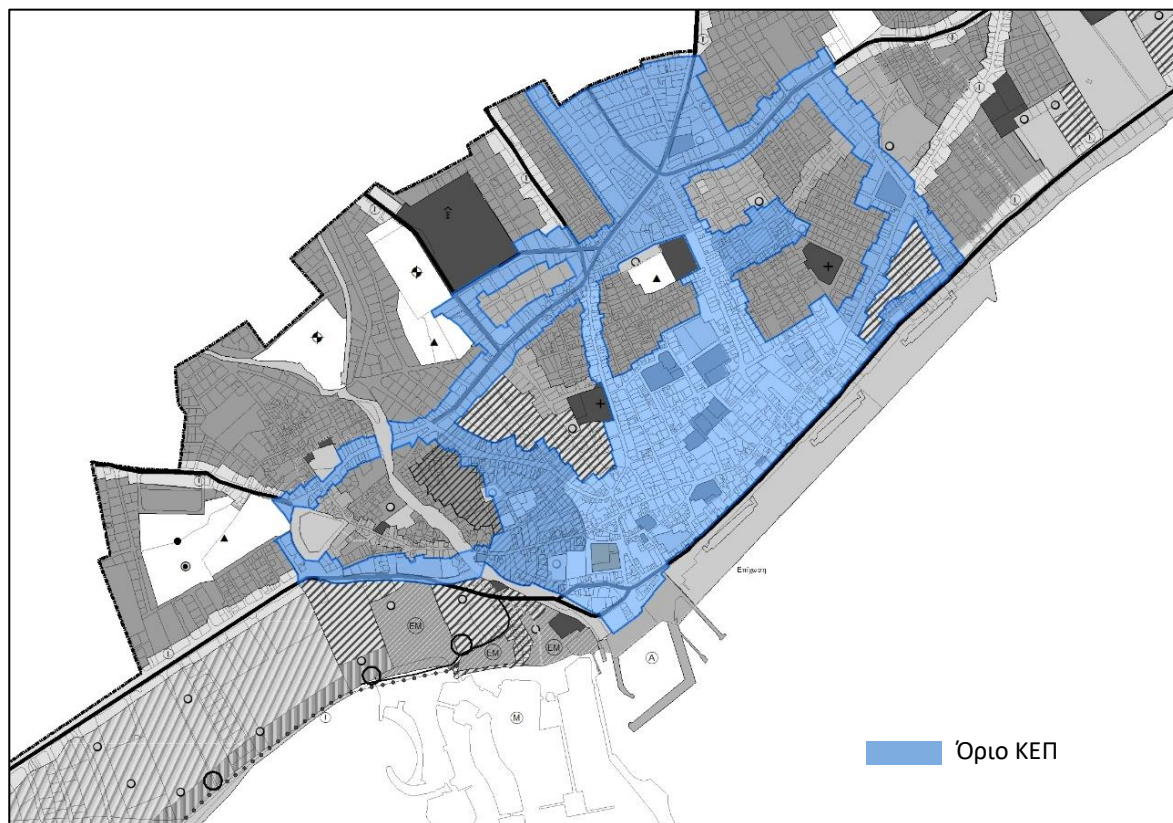
- 9.4.7 **Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο:** σημαίνει κτηριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού και του μεγέθους τους, ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, και στο οποίο είναι δυνατόν να στεγάζεται και υπεραγορά ή πολυκατάστημα, καθώς και περιορισμένης κλίμακας διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, (καφετερίες, εστιατόρια, κ.ο.κ) καθώς και κινηματογράφοι.
- 9.4.8 **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.
- 9.4.9 **Γραφείο:** περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τράπεζα και υποστατικά που χρησιμοποιούνται από οργανισμό χρηματοδότησης, κτηματομεσιτική επιχείρηση ή επιχείρηση οικοδομικής ανάπτυξης, ή αποκλειστικά ως γραφείο επιχείρησης ταξί, γραφείο ενοικίασης οχημάτων χωρίς οδηγό ή ως γραφείο σχολής οδηγών, ταξιδιωτικό πρακτορείο ή πρακτορείο έκδοσης εισιτηρίων. Ο όρος «γραφείο» δεν περιλαμβάνει σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων και επιχείρηση στοιχημάτων.
- 9.4.10 **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.

---

## 9.5 ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

- 9.5.1 Οι πρόνοιες του 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.

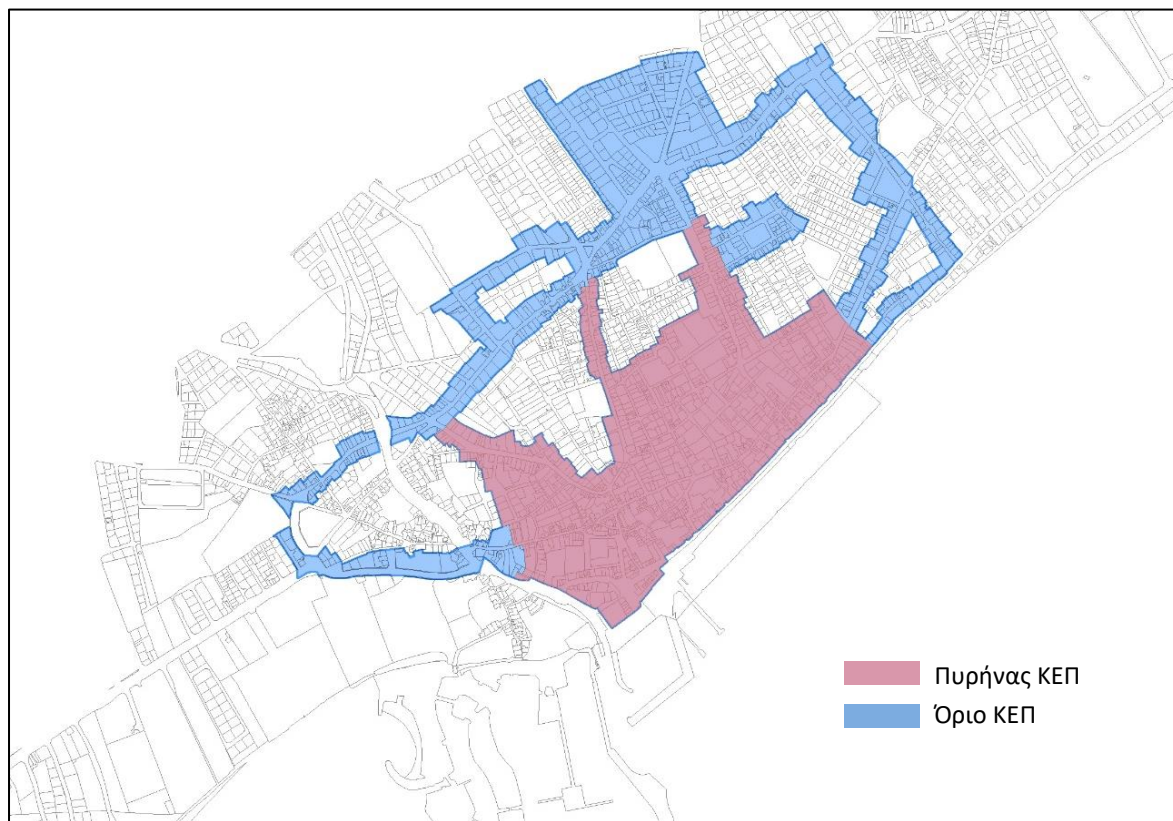
### 9.5.2 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)



**Εικόνα 9-1 Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)**

- 9.5.2.1 Η ΚΕΠ Λεμεσού αποτελείται βασικά από το παραδοσιακό εμπορικό κέντρο της πόλης (Πυρήνας) και τις μεταγενέστερες αξονικές επεκτάσεις του στον άμεσο περίγυρο (από την παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία μέχρι και τις οδούς Καραϊσκάκη/ Κάνθηρ) καθώς και τις δύο συμπαγείς εμπορικές περιοχές του Πεντάδρομου και της Πλατείας Ηρώων.
- 9.5.2.2 Ο ιδιαίτερος χαρακτήρας της ΚΕΠ οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που περιλαμβάνει, όπως οι παραδοσιακοί εμπορικοί δρόμοι με τις ειδικές χρήσεις τους (ιδιαίτερα η οδός Αγίου Ανδρέου, η περιοχή του Μεσαιωνικού Κάστρου και του Παλιού Λιμανιού, και η περιοχή της Δημοτικής Αγοράς), το παραλιακό μέτωπο με την επίχωση και τα ανοίγματα προς τη θάλασσα, οι παλιές γειτονιές και πλατείες, τα αξιόλογα παραδοσιακά κτήρια, οι νεότερες περιοχές εμπορίου και γραφείων και οι κάποιοι θύλακες πρασίνου.
- 9.5.2.3 Ο Πυρήνας της ΚΕΠ (ο οποίος δείχνεται με κόκκινο χρώμα στην Εικόνα 9-2) συμπίπτει με το συμπαγές τμήμα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και βρίσκεται στην ανώτατη βαθμίδα της πυραμίδας εμπορικών περιοχών/ αξόνων. Αυτός εκτείνεται από τον προτεινόμενο παρακαμπτήριο δρόμο του Μεσαιωνικού Κάστρου μέχρι τις αποθήκες Σολωμονίδη και από τη θάλασσα

μέχρι και τη Δημοτική Αγορά και τους εμπορικούς άξονες Ανεξαρτησίας, Ελλάδος και Ελευθερίας.



**Εικόνα 9- 2 Πυρήνας Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (με κόκκινο χρώμα)**

- 9.5.2.4 Στην ΚΕΠ ήδη στεγάζονται και ενθαρρύνεται η χωροθέτηση ευρείας κλίμακας εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων μαζί με ένα μεγάλο φάσμα άλλων σημαντικών χρήσεων και κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τη διοίκηση, τον πολιτισμό, τον τουρισμό και την αναψυχή. Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ενθαρρύνεται ιδιαίτερα η εμπορική χρήση στο ισόγειο ώστε να μη διασπάται η συνέχεια και ο χαρακτήρας των εμπορικών δρόμων, ενώ είναι δυνατόν να απαιτείται η κατασκευή στοών και πεζόδρομων για σκοπούς διευκόλυνσης της εμπορικής λειτουργίας και εξυπηρέτησης της διακίνησης των πεζών σε ασφαλές περιβάλλον.
- 9.5.2.5 Ο Πυρήνας της ΚΕΠ θα έχει προτεραιότητα έναντι της υπόλοιπης Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής στα ακόλουθα, που αφορούν τη μορφή του εμπορίου, την κατανομή των κεντρικών λειτουργιών και γενικότερα την οργάνωση του χώρου:
- (α) Στη χωροθέτηση υπηρεσιών δημόσιας διοίκησης και δημόσιας ωφελείας, πολιτιστικών διευκολύνσεων κεντρικής σημασίας και άλλων συμπληρωματικών κεντρικών λειτουργιών.

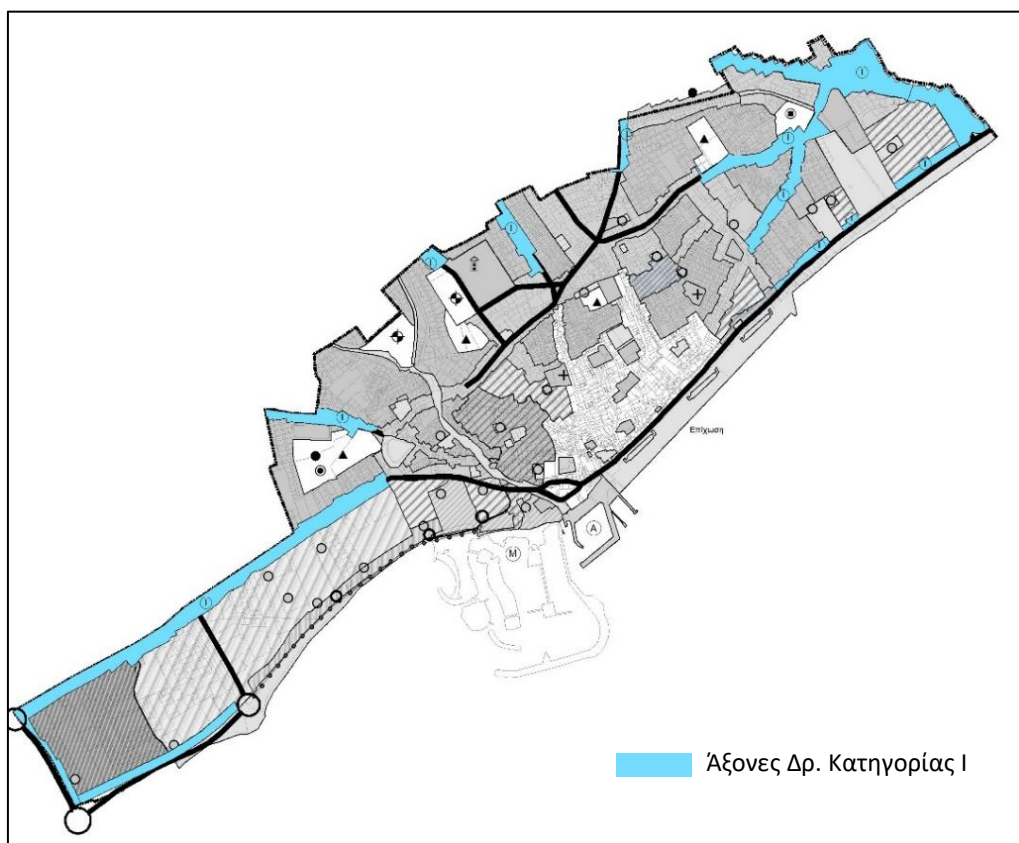
(β) Στην κατανομή του πιο εξειδικευμένου και ποιοτικού λιανικού εμπορίου σε ομοειδείς ενότητες, σε συνδυασμό με διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας, τουριστικές αναπτύξεις και άλλες επιθυμητές χρήσεις, προς ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής.

(γ) Στην ενθάρρυνση μετακίνησης από αυτή ασυμβίβαστων χρήσεων, τύπου εργαστηρίων και μεγάλων αποθηκών, ώστε να αξιοποιηθεί αποδοτικότερα ο χώρος εμπορικά και στη διευκόλυνση αλλαγής χρήσης υφιστάμενων μη επιθυμητών αναπτύξεων στην περιοχή.

(δ) Στην ενεργό διατήρηση και αναβίωση ιστορικών οικοδομών και χώρων, με απόδοση σ' αυτούς σύγχρονων λειτουργιών και χρήσεων, που θα αναζωογονήσουν την περιοχή και θα αναβαθμίσουν την ταυτότητά της.

(ε) Στην εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για αποδοτικότερη οργάνωση του χώρου και εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης, με έμφαση στον πεζό, στο ποδήλατο και στο λεωφορείο, αποθαρρύνοντας ταυτόχρονα τη διαμπερή οχηματική κίνηση.

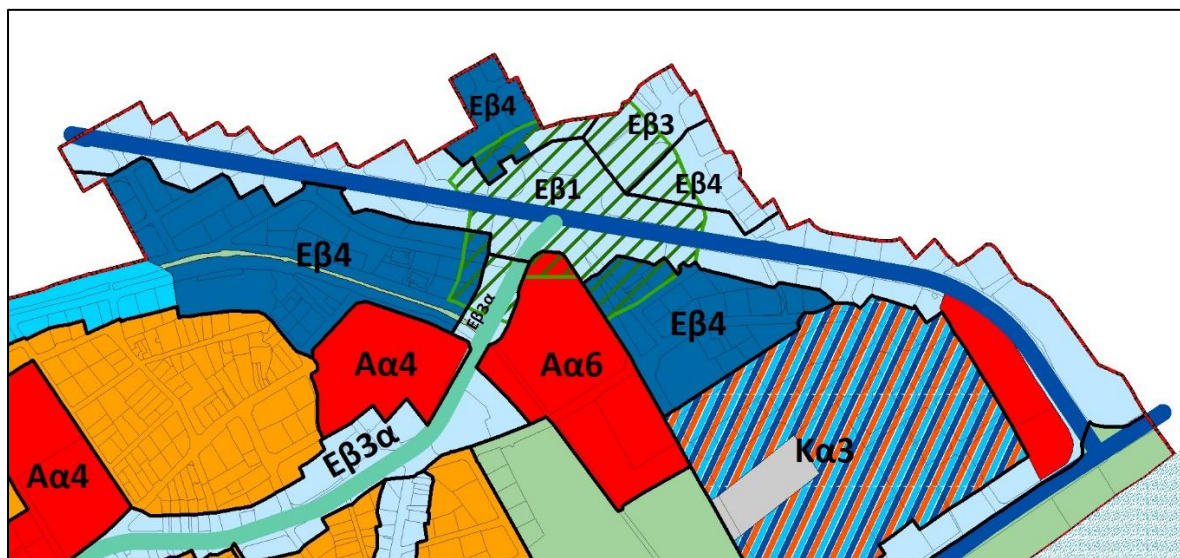
### 9.5.3 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I:



Εικόνα 9- 3 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

- 9.5.3.1 Οι Άξονες αυτοί περιλαμβάνουν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις κατά μήκος των τμημάτων κύριων δρόμων που συνδέουν την ΚΕΠ με τμήματα των οδών Γλάδστωνος και Αγίου Ανδρέου, καθώς και κατά μήκος του βόρειου μετώπου της παραλιακής λεωφόρου που βρίσκεται εκτός ΚΕΠ, όπως δείχνονται με γαλάζιο χρώμα στην Εικόνα 9-3. Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού, η μη αποδυνάμωση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής καθώς και ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα.
- 9.5.3.2 Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά, πέρα από τους διάφορους τύπους εμπορικών αναπτύξεων (περιλαμβανομένων και εκείνων καθημερινής χρήσης), γραφεία, διάφορες υπηρεσίες και κατοικίες, εφόσον δεν διασπάται η εμπορική συνέχεια όπου αυτή είναι επιθυμητή. Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι δεν επιτρέπονται Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου.

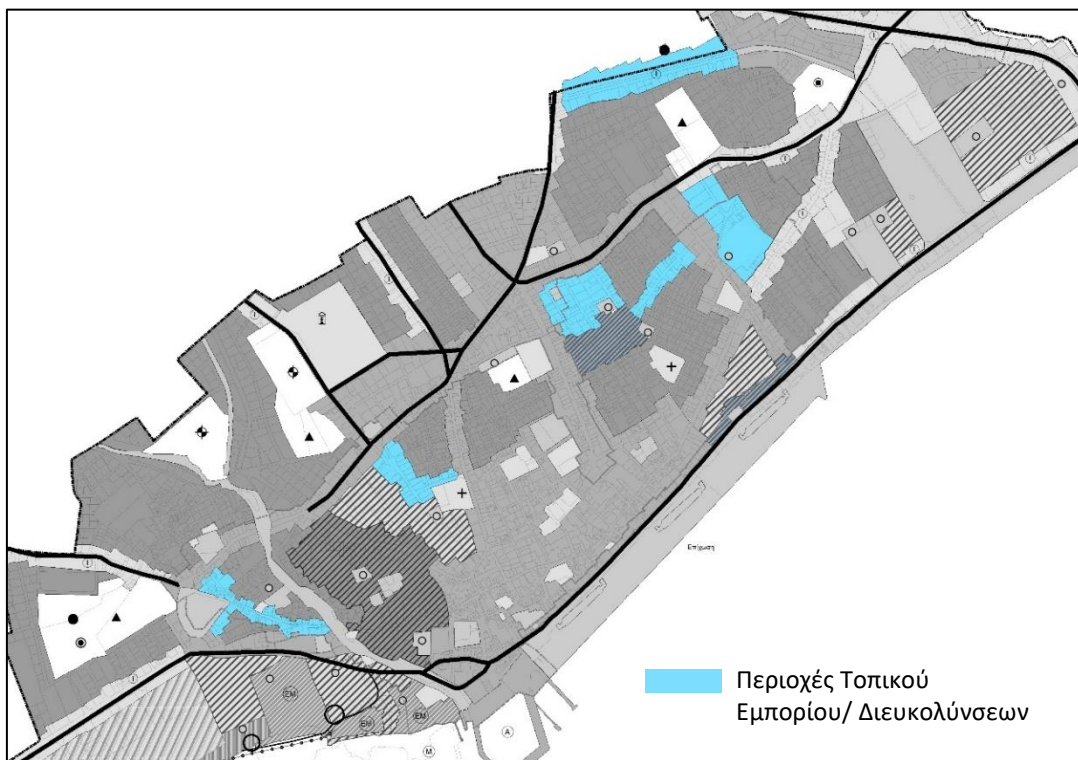
#### 9.5.4 Περιοχή Εμπορίου παρά τον κυκλοφοριακό κόμβο Αγίου Νικολάου



Εικόνα 9- 4 Περιοχή Εμπορίου παρά τον κυκλοφοριακό κόμβο Αγίου Νικολάου

- 9.5.4.1 Η εν λόγω Εμπορική Περιοχή έχει αναπτυχθεί γύρω από την περιοχή των Δικαστηρίων και τον κυκλοφοριακό κόμβο της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ' και Γρίβα Διγενή στον Δήμο Λεμεσού. Στην περιοχή αυτή, οι χρήσεις γης και τα μέτρα ρύθμισης της ανάπτυξης θα είναι παρόμοια με αυτά που ισχύουν για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι (παρ. 9.5.2) ενώ ισχύουν και οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 25.

### 9.5.5 Περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων:



**Εικόνα 9- 5** *Περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων*

9.5.5.1 Οι περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων (δείχνονται με γαλάζιο χρώμα στην Εικόνα 9-5) αποτελούν συνεχείς ή συμπαγείς χώρους εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος δευτερευόντων δρόμων, ή σε δευτερεύουσες εμπορικές περιοχές του κέντρου.

## 9.6 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

9.6.1 Λεπτομερέστερη χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο και κατηγορία εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης περιγράφεται στη συνέχεια. Στον Πίνακα 9.2 στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου, καθορίζεται ενδεικτικά η περιοχή του 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) και στα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης, περιλαμβάνονται στις παραγράφους 9.7 και 9.19.

9.6.2 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, στις Περιοχές Εμπορίου και στην Περιοχή Εμπορίου παρά τον Κόμβο Αγίου Νικολάου:



- 9.6.2.1 Η χωροθέτηση Καταστημάτων επιτρέπεται σε όλες τις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας.
- 9.6.2.2 Η χωροθέτηση Καταστημάτων στην ΚΕΠ, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και στις περιοχές Εμπορίου παρά τον Κόμβο Αγίου Νικολάου επιτρέπεται ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης.
- 9.6.2.3 Στην ΚΕΠ, συμπεριλαμβανομένου του Πυρήνα της, επιτρέπεται η ανάμειξη ευρύτατου φάσματος χρήσεων, νοουμένου ότι αυτές είναι συμβατές μεταξύ τους. Επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις διαφόρων τύπων με έμφαση στους πιο εξειδικευμένους τύπους λιανικού εμπορίου, εμπορικά συγκροτήματα (Πολυκαταστήματα, Υπεραγορές, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικά Συγκροτήματα Σύνθετου Τύπου) γραφεία, πολιτιστικές/ διοικητικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες, και άλλες χρήσεις όπως προκύπτουν από τα διάφορα σχετικά Κεφάλαια.
- 9.6.3 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου:
- 9.6.3.1 Τα Πολυκαταστήματα, τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και η Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου θα χωροθετούνται μόνο στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Πυρήνα της ΚΕΠ με μικτή επιφάνεια οικοδομής μέχρι 1,000τ.μ.
- 9.6.3.2 Στις περιοχές της ΚΕΠ που καθορίζονται ως Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής, τα Πολυκαταστήματα, οι Υπεραγορές, τα Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και τα Εμπορικά Συγκροτήματα Σύνθετου Τύπου δεν επιτρέπονται.
- 9.6.4 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές:
- 9.6.4.1 Υπεραγορές τροφίμων επιτρέπονται σε όλες τις εμπορικές περιοχές/ άξονες του κέντρου της πόλης:
- με μικτή επιφάνεια οικοδομής μέχρι 500τ.μ. στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων,
  - μέχρι 500 τ.μ. στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, και
  - μέχρι 3.000 τ.μ. στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- 9.6.4.2 Οι Υπεραγορές για άλλους τύπους προϊόντων επιτρέπονται σε όλες τις εμπορικές περιοχές/ άξονες του κέντρου, με εξαίρεση τις Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής και τις περιοχές Τοπικού Εμπορίου Διευκολύνσεων. Οι επιτρεπόμενες μικτές επιφάνειες οικοδομής για τις χρήσεις αυτές θα είναι μέχρι 500τ.μ. στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και 2.000 τ.μ. στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.

- 9.6.4.3 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.
- 9.6.4.4 Η ανέγερση Υπεραγοράς με εμβαδόν χώρου πωλήσεων μεγαλύτερο των 3.000 τ.μ. δεν επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα ανάπτυξης δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί πολιτική στρατηγικής σημασίας του Σχεδίου.
- 9.6.4.5 Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος δεν επιτρέπεται εντός του ορίου του Σχεδίου Περιοχής.

---

## 9.7 ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ, ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΥΠΟΥ ΚΑΙ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ

- 9.7.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για τις πιο πάνω αναπτύξεις, ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή 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 και οι οποίες θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση.

(α) Οι αρνητικές επιπτώσεις που ενδέχεται να δημιουργήσει η ανάπτυξη στη βιωσιμότητα της ΚΕΠ, των Εμπορικών Περιοχών και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Σχέδιο.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.000 τ.μ., θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική Μελέτη Εμπορικών Επιπτώσεων.

(β) Ο επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται η χωροθέτηση της ανάπτυξης.

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 1.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση σχετική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

(γ) Η προσπελασιμότητα της ανάπτυξης με ιδιωτικά οχήματα, αλλά και με τις δημόσιες συγκοινωνίες, και η λειτουργική και χωροδομική σχέση της ανάπτυξης με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Ταυτόχρονα, η Πολεοδομική Αρχή θα συνεκτιμά το ενδεχόμενο υπερβολικής φόρτισης συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και θα διασφαλίζει κατά προτεραιότητα τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση της ανάπτυξης από τις δημόσιες συγκοινωνίες θα θεωρείται ως πλεονέκτημα, εφόσον σε τέτοια περίπτωση διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

- 9.7.2 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας στις καθορισμένες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία την οποία αφορά η αίτηση, ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα άρθρα 43 και 82 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της ανάπτυξης ή την απάμβλυνση προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση της πρόσβασης προς την ιδιοκτησία και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχιάς κυκλοφορίας στον περίγυρο της ανάπτυξης.
- 9.7.3 Κατά την εξέταση αιτήσεων για μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις, η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο παρακείμενων οικιστικών περιοχών.

---

## **9.8 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΙΚΡΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΣΕ ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

- 9.8.1 Τα μικρά καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης σε οικιστικές περιοχές δεν θα επιτρέπονται, λόγω της μεγάλης σημασίας που αποδίδει το Σχέδιο Περιοχής στην προστασία του αμιγούς χαρακτήρα των περιοχών αυτών, αλλά και λόγω της εξυπηρέτησης τους από τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/ άξονες που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από αυτές.

---

## **9.9 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ**

- 9.9.1 Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων επιτρέπεται σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι εκτός της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής του Σχεδίου, χωρίς περιορισμό στο εμβαδόν.
- 9.9.2 Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων είναι επίσης δυνατή στις καθορισμένες Μικτές Ζώνες Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Πολεοδομικές Ζώνες Βα6-ΒΕ6), ως

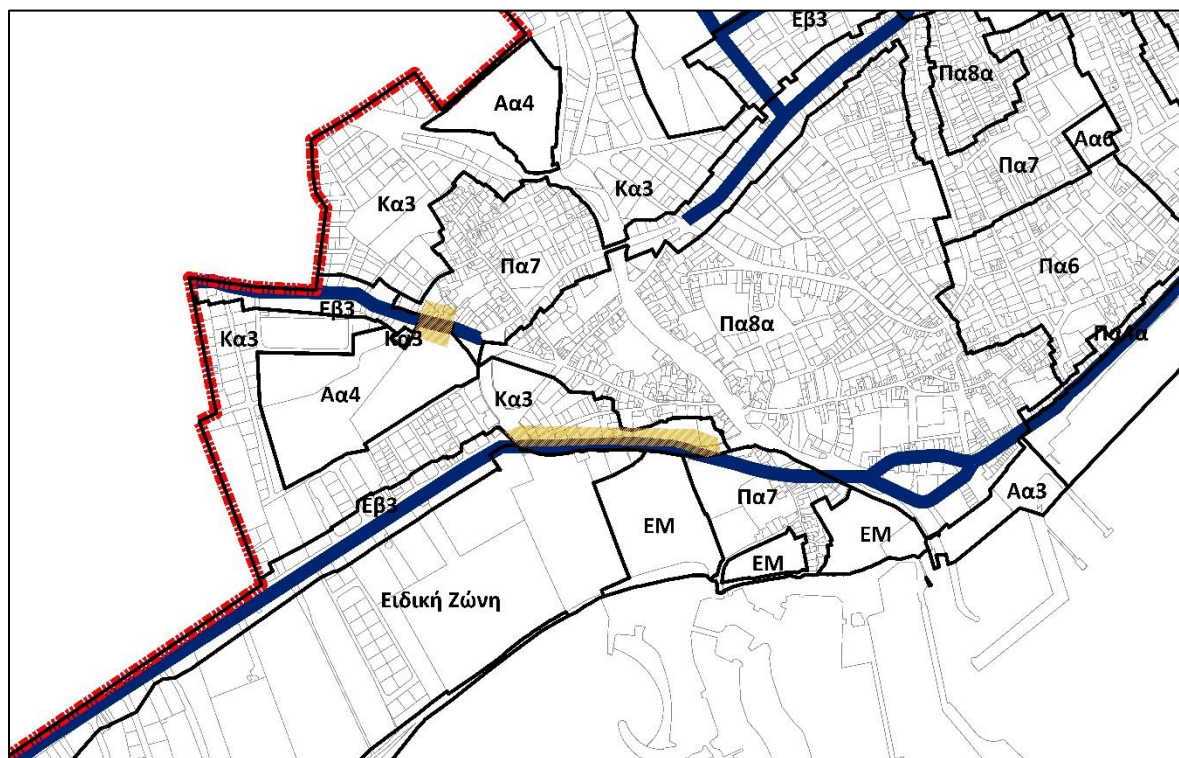
συστατικό Οικονομικής Δραστηριότητας, δηλαδή μεγάλης ενιαίας επιχείρησης που λόγω της κλίμακας των εργασιών, του τύπου και του μεγέθους των προϊόντων που παράγονται ή διακινούνται, ή/ και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, απαιτεί μεγάλη επιφάνεια γηπέδου, όπως αντιπροσωπεία αυτοκινήτων, σκαφών, μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και άλλη επιχείρηση μεγάλης κλίμακας, η οποία είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετηθεί στους καθορισμένους χώρους εμπορικής δραστηριότητας.

---

## **9.10 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ**

- 9.10.1 Τα γραφεία, ως χώροι διοικητικής δραστηριότητας αποτελούν βασικό συστατικό των κεντρικών λειτουργιών της πόλης και ως εκ τούτου η χωροθέτησή τους στην περιοχή του Σχεδίου ενθαρρύνεται. Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι όπως οι γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας ή σημασίας, που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της πόλης ή και περιφέρειας, επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στην ΚΕΠ και στις Περιοχές Εμπορίου παρά τον κόμβο Αγίου Νικολάου και κατά δεύτερο λόγο στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, στις περιοχές Γραφείων και Οικιστικών Αναπτύξεων και περιοχές Γραφείων Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης. Για την περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού, ισχύει ειδική χωροθετική πολιτική για γραφεία, ως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 24.
- 9.10.2 Στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων θα επιτρέπονται μικρής κλίμακας γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200τ.μ., όταν κρίνεται ότι δεν μειώνουν ουσιωδώς τις ανέσεις των περιοίκων. Σε αυτές τις περιπτώσεις τα γραφεία πρέπει να αποτελούν μέρος μικτής ανάπτυξης στην οποία, κατά κανόνα, πρέπει να περιλαμβάνεται σε σημαντικό ποσοστό και οικιστική χρήση, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους.
- 9.10.3 Σε περιοχές κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπούν μικρά γραφεία (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη) με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 130τ.μ. Ως τύποι γραφείων τα οποία μπορούν να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία κ.ο.κ.

### 9.11 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΔΡΟΜΟΥ ΠΡΩΤΑΡΧΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ



**Εικόνα 9- 6** Περιοχές δυνητικής εφαρμογής χωροθετικής πολιτικής για Γραφεία σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας

- 9.11.1 Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία βρίσκεται σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, τα προαναφερόμενα γραφεία είναι δυνατόν να έχουν μικτό εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ.
- 9.11.2 Σε περίπτωση ιδιοκτησίας 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 μικτού 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 9.17.
- (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



- 9.12.1 Με στόχο την αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές και κοινωνικές ενότητες, καθώς και για τη βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικά, λογιστικά, αρχιτεκτονικά γραφεία κ.ο.κ. με μέγιστο μικό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ.

### 9.13 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ ΜΙΚΤΗ ΖΩΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

- 9.13.1 Γραφεία είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στη Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων, χωρίς περιορισμό εμβαδού ή ως μέρος μεγάλης ενιαίας επιχείρησης.

### 9.14 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΠΡΟΣΙΤΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ (ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ)

- 9.14.1 Στις καθορισμένες Ζώνες όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση γραφείων, είναι δυνατή ανάπτυξη που περιλαμβάνει ένα συνδυασμό από ανεξάρτητες θέσεις εργασίας, ανεξάρτητα γραφεία και χώρους συσκέψεων με κοινόχρηστη κουζίνα και χώρους υγιεινής.
- 9.14.2 Ανάλογα με το μέγεθος της ανάπτυξης, τα μεγέθη των γραφείων παρουσιάζονται ενδεικτικά στον πιο κάτω πίνακα:

	Μέγεθος ανάπτυξης			
<b>Ανεξάρτητες θέσεις</b>	10	20	40	60+
<b>Ανεξάρτητα γραφεία</b>	-	2	5	8
<b>Αίθουσα συσκέψεων</b>	1	2	3	4
<b>Κουζίνα</b>	5τ.μ.	7τ.μ.	2Χ5τ.μ.	3Χ5τ.μ.
<b>Χώροι υγιεινής</b>	1Χ2	2Χ2	3Χ2	4Χ2
<b>Χώροι στάθμευσης</b>	2	4	8	10

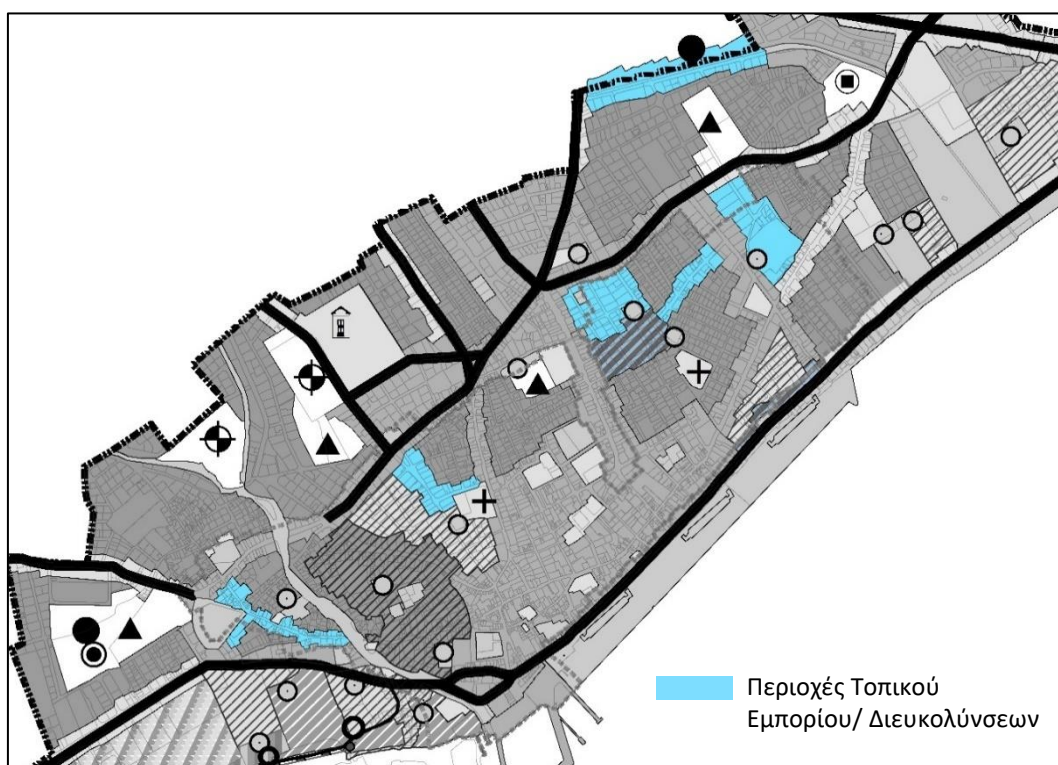
**Πίνακας 9. 1 Μεγέθη γραφείων για προσιτή επαγγελματική στέγη**

- 9.14.3 Ανάλογα με τη χωροθέτηση της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει ή και να μειώσει τις απαιτήσεις της σε χώρους στάθμευσης.

## 9.15 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

- 9.15.1 Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών, όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων ή πρακτορεία στοιχημάτων, είναι δυνατόν να χωροθετείται στην ΚΕΠ, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και σε περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων (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 της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας διαμορφωθεί σε χώρο στάθμευσης οχημάτων, είτε για ολιγόχρονη στάθμευση είτε για στάθμευση των οχημάτων προς ενοικίαση, των οχημάτων μεταφοράς δεμάτων, κ.ο.κ.

## 9.16 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ/ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΩΝ



Εικόνα 9- 8 Περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων

- 9.16.1 Επιτρέπεται η χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων που λόγω φύσης και κλίμακας παρέχουν καθημερινές εξυπηρετήσεις στον πληθυσμό των οικιστικών περιοχών (π.χ. μικρά καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ανθοπωλεία κ.ο.κ.), καθώς και τύποι λιανικού



εμπορίου που αφορούν την πώληση ειδών τέχνης, χειροτεχνίας ή άλλων ειδών δημιουργικής επιχειρηματικότητας.

- 9.16.2 Δεν επιτρέπονται Πολυκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου, ενώ θα επιτρέπονται μικρές Υπεραγορές τροφίμων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 9.6.4.1.
- 9.16.3 Επιτρέπονται μικρής κλίμακας γραφεία (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 9.10.2), γυμναστήρια, χοροδιδασκαλία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί σταθμοί, φροντιστήρια, ιατρεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής και βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Γ (σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.2), όταν κρίνεται ότι δεν μειώνουν ουσιαδώς τις ανέσεις των περιοίκων.
- 9.16.4 Κατά κανόνα, οι επιμέρους αναπτύξεις σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχή Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων, θα πρέπει να περιλαμβάνουν σε σημαντικό ποσοστό και οικιστικές χρήσεις, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους.

---

## 9.17 ΔΙΕΙΣΔΥΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

- 9.17.1 Η διείσδυση εμπορικών χρήσεων, από εμπορικές περιοχές/ άξονες στους συνορεύοντες πίσω χώρους, είναι δυνατόν να εφαρμοστεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει στην ΚΕΠ, ή Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, ή Περιοχές Τοπικού Εμπορίου και Διευκολύνσεων, ή Περιοχές Εμπορίου ή Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης.

(β) Σε γήπεδο ανάπτυξης που προκύπτει από την ενοποίηση τεμαχίων, όπου ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω Εμπορικές Ζώνες, ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σε αυτές.

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

(α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατόν να επεκταθεί σε τμήμα ιδιοκτησίας κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος της ιδιοκτησίας που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι, η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης της ιδιοκτησίας 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.

Για διευκόλυνση αρχιτεκτονικά/ κτηριολογικά 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 διείδυση της γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, και χωρίς να εφαρμόζεται η προϋπόθεση της υποπαραγράφου (β).

(γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείδυση της εμπορικής ανάπτυξης θα ισούται με το 30% περίπου του βάθους της ιδιοκτησίας όπου εφαρμόζεται η πολιτική της διείδυσης. Σε αυτό το τμήμα της ιδιοκτησίας θα προβλέπεται τοπιολογική, 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 τοπιολογικής είναι δυνατό να επιβληθεί και στα πλάγια όρια της ιδιοκτησίας όπου διειδύει η εμπορική χρήση.

(δ) Σε περιπτώσεις διείδυσης της εμπορικής χρήσης όπως περιγράφεται πιο πάνω, οι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης γενικά θα είναι κατά 20% περισσότεροι των καθοριζόμενων στα σχετικά πρότυπα.

(ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών ιδιοκτησιών, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

9.17.3 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην εφαρμόζει την πολιτική της διείδυσης εμπορικών χρήσεων σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, ή/ και να επιβάλλει επιπλέον όρους και προϋποθέσεις, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών και λειτουργικών χαρακτηριστικών κάθε επιμέρους περιοχής.

---

**9.18 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ**

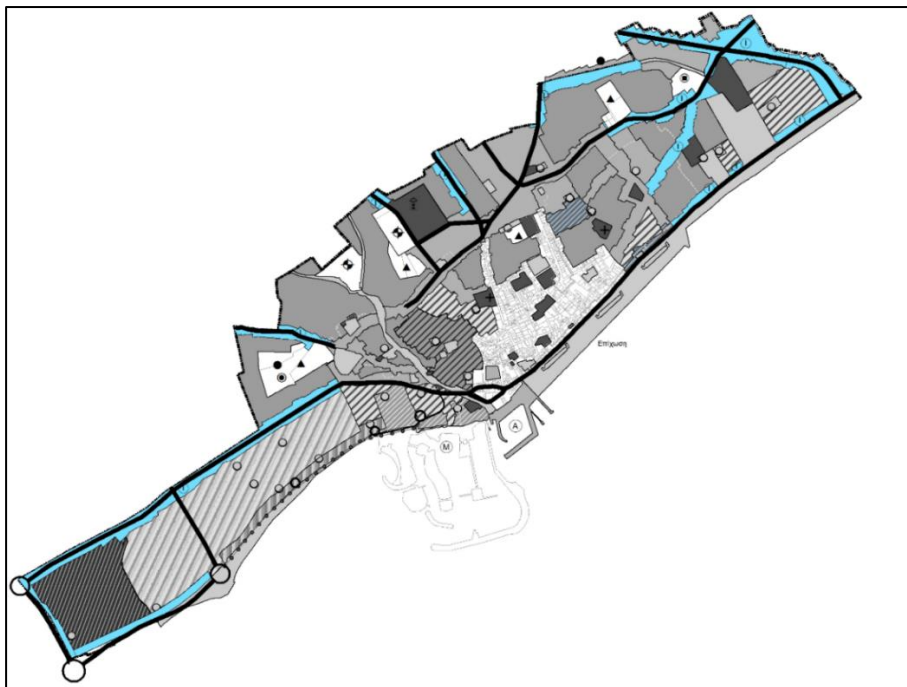
9.18.1 Η συμπλήρωση της εμπορικότητας εκτός καθορισμένων εμπορικών περιοχών/ αξόνων δεν θα επιτρέπεται, λόγω της επιδίωξης του Σχεδίου να προστατεύσει τον τοπικό χαρακτήρα και χρήσεις, και να συγκεντρώσει την εμπορική ανάπτυξη στους προκαθορισμένους χώρους.

**9.18.2 Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας που Επηρεάζονται από Διεύρυνση Οδικού Δικτύου**

9.18.2.1 Σε περίπτωση διεύρυνσης του οδικού δικτύου με την οποία επηρεάζονται ιδιοκτησίες 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.

**9.18.3 Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας**

9.18.3.1 Γενικά, σε καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας που είναι ταυτόχρονα καθορισμένοι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας (δείχνονται με γαλάζιο χρώμα στην Εικόνα 9-10), και με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων αυτών και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία με ανάγκες στάσης και στάθμευσης, όπως περίπτερα, αρτοποιεία, πρακτορεία στοιχημάτων, κ.ο.κ., εκτός αν στην ανάπτυξη προβλέπονται επαρκείς και ικανοποιητικές ρυθμίσεις προσωρινής στάθμευσης κατά μήκος του δρόμου και εκτός του οδοστρώματος κυκλοφορίας.



**Εικόνα 9- 9** Άξονες Δραστηριότητας που είναι ταυτόχρονα καθορισμένοι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας

#### 9.18.4 Χωροθετική Πολιτική για Εργαστήρια Πώλησης Έτοιμων Φαγητών ή παραδοσιακών εδεσμάτων

9.18.4.1 Η Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμων φαγητών ή παραδοσιακών εδεσμάτων σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, στην ΚΕΠ, στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, στις Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής και στις Περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων και στην Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων), νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφού λάβει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής. Στην ΚΕΠ, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων) δύναται να επιτραπεί η χωροθέτηση εργαστηρίων παρασκευής έτοιμου φαγητού με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ., ενώ στις υπόλοιπες περιοχές μέχρι 30 τ.μ.

---

### 9.19 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ - ΓΕΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

9.19.1 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, καθώς 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 τοπιολογικής της ιδιοκτησίας, 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 κτηριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού της ανάπτυξης και την ορθολογική ένταξη στον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της περιοχής.

(στ) 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.

(ζ) Τα πορίσματα Κυκλοφοριακής Μελέτης, όπου η εκπόνησή της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια, ή η Πολεοδομική Αρχή κρίνει απαραίτητη για αξιολόγηση των επιπτώσεων της ανάπτυξης και επίλυση ενδεχόμενων κυκλοφοριακών προβλημάτων.

(η) Τη Γνωμοδότηση ή την Αιτιολογημένη Διαπίστωση της Περιβαλλοντικής Αρχής, με βάση τις πρόνοιες του περί των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

(θ) Τα πορίσματα Μελέτης Εμπορικών Επιπτώσεων, όπου η εκπόνησή της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια.

	Πυρήνας ΚΕΠ	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Άξονες Δραστ. Κατ.Ι	Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής	Περιοχή Εμπορίου παρά τον Κόμβο Αγ. Νικολάου	Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Εμπορίου, Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων) <sup>3</sup>	Οικιστικές Ζώνες	Περιοχές Τοπικού Εμπορίου Διευκολύνσεων	Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Περιοχές Γραφείων και Οικιστικής Ανάπτυξης και Περιοχές Γραφείων, Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης
<b>Κατάστημα</b>	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Σε άμεση συνάρτηση με εργαστήρια ετοιμασίας Έτοιμων Φαγητών ή παραδοσιακών εδεσμάτων με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ	Δεν επιτρέπονται τα Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης	Τοπικό εμπόριο για εξυπηρέτηση των οικιστικών περιοχών	Οι μικρής κλίμακας μονάδες καταστημάτων λιανικού εμπορίου και καθημερινής εξυπηρέτησης θα επιτρέπονται νοουμένου ότι καταλαμβάνουν μέχρι το 10% του εμβαδού του ισόγειου της ανάπτυξης.	Δεν επιτρέπονται τα Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης
<b>Πολυκατάστημα</b>	Μέχρι 1,000 τ.μ. μικτής επιφάνειας οικοδομής	Μέχρι 1,000 τ.μ. μικτής επιφάνειας οικοδομής	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται
<b>Υπεραγορά</b>	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ.	Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 500 τ.μ	– Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ. για τρόφιμα – Μέχρι 2.000 τ.μ. για άλλους τυπους προϊόντων	Δεν επιτρέπονται	– Μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 3.000 τ.μ. για τρόφιμα – Μέχρι 2.000 τ.μ. για άλλους τυπους προϊόντων	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Υπεραγορές τροφίμων με μικτή επιφάνεια οικοδομής μέχρι 500τ.μ.	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται
<b>Υπερκατάστημα</b>	Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος δεν επιτρέπεται εντός του ορίου του Σχεδίου Περιοχής									
<b>Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο</b>	Μέχρι 1000 τ.μ.	Μέχρι 1000 τ.μ. μικτής επιφάνειας οικοδομής	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται
<b>Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου</b>	Μέχρι 1,000 τ.μ.	Μέχρι 1,000 τ.μ. μικτής επιφάνειας οικοδομής	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται
<b>Εκθεσιακός Χώρος</b>	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Ανεξαρτήτως εμβαδού εκτός ΚΕΠ	Δεν επιτρέπονται	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Ως μέρος μεγάλης ενιαίας επιχείρησης	Δεν επιτρέπονται
<b>Γραφείο</b>	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξάρτητα επαγγελματικά γραφεία ή/ και σε συνδυασμό με χώρο πολιτιστικών εκδηλώσεων, δημιουργικών καλλιτεχνικών εργαστηρίων, καταστημάτων με α) Σε περιοχές κατοικίας : μικρά γραφεία (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη) με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 130τ.μ. β) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων	Μέγιστο μικτό εμβαδόν 200 τ.μ.	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Ανεξαρτήτως εμβαδού	

<sup>3</sup> Στο τμήμα της Περιοχής Ειδικών Χρήσεων (Εμπορίου, Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων) που εμπίπτει και εντός του πυρήνα της ΚΕΠ ισχύουν επιπρόσθετα οι σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου 9 «Επιχειρηματικότητα».

Πυρήνας ΚΕΠ	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Άξονες Δραστ. Κατ.Ι	Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής	Περιοχή Εμπορίου παρά τον Κόμβο Αγ. Νικολάου	Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Εμπορίου, Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων) <sup>3</sup>	Οικιστικές Ζώνες	Περιοχές Τοπικού Εμπορίου Διευκολύνσεων	Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων	Περιοχές Γραφείων και Οικιστικής Ανάπτυξης και Περιοχές Γραφείων, Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης	
					καθαρό εμβαδόν χώρου πωλήσεων, μέχρι τα 500τ.μ	πρωταρχικής σημασίας: - Μέγιστο μικτό εμβαδόν 200 τ.μ. - Μεγαλύτερης κλίμακας γραφεία, σε ιδιοκτησίες εμβαδού άνω των 1.000 τ.μ  γ) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι): Μέγιστο μικτό εμβαδόν 130 τ.μ.				
<b>Επιχείρηση (Γραφείο) Εξειδικευμένων Υπηρεσιών</b>	Δεν επιτρέπονται	Εξαιρουμένων Κέντρων/ Αξόνων που είναι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας.	Εξαιρουμένων Κέντρων/ Αξόνων που είναι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας.	Εξαιρουμένων Κέντρων/ Αξόνων που είναι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας	Εξαιρουμένων Κέντρων/ Αξόνων που είναι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας.	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Εξαιρουμένων Κέντρων/ Αξόνων που είναι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας.	Δεν επιτρέπονται	
<b>Εργαστήρια Πώλησης Έτοιμων Φαγητών ή παραδοσιακών εδεσμάτων</b>	Σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ	Σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ	Σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ	Σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30 τ.μ	Σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ	Σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ	Δεν επιτρέπονται	Σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 30 τ.μ	Ανεξαρτήτως εμβαδού	Δεν επιτρέπονται

Πίνακας 9. 2 Βοηθητικός πίνακας καταγραφής βασικών επιτρεπόμενων εμπορικών και γραφειακών χρήσεων

**9.20 ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΡΑ**

9.20.1 Τα κίνητρα, οι προϋποθέσεις χορήγησής τους καθώς και οι επιτρεπόμενοι συνδυασμοί κινήτρων που αφορούν εμπορική ανάπτυξη αναλύονται στο Κεφάλαιο 22 και παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ/ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
<b>ΚΕΦ. 22 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ</b>		
Μέτρα και κίνητρα σε επιλεγμένους δρόμους για δημιουργία επιθυμητών χρήσεων (γραφεία μεγάλων οργανισμών, μεγάλες αναπτύξεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας, πολιτιστικές υποδομές)	- Αύξηση ΣΔ. - Μείωση απαιτήσεων ή/ και εξαγορά χώρων στάθμευσης.	- Ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου 1.000 τ.μ. - Δημιουργία αστικής πλατείας για δημόσια χρήση. - Μεταφορά ΣΔ από Διατηρητέες Οικοδομές ίσου με το 20% της αύξησης που προβλέπεται. - Μείωση ποσοστού κάλυψης. - Κάλυψη ενεργειακών αναγκών με ΑΠΕ. - Αναπτύξεις υψηλής αισθητικής. - Αντισταθμιστικά μέτρα. - Εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.  Παρ. 22.2.8 και 22.2.12
(α) Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ) [Γλάδστωνος, Γρίβα Διγενή]	- Αύξηση ΣΔ ως 20%. - Ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων μπορεί να αυξηθεί κατά δύο (2).	Επιπλέον από τα πιο πάνω: - Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,40:1 στις περιοχές που ισχύει το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και το 0,55:1 εκεί που ισχύει το συνεχές σύστημα δόμησης.  Παρ. 22.2.8, 22.2.9 και 22.2.12
(β) Τμήματα οδών [Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου Γ', 28ης Οκτωβρίου,	- Αύξηση ΣΔ ως 30% για τεμάχια 1.000 - 4.000 τ.μ.).	- Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,40:1.



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ/ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
Αρχ. Λεοντίου Α΄, Θεσσαλονίκης]	- Αύξηση ΣΔ ως 50% για τεμάχια > 4.000 τ.μ.). - Αύξηση ορόφων μέχρι 10.	- Η αύξηση ισχύει μόνο για τις επιθυμητές χρήσεις και νοουμένου ότι αυτές ξεπερνούν το 60% του συνόλου της ανάπτυξης.  Παρ. 22.2.8, 22.2.10 και 22.2.12
Ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης στους επιλεγμένους εμπορικούς δρόμους	- Αύξηση ΣΔ κατά 10% για αναπτύξεις με 20% οικιστική χρήση.	- Μεταφορά ΣΔ από Διατηρητέες Οικοδομές ίσου με το 20% της αύξησης που προβλέπεται.  Παρ. 22.2.8, 22.2.11 και 22.2.12
Ριζική αποκατάσταση, ανακαίνιση, επανάχρηση και αντικατάσταση κτηρίου Παρ. 22.2.13	- Υπέρβαση μέγιστης κάλυψης κατά 10%. - Δεν θα απαιτούνται περισσότεροι χώροι στάθμευσης από όσους είχαν απαιτηθεί με την αρχική άδεια της οικοδομής. - Στην περίπτωση αντικατάστασης, θα διατηρείται ο συντελεστής δόμησης που είχε πριν την κατεδάφισή του, στην περίπτωση που αυτός είναι ψηλότερος από τον συντελεστή που προβλέπεται στο παρόν Σχέδιο.	
Αναπτύξεις σε μεγάλα τεμάχια:  Για εμπορικές ή και γραφειακές αναπτύξεις Παρ.22.2.16	- Αύξηση ΣΔ 10%.	- Εμβαδό γηπέδου ανάπτυξης τουλάχιστον 1.000 τ.μ. - Η ανάπτυξη να περιλαμβάνει οικιστική χρήση, σε ποσοστό της τάξης του 50% επί του συνόλου του δομήσιμου εμβαδού. - η ανάπτυξη είναι ψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ/ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
Χώροι στάθμευσης: Παρ. 22.2.20 και 22.2.21	<p>- Προσθήκη συντελεστή 0,20:1 για αναπτύξεις στην ΚΕΠ ή στις επιλεγμένες οδούς ή σε τεμάχια όπου στο Σχέδιο αρ. 4 δείχνονται ενδεικτικά χώροι στάθμευσης, που θα αφορούν τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης υπόγεια ή υπέργεια του ισογείου, με ελάχιστο αριθμό χώρων στάθμευσης για 120 οχήματα.</p> <p>- Προσθήκη συντελεστή 0,50:1 για αναπτύξεις στην ΚΕΠ ή στις επιλεγμένες οδούς ή σε τεμάχια όπου στο Σχέδιο αρ. 4 δείχνονται ενδεικτικά χώροι στάθμευσης, σε περίπτωση αναπτύξεων που θα αφορούν αποκλειστικά δημόσιους χώρους στάθμευσης με χωρητικότητα πέραν των 240 θέσεων οχημάτων.</p>	<p>- Μεταφορά συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή με βάση τις πρόνοιες του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου, ίσου με το 20% της αύξησης.</p> <p>- Εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως</p> <p>Παρ. 22.2.22</p>
Εξαγορά δημόσιων ανοικτών χώρων - πλατεία	Εξαγορά της υποχρέωσης κατασκευής δημόσιων ανοικτών χώρων μέχρι και της τάξης των 500 τ.μ.	Παρ. 22.2.24

**Πίνακας 9. 3 Συνοπτική καταγραφή κινήτρων που αφορούν εμπορική ανάπτυξη (Κεφάλαιο 22)**

## 10. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

### 10.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 10.1.1 Η χωρική διάσταση της ανάπτυξης του πολιτισμού αφορά στους χώρους διεξαγωγής πολιτιστικής δραστηριότητας. Οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις, υποδομές και διευκολύνσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναπτύξεων και χρήσεων οι οποίες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μουσεία, θέατρα, βιβλιοθήκες, χώρους εκθέσεων έργων τέχνης, πολιτιστικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα (στον βαθμό που ικανοποιούν και τη λειτουργία πολιτιστικών δρώμενων) κ.ο.κ.
- 10.1.2 Η πολιτιστική ανάπτυξη αφορά, επιπλέον, επιχειρηματικότητα συνδεδεμένη με διάφορες εκφάνσεις του πολιτισμού.
- 10.1.3 Η παρουσία στον χώρο παρεμβάσεων τέχνης, είτε σε σχέση με μόνιμες κατασκευές, όπως μνημεία ή/ και γλυπτά, είτε σε σχέση με προσωρινές παρεμβάσεις, όπως γκράφιτι, αποτελεί επίσης πολιτιστική ανάπτυξη.

### 10.2 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

- 10.2.1 Η πολιτιστική δραστηριότητα, λόγω περιεχομένου και σημασίας, αποτελεί μέρος των κεντρικών λειτουργιών της πόλης και μπορεί να συμβάλει στην ενίσχυση της ελκυστικότητας του κέντρου της. Ως εκ τούτου, το Σχέδιο προβλέπει τη χωροθέτηση πολιτιστικών υποδομών ως ακολούθως:

(α) Στον Πυρήνα της ΚΕΠ και στα τμήματα της υπόλοιπης ΚΕΠ που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης ως περιοχές Εμπορίου/ Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων/ Αναψυχής, με έμφαση στις πολιτιστικές υποδομές καίριας σημασίας και με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης, της περιφέρειας ή και παγκύπρια.

(β) Στο τμήμα του παραλιακού μετώπου, από την οδό Βύρωνος μέχρι και τη Δημοτική Πινακοθήκη, που επίσης καθορίζεται ως περιοχή Εμπορίου/ Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων/ Αναψυχής, όπου θα ισχύει η πολιτική της υποπαραγράφου (α) πιο πάνω.

(γ) Στην υπόλοιπη ΚΕΠ, όσον αφορά μόνο μικρότερης κλίμακας πολιτιστικές υποδομές. Δύναται να επιτραπούν, επίσης, πολιτιστικές υποδομές καίριας σημασίας και με ευρύτερη σφαίρα επιρροής, εφόσον η χωροθέτηση τους στις περιοχές (α) και (β) πιο πάνω κρίνεται εξ' αντικειμένου αδύνατη ή πολύ δύσκολη, λόγω έλλειψης κατάλληλου χώρου ή άλλων λειτουργικών δυσκολιών.

(δ) Μικρότερης κλίμακας πολιτιστικές υποδομές δύναται να χωροθετηθούν εντός οικιστικής ζώνης σε Διατηρητέες Οικοδομές ή σε υφιστάμενα κτηριακά κελύφη, σε περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η επανάχρηση με άλλες επιθυμητές χρήσεις, λόγω ιδιαίτερης τυπολογίας και μορφολογίας (π.χ. αποθήκες) και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής (συμπεριλαμβανομένου του κυκλοφοριακού).

(ε) Πολιτιστικές υποδομές δύναται να χωροθετηθούν σε Διατηρητέες βιομηχανικές Οικοδομές ανεξάρτητα με τη ζώνη στην οποία βρίσκονται.

- 10.2.2 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 οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή.
- 10.2.3 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 ένταξής τους στον χώρο και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής, και στον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από τη συγκέντρωση πληθυσμού και την κυκλοφορία οχημάτων που θα δημιουργεί η ίδια η ανάπτυξη. Επιπλέον, σημασία θα δοθεί στη δυνατότητα της συγκεκριμένης ανάπτυξης να συμβάλει στην αναζωογόνηση της περιοχής και στη βελτίωση της εικόνας και λειτουργίας του χώρου.
- 10.2.4 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαλλάξει ή να μειώσει την υποχρέωση παροχής χώρων στάθμευσης για τη διευκόλυνση επανάχρησης υφιστάμενων Διατηρητέων Οικοδομών ή και άλλων παλαιών/ κενών κτηρίων.
- 10.2.5 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να κρίνει μη αιτιολογημένη τη χωροθέτηση πολιτιστικής υποδομής, όπως χώρων εκθέσεων ή/ και χώρων διοργάνωσης εκδηλώσεων, εντός αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή/ και στρατηγικής σημασίας στην περίπτωση όπου η υπό αναφορά χρήση θα είναι ανταγωνιστική σε πολιτιστικές υποδομές στην άμεση περιοχή.
- 10.2.6 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 περιγράφεται στο Κεφάλαιο 15 (Αναψυχή και Ψυχαγωγία).

### 10.3 ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ Η ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

10.3.1 Στον όρο Πολιτιστικές και Δημιουργικές Βιομηχανίες ή Επιχειρήσεις περιλαμβάνονται όλες οι επιχειρήσεις παραγωγής εμπορεύσιμων αγαθών υψηλού αισθητικού ή συμβολικού χαρακτήρα που η χρήση τους αποσκοπεί στις βιωματικές αντιδράσεις του καταναλωτή. Έτσι, μπορεί να περιλαμβάνει αμιγώς πολιτιστικά αγαθά, αλλά και αγαθά τα οποία είναι προϊόντα μιας ευρύτερης δημιουργικής διαδικασίας. Το τελικό αγαθό ή υπηρεσία αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας.

10.3.2 Οι Δημιουργικές Βιομηχανίες/ Επιχειρήσεις περιλαμβάνουν ενδεικτικά τους εξής κλάδους:

(α) Δημιουργική βιοτεχνία - βιομηχανία: Επιχειρήσεις που βασίζονται στο βιομηχανικό σχέδιο και στην αξιοποίηση στοιχείων πνευματικής ιδιοκτησίας και πολιτιστικής κληρονομιάς π.χ. η αργυροχρυσοχοΐα, το έπιπλο, ο σχεδιασμός προϊόντων/ υπηρεσιών/ διεργασιών, η βιομηχανία ένδυσης – υπόδησης και μόδας σε όλα τα επίπεδα της εφοδιαστικής αλυσίδας της (ένδυση, υπόδηση, δέerma, κοσμήματα κ.λπ.).

(β) Κλάδος ψυχαγωγίας: Επιχειρήσεις με εξωστρεφή χαρακτήρα ως αποτέλεσμα της αξιοποίησης της πνευματικής ιδιοκτησίας (και υπό προϋποθέσεις πολιτιστικής κληρονομιάς) π.χ. η βιομηχανία θεάματος και οπτικοακουστικών μέσων (visual arts), οι ψηφιακές βιομηχανίες ηλεκτρονικών μέσων ψυχαγωγίας, ψηφιακών παιχνιδιών (gaming), επαυξημένης πραγματικότητας, κοινωνικών εφαρμογών, τουριστικών-πολιτιστικών εφαρμογών, εξειδικευμένων εκπαιδευτικών υπηρεσιών, η διαφήμιση, η παραγωγή κινηματογραφικών ταινιών κ.λπ. που καθορίζουν και το περιεχόμενο των πολιτιστικών βιομηχανιών έντασης τεχνολογίας.

(γ) Κλάδοι εκδόσεων, τυπογραφίας και βιβλιοδεσίας, οι οποίοι συνδυάζουν δημιουργικά χαρακτηριστικά και των δύο ανωτέρω αναφερόμενων κατηγοριών.

10.3.3 Η Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων), η οποία αφορά την πρώην Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β', καθώς και το Αστικό Κέντρο, έχουν τη δυνατότητα να μετεξελιχθούν σε πόλο έλξης μικρομεσαίων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε τομείς της πολιτιστικής και δημιουργικής βιομηχανίας, στοχεύοντας:

(α) στην ενίσχυση των υπό σύσταση, αλλά και υφιστάμενων, μικρομεσαίων επιχειρήσεων για την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών/ προϊόντων με δημιουργικό χαρακτήρα,

(β) στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας και της προβολής των επιχειρήσεων και των προϊόντων/ υπηρεσιών τους, και

(γ) στη στήριξη των επιχειρήσεων στην προσπάθεια προσαρμογής τους στις νέες διεθνείς αναπτυξιακές απαιτήσεις στον βιομηχανικό σχεδιασμό, την χρήση νέων τεχνολογιών και προσαρμογή των παραδοσιακών πρακτικών στις νέες τεχνολογίες.

10.3.4 Ως μέτρα προσέλκυσης τέτοιων αναπτύξεων είναι:

(α) Η ενθάρρυνση του συνδυασμού επαγγελματικών γραφείων, χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων, δημιουργικών καλλιτεχνικών εργαστηρίων, καταστημάτων (με καθαρό εμβαδόν χώρου πωλήσεων μέχρι τα 500τ.μ.) με κατοικίες.

(β) Η αύξηση των συντελεστών κάλυψης κατά 20% και δόμησης κατά 20%, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις τις παραγράφου 6.2.

(γ) Η αποκατάσταση υφιστάμενων κτηρίων, καθώς και η αποκατάσταση Διατηρητέων Οικοδομών στη Βιοτεχνική Ζώνη και στην ΚΕΠ, και η επαναχρησιμοποίηση τους για Πολιτιστικές και Δημιουργικές Βιομηχανίες, θα απαλλάσσονται από τις απαιτήσεις για χώρους στάθμευσης.

---

#### **10.4 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΤΕΧΝΗΣ ΣΕ ΑΝΟΙΚΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ**

10.4.1 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.

10.4.2 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/ δομημένο περιβάλλον.

10.4.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση μόνιμων ή/ και προσωρινών παρεμβάσεων τέχνης σε ανοικτούς χώρους (π.χ. πάρκα, πλατείες, κυκλικούς κόμβους και δρόμους), ώστε να αναδεικνύεται ο σύγχρονος πολιτισμός και η εικόνα που εκπέμπει το ιστορικό

κέντρο, μέσα από ειδικές εικαστικές κατασκευές ή και εγκαταστάσεις στον χώρο. Με τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται τόσο η αισθητική αναβάθμιση και ελκυστικότητα των δημόσιων χώρων όσο και η στήριξη και ενίσχυση των ντόπιων δημιουργών, των οποίων τα έργα θα εκτίθενται.

- 10.4.4 Στην περίπτωση προσωρινών έργων τέχνης (π.χ. γκράφιτι), η δημιουργία και υλοποίηση τους θα επιτρέπεται από την Πολεοδομική Αρχή όπου δεν επηρεάζονται οι όψεις Διατηρητέων Οικοδομών, π.χ. σε τυφλές όψεις, και νοούμενου ότι λαμβάνεται η έγκριση του ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας. Νοείται ότι, η θεματολογία του έργου τέχνης δεν θα προσβάλλει τις κοινά αποδεκτές, από την τοπική κοινωνία, αρχές.





## 11. ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΑΝΟΙΚΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

### 11.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 11.1.1 Η σημασία της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος, των διάφορων οργανωμένων δημόσιων ανοικτών χώρων, του αστικού τοπίου αλλά και της αρχιτεκτονικής στο κέντρο της πόλης έχει καθοριστική σημασία σε μια ήδη δομημένη, σε μεγάλο βαθμό, περιοχή. Η σωστή διαχείριση και η γεωγραφική κατανομή των στοιχείων αυτών, καθώς και η αποδοτική αξιοποίηση και αναβάθμισή τους, αποτελούν βασικό παράγοντα βιωσιμότητας και ελκυστικότητας του κέντρου.
- 11.1.2 Οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι αποτελούν κοινόχρηστους χώρους για την εξυπηρέτηση του συνόλου του πληθυσμού και στοιχεία ανάγνωσης και προβολής της εικόνας της πόλης για τον επισκέπτη. Περαιτέρω, βοηθούν συνολικά και αθροιστικά στην περιβαλλοντική αναβάθμιση του κέντρου της πόλης και αποτελούν τους βασικούς χώρους κοινωνικής επαφής, συλλογικών εκδηλώσεων, πολιτιστικών δρώμενων, αυθόρμητων επιλογών, προέκτασης διαφόρων δραστηριοτήτων κ.λπ., που σε μια πυκνοδομημένη περιοχή αποκτούν ιδιαίτερη σημασία.

### 11.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

- 11.2.1 Ο μη δομημένος δημόσιος χώρος του αστικού ιστού αποκτά, μέσα από τη στρατηγική του Σχεδίου, ρόλο λειτουργικό, περιβαλλοντικό, συμβολικό και κοινωνικό. Ο λειτουργικός του ρόλος αφορά τη διακίνηση, με ιδιαίτερη έμφαση στους πεζούς και ποδηλάτες, αλλά και την παροχή πολιτιστικών, αθλητικών ή/και άλλων διευκολύνσεων. Ο περιβαλλοντικός αφορά στην παρουσία και λειτουργία της φύσης στο δομημένο περιβάλλον της πόλης. Ο συμβολικός ρόλος αφορά στην ιστορία και στη συλλογική ταυτότητα των κατοίκων της πόλης, μέσω της σήμανσης και ανάδειξης μνημείων και τοποσήμων. Ο κοινωνικός ρόλος είναι εκείνος της συνάθροισης και αλληλοεπίδρασης διάφορων κοινωνικών και ηλικιακών ομάδων, όπου ο δημόσιος ανοικτός χώρος αποτελεί ελκυστικό χώρο συγκεντρώσεων/ εκδηλώσεων, υπαίθριων δραστηριοτήτων και στάσης/ ξεκούρασης.
- 11.2.2 Βασικός στόχος είναι η εξασφάλιση, η δημιουργία και η διαχείριση δημόσιων ανοικτών χώρων υψηλής ποιότητας, καθώς και η αποδοτική αξιοποίηση ή/και αναβάθμιση υφιστάμενων χώρων, ώστε να αποτελούν βασικό παράγοντα για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής και αντιστάθμισης των προβλημάτων πυκνότητας και κυκλοφορίας.

11.2.3 Ανάμεσα στους κύριους στόχους του Σχεδίου είναι η οργανική και λειτουργική σύνδεση του παραδοσιακού κέντρου της πόλης, του παραλιακού μετώπου, του δικτύου πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και πλατειών της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου, ώστε αυτά να αποτελέσουν συστατικά ενός ολοκληρωμένου συστήματος δημόσιων ανοικτών χώρων και χώρων για αναψυχή και άθληση.

---

### 11.3 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΝΟΙΚΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

11.3.1 Η Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό, είναι η όσο το δυνατό αποτελεσματικότερη χωροθέτηση, διαμόρφωση, οργάνωση και σύνδεση των δημόσιων ανοικτών χώρων, ώστε να αποτελούν αναπόσπαστο και ουσιαστικό χωροδομικό στοιχείο της περιοχής, αλλά και προέκταση της κοινωνικής ζωής της πόλης. Με βάση αυτή την πολιτική, προβλέπονται συγκεκριμένα τα ακόλουθα:

(α) Αξιοποίηση των δυνατοτήτων της περιοχής του Σχεδίου για δημιουργία νέων ανοικτών δημόσιων χώρων (πλατείες, πάρκα) για την άσκηση, την ξεκούραση, την αναψυχή και την κοινωνική συνάθροιση των περιοίκων και των επισκεπτών, και την προσφορά ολοκληρωμένης υποδομής για προσέλκυση και υλοποίηση υπαίθριων κοινωνικών, πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων.

(β) Επέκταση του συστήματος ανοικτών δημόσιων χώρων, με καθορισμό νέων τέτοιων χώρων όπου κρίνονται σημαντικοί, λόγω θέσης στον πολεοδομικό ιστό. Απόδοση σε αυτούς συγκεκριμένων χρήσεων ή δραστηριοτήτων, ώστε να διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην περιοχή (χώροι υπαίθριων εκδηλώσεων, παιδότοποι, κ.λπ.) σε διάφορες χρονικές περιόδους.

(γ) Ποιοτική αναβάθμιση της περιοχής του Σχεδίου, με έμφαση στη βελτίωση των ανέσεων ζωής και εργασίας μέσω της ποιότητας, της αισθητικής και της προβολής του ανοικτού δημόσιου χώρου.

(δ) Ορθολογική διαχείριση του ανοικτού δημόσιου και ιδιωτικού χώρου.

(ε) Εφαρμογή μιας σύγχρονης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα αποσκοπεί στην προστασία των περιοχών κατοικίας και ευπαθών περιβαλλοντικά περιοχών από διαμπερείς κινήσεις. Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται η διασφάλιση της απρόσκοπτης διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών, και σύνδεση των χώρων μέσα από ένα ολοκληρωμένο δίκτυο πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων.

(στ) Εμπλουτισμός και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, φύτευση με κατάλληλα, για το περιβάλλον της Κύπρου, δένδρα και φυτά, με σκοπό τη βελτίωση των κλιματολογικών συνθηκών της περιοχής (μικροκλίμα) και τη

διατήρηση της βιοποικιλότητας. Τοπιοτέχνηση με ισόρροπη σχέση πρασίνου – σκληρών επιφανειών, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην υδατοπερατότητα.

(ζ) Σύνδεση σημείων και χώρων πολιτισμικής, ιστορικής και κοινωνικής σημασίας.

(η) Χωροθέτηση ανοικτών δημόσιων χώρων που να επιτρέπουν τη σύνδεση του αστικού ιστού και του ιστορικού κέντρου με τον παράκτιο χώρο.

(θ) Διαμόρφωση προσωρινών κοινοτικών/ συλλογικών κήπων σε κενά τεμάχια.

11.3.2 Οι ελεύθεροι χώροι ιεραρχούνται ως ακολούθως:

(α) **Αστικά Πάρκα:** Το μέγεθος των χώρων αυτών είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας των περιοχών που θα εξυπηρετούν και κατανέμονται, όσο είναι δυνατό, ισόρροπα στο σύνολο της αστικής περιοχής. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ηλικιακές ομάδες. Ο Δημοτικός Κήπος Λεμεσού θα συνεχίσει να αποτελεί το κύριο αστικό πάρκο στην Περιοχή.

(β) **Τοπικά Πάρκα και Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου:** Τα τοπικά πάρκα αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας, αποτελούν τους τοπικούς περιβαλλοντικούς πνεύμονες και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Σχεδίου. Η γη για τη δημιουργία τοπικών πάρκων, διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικοπέδα ή/ και άλλες αναπτύξεις, και είναι δυνατόν να επαυξηθεί, όπου κρίνεται απαραίτητο.

Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται, από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο, γη για τη δημιουργία δημόσιων ανοικτών χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων των περιοχών κατοικίας, καθώς και άλλων αστικών περιοχών.

Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των τοπικών πάρκων και δημόσιων χώρων πρασίνου, ώστε να είναι δυνατή οικονομικά η αξιοποίηση και συντήρησή τους, και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού.

Τα τοπικά πάρκα θα συνδέονται λειτουργικά με τις περιοχές κατοικίας και θα διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση για πεζούς, ποδηλάτες και οχήματα. Τα τοπικά πάρκα να είναι προσπελάσιμα και να διαθέτουν κατάλληλο εξοπλισμό για άτομα με μειωμένη κινητικότητα και άλλες ειδικές ανάγκες.

Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον Πίνακα:

ΤΥΠΟΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΕΚΤΑΣΗ
<b>Μεγάλο Πάρκο</b>	Οι χώροι αυτοί αφορούν σύνθετες δραστηριότητες. Το ποσοστό του πρασίνου 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)	4.000 τ.μ. και άνω
<b>Πάρκο Γειτονιάς</b>	Λόγω έκτασης και χρήσης, οι χώροι μπορούν να έχουν ελεύθερη μορφή και να περιλαμβάνουν παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα και αθλητικό εξοπλισμό.	2.000-4.000 τ.μ.
<b>Μικρό Πάρκο</b>	Ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους, οι χώροι αυτοί διαμορφώνονται σε μικρούς κήπους, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους παιχνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένων των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών. Θα εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες παιχνιδιού των παιδιών σχολικής ηλικίας.	300-2.000 τ.μ.

**Πίνακας 11. 1 Τύποι Τοπικών Πάρκων**

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

(δ) **Κοίτες Χειμάρρων και Παραλία:** Οι κοίτες των χειμάρρων Γαρύλλη είναι δυνατόν να αξιοποιηθούν ως γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχίες, πεζοδρόμους και δίκτυα ποδηλατοδρόμων. 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 Σχεδίου. Η Πολεοδομική Αρχή, σε κατάλληλες περιπτώσεις, θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος τέτοιων κοιτών και να αποτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρανούς της κοίτης. Σε κάθε περίπτωση, κύρια λειτουργία τέτοιων

στοιχείων θα είναι η άνετη, απρόσκοπτη και ταχεία απορροή των όμβριων υδάτων, και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωσή τους, ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει τη φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.

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

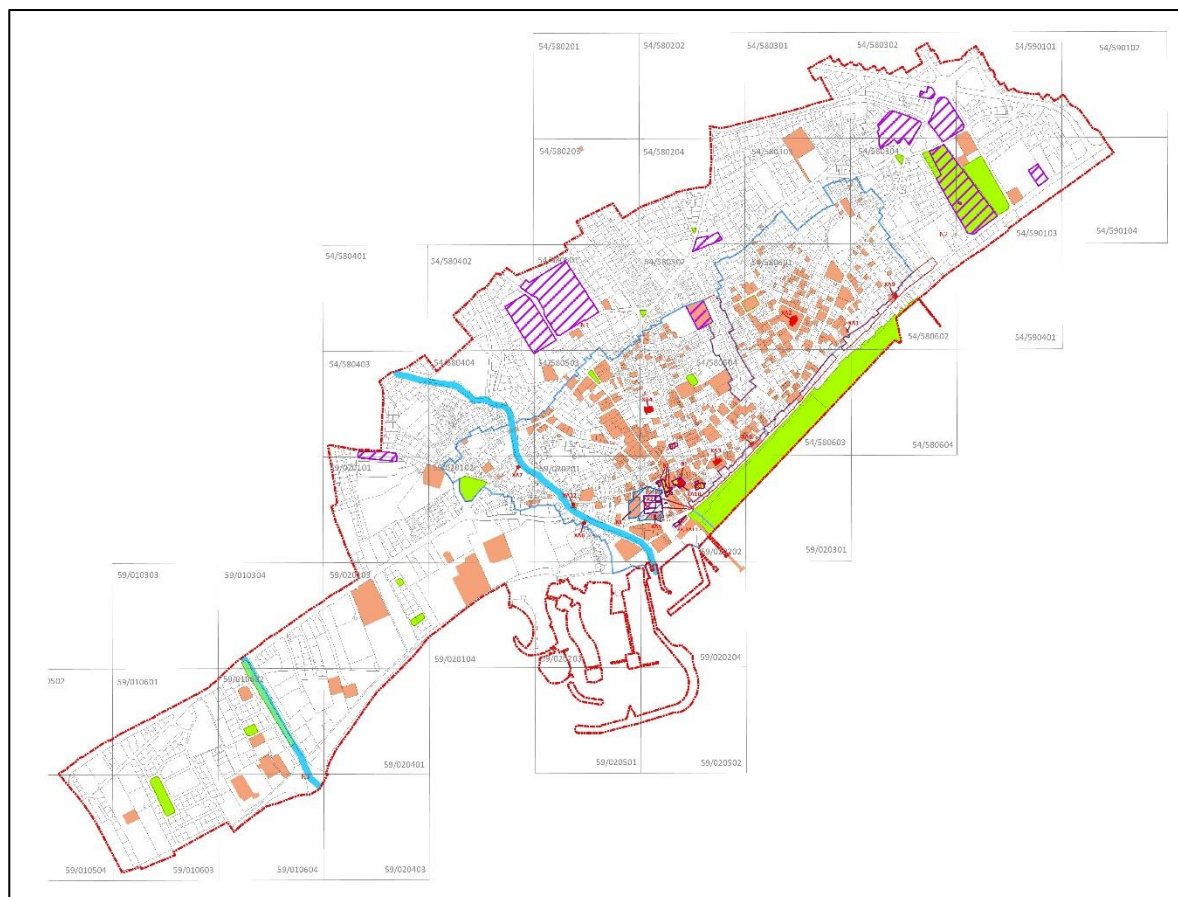
Η παραλία αποτελεί ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της περιοχής του Σχεδίου. Ήδη, η διαμόρφωση του πολυλειτουργικού παραλιακού πάρκου έχει αναβαθμίσει ουσιαστικά την ποιότητα του αστικού χώρου. Με τη διαμόρφωση της Ακταίας Οδού θα ολοκληρωθεί η αξιοποίηση του παραλιακού μέτωπου σε ανοικτό χώρο αναψυχής και περιπάτου. Επιπλέον, με τις διαμορφώσεις ανοικτών χώρων χωροθετημένων κάθετα στο παραλιακό μέτωπο θα επιδιωχθεί η βελτίωση της οπτικής και λειτουργικής σχέσης της πόλης με τη θάλασσα.

- 11.3.3 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους ελεύθερους χώρους που θα πρέπει να παραχωρηθούν στο δημόσιο, με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. Οι χώροι αυτοί θα καθορίζονται δίνοντας προτεραιότητα στην προστασία των αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος και κατόπιν, στην εξασφάλιση ελεύθερων χώρων οι οποίοι θα επιδιώκεται, κατά το δυνατόν, να μην είναι μικρότεροι από χώρους με εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ.
- 11.3.4 Κατά κανόνα, σε περιπτώσεις όπου κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας παραχωρείται προς το δημόσιο γη για δημιουργία ελεύθερων χώρων έκτασης μικρότερης των 500 τ.μ., οι χώροι αυτοί θα χωροθετούνται κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, ως παρόδιοι χώροι πρασίνου. Η εξαγορά χώρων πρασίνου θα αποτελεί τελευταία επιλογή και θα παρέχεται μόνο στις περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή ή/ και επιθυμητή η εξασφάλιση των παρόδιων χώρων πρασίνου.

---

## 11.4 ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΟΙΚΤΟΙ ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ

- 11.4.1 Οι κυριότεροι υφιστάμενοι αλλά και προτεινόμενοι προς διαμόρφωση ανοικτοί δημόσιοι χώροι της περιοχής του Σχεδίου είναι οι ακόλουθοι:



**Εικόνα 11-1 Περιβαλλοντικά Στοιχεία**

(α) **Ο Δημοτικός Κήπος** που αποτελεί τον βασικότερο πνεύμονα πρασίνου και οργανωμένο αστικό πάρκο, με διάφορες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας. Ο χώρος αυτός μέσα από το Σχέδιο, πέραν της αναμενόμενης αναβάθμισης των δικών του διευκολύνσεων και διαμορφώσεων, αναμένεται να γίνει περισσότερο προσπελάσιμος στο κοινό, συνδέοντας διάφορες πορείες πεζών που θα διασχίζουν την περιοχή του Σχεδίου.

(β) **Ο χώρος του Φυτίδειου Αθλητικού Κέντρου (ΓΣΟ)** που αναμένεται να διευρυνθεί και να ανοίξει περισσότερο στο κοινό της πόλης.

(γ) **Ο παιδότοπος πίσω από το Φυτίδειο Αθλητικό Κέντρο (ΓΣΟ)** που θα προσφέρει διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας για παιδιά (παιχνίδια, τεχνητά έργα κ.λπ.) με εκτεταμένη τοπιοτέχνηση και αξιοποίηση του υφιστάμενου πρασίνου. Η σημασία του χώρου είναι μεγάλη, τόσο για συμπλήρωση των οργανωμένων υπαίθριων χώρων παθητικής αναψυχής και άθλησης στην περιοχή, όσο και για σύνδεση διαφόρων πορειών πεζών και ποδηλάτων που προνοούνται στο Σχέδιο.

(δ) Η **Ακτή Ολυμπίων** που αποτελεί το ανατολικό παραλιακό τμήμα της περιοχής, το οποίο γενικά παραμένει στη φυσική του μορφή. Λόγω θέσης και σημασίας στο αστικό σύστημα, προωθείται ήδη ο ελεύθερος και ευέλικτος σχεδιασμός του, σε συνδυασμό με την προγραμματισμένη βελτίωση του παραλιακού δρόμου, δίνοντας έμφαση σε υπαίθριες διαμορφώσεις, τοπιοτέχνηση και πολύ στοιχειώδεις διευκολύνσεις για τους χρήστες της παραλίας.

Σημειώνεται ότι, το τμήμα της διαμόρφωσης μπροστά από τον Δημοτικό Κήπο και το Φυτίδειο Αθλητικό Κέντρο (ΓΣΟ) θα χρησιμεύει και για προέκταση των δραστηριοτήτων τους προς τη θάλασσα.

(ε) Το **πολυλειτουργικό πάρκο** που αποτελεί συνέχεια της Ακτής Ολυμπίων μπροστά από το κυρίως κέντρο μέχρι το Παλιό Λιμάνι. Η αξιοποίηση του χώρου αυτού έχει ολοκληρωθεί με τη δημιουργία υπερυψωμένου πεζόδρομου προς τη θάλασσα, ποδηλατοδρόμου καθ' όλο το μήκος, διαμόρφωση χώρων στάθμευσης κ.ο.κ. Η επίχωση θα συνδεθεί με την υπόλοιπη πόλη με διάφορες προσβάσεις και διαμορφώσεις επί του παραλιακού δρόμου.

(στ) Η **κοίτη του ποταμού Γαρύλλη** έχει τοπιοτεχνηθεί και λειτουργεί ως γραμμικό πάρκο. Η κοίτη που προεκτείνεται προς τις βόρειες περιοχές του αστικού συγκροτήματος, αποτελεί βασική σύνδεση του κέντρου με τις περιοχές αυτές για πεζούς και ποδηλάτες. Συνδέει παράλληλα διάφορους χώρους του κέντρου με την παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία και παρεμβάλλεται μεταξύ του χώρου του Παλιού Λιμανιού και εκείνου της Μαρίνας. Οι συνδέσεις αυτές, η τοπιοτέχνηση, η διαμπερότητα του χώρου και η διασφάλιση κάποιων οπτικών φυγών προς τη θάλασσα αποτελούν τις βασικές παραμέτρους σχεδιασμού του έργου.

(ζ) Το **παιδικό πάρκο μεταξύ ποταμού και εκκλησίας Αγίου Μάμαντος** αποσκοπεί στην παροχή δυνατοτήτων αναψυχής/ ψυχαγωγίας για τις νεαρές ηλικίες, ως προέκταση και του γραμμικού πάρκου του ποταμού. Ο χώρος αυτός που βρίσκεται στην παλιά Τουρκοκυπριακή συνοικία, με τη δημιουργία παιδικής χαράς και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση, θα αποτελέσει ένα πόλο έλξης σε μια γενικά υποβαθμισμένη περιοχή.

(η) Το **πάρκο μπροστά από το Arnaut Jami**, στην προέκταση της οδού Ναυαρίνου και μετά το γεφύρι των Τεσσάρων Φαναριών, αποσκοπεί στην ανάδειξη του τζαμιού και στη δημιουργία μιας στάσης ξεκούρασης για τους διερχόμενους. Γι' αυτό προβλέπεται κατάλληλη τοπιοτέχνηση με χαμηλή βλάστηση και περιορισμένους καθιστικούς χώρους.

(θ) Ο **τριγωνικός χώρος πρασίνου στη διασταύρωση των οδών Ismet Pasha και Bayasit (παλαιό Τουρκικό κοιμητήριο)** θα διαφυλαχθεί με τις ελάχιστες δυνατές επεμβάσεις. Η αισθητική αναβάθμιση του χώρου και η ένταξη του στο κεντρικό αυτό σημείο της πόλης, θα μελετηθούν με ευαισθησία, χωρίς να επηρεάζεται ή υποβαθμίζεται με οποιοδήποτε τρόπο η αρχική του χρήση.

---

## 11.5 ΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΝΟΙΚΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

11.5.1 Για την ελκυστικότητα και αύξηση της επισκεψιμότητας των ανοικτών δημόσιων χώρων προβλέπονται τα ακόλουθα:

(α) παράλληλη ανάπτυξη συμπληρωματικών χρήσεων ήπιας αναψυχής ή/ και εξειδικευμένου εμπορίου όπου αυτό είναι εφικτό (μικρά περίπτερα, καφεενία, κ.ά.),

(β) εξασφάλιση του αναγκαίου εξοπλισμού για την αισθητική αναβάθμιση και την παροχή ανέσεων στους πεζούς, όπως επίσης εκτεταμένη δενδροφύτευση και τοπιοτέχνηση,

(γ) παραχώρηση των απαραίτητων ανέσεων στους κατοίκους και επισκέπτες για χρήση καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, όπως στεγασμένους χώρους που να παρέχουν προστασία από τις βροχές και τον καυτό ήλιο, πόσιμο νερό, εγκαταστάσεις υγιεινής, κ.ά.,

(δ) διαμόρφωση χώρων που να επιτρέπουν τη διοργάνωση, σε τακτά χρονικά διαστήματα, πολιτιστικών εκδηλώσεων για θέματα που ενδιαφέρουν το κοινό όπως τέχνη, μουσική, τραγούδι, υπαίθριος κινηματογράφος, ποίηση, λογοτεχνία κ.ο.κ., και

(ε) διαμόρφωση μικρών αθλητικών χώρων (π.χ. υπαίθρια όργανα γυμναστικής, χώροι ομαδικής εκγύμνασης κ.ο.κ), για παροχή της δυνατότητας των κατοίκων για αθλητικές δραστηριότητες στον υπαίθριο χώρο των πάρκων.

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



- 11.5.3 Οι παιδότοποι και διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό σύστημα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 11.5.4 Η διεύρυνση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας με ενεργό παρέμβαση της Τοπικής Αρχής στοχεύει στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στις μικρές ηλικίες και στις πιο ευάλωτες κοινωνικά ομάδες.

---

## 11.6 ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΖΩΝΩΝ

- 11.6.1 Ο θαλάσσιος και παράκτιος χώρος αποτελεί μια πολυσύνθετη και ευαίσθητη χωρική ενότητα, η οποία απαιτεί προσεκτικό και ολοκληρωμένο σχεδιασμό αλλά μέχρι στιγμής δεν διέπεται από ένα ολοκληρωμένο σχέδιο στην Κύπρο. Το Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιων Ζωνών (ΟΔΠΖ) αποτελεί ένα νομοθετικό πλαίσιο και σημαντικό εργαλείο για την ολοκληρωμένη διαχείριση όλων των διαδικασιών χάραξης πολιτικής που αφορούν τις παράκτιες ζώνες, το οποίο αντιμετωπίζει τις αλληλεπιδράσεις θάλασσας-ξηράς των παράκτιων δραστηριοτήτων με συντονισμένο τρόπο, ώστε όλες οι δραστηριότητες που υπάρχουν ή αναπτύσσονται ή πρόκειται να αναπτυχθούν σε αυτόν να λειτουργούν ισόρροπα, ορθολογικά και μη ανταγωνιστικά (τουρισμός, λιμάνια, ναυσιπλοΐα, αλιεία, αρχαιότητες, προστατευόμενα οικοσυστήματα κ.λπ.) και να εξασφαλίζεται η βιώσιμη ανάπτυξη των παράκτιων και των θαλάσσιων ζωνών.
- 11.6.2 Στο πλαίσιο του Πρωτοκόλλου έχει εκπονηθεί η Εθνική Στρατηγική για την ΟΔΠΖ, η οποία στοχεύει στην υιοθέτηση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού και διαχείρισης παράκτιων περιοχών σε συνδυασμό με την επίτευξη καλύτερου συντονισμού όλων των διαδικασιών και των αρμοδίων φορέων ή μηχανισμών άσκησης πολιτικής που έχουν επίδραση στην παράκτια ζώνη, ώστε να διασφαλίζεται η αειφόρος ανάπτυξή τους μέσω της ολοκληρωμένης προσέγγισης. Ο στόχος θα επιτευχθεί μέσω της υλοποίησης δράσεων, σύμφωνα με το Σχέδιο Δράσης. Η γεωγραφική κάλυψη της παράκτιας ζώνης οριοθετείται από το θαλάσσιο όριο των παράκτιων ζωνών, το οποίο είναι το εξωτερικό όριο των χωρικών υδάτων της Κυπριακής Δημοκρατίας (12 ναυτικά μίλια) και το χερσαίο όριο της, το οποίο είναι το όριο των ανάλογων παράκτιων μονάδων (Δήμοι/ Κοινότητες) ή το όριο που θα οριστεί με βάση οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά κριτήρια.
- 11.6.3. Η Στρατηγική και οι Δράσεις για υλοποίηση της, δεν θα υποκαθιστούν τις θεσμοθετημένες διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού και αδειοδότησης

αναπτύξεων στον χερσαίο χώρο, αλλά θα περιλαμβάνουν συμπληρωματικές πρόνοιες οι οποίες θα λαμβάνονται υπόψη στον σχεδιασμό της ανάπτυξης. Με την υιοθέτηση και εφαρμογή του Πρωτοκόλλου και της Εθνικής Στρατηγικής για την ΟΔΠΖ αναμένεται να αντιμετωπιστούν ορθολογικά οι πλείστες περιβαλλοντικές προκλήσεις που παρουσιάζονται στις παράκτιες ζώνες.

11.6.4. Στόχοι της Ολοκληρωμένης Διαχείρισης των Παράκτιων Ζωνών είναι:

(α) η διευκόλυνση της αειφόρου ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών μέσω του ορθολογικού σχεδιασμού των δραστηριοτήτων, εξασφαλίζοντας ότι η οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη συνάδει με το περιβάλλον και τα τοπία,

(β) η διατήρηση των παράκτιων ζωνών προς όφελος των σημερινών και μελλοντικών γενεών,

(γ) η εξασφάλιση της αειφόρου εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων, ιδίως όσον αφορά τα ύδατα,

(δ) η διατήρηση της ακεραιότητας των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, καθώς και της γεωμορφολογίας των παράκτιων ζωνών,

(ε) η αποτροπή ή/ και μείωση των επιδράσεων των φυσικών κινδύνων και ειδικότερα της αλλαγής του κλίματος που μπορούν να προκληθούν από φυσικές αιτίες ή ανθρωπογενείς δραστηριότητες, και

(στ) η επίτευξη συνοχής μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών πρωτοβουλιών, και μεταξύ όλων των αποφάσεων που λαμβάνονται από τις δημόσιες αρχές, σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, οι οποίες επηρεάζουν τη χρήση των παράκτιων ζωνών.

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

(α) την εξασφάλιση της ελευθερίας πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής,

(β) την απόδοση της δέουσας προσοχής στις οικονομικές δραστηριότητες που απαιτούν την άμεση εγγύτητα με τη θάλασσα,

(γ) την εξασφάλιση ότι στις διάφορες οικονομικές δραστηριότητες ελαχιστοποιείται η χρήση των φυσικών πόρων και λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες των μελλοντικών γενεών,

(δ) την περιβαλλοντικά ορθή διαχείριση των αποβλήτων,

(ε) την ενθάρρυνση του αειφόρου παράκτιου τουρισμού με τον οποίο διαφυλάσσονται τα παράκτια οικοσυστήματα, οι φυσικοί πόροι, η πολιτιστική κληρονομιά και τα τοπία, και

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

11.6.6 Οι στόχοι και κατευθύνσεις της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων ζωνών που καταγράφονται πιο πάνω και καθορίζονται στα άρθρα 5 και 6 του Πρωτοκόλλου για την ΟΔΠΖ, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ρυθμίσεις καταρτιστούν σχετικά, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαδικασία εξέτασης αιτήσεων για ανάπτυξη. Στο πλαίσιο αυτό διατηρείται η υφιστάμενη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας λαμβάνοντας υπόψη της πρόνοιες του Πρωτοκόλλου για την ΟΔΠΖ. Η Ζώνη αυτή δύναται να επαναξιολογηθεί όταν ολοκληρωθεί σχετική μελέτη ευπάθειας, λαμβάνοντας υπόψη και διάφορες περιβαλλοντικές πτυχές, της υγείας, θορύβου, αέριας ρύπανσης και ρύπανσης εδάφους, βιοποικιλότητας, διάβρωσης εδάφους, σεισμικότητας, υδάτινων πόρων, θαλάσσιων περιοχών, κλιματικών παραγόντων, τοπίου. Στο πλαίσιο αυτό, ο Υπουργός Εσωτερικών δύναται να εφαρμόσει πολεοδομικά εργαλεία για τις ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εντός των Ζωνών Προστασίας της Παραλίας, λόγω απαγόρευσης ανέγερσης αναπτύξεων, όπως η μεταφορά του συντελεστή ανάπτυξης από τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας στο υπόλοιπο δομήσιμο εμβαδό του τεμαχίου ή σε άλλο τεμάχιο του ίδιου ιδιοκτήτη, κ.λπ.

11.6.7 Το πλαίσιο ανάπτυξης για τα ψηλά κτήρια να συνεκτιμά τη συσσώρευση των αναπτύξεων αυτών και να λαμβάνει υπόψη την ενδεχόμενη διατάραξη της εδαφικής ισορροπίας, τις οπτικές φυγές, τις αποστάσεις μεταξύ των ψηλών κτηρίων, τη χωροθέτηση των ψηλών κτηρίων με βάση το παραλιακό μέτωπο, τη σκίαση και το μικροκλίμα της περιοχής. Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ψηλά κτήρια σε νέες αναπτύξεις, η χωροθέτηση και ο σχεδιασμός τους να λαμβάνει υπόψη τα πορίσματα της «Μελέτης για τη Φέρουσα Ικανότητα των Κόλπων της Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου σε σχέση με τη Διάθεση Υπογείων Νερών στη Θάλασσα» και να περιλαμβάνει σχετικές πρόνοιες σε θέματα διαχείρισης νερών αποστράγγισης.

- 11.6.8 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εκπόνηση Μελέτης Αποστράγγισης Υπόγειων Νερών και Σχεδίου Διαχείρισης και Διάθεσης Νερού Αποστραγγιστικών Έργων για νέες αναπτύξεις από τον κύριο του έργου, με βάση τις κατευθυντήριες οδηγίες του Τμήματος Περιβάλλοντος, στο πλαίσιο των περιβαλλοντικών μελετών με βάση τους περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμους όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, όπου εφαρμόζεται.
- 11.6.9 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει τις διαδρομές για παροχή ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα και κατά μήκος της ακτής.
- 11.6.10 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διάφορους τύπους αναπτύξεων, στην πρώτη σειρά της ακτογραμμής που δύναται να επηρεαστούν περισσότερο από την άνοδο της θάλασσας και την κλιματική αλλαγή, να λαμβάνονται μέτρα για τη θωράκιση έναντι της αλλαγής του κλίματος (climate proofing) και την ευπάθεια (vulnerability).

## 12. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

### 12.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 12.1.1 Στην περιοχή του Σχεδίου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Φυτίδειου Αθλητικού Κέντρου (ΓΣΟ), που έχουν τη δυνατότητα να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στις αθλητικές διοργανώσεις της πόλης. Το πολυλειτουργικό πάρκο προσφέρει επίσης δυνατότητες άθλησης.
- 12.1.2 Παράλληλα, στην περιοχή του Σχεδίου παρατηρείται έλλειψη εγκαταστάσεων μικρής κλίμακας για τοπική παροχή ενεργητικής άθλησης και αθλοπαιδιών.

### 12.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

- 12.2.1 Η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού, όπως και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού στα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης, αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν την ανάγκη για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές. Στον τομέα αυτό, οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής στοχεύουν στα ακόλουθα:

(α) την αναβάθμιση και την ενθάρρυνση χρήσης της μεγάλης κλίμακας αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή του Φυτίδειου Αθλητικού Κέντρου (ΓΣΟ), όπου δύναται να παρασχεθούν οργανωμένες διευκολύνσεις άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο ή/ και ιδιωτικό τομέα.

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

### 12.3 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

- 12.3.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, αθλητικά κέντρα κ.ο.κ., εξαιρουμένων των μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών ή/ και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι) καθώς και σε Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων.
- 12.3.2 Στην περιοχή του ιστορικού κέντρου, όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση τέτοια ανάπτυξη σε

τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Αξόνων Δραστηριότητας ή Εμπορικών Κέντρων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα. Σε τέτοιες περιπτώσεις ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,60:1. Νοείται ότι, σε περίπτωση επανάχρησης σε υφιστάμενο κέλυφος οικοδομής ή/ και σε Διατηρητέα βιομηχανική Οικοδομή, το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξηθεί, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.

12.3.3 Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ. σε οικιστικές περιοχές είναι δυνατό να αντιμετωπιστούν ευνοϊκά υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η περιοχή στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.

(β) Η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε ελεύθερους χώρους πρασίνου.

(γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης και η ανάπτυξη δεν επιβαρύνει το οδικό δίκτυο της περιοχής.

(δ) Εξασφαλίζεται άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο γήπεδο και κατάλληλη τοπιοτέχνηση, καθώς και επαρκής αριθμός χώρων στάθμευσης.

(ε) Αποτελεί επανάχρηση σε Διατηρητέα βιομηχανική Οικοδομή (π.χ. αποθήκη) ή σε υφιστάμενο κενό κέλυφος οικοδομής, ανεξαρτήτως εμβαδού.

12.3.4 Επιτρέπεται η χωροθέτηση αθλητικών διευκολύνσεων στον Κεντρικό Πολυλειτουργικό Πυρήνα, καθώς επίσης και στην Παραλιακή Ζώνη Ειδικών Αστικών Αναπτύξεων, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της συγκεκριμένης περιοχής και ότι διασφαλίζονται οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.

12.3.5 Συγκεκριμένα, εντός των προαναφερόμενων περιοχών επιτρέπεται να χωροθετούνται αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους, όπως γυμναστήρια, κολυμβητήρια, κέντρα υγείας, ομορφιάς και αδυνατίσματος, αθλητικά κέντρα, σχολές χορού, κ.ο.κ. Ανοιχτοί χώροι, όπως γήπεδα αντισφαίρισης και μίνι ποδοσφαίρου, δεν επιτρέπονται.

## 13. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

### 13.1 ΓΕΝΙΚΑ

13.1.1 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας, αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά τον βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών και της πόλης ως συνόλου. Ιδιαίτερα σημαντικός παράγοντας στη 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.

### 13.2 Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

13.2.1 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. 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 θα διασφαλίζει την παροχή εκπαίδευσης υψηλής ποιότητας σε όσο το δυνατό μεγαλύτερο αριθμό ντόπιων και ξένων φοιτητών, με παράλληλη προώθηση της δια βίου εκπαίδευσης, της επαγγελματικής κατάρτισης και της έρευνας.

13.2.2 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 τον δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα.

### 13.3 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

13.3.1 Σε ό,τι αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης, κύριο πυλώνα πολιτικής αποτελεί η ίδρυση του Τεχνολογικού Πανεπιστημίου Κύπρου (ΤΕ.ΠΑ.Κ.) με έδρα τη Λεμεσό. Ο πυρήνας των εγκαταστάσεων του ΤΕ.ΠΑ.Κ. βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο και επεκτείνεται σε άλλους χώρους, σε ακτίνα εύκολης μετακίνησης από αυτό.

13.3.2 Η βασική φιλοσοφία της στέγασης του ΤΕ.ΠΑ.Κ. ως προς την πολεοδομική γενική χωροθετική του σύνθεση, είναι η σταδιακή και ομαλή ένταξη του Πανεπιστημίου στον αστικό ιστό και η σύνδεσή του με την τοπική κοινωνία. Το συγκεκριμένο μοντέλο ανάπτυξης διαλαμβάνει τη χωροθέτηση του Πανεπιστημίου σε δύο πόλους, με πρώτο αυτόν στο κατ' εξοχήν κέντρο της πόλης (παλιό Ταχυδρομείο,

Κτηματολόγιο, Δικαστήρια και άλλα γειτονικά κτήρια). Ο δεύτερος πόλος χωροθετείται στην ευρύτερη περιοχή του παλιού Νοσοκομείου (Α' Τεχνική Σχολή, Γ' Αστική Σχολή, παλιό Νοσοκομείο κ.ά.) με πιθανές προοπτικές επέκτασής του. Σημειώνεται ότι, η ανάπτυξη του πρώτου πόλου (ιστορικό κέντρο) έχει ήδη υλοποιηθεί.

- 13.3.3 Το μοντέλο αυτό εξυπηρετεί και πολεοδομικούς στόχους που είναι η αναζωογόνηση του ιστορικού κέντρου της πόλης και η αξιοποίηση υφιστάμενων κενών Διατηρητέων κυβερνητικών κτηρίων. Κύριος στόχος είναι η δημιουργία ενός λειτουργικού και σχετικά συμπαγούς συνόλου γύρω από τα βασικά κτήρια του Πανεπιστημίου, ώστε να επιτευχθεί μια αλληλουχία σε επίπεδο κτηρίων, χρήσεων και λειτουργιών, καθώς και συνθήκες λειτουργικής και ασφαλούς διακίνησης των φοιτητών. Επιπλέον, στόχος είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιδράσεων στις υπάρχουσες επικρατούσες χρήσεις της περιοχής και η προσαρμογή της ευρύτερης περιοχής σε σχέση με τη λειτουργία του Πανεπιστημίου.

---

#### 13.4 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ

Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται, κατά κανόνα, μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης:

##### **Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων και Βρεφονηπιακών και Παιδοκομικών Σταθμών**

- 13.4.1 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία, και βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στον μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 13.4.4, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους.
- 13.4.2 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 περιορίζεται η διακίνηση οχημάτων και να διασφαλίζονται υψηλού επιπέδου οικιστικές ανέσεις και ποιότητα περιβάλλοντος.
- 13.4.3 Νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, περιοχή Εμπορίου και Εμπορικές Περιοχές στο ιστορικό κέντρο), νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.



- 13.4.4 Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους [Πίνακας 1, Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Σχεδίου].
- 13.4.5 Τα πρότυπα μεγέθη για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς καθορίζονται στον περί Παίδων Νόμο (Κεφ. 352) και στους εκάστοτε εν ισχύ κανονισμούς.
- 13.4.6 Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου ή/ και βρεφονηπιακού και παιδοκομικού σταθμού σε ιδιοκτησία στο ιστορικό κέντρο, το εμβαδόν γηπέδου είναι δυνατό να μειωθεί με τη σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων Υπουργείων.
- 13.4.7 Σε περίπτωση ανάπτυξης με νηπιαγωγείο και βρεφονηπιακό σταθμό, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευτεί με τα αντίστοιχα Υπουργεία.

#### **Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης**

- 13.4.8 Η ανέγερση σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για τον σκοπό αυτό χώρους που παρουσιάζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης (Σχέδιο 1) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 2) του Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.
- 13.4.9 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 υγεία των μαθητών. Θα πρέπει να συνδέονται με τις γύρω αστικές περιοχές με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Πέραν των συγκεκριμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 13.4.8, 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 παρούσας παραγράφου και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 13.8.
- 13.4.10 Τα ιδιωτικά σχολεία Στοιχειώδους Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο πόλης και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησής 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 13.8:

(α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης (Σχέδιο 1) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 2) του 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.

13.4.11 Η ανέγερση σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται, κατά κύριο λόγο, στους καθορισμένους για τον σκοπό αυτό χώρους που παρουσιάζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης (Σχέδιο 1) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 2) του Σχεδίου με τον κωδικό Αα4.

13.4.12 Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Οι χώροι που επιλέγονται πρέπει να εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.

13.4.13 Πέραν των συγκεκριμένων χώρων που αναφέρονται στην παράγραφο 13.4.11, 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 13.4.12 και νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 13.8.

13.4.14 Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης, κατά κύριο λόγο, λειτουργούν σε επίπεδο πόλης και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησής 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 13.8:

(α) Στους καθορισμένους για τον σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης (Σχέδιο 1) ως χώροι κατάλληλοι για ανέγερση σχολείων και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 2) του 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.

- 13.4.15 Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης προκύπτει, κατά κύριο λόγο, από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας [Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του 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 Σχεδίου.
- 13.4.16 Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να ανεγερθεί σχολικό κτήριο Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης ή σε τεμάχια γης τα οποία καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης ως χώροι για ανέγερση σχολείων (Ζώνη Αα4), καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύτηκαν ή θα δεσμευτούν από μεγάλης κλίμακας διαχωρισμούς οικοπέδων για τον σκοπό αυτό, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες των Ζωνών, για σχολικά κτήρια, 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 (3). 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 παρούσα 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.

#### **Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης**

- 13.4.17 Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στην περιοχή Εμπορίου και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, όπως καταγράφονται στην παράγραφο 13.8.
- 13.4.18 Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Δ (Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές.
- 13.4.19 Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές δυνατόν να μειωθούν στις περιπτώσεις χωροθέτησης στο

ιστορικό κέντρο, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3 (Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης) στο Παράρτημα Δ του Σχεδίου. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει περαιτέρω τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας.

- 13.4.20 Οι συντελεστές δόμησης για τις αναπτύξεις Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης στο ιστορικό κέντρο είναι οι ίδιοι με τους συντελεστές δόμησης για τις υπόλοιπες αναπτύξεις εντός του Σχεδίου Περιοχής. Στην περίπτωση χωροθέτησης στο Ιστορικό Κέντρο, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόσει περιορισμούς στον αριθμό ορόφων και στο συνολικό ύψος, ανάλογα με την ακριβή θέση του τεμαχίου, και με στόχο την καλύτερη ένταξη της νέας οικοδομής στον υφιστάμενο ιστορικό ιστό.
- 13.4.21 Στη ζώνη ανάπτυξης ΤΕ.ΠΑ.Κ. στον Πόλο Β' (περιοχή παλιού Νοσοκομείου Λεμεσού) καθορίζεται ανώτατος συντελεστής Δόμησης 1,60:1 και συντελεστής κάλυψης 0,50:1. Το μέγιστο ύψος καθώς και ο ανώτατος αριθμός ορόφων αποτελούν διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 6.2, ενώ απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής.
- 13.4.22 Η υλοποίηση της ανάπτυξης του δεύτερου πόλου του ΤΕ.ΠΑ.Κ θα γίνεται με βάση Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (Master Plan) που θα εγκριθεί από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τις απόψεις της Τοπικής Αρχής.
- 13.4.23 Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:
- (α) Τη χωροδιάταξη των προτεινόμενων χρήσεων, των διαφόρων κτηριακών συγκροτημάτων και ανοικτών χώρων.
  - (β) Τα αριθμητικά δεδομένα των αναπτύξεων που προβλέπονται (εμβαδά, ποσοστά στην όλη ανάπτυξη κ.λπ.) και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία είναι απαραίτητα για να προσδιορίσουν με σχετική ακρίβεια τη βασική σύνθεση του έργου.
  - (γ) Το πρόγραμμα του έργου, τις διάφορες φάσεις ανάπτυξης του έργου και τα στάδια υλοποίησής τους.

(δ) Τη χωροδιάταξη του οδικού δικτύου, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, πλατειών, χώρων στάθμευσης κ.λπ.

(ε) Τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που θα ισχύει σε κάθε επιμέρους τμήμα της ανάπτυξης.

(στ) Τους αριθμούς ορόφων των διαφόρων κτηριακών συγκροτημάτων.

(ζ) Σχεδιαγράμματα και τομές που να δείχνουν τη βασική σύνθεση και ανάπτυξη του έργου.

(η) Λεπτομερή αποτύπωση της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, με έμφαση στα διάφορα τοπογραφικά χαρακτηριστικά της, υφιστάμενη βλάστηση κ.λπ. Για τον σκοπό αυτό θα υποβάλλεται και φωτογραφικό υλικό για κάθε επιμέρους στοιχείο της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

(θ) Κυκλοφοριακή Μελέτη.

(ι) Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

- 13.4.24 Η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης πολεοδομικών αδειών, τροποποιητικών αδειών και υλοποίησης των επιμέρους μεμονωμένων αναπτύξεων και κτηρίων θα γίνεται από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με τη συνήθη διαδικασία, εφόσον αυτές τηρούν τις βασικές προδιαγραφές του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου. Σε όλες τις περιπτώσεις, η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο παρακείμενων περιοχών.
- 13.4.25 Η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να απαιτήσει την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων για την αντιμετώπιση τυχόν επιβαρύνσεων που θα δημιουργούνται στην περιοχή από την προτεινόμενη ανάπτυξη (συμπλήρωση, αναβάθμιση και κατασκευή οδικού δικτύου, δημιουργία χώρων στάθμευσης και μετεπιβίβασης σε και από δημόσια μέσα μεταφοράς (park and ride), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμός παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της Κοινότητας κ.ο.κ.).
- 13.4.26 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης δυνατό να επιτραπούν σε Περιοχές Ανάπτυξης, (εκτός Πόλων Α και Β του ΤΕ.ΠΑ.Κ.), νοουμένου ότι αυτές πληρούν κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύει η μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης, εκτός όταν η ανάπτυξη χωροθετείται στην Π.Ε.Χ. ή εμπίπτει σε εμπορική ζώνη, οπότε και θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης της ζώνης αυτής.

- 13.4.27 Στις περιπτώσεις ανέγερσης νέων ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης εντός του Σχεδίου Περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που παρέχεται με βάση την παράγραφο 13.4.26 κατά 0,20:1, εφόσον συμπεριλαμβάνονται αριθμός μονάδων διαμονής φοιτητών όχι μικρότερος του 30% του συνολικού αριθμού μονάδων διαμονής της ανάπτυξης. Νοείται ότι, η αύξηση αυτή δεν εφαρμόζεται στην Π.Ε.Χ.
- 13.4.28 Ανέγερση φοιτητικών εστιών σε σχέση με Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις στις περιοχές που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 8 (Κατοικία και Στέγαση).

---

### 13.5 ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΑ

- 13.5.1 Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου, περιλαμβανομένων και σχολών μπαλέτου και ωδείων, θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Περιοχές Εμπορίου) και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Φροντιστήρια και Ινστιτούτα με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. δυνατόν να χωροθετούνται και στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων. Νοείται ότι, οι συγκεκριμένες αναπτύξεις δεν θα επηρεάζουν δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης περιοχής.
- 13.5.2 Φροντιστήρια και Ινστιτούτα με μέγιστο συνολικό 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, νοούμενου 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.
- 13.5.3 Μικρής κλίμακας φροντιστήρια με μέγιστο συνολικό 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.
- 13.5.4 Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, με μέγιστο

συνολικό εμβαδόν μέχρι 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 οι ανέσεις των παρακείμενων οικιστικών περιοχών από πιθανή στάθμευση αυτοκινήτων στο οδόστρωμα.

(δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός όπου το γήπεδο ανάπτυξης βρίσκεται σε σύστημα συνεχούς δόμησης ή όπου πρόκειται για ανάπτυξη σε υφιστάμενη οικοδομή.

13.5.5 Φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με συνολικό 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 13.5.4, καθώς και τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το ελάχιστον εμβαδόν του γηπέδου ανάπτυξης 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 πρασίνου με βάση την παράγραφο 3.2 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του 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 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου

πρωταρχικής σημασίας, ούτως ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.

(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), τοποθέτηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

- 13.5.6 Σε περίπτωση δημιουργίας φροντιστηρίου ή ινστιτούτου σε περιοχές κατοικίας και σε περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 13.5.1 - 13.5.5, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης μπορεί να διατεθεί για οικιστική ή/ και γραφειακή χρήση, αντίστοιχα.

---

### **13.6 ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΧΟΛΕΣ**

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

---

### **13.7 ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΩΝ**

- 13.7.1 Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων όλων των βαθμίδων (Στοιχειώδους, Μέσης και Τριτοβάθμιας) τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο Σχέδιο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας ή/ και 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 πληρούν τις προϋποθέσεις της παραγράφου 13.8 [εκτός από την 13.8.1(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 1.12.1990.

---

## **13.8 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ**

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

(α) Το γήπεδο της ανάπτυξης τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ (Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) του Σχεδίου, εκτός όπου προβλέπεται διαφορετικά.

(β) Το γήπεδο της ανάπτυξης διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.

(γ) Προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν.

(δ) Η πρόσβαση στην ανάπτυξη να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.

(ε) Η λειτουργία της ανάπτυξης να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων, αλλά ούτε και το υπό ανάπτυξη εκπαιδευτήριο να επηρεάζεται από συνορεύουσες οχληρές χρήσεις.

(στ) Η ανάπτυξη πληροί υψηλού επιπέδου αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.



## 14. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

### 14.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 14.1.1 Ο τομέας της υγείας βρίσκεται στη διαδικασία αναδιοργάνωσης πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα. Η εφαρμογή 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.
- 14.1.2 Ο στόχος της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού, όπως καθορίζεται στη Στρατηγική Ολοκληρωμένης Λεμεσιανής Ανάπτυξης, σε σχέση με την κοινωνική μέριμνα είναι η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, καθιστώντας τη Λεμεσό ως μια ανοικτή πόλη, κοινωνικά συνεκτική και πρότυπο ανεκτικότητας, που συμπαραστέκεται στα ευαίσθητα κοινωνικά στρώματα και, με τις παρεμβάσεις της, ενδυναμώνει τον κοινωνικό ιστό.

### 14.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

- 14.2.1 Για ουσιαστική αναβάθμιση του τομέα της υγείας και των παρεχόμενων υπηρεσιών και ενσωμάτωση στο 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 Σχεδίου, υπηρεσιών πρωτοβάθμιας φροντίδας, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας κλινικές, κατά το δυνατό σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από Μέσα Μαζικής Μεταφοράς και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.

(β) Η αναβάθμιση του επίπεδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας τόσο προς εξυπηρέτηση του πληθυσμού, όσο και προς προσέλκυση ξένων, στο πλαίσιο ενθάρρυνσης του ιατρικού τουρισμού, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για ιδιωτικά Νοσοκομεία, εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, σε κατάλληλες περιπτώσεις.

(γ) Η παροχή των αναγκαίων διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας γενικά και μακροχρόνιας φροντίδας, και η διευκόλυνση της χωροθέτησής τους σε κατάλληλα σημεία για τον πληθυσμό, ιδιαίτερα όσον αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες, όπως οι ηλικιωμένοι, τα άτομα με αναπηρίες, οι οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα προβλήματα, οι μετανάστες, τα άτομα που ζουν σε υποβαθμισμένες αστικές περιοχές, τα άτομα με σοβαρές ασθένειες ή

εξαρτήσεις, τα οποία χρειάζονται βοήθεια, και οι νέοι που εγκαταλείπουν πρόωρα το σχολείο ή έχουν χαμηλό μορφωτικό επίπεδο.

---

### **14.3 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΝΟΣΗΛΕΥΤΗΡΙΑ, ΚΛΙΝΙΚΕΣ, ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΙΑΤΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΙΑΤΡΕΙΑ**

14.3.1 Νοσηλευτήρια, Κλινικές, Διαγνωστικά και άλλα ιατρικά κέντρα είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, περιοχή Εμπορίου και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι) ή/ και αποτελούν προέκτασή τους, όπου θα εφαρμόζονται σχετικές πρόνοιες κατά το πρότυπο της πολιτικής της διεύθυνσης εμπορικών χρήσεων (παράγραφος 9.17)

14.3.2 Τέτοιες αναπτύξεις, καθώς 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, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το γήπεδο ανάπτυξης θα έχει ελάχιστο εμβαδό 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 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου, εκτός και αν είναι σε σύστημα συνεχούς δόμησης.

(στ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

(ζ) Στις περιπτώσεις ειδικών τύπων κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει κατάλληλους όρους 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.

- 14.3.3 Ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, επιτρέπονται στις περιοχές της παραγράφου 14.3.1, καθώς επίσης και σε περιοχές κατοικίας κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 14.3.2(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, και σε περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη.

#### 14.4 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΙΑΤΡΕΙΑ

- 14.4.1 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους αστικών περιοχών. Για τον λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 14.3.1, στις Εμπορικές Περιοχές και σε περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων, καθώς και σε περιοχές κατοικίας. Σε περιοχές κατοικίας το μέγιστο επιτρεπόμενο μικτό εμβαδόν ιατρείου για κάθε οικοπέδο θα είναι της τάξης των 130 τ.μ.

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

- 14.4.2 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%.

- 14.4.3 Εργαστήρια για χημικές ή/ και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α του Σχεδίου αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο μικτό εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ.

---

#### 14.5 ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΝΟΣΗΛΕΥΤΗΡΙΩΝ

- 14.5.1 Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται σχετικά με το αρμόδιο Υπουργείο Υγείας. Η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης, από άποψη αριθμού και λειτουργίας, ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών και οι ανέσεις των περιοίκων. Επιπλέον, ισχύουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 14.3.2(α) μέχρι και (στ).

---

#### 14.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΜΕΡΙΜΝΑΣ

- 14.6.1 Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ., θα επιτρέπονται, πέραν των περιοχών όπου δυνατόν να επιτραπεί εμπορική ανάπτυξη που αναφέρονται στις παραγράφους 14.3.1 και 14.3.3, και σε περιοχές κατοικίας μέσα στο Όριο Ανάπτυξης, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους και κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, 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 τον σκοπό. Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά σε κατάλληλες περιπτώσεις για τήρηση αυξημένων αποστάσεων σε καίρια σημεία της ανάπτυξης από γειτονικές ιδιοκτησίες ή/ και για σχετική λειτουργική απομόνωση με την επιβολή κατάλληλων όρων.
- 14.6.2 Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας δύναται να χωροθετούνται σε Διατηρητέες Οικοδομές ή/ και σε άλλα κενά κελύφη οικοδομών που έχουν παραχωρηθεί ως κοινοτική υποδομή ή/ και χώρος πρασίνου, όπως προνοείται στο Σχέδιο Περιοχής. Τέτοιες υπηρεσίες περιλαμβάνουν παιδικούς σταθμούς, χώροι διαπολιτιστικών και άλλων εργαστηρίων, κέντρα υποστήριξης μεταναστών ή/ και άλλων ευάλωτων ομάδων κ.ο.κ.

---

#### **14.7 ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΙ ΚΑΙ ΠΑΙΔΟΚΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ**

- 14.7.1 Πέραν των όσων αναφέρονται στην παράγραφο 14.6.1, βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχουν αρμοδιότητα οι Υπηρεσίες Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στην παράγραφο 13.4.1. Σε ό,τι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παίδων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς εν ισχύ Κανονισμούς.

---

#### **14.8 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΙΤΗΣΕΩΝ**

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

(α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από αυτή.

(β) Το ενδεχόμενο υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών κατοικίας, καθώς και την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.





## 15 ΑΝΑΨΥΧΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ

### 15.1 ΓΕΝΙΚΑ

15.1.1 Οι αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας εμφανίζονται στο αστικό κέντρο σε ευρεία ποικιλία σε διάφορες περιοχές και υποβοηθούν στη λειτουργία και εξυπηρέτηση των κεντρικών και των άλλων επιμέρους αστικών περιοχών.

15.1.2 Τα βασικότερα προβλήματα που έχουν εντοπιστεί στον τομέα της αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι:

(α) 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. Για τον λόγο αυτό, η σχετική χωροθετική πολιτική και οι προϋποθέσεις διαφοροποιούνται ανάλογα.

(β) Στην περιοχή του Σχεδίου παρατηρούνται προβλήματα που συνδέονται είτε με τη συσσώρευση τέτοιων χρήσεων σε ορισμένες περιοχές είτε με την ανεπαρκή παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για αναψυχή και ψυχαγωγία.

### 15.2 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΨΥΧΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ

15.2.1 Η Στρατηγική στον τομέα αυτό περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου στο Αστικό Κέντρο, αλλά παράλληλα και την κατά το δυνατό ενθάρρυνση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα των διαφόρων υποπεριοχών του Σχεδίου, όπου κρίνεται σκόπιμο, καθώς και την επίτευξη πολυδιάστατης χρήσης των υποδομών και των δυνατοτήτων της ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου. Πρόσθετα, η Στρατηγική στοχεύει στην ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων διαφόρων περιοχών από αναπτύξεις οχληρής μορφής.

### 15.3 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

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

(α) Η γενικότερη αναβάθμιση και εμπλουτισμός των ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή στην περιοχή του Σχεδίου.

(β) Η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων για τον σκοπό αυτό, που να είναι ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας, και που χωροθετούνται σε κατάλληλες για τον σκοπό αυτό θέσεις σε όλη την έκταση του Σχεδίου.

(γ) Ο περιορισμός οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές, προς ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ευαίσθητων περιοχών και ειδικά των περιοχών κατοικίας.

(δ) Η αποφυγή συσσώρευσης χρήσεων αναψυχής σε ευαίσθητες περιοχές.

---

#### **15.4 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ ΉΠΙΑΣ ΜΟΡΦΗΣ**

15.4.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής, όπως για παράδειγμα καφενεία, καφετερίες, εστιατόρια και ταβέρνες χωρίς μουσική, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται:

(α) σε όλες τις εμπορικές περιοχές/ άξονες του Σχεδίου Περιοχής (ΚΕΠ, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, Περιοχές Τοπικού Εμπορίου και Διευκολύνσεων, Περιοχές Εμπορίου, Περιοχές Εμπορίου/ Αναψυχής),

(β) στις περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης, Τουρισμού και Αναψυχής και στις περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης, Γραφείων και Τουρισμού,

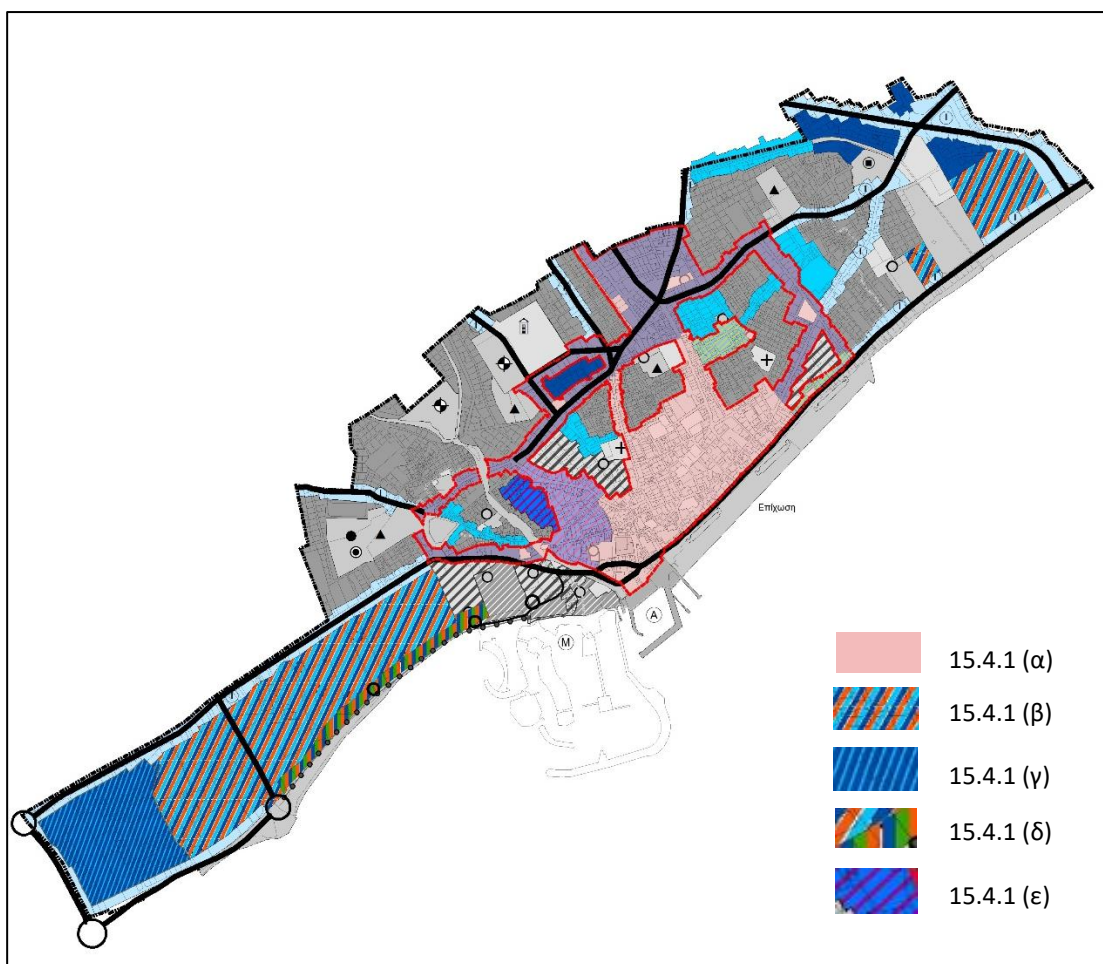
(γ) στη Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων,

(δ) στην Ειδική Περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού, καθώς και

(ε) στη Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (πρώην βιοτεχνική ζώνη Κατηγορίας Β),

(όπως παρουσιάζονται στην Εικόνα 15-1) νοουμένου ότι θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της παραγράφου 15.6.1.

15.4.2 Στις αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής δεν θα επιτρέπεται η ζωντανή μουσική.



Εικόνα 15- 1 Χάρτης Χωροθετικής Πολιτικής για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας μορφής

## 15.5 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ ΣΥΝΗΘΟΥΣ ΚΑΙ ΟΧΛΗΡΗΣ ΜΟΡΦΗΣ

- 15.5.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής αποτελούν αυτές 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. προσέλκυση τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση κ.λπ.), όπως για παράδειγμα οι κινηματογράφοι, οι μπυραρίες, τα εστιατόρια ή οι ταβέρνες με μουσική.
- 15.5.2 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής αποτελούν αυτές οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων της (π.χ. προσέλκυση τροχαίας κυκλοφορίας, ηχορύπανση κ.λπ.), όπως για

παράδειγμα οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα κέντρα με ηχητικές ή/ και μουσικές εγκαταστάσεις και τα μπαρ.

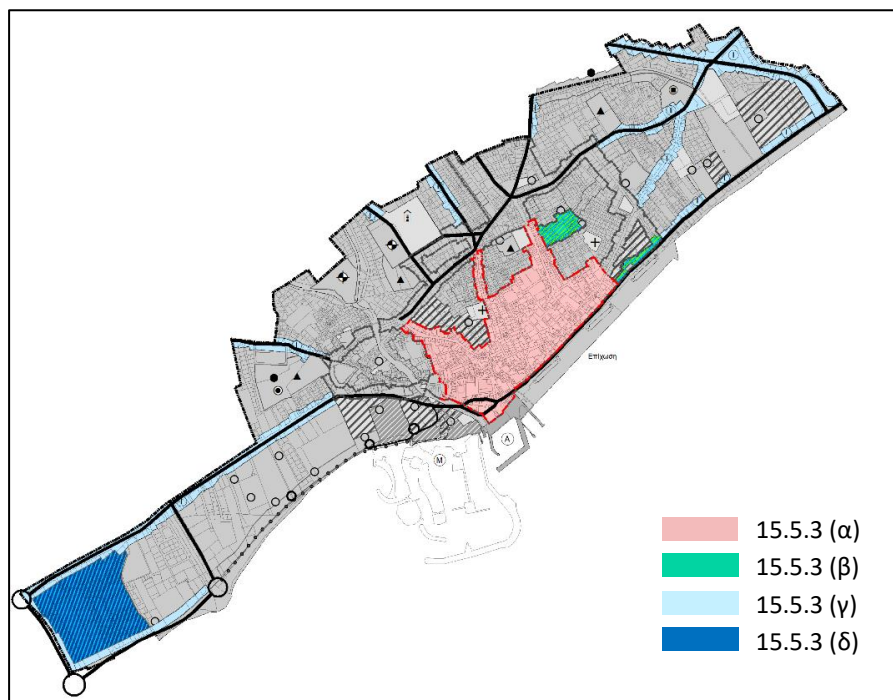
15.5.3 Οι περιοχές (παρουσιάζονται στην Εικόνα 15-2) όπου οι πιο πάνω αναπτύξεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας μπορούν να επιτρέπονται, εφόσον τηρούνται αυστηρά τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις των παραγράφων 15.6.1 και 15.6.2, είναι οι ακόλουθες:

(α) Πυρήνας της ΚΕΠ,

(β) στην περιοχή Εμπορίου/ Αναψυχής όπου αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου επιτρέπονται κατ' εξαίρεση, ενώ εξαιρούνται πλήρως τα μουσικοχορευτικά κέντρα. Νοείται ότι, σε περιπτώσεις όπου μελετώνται αιτήσεις κατ' εξαίρεση πριν τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

(γ) άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι εκτός Π.Ε.Χ.. Εξαίρεση αποτελεί η Ακταία Οδός, στην οποία, αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα επιτρέπονται μόνο στο τμήμα μεταξύ της Λεωφόρου Ομονοίας και Οδού Ιντίρα Γκάντι, και

(δ) στη Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων.



Εικόνα 15- 2 Χάρτης Χωροθετικής Πολιτικής για Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους και Οχληρής μορφής

## 15.6 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

15.6.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

(α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών, όπως αυτό καθορίζεται είτε σε σχετική Νομοθεσία και Κανονισμούς είτε από την οικεία Τοπική Αρχή. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γειτνίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης.

(β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή από παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή. 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 Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.

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

(δ) Για την απάμβλυνση τυχόν προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, 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) Στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη χωροθετείται κοντά σε κτήρια θρησκευτικής λατρείας, δεν θα πρέπει να προσβάλλεται ο χαρακτήρας τους και να επηρεάζεται η λειτουργία τους.

15.6.2 Στην περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους ή οχληρής μορφής, θα πρέπει επίσης να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις προς αποφυγή ή μετριασμό της ηχορύπανσης:

(α) Δημιουργία κλαμπ/ μουσικών σκηνών μόνο σε υπόγειους χώρους, νοουμένου ότι διασφαλίζονται πλήρως όλες οι αναγκαίες συνθήκες ασφάλειας και πυρασφάλειας.

(β) Επιβολή αυστηρών όρων ηχομόνωσης, ιδιαίτερα όταν οι χρήσεις αυτές βρίσκονται σε ισόγειο χώρο και συνορεύουν με κατοικίες.

(γ) Δημιουργία προθήκης για ηχητική και οπτική απομόνωση της οχληρής χρήσης εσωτερικά του κτηρίου.

(δ) Απαγόρευση επέκτασης της χρήσης σε υπαίθριους ή ημιυπαίθριους χώρους, σε περίπτωση που η χρήση συνορεύει άμεσα με κατοικίες.

(ε) Περιορισμός της μουσικής εντός του εσωτερικού χώρου της ανάπτυξης.

15.6.3 Για όλους τους τύπους αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας θα πρέπει να εφαρμόζονται τα ακόλουθα μέτρα:

(α) Μέτρα προς επίτευξη της αρχιτεκτονικής συνοχής της περιοχής:

(i) Διατήρηση των προσόψεων των ιστορικών Οικοδομών.

(ii) Αυστηρή ρύθμιση των επιγραφών και χρωμάτων.

(iii) Διατήρηση του εσωτερικού και εξωτερικού των ιστορικών Οικοδομών, με επουσιώδεις μόνο διαφοροποιήσεις εκεί όπου είναι αναγκαίο.

Νοείται ότι, όπου η εφαρμογή των πιο πάνω μέτρων δεν είναι εφικτή, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απορρίψει την αίτηση ανεξάρτητα αν η χρήση είναι επιτρεπτή.

(β) Μέτρα κυκλοφορίας και στάθμευσης:

(i) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης εργαζομένων και πελατών σε ενιαίους χώρους. Εντός του Πυρήνα της ΚΕΠ δεν θα επιτρέπεται η εξαγορά χώρων στάθμευσης.

- (ii) Ειδικές διευθετήσεις προσπέλασης οχημάτων για σκοπούς στάθμευσης και τροφοδοσίας ώστε να αποφεύγεται, κατά το δυνατό, ο επηρεασμός οικιστικών δρόμων/ γειτονιών.

15.6.4 Τα καμπαρέ και τα μουσικοχορευτικά κέντρα τύπου καμπαρέ δεν θα επιτρέπονται εντός του ορίου του Σχεδίου Περιοχής.

---

## 15.7 ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΔΕΞΙΩΣΕΩΝ

15.7.1 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 οι οποίες διέπονται από τις πρόνοιες του περί Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου. 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 δυνατόν να επιτρέπεται στην Ειδική Περιοχή μεταξύ του Παλιού και Νέου Λιμανιού και στη Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων.

15.7.2 Για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα λαμβάνονται υπόψη τα ανάλογα κριτήρια της παραγράφου 15.6 και 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 δρόμους πρωταρχικής σημασίας. Η προσπέλαση πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους/ εξόδους, οι οποίες θα διασφαλίζουν ικανοποιητική ορατότητα. Η απόσταση της οικοδομής από το οδικό σύνορο πρέπει να είναι 25,00 μέτρα τουλάχιστον από δρόμο πρωταρχικής σημασίας, και 15,00 μέτρα τουλάχιστον από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο. Εάν παραστεί ανάγκη, θα απαιτείται από τους αιτητές η υποβολή Μελέτης Εκτίμησης 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.

15. Αναψυχή και Ψυχαγωγία

(γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο δομημένο περιβάλλον και θα διαθέτει υπαίθριους τοπιοτεχνημένους χώρους.

15.7.3 Είναι δυνατή η χωροθέτηση αυτοτελών Αιθουσών Δεξιώσεων σε βιομηχανικές οικοδομές/ παραδοσιακές αποθήκες, νοούμενου ότι ικανοποιούνται τα κριτήρια των παραγράφων 15.6 και 15.7.2



	Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους ή οχληρής μορφής	Αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων
Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Επιτρέπονται	Μόνο στον πυρήνα της ΚΕΠ επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται
Περιοχή Εμπορίου	Επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Επιτρέπονται  Στην Ακταία Οδό, επιτρέπεται μόνο η ήπιας μορφής αναψυχή από την Οδο Ιντίρας Γκάντι μέχρι την ένωση με τη Λεωφ. Φ. Ρούσβελτ.	Επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι εκτός Π.Ε.Χ.. Στην Ακταία Οδό, θα επιτρέπονται μόνο στο τμήμα μεταξύ της Λεωφ. Ομοιοίας και Οδού Ιντίρα Γκάντι.	Δεν επιτρέπονται
Περιοχές Εμπορίου/Αναψυχής	Επιτρέπονται	Επιτρέπονται κατ' εξαίρεση. Δεν επιτρέπονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα.	Δεν επιτρέπονται
Περιοχές Τοπικού Εμπορίου Διευκολύνσεων	Επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται
Περιοχή Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης/Αναψυχής	Επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Επιτρέπονται
Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (πρώην βιοτεχνική ζώνη Κατηγορίας Β)	Επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται
Ειδική Περιοχή μεταξύ του Παλιού και Νέου Λιμανιού- Περιοχή Γραφείων, Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης	Επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Επιτρέπονται
Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων.	Επιτρέπονται	Επιτρέπονται	Επιτρέπονται
Προϋποθέσεις - Παρατηρήσεις	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Κριτήρια και προϋποθέσεις παραγράφου 15.6</li> <li>- Τα καμπαρέ και τα μουσικοχορευτικά κέντρα τύπου καμπαρέ δεν επιτρέπονται εντός του ορίου του Σχεδίου Περιοχής.</li> </ul>		

**Πίνακας 15. 1 Βοηθητικός πίνακας καταγραφής βασικών επιτρεπόμενων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας ανα περιοχή**



## 16. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

### 16.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 16.1.1 Ο τουρισμός αποτελεί κινητήρια δύναμη οικονομικής ανάπτυξης της Κύπρου, τόσο σε επίπεδο χώρας, όσο και σε τοπικό επίπεδο. Το υφιστάμενο μοντέλο «ήλιου και θάλασσας» καθώς και οι ψηλοί ρυθμοί ανάπτυξης οδήγησαν σε αρκετές πιέσεις, ιδιαιτέρως κατά μήκος της παράκτιας ζώνης, με αρνητικές συνέπειες στην αειφορία του προορισμού (καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος, μονοδιάστατη ανάπτυξη και τυποποίηση τουριστικού προϊόντος, εποχικότητα και μειωμένη ανταγωνιστικότητα). Κατά συνέπεια, υπάρχει ανάγκη επαναξιολόγησης των πολεοδομικών πολιτικών που αφορούν την τουριστική ανάπτυξη και εισαγωγής τέτοιων πολιτικών και κινήτρων που θα βοηθήσουν στην ανάκαμψη, διαφοροποίηση και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος της Λεμεσού.
- 16.1.2 Για το ευρύτερο αστικό συγκρότημα της Λεμεσού, ο τομέας του τουρισμού αναμφισβήτητα αποτελεί μια σημαντική οικονομική δραστηριότητα. Εντούτοις, παρατηρείται έλλειψη προσφοράς ξενοδοχείων στο αστικό κέντρο και στην περιοχή του Σχεδίου γενικά.
- 16.1.3 Βασική επιδίωξη του Σχεδίου Περιοχής, σε σχέση με τον τουρισμό είναι η σωστή αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής που συνδυάζει πέρα από το δίπτυχο «ήλιος και θάλασσα» και τη δυνατότητα αξιοποίησης του πολιτιστικού προϊόντος της πόλης και η ανάδειξή της ως ολοκληρωμένου τουριστικού προορισμού, καθώς και η προώθηση υποδομών και εγκαταστάσεων που να διαφοροποιούν και να εμπλουτίζουν το ήδη προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, συμβάλλοντας και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.
- 16.1.4 Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή του Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η απουσία ικανοποιητικού αριθμού τουριστικών μονάδων αστικού τύπου που αφενός δυσχεραίνει το έργο της αναβίωσης του αστικού κέντρου και αφετέρου δεν παρέχει διαφοροποίηση στην παροχή καταλυμάτων/ κλινών.
- (β) Η ύπαρξη ασυμβίβαστων με την τουριστική ανάπτυξη χρήσεων, που μαζί με την οπτική ρύπανση και την περιβαλλοντική υποβάθμιση κάποιων περιοχών, έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη συνολική εικόνα του προϊόντος.

---

## 16.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

16.2.1 Ο κύριος στόχος του Σχεδίου Περιοχής σε ότι αφορά την τουριστική ανάπτυξη καθορίζεται από την Εθνική Στρατηγική Τουρισμού 2030 ως «βιώσιμη ανάπτυξη του Κυπριακού Τουρισμού με τρόπο ευεργετικό για την οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον» με παράλληλα οφέλη για την τοπική κοινωνία, η διαφοροποίηση και η μείωση της εποχικότητας. Επιπλέον, ως επιμέρους στόχοι καθορίζονται οι εξής:

- (α) Καθιέρωση της Λεμεσού ως ολόχρονου προορισμού.
- (β) Καθιέρωση της Λεμεσού ως ποιοτικού προορισμού.
- (γ) Καθιέρωση της Λεμεσού ως αυθεντικού προορισμού.

Η επίτευξη των πιο πάνω στόχων επιτυγχάνεται μέσω των πιο κάτω μέτρων:

- (α) Προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης με στόχο τον εμπλουτισμό της ποικιλίας της προσφοράς και την εξυπηρέτηση διαφόρων ομάδων πελατών.
- (β) Διαμόρφωση ευέλικτων πολιτικών που να επιτρέπουν την αναβάθμιση υφιστάμενων τουριστικών διευκολύνσεων, τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, και η δημιουργία νέων τουριστικών υποδομών.
- (γ) Διευκόλυνση και εμπλουτισμός των προνοιών για δημιουργία αστικών ξενοδοχείων, αξιοποιώντας και υφιστάμενα κτήρια.
- (δ) Ενθάρρυνση της δημιουργίας χώρων ήπιας αναψυχής και μικρών αστικών ξενοδοχείων και ξενώνων κατά μήκος του παραλιακού μετώπου και εντός του ιστορικού κέντρου.

---

## 16.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΠΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

16.3.1 Στην περιοχή του Σχεδίου, επισημαίνονται οι ακόλουθες περιοχές όπου είναι δυνατό να χωροθετείται η τουριστική ανάπτυξη (δείχνονται με γαλάζιο χρώμα στην Εικόνα 16-1) που αφορά αστικά ξενοδοχεία, Μικτών Τουριστικών Αναπτύξεων και ξενώνων, σε συνδυασμό με τις άλλες χρήσεις, σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 16.4:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή

(β) Στις Περιοχές Γραφείων, Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης: Στις περιοχές αυτές, λόγω του χαρακτήρα και της θέσης τους, δυνατόν να συνυπάρχουν γραφεία, κατοικίες και τουριστικές χρήσεις, ανάλογα με την περίπτωση.

(γ) Περιοχές Τουρισμού, Οικιστικής Ανάπτυξης και Αναψυχής: Στις περιοχές αυτές, λόγω του χαρακτήρα και της θέσης τους, δυνατόν να συνυπάρχουν τουριστικές και οικιστικές χρήσεις, καθώς και αναψυχή.



**Εικόνα 16-1** Περιοχές δυνητικής χωροθέτησης τουριστικών αναπτύξεων

16.3.2 Στις περιοχές αυτές, η τουριστική ανάπτυξη θα συνδυάζεται με τις κεντρικές λειτουργίες της πόλης και αναμένεται να συμβάλει στην αναζωογόνηση και αναβάθμιση του αστικού πυρήνα, εξυπηρετώντας μια ιδιαίτερη κατηγορία επισκεπτών με ενδιαφέροντα εμπορικής, κοινωνικής ή πολιτιστικής φύσης. Στοιχεία ενδιαφέροντος των περιοχών αυτών είναι η Μαρίνα και το Παλιό Λιμάνι, το Μεσαιωνικό Κάστρο, το ιστορικό κέντρο, οι εμπορικοί δρόμοι/ πεζόδρομοι, και οι ανοικτοί ελεύθεροι χώροι μεγάλης κλίμακας, όπως ο Δημοτικός Κήπος και το παραλιακό πολυλειτουργικό πάρκο.

## 16.4 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

16.4.1 Στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 16.3.1 δυνατό να επιτρέπεται ανάπτυξη αστικών ξενοδοχείων (συμπεριλαμβανομένων boutique και suites hotels), 3, 4 και 5 αστέρων μόνο, με μέγιστη δυναμικότητα 100 δωματίων και

ελάχιστο μέγεθος γηπέδου ανάπτυξης τα 1.000 τ.μ. (εξαιρουμένων των περιοχών συνεχούς δόμησης), Μικτών Τουριστικών Αναπτύξεων, καθώς και ξενώνων, νοουμένου ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

(α) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Εθνικής Στρατηγικής Τουρισμού, και τα χαρακτηριστικά της είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου ή του περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενώνων Νόμου, αντίστοιχα, όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται.

(β) Η κλίμακα, η ογκοπλασία, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης συνάδουν με τον χαρακτήρα της περιοχής και προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον, σύμφωνα με τις Κατευθυντήριες Γραμμές για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος (Παράρτημα Ε).

(γ) Διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.

(δ) Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης είναι τα αντίστοιχα που ισχύουν για οικιστική ανάπτυξη.

16.4.2 Νοείται ότι, λαμβανομένων υπόψη του χαρακτήρα της περιοχής και άλλων πολεοδομικών παραμέτρων, είναι δυνατό να απαιτηθεί μείωση του συντελεστή δόμησης και του ποσοστό κάλυψης, καθώς επίσης και του αριθμού ορόφων και του ύψους που ισχύουν στην περιοχή.

16.4.3 Σε Παραδοσιακές Οικοδομές (κηρυγμένες ως Αρχαία Μνημεία ή/ και Διατηρητέες Οικοδομές ή/ και Παραδοσιακές<sup>4</sup>) θα επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα νοουμένου ότι οποιεσδήποτε προσθήκες/ μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στον χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο, την τυπολογία και την μορφολογία του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες των σχετικών Προτύπων για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης (Μείωση Απαιτήσεων) της εκάστοτε εν ισχύ Εντολής.

---

<sup>4</sup> Βάσει της περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας

## 16.5 ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ – ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

16.5.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτει κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις:

(α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία και των προνοιών του Σχεδίου Περιοχής αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών).

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

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

16.5.2 Οι πιο πάνω προσθήκες είναι αποδεκτές με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η υφιστάμενη μονάδα και ο χώρος επέκτασής της ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια του Σχεδίου Περιοχής (περιοχές αστικών ξενοδοχείων, τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής οικοδομής).

(β) Οι πιο πάνω προσθήκες/ μετατροπές δεν επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

(γ) Τηρούνται όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.

(δ) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις οποίες υλοποιήθηκε η ανάπτυξη.

16.5.3 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες -πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής- και διαθέτει κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί, έστω και αν η χρήση δεν είναι επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου, εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

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

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

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

(ii) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν όπως αυτό υπολογίσθηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση το συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής Ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογισθεί κατά την



αδειοδότησή της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι 2 (δυο) ορόφους.

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

(γ) Ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις της παραγράφου 16.5.2.

Νοείται ότι, προσθήκες/ μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική, με εξαίρεση την πρόνοια 16.5.3(β)(iii), μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

16.5.4 Ανεξάρτητα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 16.5.1 και 16.5.2 πιο πάνω, το δομήσιμο εμβαδόν υφιστάμενης τουριστικής μονάδας δύναται να αυξηθεί όταν αυτό αφορά εμπλουτιστικά έργα, πέραν του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.7 και νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται ο χαρακτήρας και οι ανέσεις της περιοχής και που η υπέρβαση των ορόφων είναι μέχρι 2 (δύο).

---

## 16.6 ΕΜΠΛΟΥΤΙΣΤΙΚΑ ΈΡΓΑ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ

16.6.1 Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αποτελούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου της ανάπτυξης του ξενοδοχείου/ τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια (τα αυτοτελή εμπλουτιστικά έργα εμπίπτουν στις επιμέρους θεματικές πολιτικές του Σχεδίου):

(α) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην

προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας του τόπου, κ.ο.κ.

(β) Παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας και αναψυχής καθώς και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες (π.χ. χώροι εργασίας και συσκέψεων) που συνδυάζονται με το ξενοδοχείο/ τουριστικό κατάλυμα και εξυπηρετούν ευρύτερες ομάδες.

(γ) Χωροθετούνται σωστά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους, χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα αισθητικής, κατασκευής και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος και συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.

(δ) Κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου αφού εξασφαλισθούν οι θετικές απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού και όλων των αρμόδιων αρχών κατά περίπτωση.

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

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

(β) Μικρά κέντρα ευεξίας, θαλασσοθεραπείας και υδροθεραπείας.

(γ) Αίθουσες συνεδριάσεων και εργασίας.

(δ) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώροι παραγωγής/ γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων, κέντρα πληροφόρησης/ερμηνείας.

(ε) Εξειδικευμένα/ θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος ή/ και εστιατόριο όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση την περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία.

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

**16.7 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΕΜΠΛΟΥΤΙΣΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ**

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

(α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες –πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής– και διαθέτουν κατάταξη από το Υφυπουργείο Τουρισμού).

(β) Αποτελούν υφιστάμενες μερικώς αδειούχες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα της παρούσας πολιτικής, τις πρόνοιες της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών αναφορικά με τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, τις άλλες πρόνοιες των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Παράρτημα Β), καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.

(γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

16.7.2 Τα κίνητρα, τα οποία περιγράφονται στην παράγραφο 16.7.3, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 16.7.1. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων (*family rooms*), σουιτών και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

16.7.3 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 16.6.1 και 16.6.2 όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 16.7.1 και εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν μειώθηκε σε σχέση με τον συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.

(β) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που

ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Η παρούσα ισχύει εφόσον ικανοποιούνται οι επιφυλάξεις της παραγράφου 16.6.1.

(γ) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε Πολεοδομική Ζώνη όπου η τουριστική χρήση δεν επιτρέπεται, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για την κύρια χρήση ή εκείνης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας με βάση την οποία ανεγέρθηκε το κατάλυμα, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος. Η παρούσα ισχύει νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 16.6.2(γ), (δ) και (ε).

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

16.7.5 Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση δημιουργίας τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες δεν θα απαιτούνται επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τα εμπλουτιστικά έργα που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους ενοίκους της τουριστικής μονάδας. Για τα υπόλοιπα εμπλουτιστικά έργα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εξαγορά μέχρι και 30% των πρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, όταν υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες για την εξασφάλισή τους στο τεμάχιο της ανάπτυξης, ανεξάρτητα από τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

---

## 16.8 ΆΛΛΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ

16.8.1 **Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού:** Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Υφυπουργείου Τουρισμού, με το οποίο θα διαβουλεύεται πριν τη λήψη της απόφασής της.

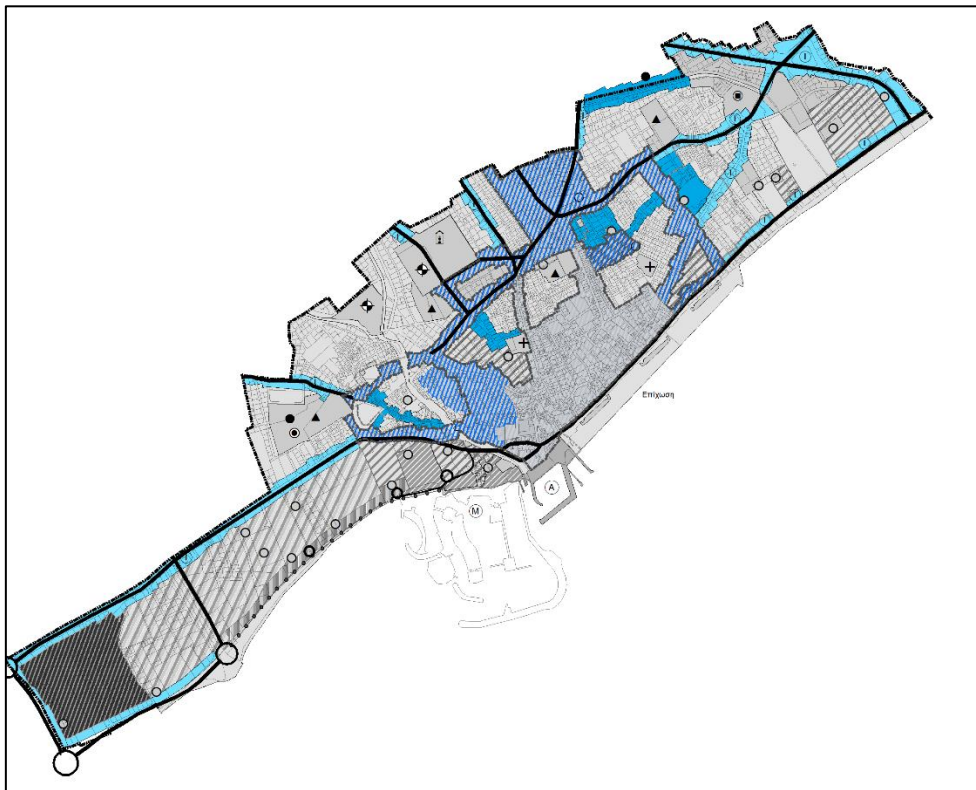
16.8.2 **Σχέδιο παροχής κινήτρων για Απόσυρση Τουριστικών Κλινών:** Στην περιοχή του Σχεδίου θα ισχύουν οι πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών.

## 17. ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

### 17.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 17.1.1 Στην περιοχή του Σχεδίου δεν επιτρέπεται η βιομηχανική ανάπτυξη, καθώς επίσης και η βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Α' και Β'.
- 17.1.2 Βασική πρόνοια του Σχεδίου Περιοχής είναι η μετακίνηση των ασυμβίβαστων χρήσεων, τύπου βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Α' και Β' και μεγάλων αποθηκών, από το αστικό κέντρο. Για τον σκοπό αυτό, το Σχέδιο δεν επιτρέπει οποιοσδήποτε επεκτάσεις σε υφιστάμενες τέτοιες αναπτύξεις.
- 17.1.3 Η καθοριζόμενη στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων), η οποία έχει σε μεγάλο βαθμό αναπτυχθεί με βιοτεχνίες και αποθήκες, δεν αναμένεται να αλλάξει σύντομα χρήση. Για τον λόγο αυτό, το Σχέδιο αποδέχεται βραχυπρόθεσμα την εκεί παραμονή βιοτεχνικών αναπτύξεων κατηγορίας Β' και Γ', ασχέτως τύπου και μεγέθους, με δυνατότητα μόνο περιορισμένων προσθηκών και μετατροπών σύμφωνα με τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής (Παράρτημα Α).

### 17.2 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Γ'



Εικόνα 17- 1 Περιοχές δυνητικής χωροθέτησης Βιοτεχνικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Γ

17.2.1 Οι Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ', είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές που δείχνονται στην Εικόνα 17-4 , ως ακολούθως:

(α) Στην Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (πρώην Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β') μέχρι της τάξεως των 450 τ.μ.

(β) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (εκτός Πυρήνα της ΚΕΠ) και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της περιοχής, δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης και αφορά ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους τύπους: ζαχαροπλαστείο, αρτοποιείο, βιοτεχνία παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικό εργαστήριο, χημικό, μικροβιολογικό και οδοντοτεχνικό εργαστήριο και καθαριστήριο ρούχων κλειστού συστήματος, εργαστήριο αργυροχοΐας, εργαστήριο αγγειοπλαστικής, εργαστήριο παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρομοίων βιοτεχνιών.

(γ) Στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδόν μέχρι 100 τ.μ., αφορά τους τύπους που περιγράφονται στην υποπαράγραφο (β) πιο πάνω και η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικές ανάγκες, δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί και ως πρατήριο λιανικής πώλησης, διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία και διαθέτει διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευσης υλικών.

17.2.2 Διευκρινίζεται ότι, ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων και αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β', μπορεί να χωροθετηθεί στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (εκτός Πυρήνα της ΚΕΠ) και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό στις ανέσεις και στην ομαλή κυκλοφορία στην περιοχή, και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών μπορεί να χωροθετηθεί μόνο με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 18 (Πρατήρια Πετρελαιοειδών).

---

### 17.3 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

17.3.1 Μικρές και λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (εκτός του Πυρήνα της ΚΕΠ) και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι η αποθηκευτική ανάπτυξη έχει εμβαδό μέχρι της τάξης των 100τ.μ. Νοείται ότι, οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δεν θα

προκαλούν οχληρία (θόρυβο, σκόνες, οσμές, κραδασμούς κ.ο.κ.), δεν θα είναι εύφλεκτα ή/ και τοξικά, και νοουμένου ότι οι αποθήκες δεν θα δημιουργούν πρόβλημα στη γύρω περιοχή από άποψη πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης, συνθηκών φορτοεκφόρτωσης και εμφάνισης, και δεν υποβαθμίζουν το περιβάλλον γενικά.

- 17.3.2 Οι μεγάλες υφιστάμενες αποθήκες που βρίσκονται στον Πυρήνα της ΚΕΠ, στις περιοχές Τοπικού Εμπορίου/ Διευκολύνσεων και σε περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης, δεν θα δικαιούνται οποιασδήποτε επέκτασης, εκτός και αν emπίπτουν στην Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Εμπορίου, Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων). Σε τέτοια περίπτωση, θα έχουν δυνατότητα μόνο περιορισμένων προσθηκών και μετατροπών σύμφωνα με τις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής (Παράρτημα Β).





## 18. ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

### 18.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 18.1.1 Στο Σχέδιο Περιοχής, η χωροθετική πολιτική για την ανέγερση πρατηρίων πετρελαιοειδών και οι σχετικές προϋποθέσεις για τη λειτουργία τέτοιας ανάπτυξης, αποσκοπούν στην ενίσχυση του αισθήματος ασφάλειας σε σχέση με τις αποστάσεις από περιοχές κατοικίας και άλλες ευαίσθητες χρήσεις, ενώ διασφαλίζεται η επάρκεια της παροχής της αναφερόμενης διευκόλυνσης.

### 18.2 ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

- 18.2.1 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή ότι 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 του περιβάλλοντος της περιοχής γενικότερα.
- 18.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εγκατάσταση και λειτουργία πρατηρίου πετρελαιοειδών, υπό προϋποθέσεις, στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Σε γήπεδα ανάπτυξης που βρίσκονται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και οι οποίες εμπίπτουν, ή εμπίπτουν μερικώς, σε Άξονα Δραστηριότητας.
- (β) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά μήκος βασικών συλλεκτήριων δρόμων που συμπίπτουν με Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι κριθεί ότι η περιοχή δεν εξυπηρετείται επαρκώς από άλλα πρατήρια πετρελαιοειδών.
- 18.2.3 Νοείται ότι, στην περίπτωση (β) πιο πάνω, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, δεν είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 1.000 μέτρων μεταξύ τους.

### 18.3 ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΠΡΑΤΗΡΙΟ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

- 18.3.1 Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι αποκλειστικά αυτές οι οποίες προβλέπονται στον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς εν ισχύ Κανονισμούς. Νοείται ότι, οποιαδήποτε χρήση, η οποία ταυτόχρονα εμπίπτει στον ορισμό της Βιοτεχνικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Γ' (βλέπε Κεφάλαιο 17), θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν θα επηρεάζει

αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

- 18.3.2 Νοείται περαιτέρω ότι, η άλλη χρήση είναι δυνατόν να επιτρέπεται εφόσον δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, δεν δημιουργεί οχλήσεις και δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών.

---

#### 18.4 ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

- 18.4.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών, και των ακόλουθων βοηθητικών για τη λειτουργία του πρατηρίου χρήσεων, σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, νοουμένου ότι:

(α) Η λειτουργία του 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) Δεν δημιουργείται όχληση και επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων.

(δ) Δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα.

(ε) Η χωροδιάταξη της ανάπτυξης, ο τρόπος λειτουργίας και η εγκατάσταση συμπληρωματικών χρήσεων, θα είναι τέτοια ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ή γειτονικών οικιστικών ή τουριστικών αναπτύξεων, άλλων ευαίσθητων αναπτύξεων, ή και ιδιοκτησιών.

(στ) Η απόσταση μεταξύ του πλησιέστερου σημείου του κρίσιμου χώρου της ανάπτυξης (του κέντρου της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καυσίμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως) και υφιστάμενων αναπτύξεων που λειτουργούν ως χώροι λατρείας, νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, ξενοδοχεία, κινηματογράφοι, ή άλλοι παρόμοιοι χώροι συνάθροισης πληθυσμού, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φροντιστηρίων), θα είναι ίση ή μεγαλύτερη των 200 μέτρων. 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.

- 18.4.2 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε ιδιοκτησία που γειτνιάζει με Οικιστική Ζώνη, οποιαδήποτε δραστηριότητα σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και σε απόσταση τουλάχιστον 8,00 μέτρων από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη, θα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου. Ο χώρος θα τοποιοτεχνείται κατάλληλα με δενδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να μην επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη άλλων χρήσεων σε πρατήριο πετρελαιοειδών, έστω και αν αυτές προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς εν ισχύ Κανονισμούς.
- 18.4.3 Στα πρατήρια πετρελαιοειδών θα χωροθετείται θέση φόρτισης ηλεκτρικού αυτοκινήτου για δημόσια χρήση.

---

## 18.5 Άλλες Προνοίες

- 18.5.1 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 ιδιαίτερα παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων, ιδιαίτερα όταν πρατήρια πετρελαιοειδών χωροθετούνται σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, καθώς και σε δρόμους όπου η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία δεν συμπίπτει με Άξονα Δραστηριότητας, στο σύνολο της ή μερικώς. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοποιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, μεγαλύτερες από τις απαιτούμενες αποστάσεις από τα σύνορα, κ.ο.κ.
- 18.5.2 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 προηγούμενης παραγράφου. Σε περιπτώσεις, ωστόσο, που αίτηση αφορά την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών ή την προσθήκη νέων διευκολύνσεων (π.χ. πλυντήριο ή λιπαντήριο), η πρόνοια της παραγράφου 18.5.1 θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής.
- 18.5.3 Επιπρόσθετα, νοείται ότι, σε όλες τις περιπτώσεις θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών εν ισχύ Κανονισμών.



## 19. ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ

### 19.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 19.1.1 Η περιοχή του Σχεδίου, αναμφίβολα, αποτελεί σημαντικό πόλο έλξης με σφαίρα επιρροής ολόκληρη την περιφέρεια και προσελκύει πολυάριθμες διακινήσεις ιδιωτικών οχημάτων, λεωφορείων και πεζών. Η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού λειτουργιών, υπηρεσιών και η αναβάθμιση περιοχών και χώρων υψηλού ενδιαφέροντος (Τεχνολογικό Πανεπιστήμιο Κύπρου, Μαρίνα Λεμεσού, Έργα στο Κέντρο της πόλης, Παλιό Λιμάνι, Πολυλειτουργικό Πάρκο, κ.ά.), χωρίς τις αντίστοιχες πρόνοιες για την εξυπηρέτηση των αναγκών μετακίνησης, έχουν ως αποτέλεσμα, εκτός από τις πολύ θετικές επιπτώσεις στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου, την επιδείνωση του ήδη υπάρχοντος σοβαρού κυκλοφοριακού προβλήματος.
- 19.1.2 Το κέντρο της πόλης εξυπηρετείται, κατά κανόνα, από στενούς δρόμους περιορισμένης χωρητικότητας, αρκετοί από τους οποίους λειτουργούν και ως εμπορικοί άξονες, γεγονός που μειώνει παραπέρα την κυκλοφοριακή τους ικανότητα. Οι κύριες οδικές αρτηρίες περιμετρικής κυκλοφορίας που συμπληρώνουν το ακτινωτό δίκτυο είναι η παραλιακή λεωφόρος, οι παράλληλες οδοί Ναυαρίνου/ Γλάδστωνος και η λεωφόρος Αρχ. Μακαρίου Γ'. Οι πιο πάνω άξονες, δεν ικανοποιούν επαρκώς τις κυκλοφοριακές ανάγκες του κέντρου της Λεμεσού γιατί εξυπηρετούν ταυτόχρονα και τις ευρύτερες κυκλοφοριακές και εμπορικές ανάγκες ολόκληρου του αστικού συγκροτήματος.
- 19.1.3 Η προβληματική διάθροιση του οδικού δικτύου συνοδεύεται από την αυξημένη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου, το χαμηλό επίπεδο εξυπηρέτησης των αστικών συγκοινωνιών και τις σημαντικές ελλείψεις σε υποδομή (χώροι στάθμευσης, πεζοδρόμια, πεζόδρομοι κ.λπ.). Ο συνδυασμός των πιο πάνω επιτείνει το κυκλοφοριακό πρόβλημα με κύρια χαρακτηριστικά την αυξημένη συμφόρηση της τροχαίας κυκλοφορίας, τα οδικά δυστυχήματα, την παράνομη στάθμευση και τη ρύπανση του περιβάλλοντος.
- 19.1.4 Οι προαναφερθείσες διαπιστώσεις καθιστούν επιτακτική την αναζήτηση σφαιρικής και σύνθετης αντιμετώπισης του κυκλοφοριακού προβλήματος που, λόγω προχωρημένου βαθμού ανάπτυξης της περιοχής, πρέπει να βασίζεται στην ορθολογική αξιοποίηση και διαχείριση του υφιστάμενου οδικού δικτύου που να συνδυάζει ρεαλιστικά την κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική πτυχή.
- 19.1.5 Από τα πιο πάνω, προκύπτει ότι τα κύρια προβλήματα στον τομέα της κυκλοφορίας, των μεταφορών και της στάθμευσης είναι:

(α) Το υποβαθμισμένο σύστημα δημόσιων μεταφορών και η σύγκλιση όλων των διαδρομών στο κέντρο της πόλης.

(β) Η αυξημένη χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου και η αδυναμία της περιοχής να εξυπηρετεί το αυτοκίνητο λόγω της περιορισμένης χωρητικότητας των υφιστάμενων δρόμων.

(γ) Η ελλιπής και προβληματική διάρθρωση του οδικού δικτύου, η αναποτελεσματική ρύθμιση ορισμένων βασικών κόμβων και η αργοπορία στη βελτίωση σημαντικών οδικών αξόνων.

(δ) Η σταδιακή μετατροπή όλων των κύριων και δευτερευόντων δρόμων σε άξονες εμπορικής δραστηριότητας.

(ε) Η έλλειψη βασικής υποδομής τόσο για τα ιδιωτικά οχήματα όσο και για τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, τα ποδήλατα και τους πεζούς.

---

## 19.2 ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (ΣΒΑΚ)

19.2.1 Το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ), η μελέτη του οποίου ολοκληρώθηκε το 2019, καθώς και η γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής η οποία εκδόθηκε στις 13/04/2020, περιέχει σημαντικά ευρήματα, συμπεράσματα, εισηγήσεις και μέτρα πολιτικής που αφορούν την ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Λεμεσού. Η μελέτη αυτή συνυπολογίζει, συσχετίζει και συνδέει τα δημογραφικά δεδομένα, τα δεδομένα και χαρακτηριστικά της διακίνησης στο συγκοινωνιακό σύστημα, το πολεοδομικό καθεστώς και χρήσεις γης, καθώς και άλλα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα, και εισηγείται μέτρα και δράσεις που να καλύψουν τις ανάγκες του συγκοινωνιακού συστήματος του αστικού συμπλέγματος της ευρύτερης Λεμεσού, με χρονικό ορίζοντα το 2030, στοχεύοντας στην επίτευξη συνθηκών βιώσιμης κινητικότητας.

19.2.2 Η πιο πάνω αναφερόμενη μελέτη αποτελεί, για το Σχέδιο Περιοχής, πολύ χρήσιμο εργαλείο πολιτικής και τα πορίσματα και εισηγήσεις της τροφοδοτούν τη διαδικασία λήψης αποφάσεων σε σχέση με την Κυκλοφοριακή Πολιτική, ειδικότερα σε σχέση με τα πιο κάτω, στα οποία εστιάζεται η ανάλυση, συμπεράσματα και εισηγήσεις της μελέτης:

(α) Ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας, του επιπέδου και της κάλυψης των υπηρεσιών του δικτύου των Δημοσίων Συγκοινωνιών.

(β) Εισαγωγή ολοκληρωμένων υποδομών για την ανάπτυξη του δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων για ασφαλή διακίνηση των πολιτών, ειδικότερα ατόμων με αναπηρίες.

(γ) Εφαρμογή ολοκληρωμένης πολιτικής για τη στάθμευση, νοουμένου ότι υπάρχουν οι αναγκαίες υποδομές, δεδομένα και προϋποθέσεις για χρήση από το κοινό εναλλακτικών, αλλά ελκυστικών, επιλογών διακίνησης.

(δ) Εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και κυκλοφοριακής ύφεσης σε εκτεταμένες οικιστικές περιοχές στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Λεμεσού.

- 19.2.3 Επιπρόσθετα, τα αποτελέσματα της μελέτης αποτελούν καθοδηγητικό εργαλείο για την υλοποίηση των προνοιών της Κυκλοφοριακής Πολιτικής του Σχεδίου. Οι προτάσεις της μελέτης, που αφορούν την περιοχή του Σχεδίου, θα αξιολογούνται και μελετώνται περαιτέρω, και εφόσον τα στοιχεία, δεδομένα, διαθέσιμοι πόροι και υποδομές δημιουργούν τις προϋποθέσεις για υλοποίηση του επιμέρους έργου τότε, σε συνεργασία με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, θα προχωρά η υλοποίηση του.

---

### 19.3 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

- 19.3.1 Οι στόχοι του Σχεδίου Περιοχής στον τομέα της Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας είναι οι ακόλουθοι:

(α) Ανασυγκρότηση και ποιοτική αναβάθμιση του δικτύου δημοσίων μεταφορών με τρόπο που να εξυπηρετεί αποτελεσματικά όλη την έκταση του κέντρου της πόλης και να μη συγκρούεται με τους άλλους τρόπους διακίνησης.

(β) Τη μείωση της χρήσης ιδιωτικού οχήματος για τις μετακινήσεις, ιδιαίτερα εντός του Αστικού Κέντρου και την επακόλουθη μείωση της ζήτησης για στάθμευση.

(γ) Ουσιαστική βελτίωση της προσιτότητας της περιοχής δίνοντας έμφαση στην εύκολη πρόσβαση λεωφορείων, ποδηλάτων και πεζών, και διαχωρίζοντας κατά το δυνατό τη διακίνηση πεζών και οχημάτων.

(δ) Συμπλήρωση και βελτίωση του οδικού δικτύου με τρόπο ώστε να υπάρχει αποτελεσματική διοχέτευση της κυκλοφορίας στους επιλεγμένους οδικούς άξονες.

(ε) Εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης που θα εξασφαλίζουν περιμετρική κυκλοφορία οχημάτων, περιφερειακούς χώρους στάθμευσης, συμπαγείς πεζοδρομημένες περιοχές και διασφάλιση του οικιστικού χαρακτήρα ορισμένων γειτονιών.

(στ) Διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής, για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης ενδοαστικών διακινήσεων με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι το ποδήλατο και η πεζοκίνηση.

(ζ) Τη διαχείριση της ζήτησης για στάθμευση, ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές/άξονες δραστηριότητας, δρόμους πρωταρχικής σημασίας και περιοχές κατοικίας.

(η) Τη δενδροφύτευση οδικών αξόνων και χώρων στάθμευσης με κατάλληλα για το κλίμα της Κύπρου φυτά, μετά από διαβούλευση με τις αρμόδιες αρχές, ώστε να δημιουργηθούν συνθήκες μικροκλίματος

Οι στόχοι αυτοί εναρμονίζονται, σε εθνικό επίπεδο, με την Εθνική Στρατηγική για τις Μεταφορές, το Πρόγραμμα Ενίσχυσης των Δημοσίων Μεταφορών και τα πορίσματα του ΣΒΑΚ, και, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, με την Πράσινη Βίβλο: «*Διαμόρφωση νέας Ευρωπαϊκής Κουλτούρας Αστικής Κινητικότητας*» και γενικότερα με την Ευρωπαϊκή Πολιτική Μεταφορών, όπως αυτή διαμορφώθηκε μετά το 2010.

19.3.2 Οι πιο πάνω στόχοι συμβαδίζουν πλήρως με τη σύγχρονη ευρωπαϊκή φιλοσοφία επίτευξης συνθηκών βιώσιμης αστικής κινητικότητας στις αστικές περιοχές, που αποσκοπεί στη σημαντική και 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. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης στο αστικό κέντρο, είναι, ιδανικά, συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του συγκοινωνιακού συστήματος καθώς και με τις συνθήκες που επικρατούν αναφορικά με την τροχαία κυκλοφορία, έτσι ώστε να αυξάνεται στο μέγιστο η ωφελιμότητα από τις επενδύσεις δημόσιων και ιδιωτικών πόρων και, παράλληλα, να αποφεύγεται ή να περιορίζεται, όσο είναι δυνατόν, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου και η κυκλοφοριακή επιβάρυνση των επιμέρους περιοχών του κέντρου.

19.3.3 Η πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό, συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις προτεραιότητες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Το Σχέδιο Περιοχής εξειδικεύει τις γενικότερες αναφορές του Τοπικού Σχεδίου με συγκεκριμένες και λεπτομερείς προτάσεις για το κέντρο της πόλης, όπως αναφέρεται στη συνέχεια.

---

#### 19.4 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ/ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

19.4.1 Το Αστικό Οδικό Δίκτυο 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.

- 19.4.2 Η Ιεράρχηση/ Κατηγοριοποίηση του Αστικού Οδικού Δικτύου λαμβάνει επίσης υπόψη το υφιστάμενο σύστημα ιεράρχησης που ακολουθείται στα εγκεκριμένα Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Ο λεπτομερής σχεδιασμός και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του Αστικού Οδικού Δικτύου βασίζονται γενικά στο εκάστοτε ισχύον Εγχειρίδιο/ Πρότυπα Γεωμετρικού Σχεδιασμού Αστικών Δρόμων του Τμήματος Δημοσίων Έργων, καθώς και στις εκάστοτε δεσμεύσεις που προκύπτουν από την επιτόπου κατάσταση.

---

## 19.5 ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΟ ΚΥΡΙΟ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΟ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

- 19.5.1 Το αστικό οδικό δίκτυο απαρτίζεται από τους Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας και το Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο, και αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της πόλης. Το δίκτυο στοχεύει στην εξυπηρέτηση των προβλεπόμενων μετακινήσεων, διευκολύνοντας την εύρυθμη λειτουργία των δημόσιων αστικών συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατόν να αποτελεί τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο και βασικό δευτερεύον αστικό οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα, στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιαστικό ρόλο. Γι' αυτό είναι σημαντική η έγκαιρη υλοποίηση όλων των τμημάτων του για την εύρυθμη λειτουργία του συνόλου της πόλης. Το οδικό δίκτυο αποτυπώνεται στο Σχέδιο αρ. 4.

### **Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας (Πρωτεύουσες και Δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες):**

- 19.5.2 Το δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας του Τοπικού Σχεδίου και του Σχεδίου Περιοχής κατ' επέκταση, προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για ενδοαστικές διακινήσεις στις περιοχές ανάπτυξης του Σχεδίου. Τμήματα του δικτύου ενδέχεται να μην προωθηθούν ως έργα άμεσης προτεραιότητας κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος 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.

- 19.5.3 Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του 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.
- 19.5.4 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 Σχεδίου.
- 19.5.5 Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Σχεδίου θα διασφαλίζεται με την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες ή με απαλλοτρίωση, σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- 19.5.6 Κατά τον τελικό σχεδιασμό και την υλοποίηση των έργων βελτίωσης των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, ιδιαίτερα στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία για διασφάλιση της ενιαίας λειτουργίας αστικών περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου συστήματος πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ.
- 19.5.7 Για τις νέες οδεύσεις και βελτιώσεις οδικών αξόνων θα λαμβάνονται υπόψη οι Στρατηγικοί Χάρτες Θορύβου και τα Σχέδια Δράσης για το Πολεοδομικό Συγκρότημα Λεμεσού (2022), του Τμήματος Περιβάλλοντος, με σκοπό τη διαχείριση του θορύβου από τις οδικές μεταφορές και τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις (λιμενικός θόρυβος).



**Εικόνα 19- 1 Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας**

#### **Ακτινωτοί Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας**

- 19.5.8 Οι ακτινωτοί δρόμοι πρωταρχικής σημασίας συγκλίνουν προς το Αστικό Κέντρο και εξυπηρετούν τις διακινήσεις μεταξύ της περιφέρειας και των κεντρικότερων αστικών περιοχών. Κατά κανόνα, οι ακτινωτοί δρόμοι υφίστανται σήμερα, αλλά η αναβάθμισή τους, με τον κατάλληλο σχεδιασμό και προϋποθέσεις, αποτελεί άμεση προτεραιότητα ώστε να διευκολυνθεί η λειτουργία του συνόλου της πόλης.
- 19.5.9 Οι δρόμοι της κατηγορίας αυτής αποτελούν συνήθως βασικές διαδρομές των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και για τον λόγο αυτό αποτελούν εξαιρετικά κρίσιμα τμήματα του οδικού δικτύου. Η σημασία των ακτινωτών δρόμων ενισχύεται λόγω της συμβολής τους στη διασφάλιση αποδεκτών συνθηκών προσπέλασης σε περιοχές του Αστικού Κέντρου.

#### **Περιμετρικοί Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας**

- 19.5.10 Οι περιμετρικοί δρόμοι πρωταρχικής σημασίας αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία του αστικού οδικού δικτύου και αναμένεται ότι με τη σταδιακή υλοποίηση ή αναβάθμισή τους θα διευκολυνθεί ουσιαστικά η κατανομή του βασικού φόρτου των ενδοαστικών μετακινήσεων, ενώ

ταυτόχρονα θα συμβάλουν στην απάμβλυνση της σημερινής κυκλοφοριακής και περιβαλλοντικής επιβάρυνσης εκτεταμένων αστικών περιοχών και ιδιαίτερα στην αποσυμφόρηση του Αστικού Κέντρου.

### **Δευτερεύον Οδικό δίκτυο**

19.5.11 Το δευτερεύον οδικό δίκτυο (βασικοί και δευτερεύοντες συλλεκτήριοι δρόμοι) αποτελούν σημαντικούς δρόμους, οι οποίοι διασφαλίζουν την άνετη και ασφαλή διακίνηση ιδιωτικών οχημάτων, ποδηλάτων, πεζών ή/ και Μέσων Μαζικής Μεταφοράς στο εσωτερικό των Περιβαλλοντικών Περιοχών. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτών των δρόμων θα καθορίζονται ως συνάρτηση του αναμενόμενου ρόλου τους και των χρήσεων γης που θα εξυπηρετούν.

19.5.12 Οι οδεύσεις του δευτερεύοντος οδικού δικτύου που περιλαμβάνονται στο παρόν Σχέδιο είναι ενδεικτικές και έχουν συμβουλευτικό χαρακτήρα ως προς τον έλεγχο ανάπτυξης.

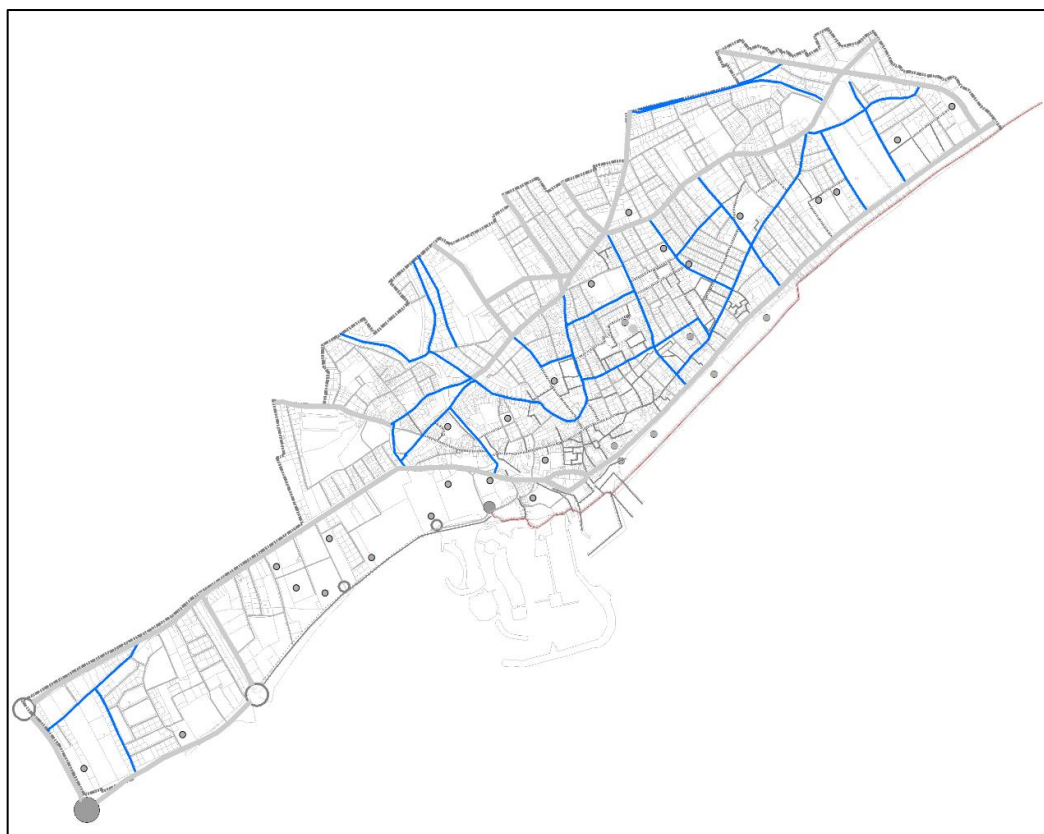
19.5.13 Για σκοπούς ιεράρχησης του οδικού δικτύου προτείνονται τα ακόλουθα ώστε να διευκολυνθεί η υλοποίηση των υπόλοιπων μέτρων της κυκλοφοριακής πολιτικής και να βελτιωθεί η προσβασιμότητα της περιοχής:

(α) Σχεδιασμός για ουσιαστική αναβάθμιση των περιμετρικών κύριων αξόνων (π.χ. οδός Γλάδστωνος) σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας και δημιουργία συνθηκών για την εύρυθμη χρήση τους από ιδιωτικά οχήματα και ΜΜΜ, αναβάθμιση των συμβολών τους με τη λεωφόρο Αρχ. Μακαρίου Γ' που αποτελεί τον βασικό παρακαμπτήριο υπερτοπικής σημασίας της κεντρικής περιοχής Λεμεσού, και δημιουργία συνθηκών για ασφαλή διακίνηση των ποδηλάτων και των πεζών.

(β) Συμπλήρωση της εσωτερικής περιμετρικής κυκλοφορίας γύρω από τον εμπορικό πυρήνα, με ορισμένους βασικούς δευτερεύοντες δρόμους.

(γ) Εξασφάλιση των βασικών συνδέσεων μεταξύ των υποπεριοχών του κέντρου, με το δευτερεύον οδικό δίκτυο.

(δ) Εξυπηρέτηση των αναγκών της γειτονιάς με το οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας, το οποίο προτείνεται να διαμορφωθεί και μονοδρομηθεί κατάλληλα.



**Εικόνα 19- 2 Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο**

- 19.5.14 Έχοντας υπόψη την κυκλοφοριακή αλλά και την εμπορική σημασία των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και των βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, κατά την επιβολή όρων σε Πολεοδομικές Άδειες, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να θέσει ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης και άνετη και ασφαλή στάθμευση των χρηστών, για διευκολύνσεις φορτοεκφορτώσεων, για είσοδο και έξοδο οχημάτων και για αποθάρρυνση της παράνομης στάθμευσης στο οδόστρωμα.
- 19.5.15 Η Ακταία Οδός, από τη Μαρίνα Λεμεσού μέχρι την οδό Αλεξανδρείας, διαμορφώνεται ως δρόμος κυκλοφοριακής ύφεσης, με βάση την υπάρχουσα ρυμοτομία, που θα περιλαμβάνει πεζόδρομο, ποδηλατόδρομο, λωρίδα πρασίνου με πλατειακούς χώρους και δύο λωρίδες κυκλοφορίας για αποκλειστική χρήση από λεωφορεία. Η υλοποίηση του υπό αναφορά σχεδιασμού θα γίνει κατά φάσεις, με βάση πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κυκλοφοριακά δεδομένα, στοιχεία και υποδομές που θα δημιουργούν τις προϋποθέσεις για την υλοποίηση του υπό αναφορά σχεδιασμού στην ολότητά του. Το υπόλοιπο τμήμα της Ακταίας Οδού, από την οδό Αλεξανδρείας μέχρι το Νέο Λιμάνι Λεμεσού, θα παραμένει ως δρόμος πρωταρχικής σημασίας. Λεπτομερέστερη περιγραφή των χαρακτηριστικών της Ακταίας Οδού περιέχονται στην παράγραφο 24.7.

---

## **19.6 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΕ ΔΡΟΜΟΥΣ ΠΡΩΤΑΡΧΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΟΥΣ ΔΡΟΜΟΥΣ**

19.6.1 Βάσει του συστήματος ιεράρχησης/ κατηγοριοποίησης του Αστικού Οδικού Δικτύου, στα αντίστοιχα κεφάλαια του Σχεδίου καθορίζονται σχετικά κριτήρια σε σχέση με τις παρόδιες χρήσεις και λειτουργίες (χωροθετική πολιτική) για κάθε κατηγορία οδού.

---

## **19.7 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ**

19.7.1 Η κυκλοφοριακή διαχείριση, με στόχο την ύφεση σε δρόμους οικιστικών περιοχών, αποτελεί το καταλληλότερο μέτρο πολιτικής για το κέντρο της πόλης έναντι του ιδιωτικού αυτοκινήτου, εξαιτίας των στενών δρόμων, του οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού κόστους εκτεταμένων διαπλατύνσεων και της ανάγκης διαφύλαξης του χαρακτήρα της περιοχής. Τα μέτρα αυτά αναμένεται επίσης ότι θα συμβάλουν θετικά στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων στα μέσα κυκλοφορίας προς όφελος των πιο ήπιων μορφών διακίνησης που είναι εκείνες των λεωφορείων, της πεζοκίνησης και των ποδηλάτων.

19.7.2 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που προτείνονται περιλαμβάνουν μονοδρομήσεις τόσο των περιμετρικών όσο και εσωτερικών βασικών δρόμων του κέντρου, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, πεζοδρομήσεις συμπαγών περιοχών, έλεγχο και αυστηρή αστυνόμευση της στάθμευσης. Ουσιαστικό μέτρο κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελεί και η σωστή και ομοιόμορφη σήμανση εισόδου/ εξόδου και τρόπου διακίνησης στην περιοχή, ώστε να μην δημιουργούνται άσκοπες κινήσεις και κυκλοφοριακή συμφόρηση (πινακίδες κατευθύνσεων, ονομασίες οδών κ.λπ.).

19.7.3 Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης εφαρμόζονται κυρίως σε όλες τις αμιγώς οικιστικές περιοχές, τόσο ανατολικά όσο και δυτικά της οδού Ανεξαρτησίας, με βασικό στόχο τη ρύθμιση της ροής των ιδιωτικών οχημάτων, τη μείωση των ταχυτήτων, την απόδοση προτεραιότητας στους πεζούς και στα ποδήλατα, και την εξυπηρέτηση των αναγκών της γειτονιάς και όχι της διερχόμενης κυκλοφορίας. Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν συστήματα μονοδρόμησης, υπερυψωμένες διαβάσεις πεζών, μείωση πλάτους οδοστρώματος, τοπικές προεξοχές πεζοδρομίου, υπερυψωμένες συμβολές, υπερυψωμένες διαβάσεις πεζών και γενικά μέτρα που αποσκοπούν στην αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας, καθιστώντας τις γειτονίες πιο ασφαλείς. Νοείται ότι, πριν την υιοθέτηση των εν λόγω μέτρων θα προηγηθεί μελέτη που θα αξιολογεί τις χωρικές και κυκλοφοριακές επιπτώσεις των προτεινόμενων προνοιών.

---

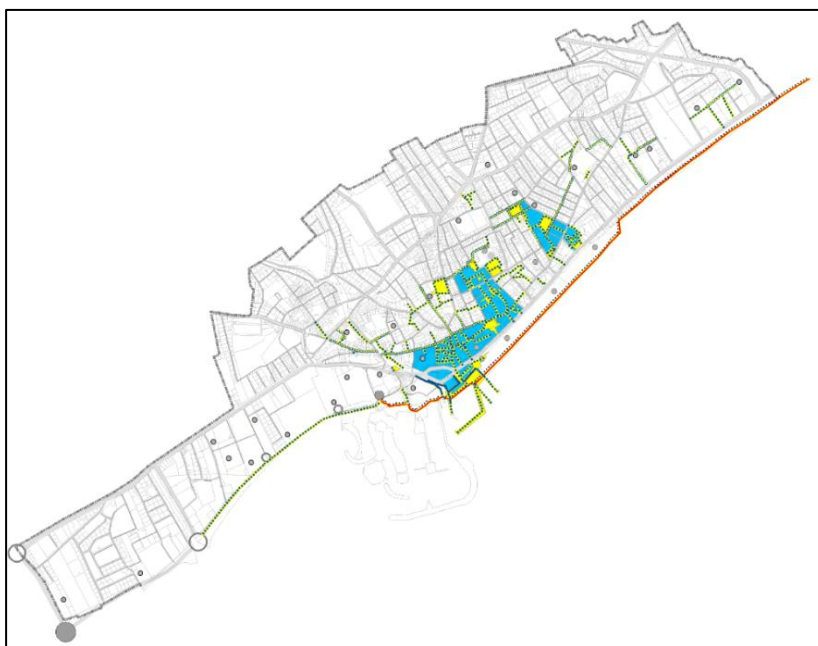
**19.8 ΔΗΜΟΣΙΑ ΜΕΣΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ**

- 19.8.1 Στο Σχέδιο, που αποτελεί κύριο εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα στο επίπεδο των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (MMM). Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο τα MMM να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 19.8.2 Η κατασκευή ή/ και αναβάθμιση του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και ιδιαίτερα των τμημάτων του στις κεντρικότερες αστικές περιοχές, αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Υπογραμμίζεται ότι, οι σημερινές συνθήκες κυκλοφοριακής συμφόρησης επηρεάζουν κατά πολλαπλάσιο τρόπο τις συνθήκες λειτουργίας και την ελκυστικότητα των δημόσιων συγκοινωνιών σε σχέση με τον τρόπο επίδρασης στην κυκλοφορία ιδιωτικών οχημάτων.
- 19.8.3 Η σημασία και οι δυνατότητες των MMM επιβάλλεται να ενισχυθούν σημαντικά μέσω της αναδιάρθρωσης των υφιστάμενων διαδρομών προς περιοχές με μεγαλύτερη πληθυσμιακή πυκνότητα, ώστε να διασφαλιστεί η βιωσιμότητα των διαδρομών και παράλληλα να αναβαθμιστεί το επίπεδο εξυπηρέτησης του επιβατικού κοινού σε χώρους/ πυρήνες συγκέντρωσης εργαζομένων και παροχής υπηρεσιών, όπως η Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας, εκπαιδευτικά ιδρύματα και άλλες αναπτύξεις που προσελκύουν μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Πέραν των πιο πάνω περιοχών, επισημαίνεται ο κρίσιμης σημασίας ρόλος που δύνανται να διαδραματίσουν τα MMM για το σύνολο των νέων ή προγραμματιζόμενων αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας, τόσο κατά μήκος του κύριου αστικού οδικού δικτύου (δρόμοι πρωταρχικής σημασίας), όσο και αλλού.
- 19.8.4 Η πολιτική αναβάθμισης του υφιστάμενου συστήματος δημόσιων μεταφορών προκύπτει άμεσα από τη στρατηγική περιορισμού της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο. Η ποιοτική εξυπηρέτηση που θα καταστήσει τις δημόσιες μεταφορές ανταγωνιστικές πρέπει να στηρίζεται σε παράγοντες όπως είναι ο χρόνος, η μορφή και η συχνότητα των δρομολογίων, το οικονομικό κόστος, η άνεση, η ασφάλεια, η συνέπεια και η παροχή συναφών διευκολύνσεων, όπως είναι οι διαμορφωμένες στάσεις, τα σημεία πληροφόρησης κ.ο.κ.
- 19.8.5 Εκτιμάται ότι η ουσιαστική και αποτελεσματική αναβάθμιση των δημόσιων συγκοινωνιών θα υποβοηθήσουν, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στη σταδιακή απάμβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του

Σχεδίου, τα οποία αναμένεται ότι θα διογκώνονται διαχρονικά, σε περίπτωση που δεν εφαρμοστεί μια πιο ενεργός πολιτική για τις δημόσιες συγκοινωνίες.

- 19.8.6 Σημαντικός παράγοντας για την αποτελεσματικότητα των δημόσιων συγκοινωνιών είναι η χωροθέτηση του κεντρικού σταθμού λεωφορείων για το αστικό κέντρο σε στρατηγική κεντρική θέση. Ως τέτοια έχει κριθεί ο κενός χώρος στην οδό Ανδρέα Θεμιστοκλέους, λόγω της εγγύτητάς του με το εμπορικό κέντρο, τις εγκαταστάσεις του ΤΕ.ΠΑ.Κ., καθώς και με το πολυλειτουργικό πάρκο. Στον ίδιο χώρο θα λειτουργήσει και δημόσιος χώρος στάθμευσης.
- 19.8.7 Ως πλέον δραστικό μέτρο για τη βελτίωση της αποδοτικότητας των ΜΜΜ, σε περιπτώσεις όπου είναι οικονομοτεχνικά εφικτό και πολεοδομικά δικαιολογημένο, θα μπορούν να καθορίζονται, στο πλαίσιο συλλογικών αποφάσεων των συναρμόδιων υπηρεσιών και φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης, ειδικές λωρίδες αποκλειστικής χρήσης από λεωφορεία (λεωφορειολωρίδες) κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή και βασικών συλλεκτήριων δρόμων, σε συνδυασμό με την προώθηση ειδικών κυκλοφοριακών ρυθμίσεων και γεωμετρικών επεμβάσεων σε οδικούς κόμβους για παροχή προτεραιότητας στα λεωφορεία.
- 19.8.8 Στον Κεντρικό Σταθμό Λεωφορείων στην οδό Ανδρέα Θεμιστοκλέους και σε επιπρόσθετους χώρους στάθμευσης όπου προβλέπεται στάθμευση λεωφορείων να δημιουργηθούν χώροι φόρτισης ηλεκτρικών λεωφορείων για μείωση των αέριων ρύπων και του θορύβου σε κατοικημένες περιοχές.

## 19.9 ΔΙΚΤΥΟ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΠΕΖΩΝ



Εικόνα 19- 3 Δίκτυο Διακίνησης Πεζών



- 19.9.1 Για ενθάρρυνση της διακίνησης πεζών προβλέπεται ένα πλήρες και συνεχές δίκτυο χώρων (περιοχών, δρόμων, πλατειών) απαλλαγμένων από τροχαία κυκλοφορία, δρόμων με προτεραιότητα στους πεζούς, και δρόμων με πλατιά πεζοδρόμια που να συνδέουν τα σημεία δραστηριότητας και αναφοράς του κέντρου. Ο σημαντικότερος πεζόδρομος είναι εκείνος του πολυλειτουργικού πάρκου που συνδέει το Νέο Λιμάνι με την Ακτή Ολυμπίων διαμέσου της Ακταίας Οδού, του αναβαθμισμένου Παλιού Λιμανιού και της Μαρίνας Λεμεσού.
- 19.9.2 Αριθμός άλλων πεζοδρόμων που θα καλύψουν σταδιακά μεγάλο τμήμα του ιστορικού κέντρου προβλέπεται όπως κατασκευαστεί ανά φάσεις και μετά από σχετικές μελέτες, και αφού υλοποιηθούν οι αναγκαίες προϋποθέσεις (αναβάθμιση ΜΜΜ, διασφάλιση χώρων στάθμευσης κατοίκων, κ.ο.κ.)
- 19.9.3 Προβλέπεται, επίσης, η σταδιακή πεζοδρόμηση της οδού Ανεξαρτησίας, ώστε να αποτελέσει ένα βασικό άξονα για τους πεζούς, σε συνάρτηση με την πρωτεύουσα της εμπορική χρήση. Το μέτρο αυτό αναμένεται να δρομολογηθεί όταν οι συνθήκες το επιτρέψουν και αφού τεθούν σε εφαρμογή οι πλείστες από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

---

## 19.10 ΔΙΚΤΥΟ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ

- 19.10.1 Όσον αφορά τους ποδηλάτες, προβλέπεται ένα ολοκληρωμένο και ιεραρχημένο δίκτυο ποδηλατοδρόμων τόσο περιμετρικά του κέντρου όσο και διαμέσου του, συνδέοντας βασικά σημεία αναφοράς και δραστηριότητας. Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων προέκυψε μέσα από ειδική μελέτη για ολόκληρο το αστικό συγκρότημα Λεμεσού, σύμφωνα με την οποία οι βασικότεροι ποδηλατοδρόμοι συμβάλλουν στο κέντρο της πόλης. Σχετικές δράσεις περιλαμβάνονται και στο ΣΒΑΚ. Βασικές πρόνοιες των Σχεδίων είναι η δημιουργία ειδικής λωρίδας ποδηλάτων σε βασικούς δρόμους.
- 19.10.2 Προτεραιότητα για τέτοια λωρίδα δίνεται στην παραλιακή λεωφόρο, καθώς και στην Ακταία Οδό, ώστε το κέντρο να συνδέεται με τις υπόλοιπες παραλιακές περιοχές της πόλης.
- 19.10.3 Προβλέπεται, επίσης, δίκτυο ποδηλατοδρόμων ψηλότερης ταχύτητας κυρίως στις κοίτες των ποταμών.
- 19.10.4 Στα κομβικά σημεία του δικτύου ποδηλατοδρόμων προβλέπονται χώροι στάθμευσης ποδηλάτων, προστατευμένοι από τις καιρικές συνθήκες.

---

## 19.11 ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

- 19.11.1 Το σοβαρό πρόβλημα στάθμευσης που αντιμετωπίζουν οι αστικές περιοχές της Κύπρου είναι πλέον ιδιαίτερα εμφανές, ενώ επιδεινώνεται με ρυθμούς που συμβαδίζουν με τον ρυθμό αστικοποίησης των πόλεων και αύξησης του δείκτη ιδιοκτησίας ιδιωτικών οχημάτων. Το πρόβλημα είναι πολύπλοκο και πολυπαραγοντικό, όπως στην ανεπάρκεια των ΜΜΜ, στη δυσανάλογα ψηλή ζήτηση στάθμευσης λόγω της σχεδόν πλήρους εξάρτησης των μετακινήσεων από το ιδιωτικό όχημα (85%), στο χαμηλό ποσοστό πληρότητας των ιδιωτικών οχημάτων (1,2 άτομα ανά όχημα κατά μέσο όρο), στην ανεπάρκεια ελέγχου/ αστυνόμευσης, καθώς και στην αδυναμία εξισορρόπησης του ισοζυγίου προσφοράς - ζήτησης στάθμευσης τόσο σε τοπική κλίμακα (επίπεδο χρήσης) όσο και σε υπερτοπική κλίμακα (επίπεδο περιοχής/ πόλης).
- 19.11.2 Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα αισθητό εντός των αστικών εμπορικών κέντρων, κατά μήκος αξόνων εμπορικής δραστηριότητας αλλά και σε Οικιστικές Ζώνες που γειτνιάζουν με εμπορικές περιοχές, και θα μπορούσε να επικεντρωθεί στην ανεξέλεγκτη στάθμευση σε μη καθορισμένους χώρους (παράνομη στάθμευση) λόγω μειωμένης προσφοράς στάθμευσης, ανεπαρκούς ελέγχου/ αστυνόμευσης, ή και συνδυασμό των πιο πάνω.
- 19.11.3 Οι επιπτώσεις του προβλήματος στην κυκλοφορία, στην οδική ασφάλεια, στο περιβάλλον, στην αισθητική, στη λειτουργικότητα και κατ' επέκταση στην οικονομία των Αστικών Κέντρων, παρόλο που δεν έχουν ποσοτικοποιηθεί, είναι σημαντικές και ιδιαίτερα επιζήμιες στη βιωσιμότητα των κυπριακών πόλεων. Μερικές από τις πιο σημαντικές επιπτώσεις/ επακόλουθα της ανεξέλεγκτης στάθμευσης σχετίζονται με:
- (α) Τη σοβαρή μείωση της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου από την παράτυπη 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 ανεξέλεγκτης στάθμευσης οχημάτων σε τοπικούς/ συνοικιακούς δρόμους, αλλά και της διαμπερούς κυκλοφορίας που προκαλείται από τη μειωμένη ικανότητα του κύριου/ δευτερεύοντος οδικού δικτύου.
- (γ) Την επιδείνωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης και τη γενικότερη αύξηση του μήκους των διαδρομών/ διανυόμενης απόστασης, ως αποτέλεσμα του αυξημένου επιπέδου διακίνησης για εξεύρεση χώρου στάθμευσης.

(δ) 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.

(ε) Την κατάληψη ζωτικού δημόσιου χώρου διακίνησης πεζών και ποδηλατών, αλλά και τη δημιουργία συνθηκών επικινδυνότητας, ως αποτέλεσμα της παράνομης κατάληψης πεζοδρομίων, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων από τα οχήματα, και κατ' επέκταση την αποθάρρυνση χρήσης εναλλακτικών μέσων μεταφοράς.

(στ) Τη δυσκολία διακίνησης του λεωφορείου και εφαρμογής μέτρων προώθησής του/ απόδοσης προτεραιότητας στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (π.χ. λεωφορειολωρίδες).

19.11.4 Η αυξημένη έλλειψη χώρων στάθμευσης στο κέντρο τεκμηριώνεται και από το ΣΒΑΚ, το οποίο προσδιορίζει αυτή την έλλειψη στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου (μέχρι τη λεωφόρο Αρχ. Μακαρίου Γ'), στις 3500 χώρους στάθμευσης. Η αύξηση της προσφοράς χώρων στάθμευσης στο κέντρο της Λεμεσού πρέπει να εμπίπτει στη δεδηλωμένη πολιτική του Σχεδίου για μερική ικανοποίηση της ζήτησης για χώρους στάθμευσης, σύμφωνα και με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης των αστικών κέντρων και, πιο συγκεκριμένα, με βάση τις αρχές της βιώσιμης κινητικότητας.

19.11.5 Η πολυδιάστατη αναβάθμιση του κέντρου τα τελευταία χρόνια και η επακόλουθη ελκυστικότητα του ως σημαντικού πόλου έλξης για σκοπούς εργασίας, κατοικίας, εκπαίδευσης, αναψυχής και ψυχαγωγίας, συντέινει στην αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου και κατ' επέκταση, στην αύξηση της ζήτησης για στάθμευση. Ενόψει των πιο πάνω, καθίσταται επιτακτική ανάγκη όπως επιδιωχθεί, μέσα στο πλαίσιο της πολιτικής για τη στάθμευση, η μερική ικανοποίηση αυτού του ελλείμματος που παρατηρείται στους χώρους στάθμευσης. Σε αντίθετη περίπτωση, αναμένεται ότι θα επιδεινωθεί σοβαρά το κυκλοφοριακό πρόβλημα του κέντρου της πόλης, περιλαμβανόμενης της παράνομης στάθμευσης και θα επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό η βιωσιμότητα του εμπορικού κέντρου.

19.11.6 Πολιτική του Σχεδίου στον τομέα αυτό είναι η παροχή διευκολύνσεων για διάφορες μορφές στάθμευσης στην περιοχή ως ακολούθως:

(α) Υλοποίηση μέρους των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης σε περιμετρικά σημεία της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής ώστε να λειτουργούν σε συνδυασμό και με τα δρομολόγια των λεωφορείων (park and ride). Στους χώρους αυτούς θα

χωροθετούνται και σημεία φόρτισης ηλεκτρικού αυτοκινήτου για δημόσια χρήση.

(β) Εντοπισμός και δημιουργία, σε κατάλληλες θέσεις, διαφόρων νέων χώρων στάθμευσης εντός του κέντρου, πέραν εκείνων κατά μήκος του οδοστρώματος (on street parking), για βραχύχρονη εξυπηρέτηση των επισκεπτών (short-stay).

(γ) Αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενων χώρων στάθμευσης (π.χ. Δημοτικής Αγοράς).

(δ) Παροχή ειδικών διευκολύνσεων για στάθμευση στις οικιστικές περιοχές του κέντρου, προς εξυπηρέτηση των μόνιμων κατοίκων της περιοχής.

(ε) Εξασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για εξειδικευμένες χρήσεις που προσελκύουν κόσμο, όπως είναι οι δημόσιες υπηρεσίες, η αναψυχή/ψυχαγωγία, οι πολιτιστικές δραστηριότητες κ.ο.κ.

(στ) Δημιουργία προσωρινών χώρων στάθμευσης πολλαπλής χωρητικότητας στην περιφέρεια του ιστορικού κέντρου.

19.11.7 Σε συνδυασμό με τα πιο πάνω, θα εφαρμόζεται πρόγραμμα ελέγχου και αυστηρής αστυνόμευσης, καθώς και αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης της στάθμευσης σε ολόκληρο το κέντρο της πόλης. Αυτό αναμένεται να απαμβλύνει το πρόβλημα κυκλοφορίας που οφείλεται σε μεγάλο βαθμό και στην παράνομη στάθμευση, ενώ παράλληλα θα βελτιώσει τη βιωσιμότητα των επενδύσεων σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.

19.11.8 Το Σχέδιο Περιοχής προβλέπει πολεοδομικά κίνητρα ή/ και προϋποθέσεις για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης στην Ειδική Περιοχή, σε συγκεκριμένα τεμάχια μεγάλου εμβαδού ή/ και σε μεγάλα γήπεδα ανάπτυξης που προκύπτουν από ενοποίηση τεμαχίων, σε κατάλληλες θέσεις, και συμπεριλαμβάνουν χώρους φόρτισης ηλεκτρικού αυτοκινήτου για δημόσια χρήση, σύμφωνα με τη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών. Οι εν λόγω χώροι στάθμευσης θα λαμβάνουν υπόψη τις γενικές πρόνοιες του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας Λεμεσού για ενθάρρυνση της πεζοκίνησης, της ποδηλατοκίνησης και της κίνησης με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς. Τα κίνητρα περιγράφονται στο Κεφάλαιο 22.

**19.12 ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

- 19.12.1 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.
- 19.12.2 Η πιο πάνω Εντολή δυνατόν να προνοεί για τη διενέργεια διαβουλεύσεων, ανά περίπτωση, της Πολεοδομικής Αρχής με άλλα πρόσωπα, Τμήματα ή Υπηρεσίες, Σώματα ή/ και Φορείς, ή/ και για την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης τέτοιων προσώπων, Τμημάτων ή Υπηρεσιών, Σωμάτων ή/ και Φορέων.
- 19.12.3 Η εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων αποσκοπεί στην, κατά το δυνατόν, ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης των επιμέρους αναπτύξεων και στη διασφάλιση της αποτροπής της παράνομης στάθμευσης οχημάτων επί του οδοστρώματος, εκτός στις περιπτώσεις όπου προβλέπεται ειδικά από σχετικές κυκλοφοριακές ρυθμίσεις (καθορισμένες θέσεις παρόδιας στάθμευσης), και θα συμβαδίζει με τη δεδηλωμένη κυβερνητική πολιτική ενθάρρυνσης/ προώθησης της χρήσης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και άλλων εναλλακτικών μέσων διακίνησης (ποδήλατο, περπάτημα).
- 19.12.4 Σε ειδικές περιπτώσεις, όπως αυτές καθορίζονται στην πιο πάνω Εντολή ή/ και σε σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής, καθώς και σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών ανά μονάδα επιφάνειας, η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης, τα ειδικά κυκλοφοριακά χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής, είναι δυνατόν να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στα πρότυπα, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη. Νοείται ότι, θα απαιτείται η δημιουργία χώρων φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων σε δημόσιες και ιδιωτικές αναπτύξεις περιλαμβανομένων των υπεραγορών, εμπορικών κέντρων και άλλων αναπτύξεων με πυκνή παρουσία πολιτών.
- 19.12.5 Σε κατάλληλες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει λιγότερους χώρους στάθμευσης από αυτούς που προκύπτουν σύμφωνα με τα ανωτέρω πρότυπα ή καθόλου χώρους στάθμευσης σε περιπτώσεις που σχετίζονται με προσθήκη σε νόμιμη οικοδομή, με τροποποίηση ή προσθήκη σε

Διατηρητέα ή παραδοσιακή Οικοδομή, με αλλαγή χρήσης της οικοδομής, με 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 που περιγράφονται σε πρόνοιες στα αντίστοιχα κεφάλαια του Σχεδίου ή/ και σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

- 19.12.6 Όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για ικανοποίηση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης αναφορικά με συγκεκριμένη ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποδεχθεί όπως χρησιμοποιείται άλλο τεμάχιο πλησίον της ανάπτυξης για σκοπούς στάθμευσης σε σχέση με αυτή, 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.
- 19.12.7 Στην περίπτωση όπου η Πολεοδομική Αρχή εκτιμά ότι, για συγκεκριμένη ανάπτυξη ή/ και για συγκεκριμένη περιοχή, προκρίνεται η εξαγορά χώρων στάθμευσης, δύναται να επιβάλει σχετική υποχρέωση στον Αιτητή.

---

### **19.13 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΑΠΟ ΟΡΙΣΜΕΝΟΥΣ ΤΥΠΟΥΣ**

- 19.13.1 Για σκοπούς διασφάλισης της κυκλοφοριακής ικανότητας, λειτουργικότητας και ασφάλειας του Αστικού Οδικού Δικτύου (ιδιαίτερα του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου), αλλά κατ' επέκταση και για τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ποιότητας ζωής των κατοίκων/ εργαζομένων της περιοχής του Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί την υποβολή Μελέτης Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (ΜΕΚΕ) από τον εκάστοτε αιτητή, η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.
- 19.13.2 Στην περίπτωση νέων αναπτύξεων στην περιοχή μεταξύ του παλαιού και νέου λιμανιού που αναμένεται να αυξήσουν την κυκλοφορία στην περιοχή του Σχεδίου, στο πλαίσιο εξέτασης των πολεοδομικών αιτήσεων, λόγω της αύξησης του πληθυσμού στις νέες πολεοδομικές ζώνες που δημιουργούνται, θα υποβάλλεται με την αίτηση, Μελέτη Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων ή/ και Σχέδιο Μετακίνησης (Travel Plan) κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.

- 19.13.3 Τα πορίσματα/ εισηγήσεις της ΜΕΚΕ καθώς και οι σχετικές παρατηρήσεις/ σχόλια του Τμήματος Δημοσίων Έργων (ως η αρμόδια αρχή που προδιαγράφει, εξετάζει και αξιολογεί ΜΕΚΕ), 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 κ.λπ.), 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.
- 19.13.4 Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει, μέσω της συμπερίληψης σχετικών όρων ή και στο πλαίσιο Συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, κατά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, όπως συμπλήρωση ή αναβάθμιση του γύρω οδικού δικτύου για την αντιμετώπιση τυχόν σοβαρών ή μη αναστρέψιμων προβλημάτων λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας, που αναμένεται ότι θα προκληθούν στο γύρω οδικό δίκτυο από την προτεινόμενη ανάπτυξη.
- 19.13.5 Τυχόν εξειδικευμένες απαιτήσεις καθώς και το ακριβές περιεχόμενο της εκάστοτε ΜΕΚΕ θα προσδιορίζονται από το Τμήμα Δημοσίων Έργων.
- 19.13.6 Για μεγάλης κλίμακας ή/ και έντασης αναπτύξεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί, κατά την κρίση της, την υποβολή Μελέτης Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Στο πλαίσιο χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου.
  - (β) Στο πλαίσιο χορήγησης πολεοδομικής άδειας με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Σχέδιο.
  - (γ) Στο πλαίσιο εφαρμογής διακριτικής ευχέρειας όσον αφορά τη χωροθέτηση της ανάπτυξης.
  - (δ) Σε ειδικές περιπτώσεις όπως προνοούνται σε σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Σχεδίου.
- 19.13.7 Ανεξάρτητα των προνοιών των παραγράφων 19.13.1, 19.13.2 και 19.13.6, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την υποβολή Μελέτης Εκτίμησης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων (ή οποιασδήποτε άλλης απαιτούμενης

πληροφορίας) για οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη, με βάση τον Κανονισμό 55 του 1990, σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

---

#### **19.14 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ**

- 19.14.1 Εξαιρετική σημασία θα αποδίδεται στη διασφάλιση και διαμόρφωση/ κατασκευή επαρκών και κατάλληλων προσβάσεων του κοινού, προς και κατά μήκος της παραλίας.
- 19.14.2 Οι ανάγκες διακίνησης ατόμων με ειδικές ανάγκες πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τόσο στο σχεδιασμό Περιοχών Ανάπτυξης, όσο και στο σχεδιασμό και τον έλεγχο ιδιωτικών αναπτύξεων.
- 19.14.3 Όσον αφορά τις δεσμευτικές ρυμοτομίες το Σχέδιο Περιοχής παρέχει τη δυνατότητα για μερική αναθεώρησή τους, μέσα από έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό. Επιπλέον, σε δρόμους που θα πεζοδρομηθούν και σε περιοχές κυκλοφοριακής ύφεσης, είναι δυνατό, χώρος που παραχωρήθηκε για σκοπούς ρυμοτομίας, να επιστραφεί στους ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων τεμαχίων.
- 19.14.4 Η εξέταση της κάθε περίπτωσης θα γίνεται, κατ' αξία, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του επηρεαζόμενου τεμαχίου και αφού:
- α) μελετηθούν όλα τα δεδομένα και χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου δρόμου, και
- β) η προτεινόμενη αρχιτεκτονική λύση αποκαθιστά στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό τον ιστορικό ιστό και χαρακτήρα του συγκεκριμένου δρόμου.
- Οποιαδήποτε επιστροφή δημόσιου χώρου στην αρχική ιδιοκτησία θα γίνεται με βάση τις νομομισμένες διαδικασίες και με εξαγορά από τον ιδιοκτήτη της αξίας του χώρου που επιστρέφεται, όπως αυτή θα εκτιμηθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- 19.14.5 Στις περιπτώσεις χρησιμοποίησης ιδιωτικών περιουσιών/ περασμάτων για σκοπούς ολοκλήρωσης του δικτύου πεζοδρόμων που προτείνεται στο Σχέδιο Περιοχής, θα πρέπει να εξασφαλιστεί δουλεία χρήσης για την ανεμπόδιστη διακίνηση του κοινού, με βάση σχετικές πρόνοιες των νομοθεσιών, που ρυθμίζουν την ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων.



## 20. ΑΛΛΕΣ ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

### 20.1 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

20.1.1 Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του αναφερόμενου Σχεδίου.

### 20.2 ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

20.2.1 Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του αναφερόμενου Σχεδίου.

20.2.2 Η θέση, το μέγεθος και η μορφή (με περιγραφή και των υλικών κατασκευής) των πινακίδων διαφημίσεων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, σε σχέση με την ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής. Ειδικότερα ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Η διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να αλλοιώνει τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα σε ύψος και πλάτος.

(β) Σε κάθε νόμιμη επιχείρηση επιτρέπεται η τοποθέτηση μιας επιγραφής παράλληλης ή και κάθετης με το κτήριο.

(γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.

(δ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή.

(ε) Οι επιγραφές θα είναι λιτές και σε χρωματισμούς που εναρμονίζονται με τα χρώματα του κτηρίου.

(στ) Δεν επιτρέπεται η επικόλληση πλαστικών διακοσμήσεων πάνω στους υαλοπίνακες των ανοιγμάτων των όψεων και στους εξωτερικούς τοίχους των κτηρίων.

20.2.3 Μεγάλες επί του εδάφους και κατά μήκος δρόμων διαφημιστικές πινακίδες καθώς και υπερμεγέθεις διαφημιστικές πινακίδες ενσωματωμένες σε κτήρια δεν επιτρέπονται στην περιοχή του Σχεδίου.

- 20.2.4 Ειδικές πρόνοιες για τους τύπους διαφημίσεων και διαφημιστικών πινακίδων σε ιστορικά κτήρια ή/ και γενικά στην Π.Ε.Χ. περιγράφονται στο Παράρτημα Ε.
- 20.2.5 Στην περίπτωση που υπάρχουν σε ισχύ Κανονισμοί που αναφέρονται στην τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων, οι Κανονισμοί αυτοί υπερισχύουν των προνοιών του Σχεδίου.

---

### **20.3 ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ**

- 20.3.1 Η πολιτική συνάδει με τους βασικούς στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού και ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του αναφερόμενου Σχεδίου.
- 20.3.2 Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη λήψη απόφασης, θα δίδει ιδιαίτερη σημασία στη δυνατότητα αρμονικής ένταξης της ανάπτυξης στην περιοχή του Σχεδίου, τόσο από άποψης ενδεχόμενης όχλησης στις ανέσεις της επικρατούσας χρήσης, όσο και σε σχέση με την κλίμακα της ανάπτυξης και λαμβάνοντας υπόψη τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Σχεδίου.

## 21. ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ

### 21.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 21.1.1 Η διεθνής κοινότητα και το κάθε κράτος ξεχωριστά βρίσκονται σήμερα αντιμέτωποι με μια διπλή πρόκληση όσον αφορά την κλιματική αλλαγή. Αφενός, πρέπει να υλοποιήσουν μέτρα μετριασμού, δηλαδή δραστική μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου ανά το παγκόσμιο, ώστε η υπερθέρμανση του πλανήτη να μη λάβει καταστροφικές διαστάσεις μέσα σε αυτό τον αιώνα. Αφετέρου, πρέπει να λάβουν μέτρα προσαρμογής στην τρέχουσα και μελλοντική κλιματική αλλαγή που δεν μπορεί πλέον να προληφθεί, έστω και εάν επιτευχθούν όλοι οι στόχοι για μείωση των εκπομπών, προκειμένου να περιοριστεί ο αρνητικός της αντίκτυπος στην κοινωνία, στην οικονομία και στο περιβάλλον.
- 21.1.2 Η Εθνική Στρατηγική Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, η οποία υιοθετήθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο τον Μάιο 2017 και αναθεωρείται έκτοτε, στοχεύει στην ενίσχυση της ικανότητας προσαρμογής της Κύπρου στις παρατηρημένες και προβλεπόμενες μεταβολές του κλίματος. Μέσα από την ολοκληρωμένη προσέγγιση, αποσκοπεί στην αποτελεσματική πρόληψη και αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, με τον πιο οικονομικά αποδοτικό τρόπο και με την καλύτερη αξιοποίηση προκλήσεων και ευκαιριών που μπορεί να προκύψουν.
- 21.1.3 Ιδιαίτερα για το ευρύτερο αστικό συγκρότημα της Λεμεσού, ένας από τους στόχους της Τοπικής Αρχής σύμφωνα με τη Στρατηγική Ολοκληρωμένης Λεμεσιανής Ανάπτυξης, αποτελεί η μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος της ευρύτερης περιοχής της Λεμεσού.
- 21.1.4 Η χωρική διαφοροποίηση των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής δημιουργεί μία σύνθετη πρόκληση, αποτελώντας ταυτόχρονα ένα πρόβλημα και μία ευκαιρία για την ανάπτυξη πολιτικών. Ο κατάλληλος πολεοδομικός σχεδιασμός μπορεί να προσφέρει λύσεις που μειώνουν την ευπάθεια στον αναμενόμενο αντίκτυπο της κλιματικής αλλαγής.
- 21.1.5 Ο ολοκληρωμένος και ορθολογικός σχεδιασμός χρήσεων γης αναδεικνύεται ως ένα πολύ ισχυρό εργαλείο για την επαναξιολόγηση και τη βελτίωση του τρόπου που οι πόλεις έχουν σχεδιαστεί, αλλά και για την αποφυγή των κινδύνων που ενέχει η κλιματική αλλαγή. Η συμπαγής πόλη αποτελεί και μέρος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, καθώς συντελεί στην επίτευξη του μετριασμού και προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή.

## 21. Κλιματική Αλλαγή

- 21.1.6 Η εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου Περιοχής για τη Βιώσιμη Αστική Κινητικότητα, θα συνεισφέρει στην άμβλυση του κυκλοφοριακού προβλήματος, στη διασφάλιση της προσβασιμότητας και της κινητικότητας ως κοινωνικού αγαθού, και στη μείωση των ρύπων που προέρχονται από τον τομέα των μεταφορών και κατ' επέκταση στην προστασία του περιβάλλοντος και της υγείας των πολιτών.
- 21.1.7 Ο ευεργετικός ρόλος των ελεύθερων χώρων στη λειτουργία της πόλης είναι γενικά αποδεκτός και η Εθνική Στρατηγική Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή εντάσσει την αύξηση του αστικού πρασίνου στις δράσεις προσαρμογής. Ως εκ τούτου, το Σχέδιο Περιοχής περιλαμβάνει πρόνοιες πολιτικής με στόχο την δικτύωση των ανοιχτών χώρων και την αναβάθμισή τους, ποσοτικά και ποιοτικά.
- 21.1.8 Ο Υπουργός Εσωτερικών δύναται με Εντολή του να παρέχει πολεοδομικά κίνητρα σε αιτήσεις που προάγουν το περιβάλλον σε θέματα όπως πράσινες διαδρομές, πράσινες υποδομές, κ.ά.

---

## 21.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑ

- 21.2.1 Η εξοικονόμηση ενέργειας αποτελεί βασικό πυλώνα της ενεργειακής πολιτικής της κάθε χώρας. Για την Κύπρο, η εξοικονόμηση ενέργειας έχει ιδιαίτερη σημασία αφού η χώρα εξαρτάται σχεδόν αποκλειστικά από εισαγωγές πετρελαιοειδών, το κόστος των οποίων επιβαρύνει τους τελικούς χρήστες ενέργειας. Η όσο το δυνατό μεγαλύτερη αξιοποίηση του εθνικού δυναμικού εξοικονόμησης ενέργειας μπορεί να συμβάλλει ταυτόχρονα στην επίτευξη των εθνικών ενεργειακών και περιβαλλοντικών υποχρεώσεων, στην ασφάλεια του ενεργειακού εφοδιασμού αλλά και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας<sup>5</sup>.
- 21.2.2 Τα κτήρια ευθύνονται για το 40% της κατανάλωσης ενέργειας στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο τομέας αυτός διευρύνεται, αυξάνοντας κατά συνέπεια την ενεργειακή του κατανάλωση. Συνεπώς, η μείωση της κατανάλωσης ενέργειας και η χρήση ανανεώσιμων πηγών στον κτηριακό τομέα αποτελούν σημαντικά μέτρα που απαιτούνται για την μείωση των εκπομπών του θερμοκηπίου και την ενδυνάμωση της ασφάλειας του ενεργειακού εφοδιασμού. Με τους περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων Νόμους, η Κύπρος έχει ενσωματώσει στο εθνικό της δίκαιο την Οδηγία 2010/31/ΕΕ που στοχεύει στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων με τη λήψη διαφόρων μέτρων, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τις εξωτερικές κλιματολογικές συνθήκες, τις

---

<sup>5</sup>Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας

κλιματικές απαιτήσεις των εσωτερικών χώρων καθώς και το βέλτιστο από πλευράς κόστους επίπεδο.

- 21.2.3 Υπό το φως της Οδηγίας 2001/77/ΕΚ της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του στόχου για παραγωγή σημαντικού ποσοστού της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας με την αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ), και με σκοπό τον καθορισμό ολοκληρωμένης χωροθετικής πολιτικής για την εγκατάσταση, μεταξύ άλλων μονάδων αξιοποίησης ΑΠΕ, και φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων, δημοσιεύθηκε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών. Στο πλαίσιο αυτό ενθαρρύνεται η εγκατάσταση τεχνολογιών ΑΠΕ ενεργειακής απόδοσης σε δημόσια κτήρια.
- 21.2.4 Επιπρόσθετα, δημοσιεύθηκε Εντολή που στοχεύει στη δημιουργία συνθηκών προσέλκυσης φυσικών και νομικών προσώπων του ιδιωτικού (ή και φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα) για παραγωγή ενέργειας από ΑΠΕ. Βασική αρχή που υιοθετήθηκε για τη διαμόρφωση του περιεχομένου της τελευταίας Εντολής είναι ο συνδυασμός υψηλής ενεργειακής απόδοσης του κελύφους της ανάπτυξης, με την ικανοποίηση μέρους των ενεργειακών αναγκών που απομένουν με συστήματα ΑΠΕ. Η Εντολή καθορίζει προϋποθέσεις και κίνητρα (υπό μορφή πρόσθετου συντελεστή δόμησης) για ενθάρρυνση της χρήσης ΑΠΕ σε διάφορους τύπους αναπτύξεων.
- 21.2.5 Το Σχέδιο Περιοχής επίσης ενθαρρύνει την αξιοποίηση των βιοκλιματικών αρχών κατά τον σχεδιασμό κτηρίων, όπως παθητικά συστήματα κλιματισμού, αξιοποίησης της γεωθερμίας κ.ά., οι οποίες προσαρμόζονται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής του παραλιακού μετώπου του Σχεδίου Περιοχής, όπως η θέση σε σχέση με τη θάλασσα, τη μορφολογία του εδάφους, την ηλιοφάνεια, τα επίπεδα υγρασίας, την θερμοκρασία, κ.λπ. Στόχος είναι η εξασφάλιση των απαραίτητων εσωκλιματικών συνθηκών (θερμική και οπτική άνεση, ποιότητα αέρα) με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας, προσαρμόζοντας το κτήριο στο περιβάλλον και στο τοπικό κλίμα, και αξιοποιώντας τις διαθέσιμες περιβαλλοντικές πηγές (ήλιο, αέρα - άνεμο, νερό, έδαφος).
- 21.2.6 Επιπρόσθετα, ενθαρρύνεται η δημιουργία πράσινων στεγών/ φυτεμένων δωματίων. Οι στέγες και τα δώματα αποτελούν τις πιο εκτεθειμένες επιφάνειες μέσα σε μια πόλη. Η εγκατάσταση βλάστησης στα κτήρια δεν είναι απλά μία σύγχρονη τάση, αφού πρόκειται πλέον για μία από τις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής. Η ανάγκη για αναβάθμιση μέσω της οικολογικής δόμησης του περιβάλλοντος, οδηγεί στην εφαρμογή φυτεμένων δωματίων στις οροφές των κτηρίων αποσκοπώντας στους εξής στόχους:

(α) Την αύξηση του ποσοστού της βλάστησης και τη δημιουργία νέων υπαίθριων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό.

(β) Τη μείωση του φαινομένου της «θερμικής νησίδας».

(γ) Τη διαχείριση των όμβριων υδάτων και απόδοση αυτών στο περιβάλλον, καθώς και τη μείωση της ποσότητας των υδάτων που απορρέει στο σύστημα των αποχετευτικών αγωγών.

(δ) Τη βελτίωση της ποιότητας του αέρα.

(ε) Τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων.

21.2.7 Σε επίπεδο αξιολόγησης αιτήσεων αναπτύξεων εντός του Σχεδίου Περιοχής θα λαμβάνονται υπόψη τα πιο κάτω:

(α) Για αναπτύξεις που αφορούν την ανέγερση νέων κτηρίων, αυτά να είναι Κτήρια Σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης Ενέργειας σύμφωνα με τη σχετική Ευρωπαϊκή νομοθεσία (Οδηγίες για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων και 2010/31/ΕΕ και (ΕΕ) 2018/844).

(β) Για αναπτύξεις που αφορούν την ανακαίνιση υφιστάμενων κτηρίων, αυτά να είναι σύμφωνα με τη σχετική Ευρωπαϊκή νομοθεσία (Οδηγίες για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων και 2010/31/ΕΕ και (ΕΕ) 2018/844).

(γ) Ο ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός, ο οποίος θα αγοραστεί, να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις για ενεργειακή σήμανση, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1369, σχετικά με τον καθορισμό ενός πλαισίου για την ενεργειακή σήμανση, και με την Οδηγία 2009/125/ΕΚ για θέσπιση πλαισίου για τον καθορισμό απαιτήσεων οικολογικού σχεδιασμού όσον αφορά τα συνδεδεμένα με την ενέργεια προϊόντα.

---

### 21.3 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΠΛΗΜΜΥΡΑΣ

21.3.1 Το πλαίσιο για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας με στόχο τη μείωση των αρνητικών συνεπειών στην ανθρώπινη υγεία, το περιβάλλον, την πολιτιστική κληρονομιά και τις οικονομικές δραστηριότητες που συνδέονται με τις πλημμύρες καθορίζεται σε Ευρωπαϊκό επίπεδο από την Οδηγία 2007/60 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου του 2007 για την Αξιολόγηση και τη Διαχείριση των Κινδύνων Πλημμύρας. Η Κυπριακή Δημοκρατία μετέφερε το 2007 τις πρόνοιες της Οδηγίας 2007/60/ΕΚ στο Κυπριακό δίκαιο με τους εναρμονιστικούς περί Αξιολόγησης, Διαχείρισης και Αντιμετώπισης των Κινδύνων Πλημμύρας Νόμους.

- 21.3.2 Στο πλαίσιο εφαρμογής των προνοιών των Νόμων, το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων έχει εκπονήσει Μελέτη Αξιολόγησης των Κινδύνων Πλημμύρας και ετοιμάσει Χάρτες Επικινδυνότητας Πλημμύρας και Χάρτες Κινδύνου Πλημμύρας για τις 19 «Περιοχές Πλημμύρας». Μετά από Δημόσια Διαβούλευση, ετοίμασε το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (ΣΔΚΠ), το οποίο περιλαμβάνει Πρόγραμμα Μέτρων που στόχο έχουν την πρόληψη και τη μείωση του κινδύνου πλημμύρας στη χώρα.
- 21.3.3 Το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας περιλαμβάνει πρόνοιες για τη νέα και παλαιά κοίτη του ποταμού Γαρύλλη ως μία από τις 19 Περιοχές Πλημμύρας και ως δείχνεται στο Σχέδιο με τα Περιβαλλοντικά Στοιχεία με αρ. 7. Σύμφωνα με αυτό, οι άξονες προτεραιότητας για τη διαχείριση Κινδύνου Πλημμύρας είναι:
- (α) η εξασφάλιση παροχетеυτικότητας 20ετίας σε όλο το μήκος της νέας κοίτης του ποταμού Γαρύλλη, και
- (β) η προστασία και αύξηση παροχетеυτικότητας του κλάδου της νέας κοίτης του ποταμού Γαρύλλη, ώστε να εξασφαλίζεται προστασία των παρόχθιων χρήσεων έναντι πλημμύρας 20ετίας.
- 21.3.4 Ο Δήμος Λεμεσού σε συνεργασία με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων θα υλοποιήσουν σχετικά έργα που να λάβουν υπόψη την ευπάθεια της περιοχής του ποταμού Γαρύλλη σε πλημμύρες λόγω των βροχών και δυνητικής ανεπάρκειας των υφιστάμενων καναλιών απορροής να μεταφέρουν στη θάλασσα της όγκους νερού που συσσωρεύονται.
- 21.3.5 Για τον σκοπό αυτό, κατά την εξέταση αιτήσεων εντός ή κατά μήκος της νέας και παλαιάς κοίτης του ποταμού Γαρύλλη, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων και με το Συμβούλιο Αποχетеύσεων Λεμεσού Αμαθούντας, και δύναται να επιβάλει όρους, μεταξύ άλλων, για την προστασία και ανάδειξη της κοίτης, καθώς και για τη διατήρηση ή και αύξηση της παροχетеυτικότητας του ποταμού Γαρύλλη, για απαίτηση υποβολής υδρολογικής μελέτης όπου κρίνεται αναγκαίο, για τη διασφάλιση της συνέχειας των υδατορεμάτων, τη διατήρηση ζώνης προστασίας κατά μήκος των υδατορεμάτων, και εντός των υδατορεμάτων, σύμφωνα με την εκάστοτε πολιτική του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, καθώς και για αποτροπή κατασκευής οποιωνδήποτε υποδομών, οι οποίες έχουν επιπτώσεις στην υδρομορφολογία των ποταμών και της λεκάνης απορροής του ποταμού.
- 21.3.6 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή, κατόπιν διαβούλευσης με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, κατά την αδειοδότηση αναπτύξεων, δύναται να επιβάλει όρους, μεταξύ άλλων, για:

(α) τη διαχείριση των όμβριων υδάτων εντός των ιδιοκτησιών που αναπτύσσονται, με τρόπο που η αιχμή της απορροής να παραμένει στα ίδια επίπεδα που ήταν πριν την νέα ανάπτυξη,

(β) την προώθηση της χρήσης διαπερατών επιφανειών και εκτενών δενδροφυτεύσεων στους εξωτερικούς χώρους σε δημόσια κτήρια όπως σχολεία, κυβερνητικά γραφεία, στρατόπεδα, πλατείες, πάρκα κ.λπ.

(γ) την προώθηση ιδιωτικών συστημάτων αξιοποίησης όμβριων υδάτων, που περιλαμβάνει τη διερεύνηση οικονομικής ενίσχυσης συστημάτων συλλογής όμβριων (rainwater harvesting) σε επίπεδο κατοικιών για πότισμα κήπων, που συμβάλλει στην αποτελεσματικότητα της χρήσης νερού και στην επαναχρησιμοποίηση του νερού.

(δ) την τήρηση των προβλεπόμενων αποστάσεων από τα όρια υδατορεμάτων (ποταμός Γαρύλλης) και οριοθέτηση σύμφωνα με τις υποδείξεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων, προκειμένου να μην παρεμποδίζεται η φυσική επιφανειακή απορροή και η αποστράγγιση.

---

#### **21.4 ΣΦΡΑΓΙΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ**

21.4.1 Η σφράγιση του εδάφους είναι μια άλλη απειλή και ένα από τα κύρια αίτια της υποβάθμισης των εδαφών, η οποία προκύπτει από την κάλυψη του εδάφους με στεγανό υλικό για οικιστικούς σκοπούς, την κατασκευή δρόμων ή άλλων έργων που αξιοποιούν εκτάσεις γης. Επειδή ο σχηματισμός εδάφους είναι πολύ αργή διαδικασία, η σφράγιση προκαλεί σοβαρή ζημιά στο έδαφος και συχνά συνεπάγεται μόνιμη απώλεια. Για τον λόγο αυτό, παρόλο που η ανάπτυξη υποδομών πρέπει να στηρίζεται για να τροφοδοτεί την οικονομική μεγέθυνση, χρειάζεται αποδοτικότερη και πιο υπεύθυνη διαχείριση της γης.

21.4.2 Στο πλαίσιο αυτό, και λαμβάνοντας υπόψη τις αρχές της πολιτικής για δημόσιους ανοικτούς χώρους (παρ. 11.3), το Σχέδιο Περιοχής ενθαρρύνει την ανάπλαση εγκαταλελειμμένων αστικών περιοχών, τη χρήση διαπερατών υλικών αντί του τσιμέντου ή της ασφάλτου, την ενσωμάτωση της «πράσινης υποδομής» σε νέες αναπτύξεις και κατά τον σχεδιασμό του οδικού δικτύου, και τη διάδοση των φυσικών συστημάτων συλλογής νερού.

21.4.3 Η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, θα επιβάλλει κατάλληλους όρους οι οποίοι θα διασφαλίζουν ότι ποσοστό του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου, διαμορφώνονται χωρίς σφράγιση ή/ και με υδατοπερατά υλικά.



---

## 21.5 ΈΔΑΦΟΣ

- 21.5.1 Για τις αναπτύξεις που εμπίπτουν σε Γεωλογικές Ζώνες 01 και 02, όπως αυτές δημοσιεύονται από τον Διευθυντή του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης, ο κύριος του έργου να προβαίνει σε εκπόνηση γεωλογικής/ γεωτεχνικής έρευνας και μελέτης. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αιτήσεων (περιλαμβανομένης και για οικοπεδοποίηση) θα διαβουλεύεται με τον Διευθυντή του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης για τις απόψεις του ως προς τον τρόπο διαχείρισης των Γεωλογικών δεδομένων στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης. Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι, ως οι εισηγήσεις του Αρμόδιου Τμήματος για διασφάλιση της δημόσιας ασφάλειας λόγω των γεωλογικών συνθηκών, συμπεριλαμβανομένων μέτρων θεμελίωσης ή/ και ενίσχυσης του υπεδάφους λόγω της πιθανότητας εμφάνισης του φαινομένου της ρευστοποίησης και της εδαφικής ενίσχυσης.
- 21.5.2 Στην εξέταση αναπτύξεων να λαμβάνεται υπόψη η διαφύλαξη της οργανικής ύλης στο έδαφος και η αποφυγή περαιτέρω στεγανοποίησης του εδάφους.

---

## 21.6 ΚΥΚΛΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

- 21.6.1 Η Κύπρος αντιμετωπίζει ιδιαίτερες προκλήσεις όσον αφορά την υιοθέτηση των αρχών της κυκλικής οικονομίας. Την ίδια στιγμή, λόγω του περιορισμένου χώρου και της εξάρτησης στις εισαγωγές προϊόντων, η κυκλική οικονομία καθιστά μια μεγάλη ευκαιρία για την αντιμετώπιση αρκετών οικονομικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικών προβλημάτων. Ένας τομέας που ανθίζει τα τελευταία χρόνια στην Κύπρο και δημιουργεί ευκαιρίες για την κυκλική οικονομία είναι και αυτός των οικοδομών.
- 21.6.2 Τα κύρια χαρακτηριστικά της κυκλικής οικονομίας είναι η επισκευή, η ανακύκλωση και η επαναχρησιμοποίηση των υλικών, έτσι ώστε να μειώνονται τα απόβλητα τα οποία καταλήγουν σε χώρους υγειονομικής ταφής. Γενικότερα εκτιμάται πως τα απόβλητα από τις οικοδομικές δραστηριότητες (κατασκευές - ανακαινίσεις - κατεδαφίσεις), πλησιάζουν το 50% του συνόλου των αποβλήτων που παράγονται. Στο πλαίσιο αυτό, το Σχέδιο Περιοχής ενθαρρύνει την επανάχρηση οικοδομών (υφιστάμενων Διατηρητέων Οικοδομών ή και άλλων παλαιών/ κενών κτηρίων) και μέσω της παροχής κινήτρων (παρ. 7.4.6 και παρ. 22.2.13).

---

## 21.7 ΑΠΟΒΛΗΤΑ

21.7.1 Σε επίπεδο αξιολόγησης αιτήσεων αναπτύξεων εντός του Σχεδίου Περιοχής να λαμβάνονται υπόψη τα πιο κάτω:

(α) Για την προμήθεια προϊόντων/ υπηρεσιών σε δημόσιες επενδύσεις, να συμμορφώνονται με τα κριτήρια που καθορίζονται βάσει του Εθνικού Σχεδίου Δράσης για τις Πράσινες Δημόσιες Συμβάσεις (ΠΔΣ), όπου εφαρμόζεται.

(β) Για την αγορά ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού και τη διάθεση και επεξεργασία τους στο τέλος του κύκλου ζωής τους, να εφαρμόζονται οι απαιτήσεις των περί Αποβλήτων (Απόβλητα Ηλεκτρικού και Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού) Κανονισμοί του 2015 μέχρι 2021 (Κ.Δ.Π.73 / 2015, Κ.Δ.Π. 337/2017 και Κ.Δ.Π 200/2021) και της οδηγίας 2012/19/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Ιουλίου 2012, σχετικά με τα απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού (ΑΗΗΕ).

(γ) Οι αναπτύξεις να είναι σύμφωνες με την ιεράρχηση των αποβλήτων που περιλαμβάνεται στην Οδηγία Πλαίσιο για τα Απόβλητα, σύμφωνα με την οποία η πρόληψη αποτελεί την προτιμώμενη επιλογή, ακολουθούμενη από την επαναχρησιμοποίηση, την ανακύκλωση και άλλες μορφές ανάκτησης, με τη διάθεση σε χώρους υγειονομικής ταφής να αποτελεί ύστατη λύση.

(δ) Οι αναπτύξεις να λαμβάνουν μέτρα και δράσεις για τον διαχωρισμό των ρών αποβλήτων στην πηγή, με προτεραιότητα την επαναχρησιμοποίηση και την ανακύκλωση. Κάθε εκμετάλλευση/ επένδυση που δημιουργεί απόβλητα να έχει σχέδιο δράσης και υποδομές για χωρική διαλογή (α) τροφικών/ οργανικών αποβλήτων και (β) ανακυκλωμένων με ανάλογες απαραίτητες υποδομές.

(ε) Στην περίπτωση ανάπτυξης ψηλού κτηρίου να εκπονείται μελέτη για την εξασφάλιση κατάλληλων χώρων τοποθέτησης απορριμμάτων σε ψηλά κτήρια καθώς και πρόβλεψη χώρων για τη χωροθέτηση κεντρικών σημείων απόθεσης ογκωδών υλικών ανακύκλωσης.

## 22. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

### 22.1 ΓΕΝΙΚΑ

- 22.1.1 Στην επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής του Σχεδίου για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, συμβάλλει η εφαρμογή ενός πολυδιάστατου πλαισίου πολιτικών και κινήτρων, το οποίο περιλαμβάνει χωροθετική πολιτική με θετικά κίνητρα για την προώθηση της επιθυμητής ανάπτυξης εντός συγκεκριμένων πολεοδομικών ζωνών, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.
- 22.1.2 Επιπλέον, η παραχώρηση πολεοδομικών κινήτρων συμβάλλει στην προσέλκυση και ενθάρρυνση επενδύσεων, και συντελεί στην ανάκαμψη της οικονομίας. Τα πολεοδομικά κίνητρα θεωρούνται γενικά ως ένα πρόσφορο εργαλείο, νοουμένου ότι δεν δημιουργούν αρνητικές επιπτώσεις στον χώρο όπου αξιοποιούνται.
- 22.1.3 Σε περιπτώσεις αναπτύξεων που αξιοποιούν συγκεκριμένα κίνητρα του Σχεδίου που περιγράφονται πιο κάτω, θα καταβάλλεται αντιστάθμισμα, το οποίο αντιστοιχεί με την αξία του 20% της αύξησης του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες της σχετικής πολιτικής, είτε με παραχώρηση ίσης αξίας τεμαχίου γης, το οποίο βρίσκεται μέσα στα όρια του Δήμου Λεμεσού, είτε με καταβολή του αντίστοιχου χρηματικού ποσού. Το ποσό θα κατατίθεται πριν την χορήγηση της άδειας σε Ειδικό Ταμείο Υλοποίησης Έργων που θα δημιουργηθεί από τον Δήμο Λεμεσού και το οποίο θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για έργα υποδομής. Τα έργα υποδομής περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:
- (α) Έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού στην εγγύς περιοχή.
  - (β) Δημόσιοι Χώροι πρασίνου, οργανωμένα πάρκα και παιδότοποι.
  - (γ) Πεζόδρομοι και ποδηλατοδρόμοι.
  - (δ) Δημόσιοι χώροι στάθμευσης.
  - (ε) Χώροι στάθμευσης και μετεπιβίβασης σε και από δημόσια μέσα μεταφοράς (park and ride).
  - (στ) Έργα κοινοτικής υποδομής και υπηρεσιών.
  - (ζ) Προσιτή κατοικία.

(η) Έργα αποτροπής διάβρωσης, διαχείριση πλημμυρών και άλλα έργα υποδομής.

22.1.4 Η εκτίμηση της αξίας θα γίνεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας.

---

## 22.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

22.2.1 Η Πολεοδομική Αρχή, ασκώντας τη διακριτική της ευχέρεια, θα επιτρέπει, με προϋποθέσεις όπως αυτές αναλύονται στις παραγράφους 6.2 και 6.3 και στα οικεία Κεφάλαια, αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν αυτού που καθορίζεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του 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 πολεοδομικών ή/και άλλων κινήτρων βρίσκεται σε ισχύ κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Σχεδίου.

(γ) Αύξηση που προκύπτει από οποιαδήποτε πρόνοια ή πολιτική αποσκοπεί στην ενθάρρυνση επιθυμητών αναπτύξεων ή στην επίτευξη στόχων αστικού σχεδιασμού ή άλλων στόχων και προκύπτει από την εφαρμογή εξειδικευμένων προς τον σκοπό αυτό Νομοθεσιών, Διαταγμάτων και Εντολών, που βρίσκονται σε ισχύ κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Σχεδίου.

22.2.2 Νοείται ότι, τα κίνητρα που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού δεν ισχύουν εντός του ορίου του Σχεδίου Περιοχής.

22.2.3 Σε αναπτύξεις που αξιοποιούν και συνδυάζουν διάφορα κίνητρα του Σχεδίου αυτού ή και οποιοδήποτε άλλο σχεδίου κινήτρων που βρίσκεται σε ισχύ για αύξηση του συντελεστή δόμησης και οι οποίες κρίνεται ότι θα συμβάλουν ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων του Σχεδίου για αναβάθμιση του Αστικού Κέντρου, η Πολεοδομική Αρχή, με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης και κάλυψης, τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη, υπό τις προϋποθέσεις και όρους που περιγράφονται στις ακόλουθες παραγράφους, και μέχρι τα μέγιστα όρια που καθορίζονται ανά περιοχή (σχετικός και ο Πίνακας 22.1 και το Σχέδιο με αρ. 6).

Νοείται ότι, ο μέγιστος αριθμός ορόφων ισχύει ανεξάρτητα με τη δυνατότητα

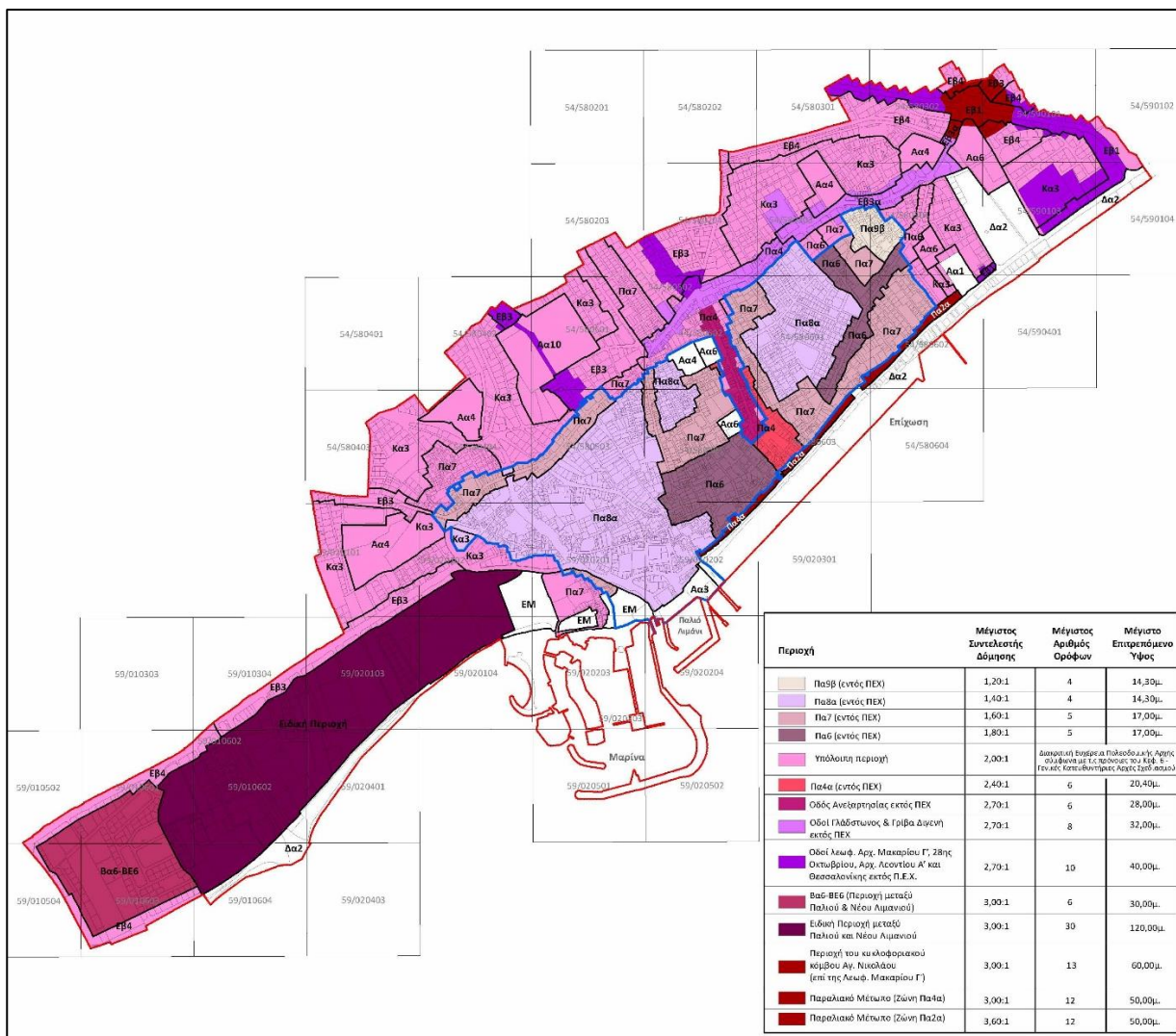
αξιοποίησης επιπλέον συντελεστή δόμησης (βάση εξαίρεσης στον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης δυνάμει σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών).

Νοείται περαιτέρω ότι, στον αριθμό ορόφων της οικοδομής περιλαμβάνεται και οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή (συμπεριλαμβανομένου αυτού με ύψος μικρότερο των 2,40 μέτρων), καθώς και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού υπερβαίνει τα 1,85 μέτρα (σοφίτα).

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, όροφος διαμορφωμένος ως κήπος οροφής (roof garden) εξαιρείται, νοουμένου ότι ο στεγασμένος χώρος του δεν υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του δώματος και δεν παραβλάπτονται οι ανέσεις γειτονικών τεμαχίων.

Περιοχή	Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης	Μέγιστος Αριθμός Ορόφων	Μέγιστο Επιτρεπόμενο ύψος (μ.)
<b>Αα3</b>	0,40:1		
<b>Αα4</b>	0,50:1		
<b>Αα6</b>	1,00:1		
<b>Πα9β (εντός Π.Ε.Χ.)</b>	1,20:1	4	14,30
<b>Πα8α (εντός Π.Ε.Χ.)</b>	1,40:1	4	14,30
<b>Πα7 (εντός Π.Ε.Χ.)</b>	1,60:1	5	17,00
<b>Πα6 (εντός Π.Ε.Χ.)</b>	1,80:1	5	17,00
<b>Πα4 (εντός Π.Ε.Χ.)</b>	2,40:1	6	20,40
<b>Υπόλοιπη περιοχή</b>	2,0:1	Διακριτική ευχέρεια Πολεοδομικής Αρχής σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφ. 6 – Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές Σχεδιασμού	
<b>Ειδική Περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού</b>	3,0:1	30	120,00
<b>Βα6-ΒΕ6 (περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού)</b>	3,0:1	6	30,00
<b>Παραλιακό Μέτωπο</b>	3,6:1 (Ζώνη Πα2α)	12	50,00
	3,0:1 (Ζώνη Πα4α)	12	50,00
<b>Περιοχή του κυκλοφοριακού κόμβου Αγ. Νικολάου (επί της λεωφ. Αρχ. Μακαρίου Γ')</b>	3,0:1	13	60,00
<b>Οδοί λεωφ. Αρχ. Μακαρίου Γ', 28ης Οκτωβρίου, Αρχ. Λεοντίου Α' και Θεσσαλονίκης εκτός Π.Ε.Χ.</b>	2,7:1	10	40,00
<b>Οδοί Γλάδστωνος και Γρίβα Διγενή εκτός Π.Ε.Χ.</b>	2,7:1	8	32,00
<b>Οδός Ανεξαρτησίας εκτός Π.Ε.Χ.</b>	2,7:1	6	28,00

**Πίνακας 22.1 Μέγιστοι συντελεστές ανάπτυξης**



Εικόνα 22- 1 Γραφική αποτύπωση των μέγιστων συντελεστών δόμησης

22.2.4 Η αύξηση του συντελεστή δόμησης αποτελεί διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής, η οποία δύναται, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 6, να μειώσει ή να μην παραχωρήσει τον επιπρόσθετο συντελεστή δόμησης στον βαθμό που θα κρίνει ότι επηρεάζεται δυσμενώς ο χαρακτήρας της περιοχής και ιδιαίτερα σε περίπτωση που το τεμάχιο της προτεινόμενης ανάπτυξης εφάπτεται σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα ή/ και οι ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και ιδιαίτερα Διατηρητέων Οικοδομών. Νοείται ότι, δεν παραχωρείται αύξηση του συντελεστή δόμησης σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα ή σε Ελεγχόμενη Περιοχή από το Τμήμα Αρχαιοτήτων. Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει τη διεξαγωγή σχετικής περιβαλλοντικής, ή/ κυκλοφοριακής μελέτης, ή/ και οποιασδήποτε άλλης μελέτης κρίνει απαραίτητη για τη μελέτη της αίτησης, πριν τη λήψη απόφασης για παραχώρηση πολεοδομικών κινήτρων.

- 22.2.5 Σημειώνεται ότι, στις περιπτώσεις όπου η αύξηση καταγράφεται ως απόλυτη αύξηση, π.χ. “κατά 0,20” αυτό σημαίνει ότι ο νέος συντελεστής δόμησης προκύπτει με την αριθμητική πρόσθεση στον επιτρεπόμενο συντελεστή του απόλυτου αριθμού της αύξησης. Για παράδειγμα, αν ο ισχύων επιτρεπόμενος συντελεστής ανέρχεται σε 0,60:1, με την αύξηση κατά 0,20:1, ο τελικός συντελεστής θα ανέλθει στο 0,80:1 (δηλ.  $0,60 + 0,20 = 0,80$ ). Στις περιπτώσεις όπου η αύξηση καταγράφεται ως ποσοστιαία αύξηση, π.χ. “κατά 20%”, αυτό σημαίνει ότι ο νέος συντελεστής δόμησης, προκύπτει με την ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή. Για παράδειγμα, αν ο επιτρεπόμενος συντελεστής ανέρχεται σε 0,60:1, με την αύξηση “κατά 20%”, ο τελικός συντελεστής θα ανέλθει σε 0,72:1 ( $0,60 \times 120\% = 0,72$ ).

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΥΣ ΔΡΟΜΟΥΣ

- 22.2.6 Μία από τις επιδιώξεις του Σχεδίου είναι η ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής (ΚΕΠ), καθώς και επιλεγμένων εμπορικών δρόμων που βρίσκονται εκτός της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα. Για τον λόγο αυτό, σε επιλεγμένους δρόμους ενθαρρύνονται αναπτύξεις που περιλαμβάνουν επιθυμητές χρήσεις που θα συμβάλουν στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, στον εμπλουτισμό της οικονομικής και εμπορικής δραστηριότητας, στη βελτίωση της ζωτικότητας και ελκυστικότητάς τους, στην προσέλκυση μόνιμων κατοίκων καθώς και στην αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής, με έμφαση στον δημόσιο αστικό χώρο.
- 22.2.7 Οι **επιθυμητές αναπτύξεις** περιλαμβάνουν, ενδεικτικά, τα μεγάλα εμπορικά συγκροτήματα, τα κεντρικά γραφεία μεγάλων οργανισμών/ υπηρεσιών, μεγάλα νοσηλευτήρια/ κλινικές, μεγάλες αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, και πολιτιστικές υποδομές.
- 22.2.8 Για σκοπούς ενίσχυσης των ανωτέρω χαρακτηριστικών στους επιλεγμένους δρόμους, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία. Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται σε τεμάχια ελάχιστου εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ., νοουμένου ότι πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Ποσοστό των ενεργειακών αναγκών της οικοδομής θα καλυφθεί με συστήματα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη, σύμφωνα με τη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- (β) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.

(γ) Εξασφαλίζεται η ενιαία και ασφαλής είσοδος/ έξοδος οχημάτων.

(δ) Το 20% της αύξησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου θα εξασφαλίζεται με μεταφορά συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή με βάση τις πρόνοιες του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου. Το εμβαδόν που θα προκύπτει από τη μεταφορά αυτή θα περιλαμβάνεται στο συνολικό εμβαδόν το οποίο προβλέπεται από την εφαρμογή του κινήτρου και δεν θα είναι πρόσθετο αυτού. Νοείται ότι, το ενδεχόμενο χρήσης μεγαλύτερης δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή, μέχρι του μέγιστου επιτρεπόμενου για την περιοχή, θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί θετικά, νοουμένου ότι κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν προκύπτουν συνθήκες υπερανάπτυξης ή άλλες δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.

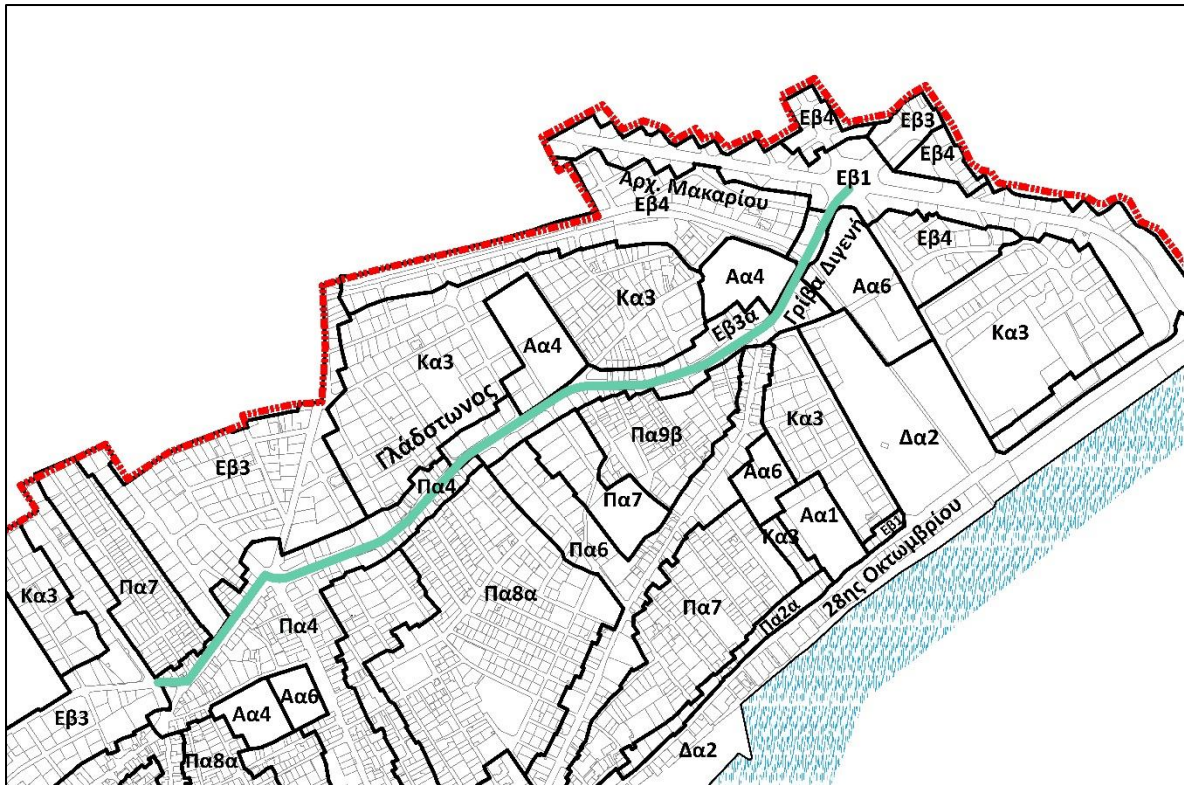
(ε) Θα επιβάλλονται, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοποθέτηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία πλατειών και οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής. Συγκεκριμένα, θα καταβάλλεται αντιστάθμισμα το οποίο αντιστοιχεί με την αξία του 20% της αύξησης του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Μέρους, είτε με παραχώρηση ίσης αξίας τεμαχίου γης, είτε με καταβολή του αντίστοιχου χρηματικού ποσού, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 22.1.3.

Στις δύο περιπτώσεις (δ) και (ε) η εκτίμηση θα γίνεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, πριν την χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας.

(στ) Εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής.

22.2.9 Τα κίνητρα που ισχύουν στις **οδούς Γλάδστωνος και Γρίβα Διγενή, εντός της ΚΕΠ** όπως φαίνονται στο αναλυτικό Σχέδιο 5 (Χάρτης Κινήτρων) και στην Εικόνα 22-2 πιο κάτω, είναι τα ακόλουθα:





**Εικόνα 22- 2** Περιοχή εφαρμογής κινήτρων στις οδούς Γλάδστινος και Γρίβα Διγενή, εντός της ΚΕΠ

(α) Ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται μέχρι ποσοστού 20% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης. Νοείται ότι, το ποσοστό αυτό θα εφαρμόζεται μόνο στην αναλογία των επιθυμητών κεντρικών λειτουργιών και ενόσω αυτή ξεπερνά το 60% του συνόλου της ανάπτυξης.

(β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,40:1 στις περιοχές που ισχύει το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και το 0,55:1 εκεί που ισχύει το συνεχές σύστημα δόμησης, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο επίπεδο του δρόμου και να δημιουργούνται μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου. Συγκεκριμένα:

- (i) Στο επίπεδο του δρόμου θα δημιουργείται ενιαίος τοπιοτεχνημένος χώρος/ πλατεία υψηλού σχεδιασμού που θα διατίθεται για ελεύθερη χρήση από το κοινό. Τμήμα του εν λόγω χώρου μπορεί να αποτελεί στοά ή πέρασμα πεζών για σκοπούς σύνδεσης με ιδιοκτησίες που χωροθετούνται πίσω από την ανάπτυξη και καλυμμένη ανοικτή είσοδο οικοδομής. Ο χώρος αυτός είναι επιθυμητό να έχει διέξοδο σε άλλο δρόμο και θα καταλαμβάνει ποσοστό 20% και 15% του υπό ανάπτυξη τεμαχίου (για τις περιοχές όπου ισχύει το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα

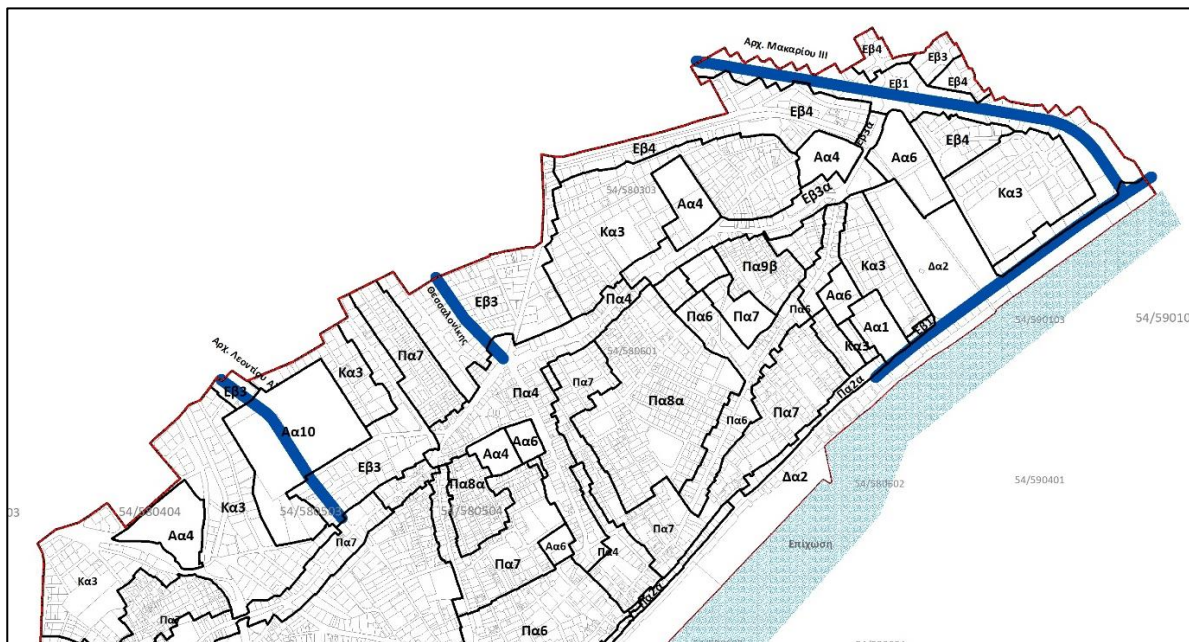
δόμησης και τις περιοχές όπου ισχύει το συνεχές σύστημα δόμησης, αντίστοιχα) που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία.

(ii) Για σκοπούς μείωσης ή αύξησης των αποστάσεων από τα σύνορα του τεμαχίου ώστε να επιτυγχάνεται η εξασφάλιση του πιο πάνω αναφερόμενου χώρου/ πλατείας ή και για επίτευξη συνεχούς δόμησης κατά μήκος του δρόμου ή/ και για άλλο σκοπό που περιγράφεται στη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της σχετικής Εντολής.

(γ) Ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων μπορεί να αυξηθεί κατά δύο (2).

(δ) Μείωση των απαιτήσεων ή/ και εξαγορά χώρων στάθμευσης με βάση συγκεκριμένη πολιτική, η οποία θα συμφωνηθεί μεταξύ Τοπικής Αρχής, Πολεοδομικής Αρχής και Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και η οποία θα λάβει υπόψη τους στόχους και επιδιώξεις του Σχεδίου Περιοχής.

22.2.10 Τα κίνητρα που ισχύουν στα τμήματα των οδών Λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ', 28ης Οκτωβρίου, Αρχ. Λεοντίου Α' και Θεσσαλονίκης, όπως φαίνονται στο αναλυτικό Σχέδιο 5 (Χάρτης Κινήτρων) και στην Εικόνα 22-3 πιο κάτω, και με την προϋπόθεση ότι ουσιώδες τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας εφάπτεται στον εμπορικό δρόμο, είναι τα ακόλουθα:



**Εικόνα 22-3** Περιοχή εφαρμογής κινήτρων στα τμήματα των οδών Λεωφόρος Αρχ. Μακαρίου Γ', 28ης Οκτωβρίου, Αρχ. Λεοντίου Α' και Θεσσαλονίκης

(α) Για τεμάχια με καθαρό εμβαδόν 1.000 – 4.000 τ.μ. ο συντελεστής δόμησης θα αυξάνεται μέχρι ποσοστού 30% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της καθορισμένης Πολεοδομικής Ζώνης, ενώ για τεμάχια με εμβαδό μεγαλύτερο των 4.000 τ.μ. ο συντελεστής θα αυξάνεται μέχρι ποσοστού 50%.

Νοείται ότι, τα πιο πάνω ποσοστά θα εφαρμόζονται μόνο στην αναλογία των επιθυμητών χρήσεων με την προϋπόθεση ότι αυτές ξεπερνούν το 60% του συνόλου της ανάπτυξης.

(β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,40:1, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο και να δημιουργούνται μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου. Συγκεκριμένα:

(i) Στο επίπεδο του δρόμου θα δημιουργείται ενιαίος τοπιοτεχνημένος χώρος/ πλατεία υψηλού σχεδιασμού που θα διατίθεται για ελεύθερη χρήση από το κοινό. Τμήμα του εν λόγω χώρου μπορεί να αποτελεί στοά ή πέρασμα πεζών για σκοπούς σύνδεσης με ιδιοκτησίες που χωροθετούνται πίσω από την ανάπτυξη και καλυμμένη ανοικτή είσοδο οικοδομής. Ο χώρος αυτός είναι επιθυμητό να έχει διέξοδο σε άλλο δρόμο και θα καταλαμβάνει ποσοστό 25% του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία.

(ii) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μέτρα από το οδικό σύνορο, 5,00 τουλάχιστον μέτρα από το πίσω σύνορο, 3,00 μέτρα από τα πλαϊνά σύνορα στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο, και τουλάχιστον 5,00 μέτρα στους υπόλοιπους ορόφους. Για σκοπούς μείωσης ή αύξησης των αποστάσεων από τα σύνορα του τεμαχίου ώστε να επιτυγχάνεται η εξασφάλιση του πιο πάνω αναφερόμενου χώρου/ πλατείας ή και για επίτευξη συνεχούς δόμησης κατά μήκος του δρόμου ή/ και για άλλο σκοπό που περιγράφεται στη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της σχετικής Εντολής.

(γ) Ο αριθμός ορόφων δεν θα υπερβαίνει τους δέκα (10).

(δ) Μείωση των απαιτήσεων ή/ και εξαγορά χώρων στάθμευσης με βάση συγκεκριμένη πολιτική, η οποία θα συμφωνηθεί μεταξύ Δήμου Λεμεσού και Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και η οποία θα λάβει υπόψη τους στόχους και επιδιώξεις του Σχεδίου Περιοχής.

22.2.11 Για ενθάρρυνση ανέγερσης αναπτύξεων που περιλαμβάνουν την οικιστική χρήση ώστε το Αστικό Κέντρο να είναι ζωντανό καθ' όλη τη διάρκεια του

εικοσιτετραώρου, σε περίπτωση ανέγερσης ανάπτυξης στους επιλεγμένους εμπορικούς δρόμους που αναφέρονται στις παραγράφους 22.2.9 και 22.2.10, η οποία συμπεριλαμβάνει οικιστικές μονάδες με εμβαδό τουλάχιστο το 20% του συνολικού της εμβαδού, ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα αυξάνεται κατά 10%. Αναγκαία προϋπόθεση για εξασφάλιση του κινήτρου είναι η μεταφορά συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή σύμφωνα με την πρόνοια 22.2.8 (δ).

22.2.12 Το κίνητρο της αύξησης του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 22.2.9 - 22.2.11 δεν εφαρμόζεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Η ανάπτυξη έχει ήδη εξαντλήσει την αύξηση που είναι δυνατόν να παρασχεθεί ως κίνητρο, μέσα από χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου.

(β) Η ανάπτυξη έχει ήδη εξαντλήσει την αύξηση του συντελεστή δόμησης που είναι δυνατόν να παρασχεθεί ως κίνητρο, με την αξιοποίηση άλλων εν ισχύ κινήτρων.

Νοείται ότι, σε αναπτύξεις που χρησιμοποιούν διάφορα κίνητρα για αύξηση του συντελεστή δόμησης και οι οποίες κρίνεται ότι θα συμβάλουν ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων του παρόντος Κεφαλαίου για αναβάθμιση του Αστικού Κέντρου, ο συνολικός συντελεστής δόμησης στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη δυνατό να αυξηθεί με μέγιστο συντελεστή δόμησης και μέγιστο αριθμό ορόφων, όπως περιγράφεται στον Πίνακα 22.1.

(γ) Στην ειδική περιοχή του κυκλοφοριακού κόμβου Αγίου Νικολάου, επί της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ' (σχετική είναι η παράγραφος 25.1), που συμπίπτουν με τις επιλεγμένες οδούς που αναφέρονται στις παραγράφους 22.2.9 και 22.2.10, οι δύο πολιτικές θα μπορούν να εφαρμόζονται αθροιστικά, νοούμενου ότι ο προκύπτων συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει τον μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην παρούσα πολιτική, δηλαδή το 3,00:1.

#### **ΡΙΖΙΚΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ, ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ**

22.2.13 Στην περίπτωση ριζικής αποκατάστασης/ ανακαίνισης ή και επανάχρησης κτηρίου θα επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης κάλυψης κατά 10%, εφόσον δικαιολογείται από τις σύγχρονες ανάγκες της νέας χρήσης και από τεκμηριωμένη πολεοδομική και αρχιτεκτονική μελέτη που αποδεικνύει ότι δεν

υπάρχουν αρνητικές επιπτώσεις στις γειτονικές ιδιοκτησίες και στις ανέσεις των κατοίκων.

- 22.2.14 Στην περίπτωση ριζικής αποκατάστασης/ ανακαίνισης και επανάχρησης κτηρίου δεν θα απαιτούνται περισσότεροι χώροι στάθμευσης από όσους είχαν απαιτηθεί με την αρχική άδεια της οικοδομής.
- 22.2.15 Στην περίπτωση αντικατάστασης, δηλαδή ανέγερσης κτηρίου εντός πέντε χρόνων μετά από την κατεδάφιση υφιστάμενου κτηρίου στο ίδιο τεμάχιο, θα διατηρεί τον συντελεστή δόμησης που είχε πριν την κατεδάφισή του, στην περίπτωση που αυτός είναι ψηλότερος από τον συντελεστή που προβλέπεται στο παρόν Σχέδιο.

#### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΣΕ ΜΕΓΑΛΑ ΤΕΜΑΧΙΑ

- 22.2.16 Για εμπορικές ή/ και γραφειακές αναπτύξεις, θα επιτρέπεται αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης με την προσθήκη συντελεστή 10%, όταν:
- (α) το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει εμβαδό 1.000 τ.μ. τουλάχιστον,
  - (β) η ανάπτυξη περιλαμβάνει οικιστική χρήση σε ποσοστό της τάξης του 50% επί του συνόλου του δομήσιμου εμβαδού, και
  - (γ) η ανάπτυξη είναι ψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης.
- 22.2.17 Το κίνητρο της παραγράφου 22.2.16 ισχύει, υπό τις ίδιες προϋποθέσεις, και για αναπτύξεις που χωροθετούνται σε τεμάχιο με εμβαδό 1.000 τ.μ. τουλάχιστον, που προκύπτει από συνένωση μικρότερων τεμαχίων.

#### ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

- 22.2.18 Στην Περιοχή του Σχεδίου, ο τρόπος ικανοποίησης των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης στις Εμπορικές Ζώνες θα επαφίεται στην επιλογή των ιδιοκτητών του χώρου ανάπτυξης, με την κατασκευή υπόγειων στο τεμάχιο ή την ενοικίαση ή την εξαγορά των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης με βάση τη σχετική Εντολή του Υπουργού.
- 22.2.19 Επιπρόσθετα, θα επιτρέπεται η εξαγορά του δικαιώματος δημιουργίας δημόσιων χώρων στάθμευσης ως ανταπόδοση για αύξηση του συντελεστή δόμησης, με σκοπό τη δημιουργία από την Τοπική Αρχή οργανωμένων δημόσιων χώρων στάθμευσης σε μεγάλους χώρους δημόσιας ιδιοκτησίας. Ο αιτητής, αντί να κατασκευάζει τους δημόσιους χώρους στάθμευσης στο δικό του τεμάχιο, θα τους εξαγοράζει καταβάλλοντας αντισταθμιστικό τέλος στο Ειδικό Ταμείο

Υλοποίησης Έργων, ώστε να κατασκευαστούν δημόσιοι χώροι στάθμευσης σε επιλεγμένους χώρους στο Αστικό Κέντρο. Το κόστος ανά θέση θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή σε συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών και θα αναθεωρείται σε τακτά διαστήματα. Θα απαιτείται η εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

- 22.2.20 Θα επιτρέπεται αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης με την προσθήκη συντελεστή 0,20: 1, για αναπτύξεις στην ΚΕΠ εκτός Π.Ε.Χ. ή στις επιλεγμένες οδούς που αναφέρονται στις παραγράφους 22.2.9 και 22.2.10 ή σε τεμάχια όπου στο Σχέδιο αρ. 4 δείχνονται ενδεικτικά χώροι στάθμευσης, που θα αφορούν τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης υπόγεια ή υπέργεια του ισογείου, με ελάχιστο αριθμό χώρων στάθμευσης για 120 οχήματα, καθώς και χώρων φόρτισης ηλεκτρικού αυτοκινήτου για δημόσια χρήση σύμφωνα με τη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών. Νοείται ότι, η χωροθέτηση σε πυλωτή δεν είναι αποδεκτή.
- 22.2.21 Θα επιτρέπεται αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης με την προσθήκη συντελεστή 0,50:1 για αναπτύξεις στην ΚΕΠ εκτός Π.Ε.Χ. ή στις επιλεγμένες οδούς που αναφέρονται στις παραγράφους 22.2.9 και 22.2.10 ή σε τεμάχια όπου στο Σχέδιο αρ. 4 δείχνονται ενδεικτικά χώροι στάθμευσης, για αναπτύξεις που θα αφορούν αποκλειστικά δημόσιους χώρους στάθμευσης με χωρητικότητα πέραν των 240 θέσεων οχημάτων, καθώς και χώρων φόρτισης ηλεκτρικού αυτοκινήτου για δημόσια χρήση σύμφωνα με τη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- 22.2.22 Αναγκαία προϋπόθεση για εξασφάλιση των κινήτρων που περιγράφονται στις παραγράφους 22.2.20 και 22.2.21 είναι η μεταφορά συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή με βάση τις πρόνοιες του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου, ίσου με το 20% της αύξησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και η εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- 22.2.23 Αναπτύξεις που αφορούν επιθυμητές χρήσεις, όπως αυτές περιγράφονται στα οικεία κεφάλαια, καθώς και η αποκατάσταση και επανάχρηση Διατηρητέων Οικοδομών, θα επωφελούνται από μείωση ή/ και απαλλαγή από τις απαιτήσεις για χώρους στάθμευσης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου και τη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής.

#### **ΕΞΑΓΟΡΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΝΟΙΚΤΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΠΛΑΤΕΙΑ**

- 22.2.24 Δίνεται η ευχέρεια για εξαγορά της υποχρέωσης κατασκευής δημόσιων ανοικτών χώρων μέχρι και της τάξης των 500 τ.μ., καταβάλλοντας

αντισταθμιστικό τέλος στο Ειδικό Ταμείο Υλοποίησης Έργων, σύμφωνα με τις πρόνοιες τις παραγράφου 22.1.3., ώστε η Τοπική Αρχή να μπορεί να κατασκευάσει σε επιλεγμένα σημεία και ικανοποιητικής κλίμακας χώρους δημόσιας χρήσης.

## ΆΛΛΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

22.2.25 Ανεξάρτητα από τα προαναφερόμενα κίνητρα, στην περιοχή του Σχεδίου ισχύουν τομεακά κίνητρα που περιγράφονται στα αντίστοιχα κεφάλαια και παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ/ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
<b>Κεφ. 7</b>	<b>ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ</b>	
Ενθάρρυνση της αποκατάστασης διατηρητέων οικοδομών/ αρχαίων μνημείων	Εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων αντίστοιχα Απαλλαγή από την υποχρέωση ενεργειακής απόδοσης	Παρ. 7.4.5 Παρ. 7.4.6.5
Ενθάρρυνση της επανάχρησης διατηρητέων οικοδομών/ αρχαίων μνημείων	<b>Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα:</b> Μείωση των απαιτήσεων ή και εξαγορά χώρων στάθμευσης ανάλογα με τους στόχους και επιδιώξεις του Σχεδίου Περιοχής σε σχέση με τη νέα χρήση. <b>Κεντρική Εμπορική Περιοχή:</b> Δυνατότητα στέγασης παντός είδους πολιτιστικών, διοικητικών και άλλων συναφών λειτουργιών. <b>Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης και Υπόλοιπες Εμπορικές Περιοχές:</b> Αποδοχή των χρήσεων διευκολύνσεων όπως εκθεσιακός χώρος – γκαλερί, μουσείο, βιβλιοθήκη, πολιτιστικό κέντρο ήπιας χρήσης και εργαστήρια καλλιτεχνών. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει την υπέρβαση της μέγιστης κάλυψης κατά 10%.	Παρ. 7.4.6.8
Ενθάρρυνση της αποκατάστασης διατηρητέων οικοδομών	Υπολογισμός του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης διατηρητέων οικοδομών με βάση τις Πολεοδομικές Ζώνες που ίσχυαν με τη δημοσίευση με αρ. ΑΔΠ 1451, στην ΕΕΔ με αρ. 3370 και ημερ. 3/12/1999.	Παρ. 7.9.1

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ/ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
<b>Κεφ. 8 ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ</b>		
Ενθάρρυνση της αντικατάστασης υφιστάμενων οικιστικών κτηρίων που βρίσκονται στις Οικιστικές Ζώνες του Αστικού Κέντρου	Μεταφορά της διαφοράς των αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας.	Παρ. 8.8.1
Ανάπτυξη ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος σε τέσσερα (4) ή περισσότερα οικοπέδα κανονικού μεγέθους	Αύξηση ΣΔ κατά 5% (παρ. 8.8.2 (α)).	Παρ. 8.8.2 και 8.8.3
Ανάπτυξη ενιαίου οικιστικού συγκροτήματος με παροχή κοινωνικής στέγης προς τους αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς	Ως καθορίζεται στη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.	Ως καθορίζεται στη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών Παρ.8.8.3
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	Αύξηση ΣΔ κατά 5%, όπως καθορίζεται στη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.	Ως καθορίζεται στη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών Παρ. 8.8.3
Ενθάρρυνση ανέγερσης φοιτητικών εστιών	Αύξηση συντελεστή δόμησης ως αυτές καταγράφονται στον Πίνακα 8.5 και την παράγραφο 8.10.9.	Παρ. 8.11.10
<b>Κεφ. 10. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ</b>		
Ενίσχυση των Πολιτιστικών και Δημιουργικών Βιομηχανιών ή επιχειρήσεων	Αύξηση του συντελεστή κάλυψης μέχρι 20%. Απαλλαγή από τις απαιτήσεις για χώρους στάθμευσης.	Παρ. 10.3.4
<b>Κεφ. 16. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ</b>		
Ενθάρρυνση της δημιουργίας εμπλουτιστικών έργων σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα	Αύξηση ΣΔ 5%, ανάλογα με την περίπτωση ως καταγράφεται στην παρ. 16.7.3.	Παρ.16.6.1, 16.7.1 και 16.7.3  Ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που αποτελούν: Νόμιμα υφιστάμενες



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ/ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
		τουριστικές μονάδες, Υφιστάμενες μερικώς αδειούχες και νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.
<b>Κεφ. 23 ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΜΕΤΩΠΟ</b>		
Ενθάρρυνση της ποιοτικής αναβάθμισης της παραλιακής Ζώνης Πα2α και Πα4α	Προσθήκη ΣΔ μέχρι 0,20:1, συνδυάζοντας τα κίνητρα που αναφέρονται στο κεφάλαιο 22 ή και υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.	Κεφάλαιο 23
<b>Κεφ. 24. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΑΛΙΟΥ ΚΑΙ ΝΕΟΥ ΛΙΜΑΝΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ</b>		
Προσέλκυση των επιθυμητών χρήσεων επιτυγχάνοντας πολυλειτουργική και ισόρροπη κατανομή των χρήσεων, καθώς και τους πιο κάτω στόχους με την ακόλουθη σειρά προτεραιότητας: (α) Προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς. (β) Διασφάλιση της πολυλειτουργικότητας της περιοχής. (γ) Αύξηση των δημοσίων και των ιδιωτικών χώρων πρασίνου. (δ) Αύξηση των δημόσιων υποδομών (π.χ. στάθμευση, κοινωφελείς λειτουργίες).	ΜΕΤΡΟ Α: Κίνητρα για Διατηρητέες οικοδομές - Προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς  ΜΕΤΡΟ Β: Ενιαία ανάπτυξη μεγάλων τεμαχίων  ΜΕΤΡΟ Γ: Επίτευξη επιθυμητής ανάπτυξης  ΜΕΤΡΟ Δ: Επίτευξη επιθυμητής ανάπτυξης εντός της Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων (ΒΑ6-ΒΕ6)  ΜΕΤΡΟ Ε: Ενίσχυση της αποκατάστασης διατηρητέων οικοδομών	Παρ. 24.8 Στη συγκεκριμένη περιοχή δεν θα ισχύει οποιοδήποτε άλλο κίνητρο πέραν αυτών του παρόντος κεφαλαίου.
<b>Κεφ. 25. ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ (ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΜΑΚΑΡΙΟΥ Γ')</b>		
Ενίσχυση του κόμβου Αγίου Νικολάου	Αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέχρι το 3,00:1, τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.	

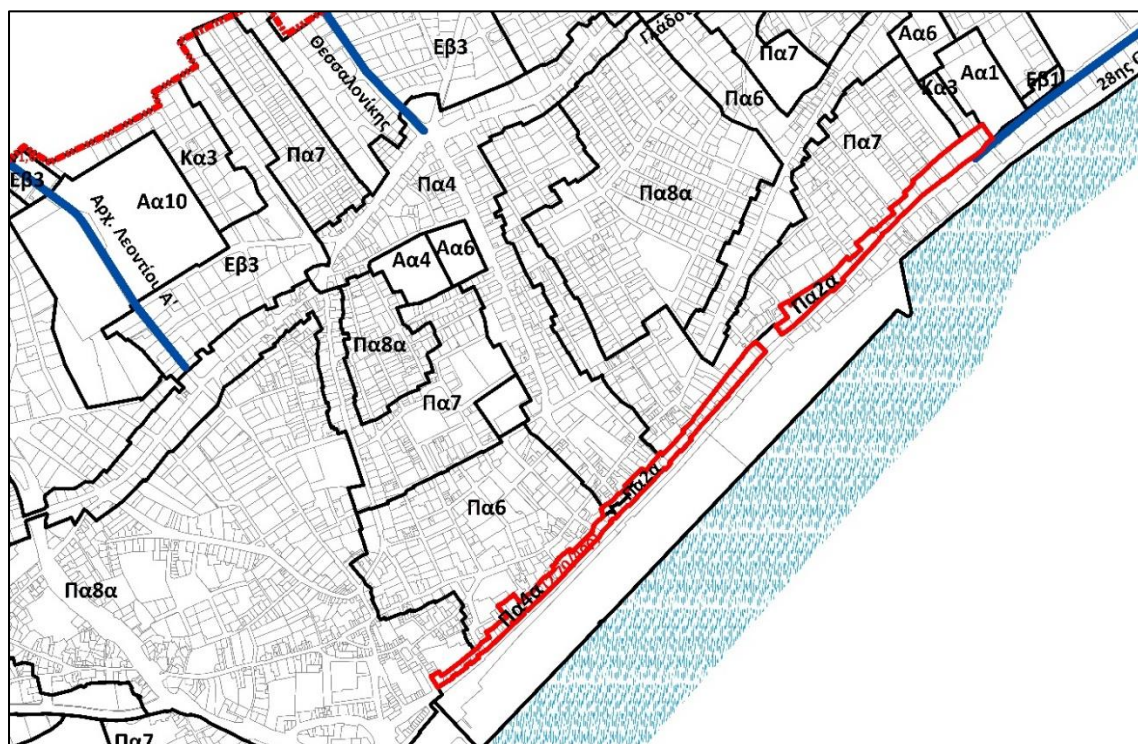
22. Πολεοδομικά Κίνητρα

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ/ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
<b>Κεφ. 26. ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΠΡΩΗΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β)</b>		
Μετεξέλιξη και αναβάθμιση της Βιοτεχνικής Ζώνης Κατηγορίας Β'.	Παρ. 26.2	
<b>Κεφ. 27. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΑΡΙΝΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ</b>		
Υλοποίηση της Μαρίνας	Ειδική χωροθετική πολιτική και δέσμη μέτρων	

**Πίνακας 22. 2** Συνοπτικός πίνακας κινήτρων Σχεδίου

## ΜΕΡΟΣ Δ – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 23. ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΜΕΤΩΠΟ



Εικόνα 23- 1 Όριο Παραλιακού Μετώπου

#### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

##### Συντελεστής Δόμησης:

- Ζώνη Πα2α: 3,40:1
- Ζώνη Πα4α: 2,70:1

##### Συντελεστής Κάλυψης: 0,70:1

##### Αριθμός ορόφων/ ύψος:

- Ζώνη Πα2α: 6 /24μ
- Ζώνη Πα4α: 4/17μ.

##### Μέγιστος Ανώτατος Συντελεστής Δόμησης:

- Ζώνη Πα2α: 3,6:1
- Ζώνη Πα4α: 3,0:1

##### Μέγιστος Ανώτατος Αριθμός ορόφων και ύψος :

- Ζώνη Πα2α: 12 όροφοι / 50 μ.
- Ζώνη Πα4α: 12 όροφοι / 50 μ.

##### Νέος Συντελεστής Κάλυψης: 0,50:1

**Επιθυμητές Χρήσεις:** Ως Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα χρήσεων (εμπόριο, γραφεία, κατοικία, πολιτιστική υποδομή, τουρισμός, πολιτιστικές χρήσεις) υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια.

Πίνακας 23. 1 Πολεοδομικά Στοιχεία Παραλιακού Μετώπου

- 23.1 Στην παραλιακή Ζώνη Πα2α και Πα4α θα επιτρέπεται αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης με την προσθήκη συντελεστή μέχρι 0,20:1, συνδυάζοντας τα κίνητρα που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 22.
- 23.2 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, στις προαναφερόμενες Ζώνες θα επιτρέπεται προσθήκη συντελεστή δόμησης 0,20:1, νοουμένου ότι εφαρμόζονται οι πρόνοιες των παραγράφων 6.2.6 και 6.2.7, όταν η ανάπτυξη περιλαμβάνει οικιστική χρήση σε ελάχιστο ποσοστό της τάξης του 50% επί του συνόλου του δομημένου εμβαδού.
- 23.3 Σε περίπτωση αξιοποίησης των κινήτρων που περιγράφονται στις παραγράφους 23.1 και 23.2 πιο πάνω, το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,50:1, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο και να δημιουργούνται μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου. Συγκεκριμένα:
- (α) Στο επίπεδο του δρόμου θα δημιουργείται ενιαίος τοπιοτεχνημένος χώρος/πλατεία υψηλού σχεδιασμού που θα διατίθεται για ελεύθερη χρήση από το κοινό. Τμήμα του εν λόγω χώρου μπορεί να αποτελεί στοά ή πέρασμα πεζών για σκοπούς σύνδεσης με ιδιοκτησίες που χωροθετούνται πίσω από την ανάπτυξη και καλυμμένη ανοικτή είσοδο οικοδομής. Ο χώρος αυτός, όπου είναι δυνατό, να έχει διέξοδο σε άλλο δρόμο και να καταλαμβάνει ποσοστό 25% και 15% του υπό ανάπτυξη τεμαχίου (για τις περιοχές όπου ισχύει το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και τις περιοχές όπου ισχύει το συνεχές σύστημα δόμησης, αντίστοιχα) που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία.
- (β) Οι αποστάσεις της οικοδομής θα κρίνονται κατ' αξία και κατ' αναλογία της σχέσης με τα παρακείμενα κτήρια και δρόμους. Η υποβολή τρισδιάστατου μοντέλου, όπου θα παρουσιάζεται η σχέση του προτεινόμενου όγκου με τις υφιστάμενες οικοδομές, είναι υποχρεωτική.
- (γ) Η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτηρίων θα γίνει κατά τρόπο που να διασφαλίζονται ικανοποιητικές οπτικές φυγές/ ανοίγματα προς τη θάλασσα, ώστε να αποφεύγεται η εντύπωση συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας.
- 23.4 Στην εν λόγω περιοχή, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος που καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη μετά από χρησιμοποίηση όλων των πιο πάνω κινήτρων ή σε συνδυασμό, δεν θα υπερβαίνουν τα μέγιστα όρια που καθορίζονται για την περιοχή στον Πίνακα 23.2, ως ακολούθως :

Περιοχή	Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης	Μέγιστος Αριθμός Ορόφων	Μέγιστο Επιτρεπόμενο ύψος
Παραλιακό Μέτωπο	3,6:1 (Ζώνη Πα2α)	12	50,00 μ.
	3,0:1 (Ζώνη Πα4α)	12	50,00 μ.

**Πίνακας 23. 2** Μέγιστα όρια συντελεστών ανάπτυξης για το παραλιακό μέτωπο

23.5 Νοείται ότι, ο μέγιστος αριθμός ορόφων ισχύει ανεξάρτητα με τη δυνατότητα αξιοποίησης επιπλέον συντελεστή δόμησης (βάση εξαίρεσης στον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης δυνάμει σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών).

Νοείται περαιτέρω ότι, στον αριθμό ορόφων της οικοδομής περιλαμβάνεται και οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή (συμπεριλαμβανομένου αυτού με ύψος μικρότερο των 2,40 μέτρων), καθώς και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού υπερβαίνει τα 1,85 μέτρα (σοφίτα).

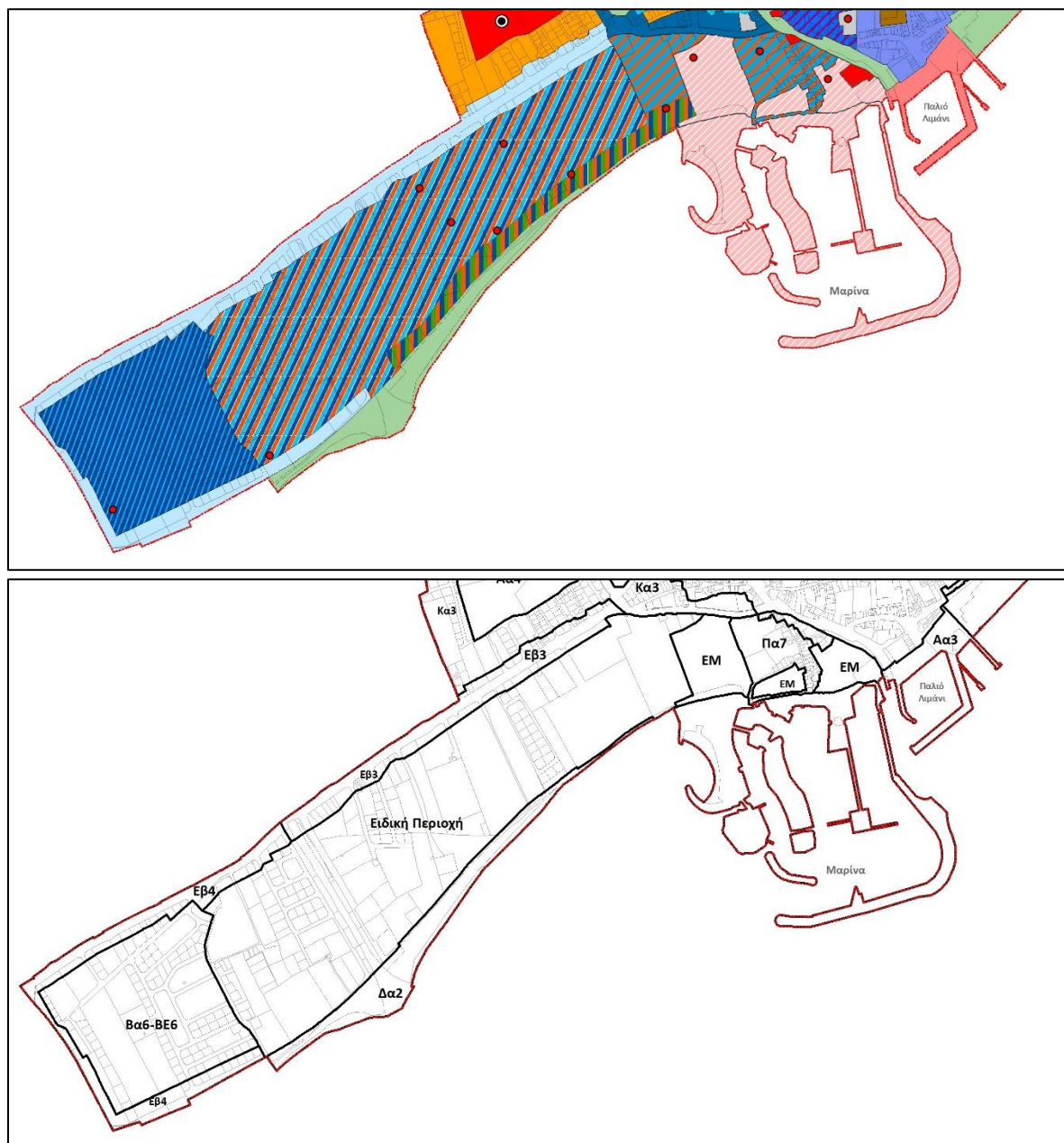
Νοείται έτι περαιτέρω ότι, όροφος διαμορφωμένος ως κήπος οροφής (roof garden) εξαιρείται, νοουμένου ότι ο στεγασμένος χώρος του δεν υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του δώματος και δεν παραβλάπτονται οι ανέσεις γειτονικών τεμαχίων.

23.6 Ο ναός της Αγίας Νάπας αποτελεί σημαντικό ιστορικό τοπόσημο ορατό από το παραλιακό μέτωπο. Λόγω της ανάγκης διατήρησης της οπτικής σχέσης του ναού με τον δημόσιο παράκτιο χώρο και ανάδειξης του ναού, το Σχέδιο προνοεί για διαμόρφωση της πλατείας Αγίας Νάπας και σύνδεσή της με την οδό Αγίου Ανδρέου, καθώς και με την παραλιακή λεωφόρο. Ως εκ τούτου, οποιαδήποτε ανάπτυξη των τεμαχίων που παρεμβάλλονται μεταξύ του ναού και της παραλιακής λεωφόρου θα πρέπει να επιτρέπει την άμεση οπτική σύνδεση του ναού με αυτή και ταυτόχρονα να διασφαλίζει την απρόσκοπτη διέλευση του κοινού μεταξύ του περιβάλλοντα χώρου του ναού και της λεωφόρου.



## 24. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΑΛΙΟΥ ΚΑΙ ΝΕΟΥ ΛΙΜΑΝΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ

### 24.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ



Εικόνα 24- 1 Χρήσεις Γης και Πολεοδομικές Ζώνες

- 24.1.1 Η περιοχή μεταξύ Παλιού και Νέου Λιμανιού αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους χώρους του ευρύτερου κέντρου της πόλης, ο οποίος προσφέρει δυνατότητες αξιοποίησης και ενεργού παρέμβασης προς όφελος τόσο της κεντρικής περιοχής όσο και ολόκληρης της Λεμεσού.
- 24.1.2 Για τον σκοπό αυτό, το Σχέδιο εισάγει ένα ολοκληρωμένο σχεδιασμό για την περιοχή, ώστε αυτή να αποτελέσει ένα πολυσύνθετο πόλο (με συνδυασμό

γραφειακών χώρων, κατοικίας, οικονομικών δραστηριοτήτων, εμπορικών χρήσεων, τουρισμού, πολιτιστικών υποδομών και εγκαταστάσεων αναψυχής) λειτουργώντας υποστηρικτικά προς το κέντρο και προσαρμοζόμενη στις σύγχρονες προκλήσεις.

24.1.3 Ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός επιτυγχάνεται μέσω πολιτικών που στοχεύουν στην αναζωογόνηση της περιοχής, μέσω της δημιουργίας ενός σύνθετου και πολυλειτουργικού κέντρου με επιχειρηματικές και άλλες επιθυμητές δραστηριότητες. Επιπλέον, η διαμόρφωση ευέλικτων και μεθοδικών παρεμβατικών δράσεων θα ενθαρρύνουν την αναβάθμιση αυτού του τμήματος της πόλης και θα προσδώσουν μια μοναδική δυναμική ταυτότητα στην περιοχή.

24.1.4 Με τις παρεμβάσεις που προδιαγράφονται, θα επιδιωχθεί η εντατικοποίηση των επιθυμητών χρήσεων και δραστηριοτήτων της περιοχής, η διασφάλιση της ζωτικότητας και βιωσιμότητας της περιοχής, και η επίτευξη ισορροπίας μεταξύ της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς και της νέας ανάπτυξης. Η νέα δυναμική στην ανάπτυξη της περιοχής αναμένεται να ενισχύσει τον χαρακτήρα τόσο του κέντρου της Λεμεσού όσο και της ευρύτερης αστικής περιοχής.

24.1.5 Συγκεκριμένα, επιδιώκεται:

(α) η ανάδειξη των αξιόλογων δειγμάτων βιομηχανικής αρχιτεκτονικής που διατηρούνται στην περιοχή,

(β) η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την προσέλκυση και υλοποίηση νέων επιθυμητών αναπτύξεων,

(γ) η σύζευξη της περιοχής με το αστικό κέντρο και την υπόλοιπη πόλη σε ένα ενιαίο λειτουργικό πλαίσιο,

(δ) ο εκσυγχρονισμός της λειτουργικότητας, της οργάνωσης και των δικτύων υποδομής της περιοχής ούτως ώστε να δημιουργηθεί ένας ελκυστικός αστικός χώρος με όλες τις σύγχρονες εξυπηρετήσεις και ανέσεις προς ελεύθερη χρήση από μόνιμους κάτοικους και επισκέπτες,

(ε) η ανάπλαση του παραλιακού μετώπου για προσέλκυση κοινωνικών, πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, και η διαμόρφωση ανοικτού δημόσιου χώρου ικανού για πραγματοποίηση πολιτιστικών γεγονότων και μεγάλων διοργανώσεων, και

(στ) η βελτίωση του οδικού δικτύου και η διάνοιξη της Ακταίας Οδού, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα αμεσότερης σύνδεσης των δυο λιμανιών και της λεωφόρου Φραγκλίνου Ρούσβελτ.



- 24.1.6 Η ανάπλαση της περιοχής αναμένεται να δημιουργήσει μια νέα και καινοτόμο προσθήκη στην πόλη της Λεμεσού ενώ παράλληλα η διατήρηση των αξιόλογων κτηρίων, θα διατηρεί ζωντανή την μνήμη της βιομηχανικής κληρονομιάς. Επιπρόσθετα, η μελλοντική δημιουργία προκουμαίας κατά μήκος του παραλιακού μετώπου θα αξιοποιεί τη σχέση της περιοχής με τη θάλασσα και θα αποτελεί συνέχεια του πολυλειτουργικού πάρκου ανατολικά της Μαρίνας.
- 24.1.7 Πριν την χορήγηση πολεοδομικής άδειας για οποιανδήποτε ανάπτυξη στην περιοχή των βιομηχανικών εγκαταστάσεων, και σε περίπτωση όπου υπάρχει τέτοια εγκατάσταση, να διασφαλίζονται από τον κύριο του έργου τα εξής, με σειρά προτεραιότητας:
- (α) εκπόνηση Περιβαλλοντικής Μελέτης Αναφοράς (Environmental Baseline Study), μετά τις εργασίες αποξήλωσης, για τον εντοπισμό βεβαρημένων σημείων (hot spots) ρύπανσης, με βάση της παραμέτρους που θα καθοριστούν και το φυσικό γεωχημικό υπόβαθρο της περιοχής,
  - (β) σε περίπτωση ρύπανσης εδάφους, να διενεργείται Μελέτη Απορρύπανσης και καθορισμός μεθοδολογίας απορρύπανσης, και
  - (γ) να γίνεται απορρύπανση τεμαχίου λαμβάνοντας υπόψη διεθνή ή εθνικά πρότυπα, όπου εφαρμόζονται.
- 24.1.8 Σύμφωνα με την αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει», το κόστος απορρύπανσης - αποκατάστασης των περιοχών των βιομηχανικών εγκαταστάσεων βαραινεί αποκλειστικά τον κύριο του έργου.
- 24.1.9 Λαμβάνοντας υπόψη τον βιομηχανικό χαρακτήρα της περιοχής και ταυτόχρονα τον στόχο για δημιουργία ενός πολυσύνθετου πόλου, καθίσταται πολύ σημαντική η ενδεδειγμένη μελέτη τυχόν διασποράς της ρύπανσης, καθώς επίσης και της απορρύπανσης του χώρου. Κατά την εξέταση αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με τα Τμήματα Περιβάλλοντος, Αναπτύξεως Υδάτων και Επιθεώρησης Εργασίας, ώστε να καθορίζονται τυχόν όροι απορρύπανσης του εδάφους πριν την έναρξη εργασιών και τηρουμένης της παραγράφου 24.1.8.
- 24.1.10 Στη ζώνη προστασίας της παραλίας, ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:
- (α) η παραχώρηση του χώρου πρασίνου της κάθε ανάπτυξης να χωροθετείται κυρίως στη ζώνη προστασίας της παραλίας, και
  - (β) στους δημόσιους χώρους πρασίνου και στη ζώνη προστασίας της παραλίας να γίνονται κατάλληλες παρεμβάσεις τοπιοτέχνησης ή να αφεθεί να εξελιχθεί

φυσικά η βλάβιση, ανάλογα με τις υφιστάμενες συνθήκες και με την έγκριση των αρμοδίων αρχών.

- 24.1.11 Για αναπτύξεις οι οποίες εφάπτονται στην κοίτη του ποταμού Γαρύλλη να παραχωρείται ο χώρος πρασίνου σε αυτή ώστε να δημιουργηθεί ανοικτός δημόσιος χώρος για προστασία και ανάδειξη της κοίτης και της παροχευτικότητας του ποταμού.

---

## 24.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

- 24.2.1 Η περιοχή θα μπορεί να φιλοξενήσει συνδυασμό γραφειακών χώρων, κατοικίας και εμπορικών χρήσεων, καθώς επίσης πολιτιστικών υποδομών και εγκαταστάσεων αναψυχής και τουρισμού.

- 24.2.2 Ο καθορισμός βασικών και επιθυμητών χρήσεων, καθώς και η παροχή ευελιξίας στην ανάμειξη χρήσεων σε μεγάλες αναπτύξεις, μπορεί να διασφαλίσει την επιθυμητή πολυλειτουργικότητα. Η ευελιξία είναι απαραίτητη ώστε η πολεοδομική ανάπτυξη να συμβαδίζει με τις ραγδαία μεταβαλλόμενες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες των ημερών μας.

- 24.2.3 Για τη διασφάλιση της πολυλειτουργικότητας θα πρέπει σε κάθε νέα ανάπτυξη να τηρούνται τα ακόλουθα:

(α) Στις ιδιοκτησίες εμβαδού της τάξης των 520 τ.μ. θα επιτρέπονται μόνο οι βασικές χρήσεις.

(β) Στις ιδιοκτησίες εμβαδού μεγαλύτερο των 520 τ.μ. ενθαρρύνεται η ανάμειξη βασικών και επιθυμητών χρήσεων. Για την επίτευξη της επιθυμητής ανάπτυξης ισχύει το ειδικό Μέτρο Κινήτρων Γ.

- 24.2.4 Νοείται ότι, η πιο πάνω κατηγοριοποίηση ισχύει και στην περίπτωση ανάπτυξης η οποία ενοποιεί μικρότερα τεμάχια ή/ και οικόπεδα.

- 24.2.5 Για την ορθολογιστική ανάπτυξη της περιοχής, αλλά και τη διαφύλαξη της ποιότητας της, έχουν καθορισθεί υποπεριοχές, όπως δείχνονται στο διαγραμματικό σχέδιο 24-2 πιο κάτω, με βασικές και επιθυμητές χρήσεις γης, ώστε να επιτευχθεί η επιθυμητή πολυλειτουργικότητα, αλλά και για να διαμορφωθεί ο επιθυμητός χαρακτήρας της κάθε υποπεριοχής, όπως καταγράφονται στον Πίνακα 24.1.

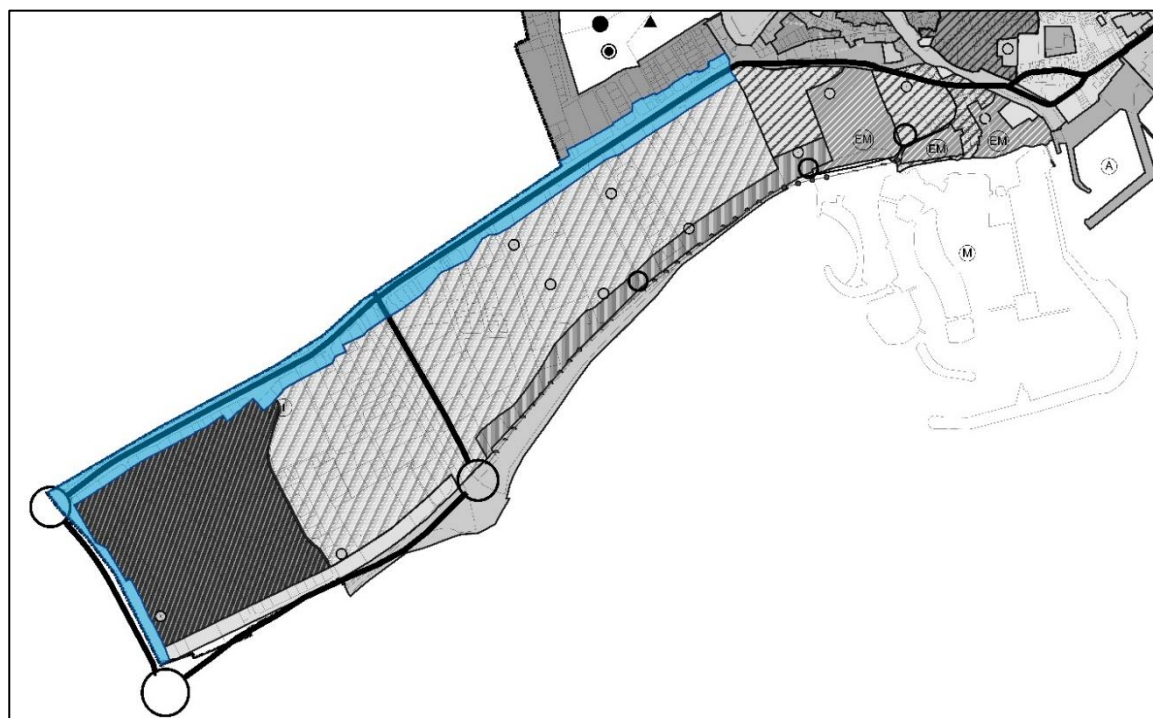
Χρήση Γης ανά υποπεριοχή	Άξονας Ρούσβελτ – Ομονοίας (Αξ. Δραστηριότητας I)	Ενδιάμεση ζώνη	Παραλιακή ζώνη (Ακταία Οδός)
Βασική Χρήση	Γραφεία/ Υπηρεσίες - Εμπόριο	Γραφεία και Κατοικία	Αναψυχή (Ηπιας χρήσης) και Εμπόριο
Επιθυμητές χρήσεις	Κατοικία, Αναψυχή, Πολιτιστική Υποδομή, Εκπαίδευση	Τουρισμός, Πολιτιστική Υποδομή, Εκπαίδευση	Κατοικία, Γραφεία, Τουρισμός, Πολιτιστική Υποδομή, Εκπαίδευση
Δεν επιτρέπονται	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β'	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β', Μεγάλης κλίμακας εμπορική ανάπτυξη και Αναψυχή οχληρής μορφής.	Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β'

Πίνακας 24. 1 Κατηγοριοποίηση Χρήσεων Γης ανά υποπεριοχή στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού



Εικόνα 24- 2 Όρια υποπεριοχών στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού

### 24.3 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΆΞΟΝΑ ΡΟΥΣΒΕΛΤ – ΟΜΟΝΟΙΑΣ



Εικόνα 24- 3 Όριο υποπεριοχής Άξονα Ρούσβελτ – Ομονοίας

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
<p>Συντελεστής Δόμησης:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ζώνη Εβ3: 1,60:1</li> <li>- Ζώνη Εβ4: 1,40:1</li> </ul> <p>Συντελεστής Κάλυψης: 0,50:1</p> <p>Αριθμός ορόφων/ ύψος:</p> <p>Ζώνη Εβ3: 5ορ./ 20,50μ.</p> <p>Ζώνη Εβ4: 4ορ./ 17μ.</p> <p>Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 2,0:1</p> <p>Το μέγιστο ύψος, ποσοστό κάλυψης και ο μέγιστος αριθμός ορόφων επαφίονται στη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 6.</p>	<p><b>Βασική Χρήση:</b> Γραφεία/ Υπηρεσίες - Εμπόριο</p> <p><b>Επιθυμητές χρήσεις:</b> Κατοικία, Αναψυχή, Πολιτιστική Υποδομή, Εκπαίδευση</p> <p><b>Δεν επιτρέπεται</b> Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β</p>

Πίνακας 24. 2 Πολεοδομικά Στοιχεία υποπεριοχής Άξονα Ρούσβελτ – Ομονοίας στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού

**Εμπορική, γραφειακή και οικιστική ανάπτυξη, υγεία, εκπαίδευση, αθλητισμός:**

24.3.1 Ο συγκεκριμένος άξονας διατηρεί τον ρόλο του ως Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και, ως εκ τούτου, έμφαση θα δοθεί στη χωροθέτηση γραφείων και εμπορίου. Ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου για χωροθέτηση ανάπτυξης σχετικής

με το εμπόριο, την κατοικία, την υγεία, την εκπαίδευση και τις αθλητικές διευκολύνσεις σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια.

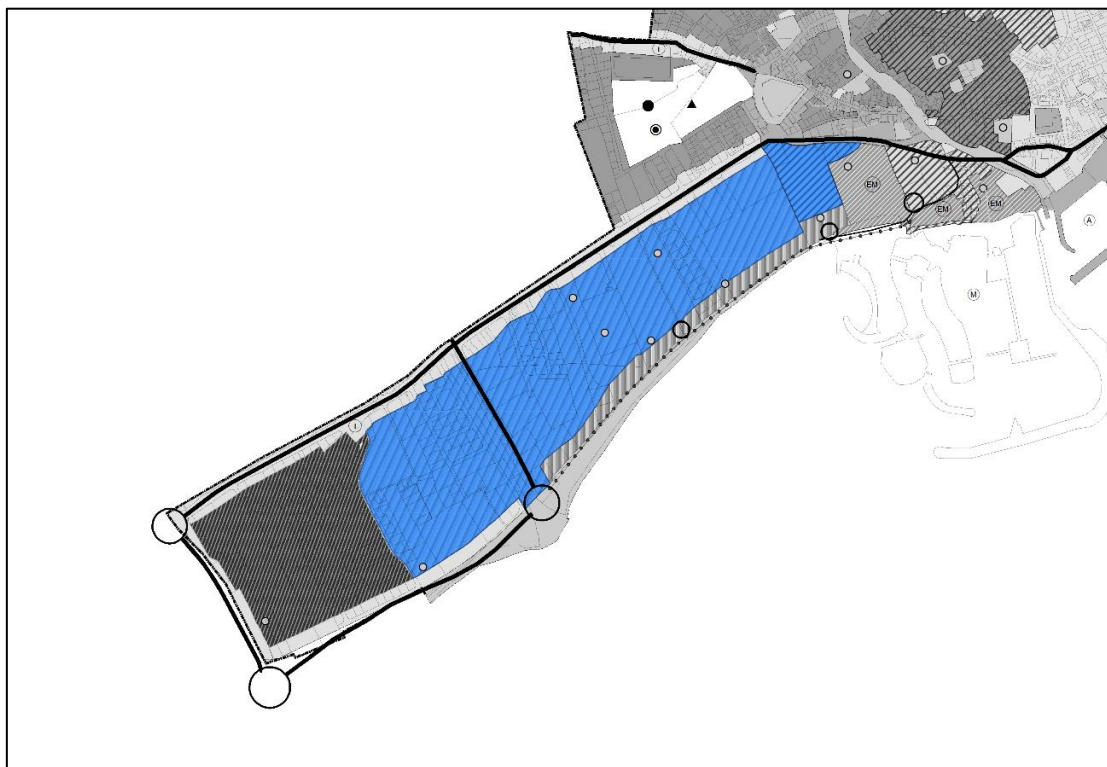
#### **Αναψυχή:**

- 24.3.2 Ισχύουν οι πρόνοιες του οικείου κεφαλαίου του Σχεδίου για τον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Οι αίθουσες δεξιώσεων και τα μουσικοχορευτικά κέντρα επιτρέπονται μόνο με τους συντελεστές βάσης και τους όρους του Σχεδίου, χωρίς την χρήση οποιουδήποτε κινήτρου.

#### **Βιομηχανία, βιοτεχνία, αποθήκες, πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων:**

- 24.3.3 (α) Επιτρέπονται οι Βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ', τα πρατήρια πετρελαιοειδών και τα πλυντήρια αυτοκινήτων, σύμφωνα με τους συντελεστές βάσης και τις πρόνοιες του Σχεδίου για τον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- (β) Στην περίπτωση της ενεργοποίησης οποιουδήποτε κινήτρου που αναφέρεται στην παράγραφο 24.8, οι χρήσεις αυτές απαγορεύονται ρητά.

#### **24.4 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΖΩΝΗΣ**



**Εικόνα 24- 4 Όριο Ενδιάμεσης Ζώνης στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
<p>Συντελεστής Δόμησης: 1,60:1                      Συντελεστής Κάλυψης: 0,50:1                      Αριθμός ορόφων: 5</p> <p>Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 3,0:1                      Μέγιστος Αριθμός ορόφων/ ύψος: 30ορ./120μ.</p>	<p><b>Βασική Χρήση:</b> Γραφεία και Κατοικία</p> <p><b>Επιθυμητές χρήσεις:</b> Τουρισμός, Ήπιας Μορφής Αναψυχή, Πολιτιστική Υποδομή, Εκπαίδευση</p> <p><b>Επιτρέπονται</b> λιανικό εμπόριο και καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης υπό προϋποθέσεις</p> <p><b>Δεν επιτρέπονται</b> Κάθε είδους βιομηχανία, βιοτεχνία και αποθήκες, πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων, εκθεσιακοί χώροι, μεγάλης κλίμακας εμπορική ανάπτυξη και αναψυχή οχληρής μορφής.</p>

**Πίνακας 24.3** Πολεοδομικά Στοιχεία Ενδιάμεσης Ζώνης στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού

#### Γραφεία και Κατοικία:

24.4.1 Στη συγκεκριμένη υποπεριοχή επιτρέπεται η ανάμειξη ευρύτατου φάσματος χρήσεων, νοουμένου ότι αυτές είναι συμβατές μεταξύ τους, έτσι ώστε να αποφευχθεί η δημιουργία μονολειτουργικής περιοχής που πιθανόν να απονεκρώνεται για μακρές χρονικές περιόδους. Έμφαση δίνεται στην κατοικία και τα γραφεία, όπως περιγράφεται στα οικεία κεφάλαια του Σχεδίου, ωστόσο στόχος του Σχεδίου είναι η διατήρηση μιας αποδεκτής ισορροπίας ανάμεσα στις διάφορες επιτρεπόμενες χρήσεις, έτσι ώστε να αποφευχθεί ο εκτοπισμός ορισμένων από άλλες που ενδέχεται να είναι επενδυτικά πλεονεκτικότερες σε κάποια δεδομένη χρονική περίοδο.

#### Εμπόριο:

24.4.2 Το λιανικό εμπόριο και τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης επιτρέπονται μόνο στο ισόγειο των αναπτύξεων και μπορούν να τοποθετούνται μόνο επί του βασικού οδικού δικτύου (πρωταρχικού και δευτερεύοντος) ή/ και επί των μετώπων σε δημόσιους ανοικτούς χώρους (πλατείες, πάρκα, κ.ο.κ.). Στον σχεδιασμό των αναπτύξεων να λαμβάνονται όλα τα μέτρα πρόσβασης και στάθμευσης για αποφυγή κυκλοφοριακής συμφόρησης στο βασικό οδικό δίκτυο.

24.4.3 Το ωφέλιμο εμβαδό των καταστημάτων λιανικού εμπορίου και καθημερινής εξυπηρέτησης δεν θα ξεπερνά τα 50 τ.μ. Ο περιορισμός του εμβαδού μονάδας δεν ισχύει για τα τεμάχια που εφάπτονται της οδού Αλεξανδρείας, όπου επιτρέπεται μικρής κλίμακας λιανικό εμπόριο και είδη καθημερινής χρήσης.

24.4.4 Οι εκθεσιακοί χώροι δεν επιτρέπονται.

**Τουρισμός:**

24.4.5 Ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου που αφορούν τη χωροθέτηση αστικών ξενοδοχείων, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στο Κεφάλαιο 16. Επιπρόσθετα, επιτρέπονται μικτές τουριστικές αναπτύξεις που αφορούν την συνύπαρξη στην ίδια ανάπτυξη ή/ και στο ίδιο κτήριο αστικού ξενοδοχείου με κάθετη οικιστική ανάπτυξη, όπου επιτρέπεται η πώληση ή/ και η μακροχρόνια ενοικίαση των μονάδων ή/ και η χρήση μέρους των μονάδων ως τμήμα του ξενοδοχείου (aparthotel, condohotel). Τουριστικά Χωριά, Τουριστικές Επαύλεις, Τουριστικά Συγκροτήματα και παρόμοιου είδους αναπτύξεις δεν επιτρέπονται.

**Αναψυχή:**

24.4.6 Επιτρέπεται μόνο η κατηγορία Ήπιας Μορφής. Οι χρήσεις αυτές μπορούν να χωροθετούνται μόνο στο ισόγειο των αναπτύξεων και επί του βασικού οδικού δικτύου (πρωταρχικού και δευτερεύοντος) ή/ και επί των μετώπων σε δημόσιους ανοικτούς χώρους (πλατείες, πάρκα, κ.ο.κ).

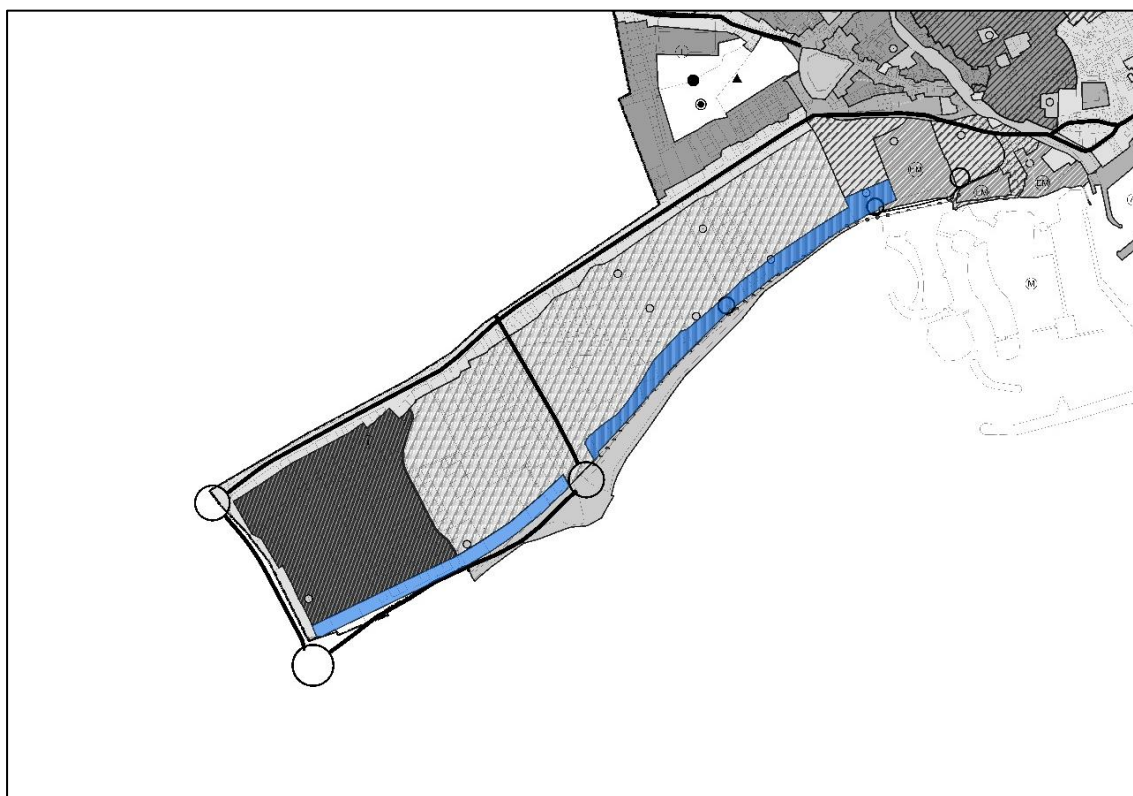
**Υγεία, Εκπαίδευση, Πολιτισμός, Αθλητισμός:**

24.4.7 Ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου που αφορούν τη χωροθέτηση αναπτύξεων σχετικές με υγεία, εκπαίδευση, πολιτισμό και αθλητισμό σε οικιστική ζώνη, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια.

**Βιομηχανία, βιοτεχνία, αποθήκες, πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων:**

24.4.8 Κάθε είδους βιομηχανία, βιοτεχνία και αποθήκες, όπως επίσης πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων απαγορεύονται στην εν λόγω περιοχή.

## 24.5 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ



Εικόνα 24- 5 Όριο Παραλιακής Ζώνης στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
<p>Συντελεστής Δόμησης:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ειδική Περιοχή: 1,60:1</li> <li>- Ζώνη Εβ4: 1,40:1</li> </ul> <p>Συντελεστής Κάλυψης: 0,50:1</p> <p>Αριθμός ορόφων:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ειδική Περιοχή: 5</li> <li>- Ζώνη Εβ4: 4</li> </ul> <p>Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ειδική Περιοχή: 3,0:1</li> <li>- Ζώνη Εβ4: 2,00:1</li> </ul> <p>Μέγιστος Αριθμός ορόφων/ ύψος:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ειδική Περιοχή: 30 ορ./ 120μ.</li> <li>- Ζώνη Εβ4: 5 ορ./ 18μ.</li> </ul>	<p><b>Βασική Χρήση:</b> Αναψυχή (Ηπιας χρήσης) και Εμπόριο</p> <p><b>Επιθυμητές Χρήσεις:</b> Κατοικία, Γραφεία, Τουρισμός, Πολιτιστική Υποδομή, Εκπαίδευση</p> <p><b>Επιτρέπονται</b> λιανικό εμπόριο και καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης υπό προϋποθέσεις</p> <p><b>Δεν επιτρέπονται</b> Κάθε είδους βιομηχανία, βιοτεχνία και αποθήκες, πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων, Εκθεσιακοί χώροι, Υπεραγορές, Μεγάλης κλίμακας εμπορική ανάπτυξη, Τουριστικές Επαύλεις και Τουριστικά Συγκροτήματα</p>

Πίνακας 24. 4 Πολεοδομικά Στοιχεία Παραλιακής Ζώνης στην περιοχή μεταξύ παλιού και νέου Λιμανιού



### **Γραφειακή και οικιστική ανάπτυξη:**

- 24.5.1 Επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα χρήσεων, ωστόσο έμφαση δίνεται στη χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων και αναψυχής, όπως περιγράφεται πιο κάτω. Ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου για χωροθέτηση ανάπτυξης σχετικής με γραφεία και κατοικία σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια.

### **Εμπόριο:**

- 24.5.2 Το λιανικό εμπόριο και τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης επιτρέπονται εφόσον εξασφαλίζεται η πρόσβαση και η στάθμευση των οχημάτων σε χώρους εκτός του παραλιακού μετώπου.
- 24.5.3 Οι εκθεσιακοί χώροι δεν επιτρέπονται.
- 24.5.4 Το ωφέλιμο εμβαδό των καταστημάτων καθημερινής εξυπηρέτησης δεν θα ξεπερνά τα 50 τ.μ.
- 24.5.5 Οι ανεξάρτητες μονάδες καταστημάτων λιανικού εμπορίου και καθημερινής εξυπηρέτησης επιτρέπονται μόνο στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- 24.5.6 Όλες οι μονάδες εμπορίου πρέπει απαραίτητως, σε κάθε ανάπτυξη, να εντάσσονται σε ενιαίο και λειτουργικό πλαίσιο σχεδιασμού, και να λειτουργούν κάτω από μία ενιαία διαχείριση η οποία, εκτός των άλλων, θα φροντίζει για την πιστή εφαρμογή των κανονισμών σχετικά με την εμφάνιση των μονάδων (μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις, διαφημιστικές πινακίδες, προσόψεις καταστημάτων, κ.ο.κ.).

### **Αναψυχή:**

- 24.5.7 Επιτρέπονται οι τρεις κατηγορίες Αναψυχής (Ηπια, Συνήθους, Οχληρής Μορφής) μόνο στο τμήμα της Ακταίας Οδού, μεταξύ της Λεωφόρου Ομονοίας και Οδού Ιντίρας Γκάντι, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα της Ακταίας Οδού επιτρέπεται μόνο η ήπιας μορφής αναψυχή.
- 24.5.8 Οι συνήθους και οχληρής μορφής χρήσεις αναψυχής επιτρέπονται νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων στην περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις ανέσεις της. Κατά συνέπεια, δεν επιτρέπεται να κατανέμεται στις συγκεκριμένες χρήσεις πέραν του 5% του εμβαδού της ανάπτυξης, όπως επίσης και πέραν του 20% κατάληψη του μήκους της πλευράς του τεμαχίου που βρίσκεται επί του οδικού συνόρου.

- 24.5.9 Οι αίθουσες δεξιώσεων και τα μουσικοχορευτικά κέντρα δεν επιτρέπονται (επιτρέπονται μόνο εντός ξενοδοχειακής μονάδας).
- 24.5.10 Οι ανεξάρτητες μονάδες αναψυχής επιτρέπονται μόνο στο ισόγειο της ανάπτυξης.
- 24.5.11 Όλες οι μονάδες αναψυχής πρέπει να εντάσσονται σε ενιαίο και λειτουργικό πλαίσιο σχεδιασμού και να λειτουργούν κάτω από μία ενιαία διαχείριση η οποία, εκτός των άλλων, θα φροντίζει για την πιστή εφαρμογή των κανονισμών σχετικά με την εμφάνιση των μονάδων (μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις, διαφημιστικές πινακίδες, προσόψεις καταστημάτων, κ.ο.κ.), αλλά και την πιστή τήρηση των κανονισμών για θέματα ηχορύπανσης.

**Τουρισμός:**

- 24.5.12 Ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου που αφορούν τη χωροθέτηση αστικών ξενοδοχείων, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στο Κεφάλαιο 16. Επιπρόσθετα, επιτρέπονται μικτές τουριστικές αναπτύξεις που αφορούν την συνύπαρξη στην ίδια ανάπτυξη ή/ και στο ίδιο κτήριο αστικού ξενοδοχείου με κάθετη οικιστική ανάπτυξη, όπου επιτρέπεται η πώληση ή/ και η μακροχρόνια ενοικίαση των μονάδων ή/ και η χρήση μέρους των μονάδων ως τμήμα του ξενοδοχείου (aparthotel, condohotel). Τουριστικά Χωριά, Τουριστικές Επαύλεις, Τουριστικά Συγκροτήματα και παρόμοιου είδους αναπτύξεις δεν επιτρέπονται.

**Υγεία, Εκπαίδευση, Αθλητισμός:**

- 24.5.13 Ισχύουν οι πρόνοιες του Σχεδίου που αφορούν τη χωροθέτηση αναπτύξεων σχετικές με υγεία, εκπαίδευση και αθλητισμό σε οικιστική ζώνη, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια.

**Βιομηχανία, βιοτεχνία, αποθήκες, πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων:**

- 24.5.14 Κάθε είδους βιομηχανία, βιοτεχνία και αποθήκες, όπως επίσης πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων απαγορεύονται στην εν λόγω περιοχή.

## 24.6 ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΙΚΤΗΣ ΖΩΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΒΑ6-ΒΕ6)



Εικόνα 24- 6 Όριο Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα6-Βε6)

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Συντελεστής Δόμησης Ζώνης: 1,40:1

Συντελεστής Κάλυψης: 0,50:1

Αριθμός ορόφων: 2

Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 3,0:1

Μέγιστος Αριθμός ορόφων/ ύψος: 6ορ./ 30μ.

**Επιτρεπόμενες Χρήσεις:** Οικονομικές Δραστηριότητες, Αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού, Εκθεσιακοί χώροι, Γραφεία, Αναψυχή, Τηλεοπτικοί ή και Ραδιοφωνικοί σταθμοί, μικρής κλίμακας καταστημάτων λιανικού εμπορίου και καθημερινής εξυπηρέτησης υπό προϋποθέσεις

**Επιθυμητές Χρήσεις :** Γραφεία και Βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας κατηγορίας Β και Κέντρα Καινοτομίας, Έρευνας και Ανάπτυξης

Πίνακας 24. 5 Πολεοδομικά Στοιχεία Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα6-Βε6)

### Οικονομικές Δραστηριότητες:

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

- 24.6.2 Η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν επιχειρήσεις του τύπου που περιγράφεται πιο πάνω επιτρέπεται στην καθορισμένη Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα6-ΒΕ6.
- 24.6.3 Στην πιο πάνω περιοχή επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών στις οποίες μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία των αναφερόμενων επιχειρήσεων και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Ενδεικτικά παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων είναι οι Βιομηχανίες Υψηλής Τεχνολογίας Κατηγορίας Β' και Κέντρα Καινοτομίας, Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development), οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού που περιλαμβάνουν χώρους επισκευών, αποθήκευσης, οι ενιαίες επιχειρήσεις logistics κ.λπ., και άλλες επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας οι οποίες είναι δύσκολο εξ' αντικειμένου να χωροθετούνται στους χώρους εμπορικής δραστηριότητας, νοουμένου ότι συνδυάζονται με χώρους παραγωγής. Γραφεία, Βιομηχανίες Υψηλής Τεχνολογίας Κατηγορίας Β' και Κέντρα Καινοτομίας, Έρευνας και Ανάπτυξης θεωρούνται ως επιθυμητές χρήσεις, οι οποίες δύναται να επωφεληθούν ειδικού κινήτρου (Μέτρο Δ), όπως περιγράφεται στην παράγραφο 24.8.12.
- 24.6.4 Στην περιοχή αυτή είναι δυνατόν να χωροθετηθούν αναπτύξεις παρεμφερείς και σχετιζόμενες περισσότερο με τις εμπορικές δραστηριότητες του Λιμανιού (π.χ. οργανωμένοι χώροι στάθμευσης φορτηγών, κ.ά.), νοουμένου ότι τηρούνται απομονωτικές ζώνες πρασίνου σε σχέση με τις γειτονικές χρήσεις γης.

#### **Εμπόριο:**

- 24.6.5 Οι μικρής κλίμακας μονάδες καταστημάτων λιανικού εμπορίου και καθημερινής εξυπηρέτησης θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι καταλαμβάνουν μέχρι το 10% του εμβαδού του ισόγειου της ανάπτυξης.

#### **Αναψυχή:**

- 24.6.6 Επιτρέπονται οι τρεις κατηγορίες Αναψυχής (Ηπια, Συνήθους, Οχληρής Μορφής) στη Μικτή Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων.
- 24.6.7 Οι συνήθους και οχληρής μορφής χρήσεις αναψυχής επιτρέπονται νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων στην περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις ανέσεις της. Κατά συνέπεια, δεν επιτρέπεται να κατανέμεται στις συγκεκριμένες χρήσεις πέραν του 5% του εμβαδού της ανάπτυξης, όπως επίσης και πέραν του 20% κατάληψη του μήκους της πλευράς του τεμαχίου που βρίσκεται επί του οδικού συνόρου.

- 24.6.8 Οι αίθουσες δεξιώσεων και τα μουσικοχορευτικά κέντρα επιτρέπονται σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 15 (Αναψυχή και Ψυχαγωγία).

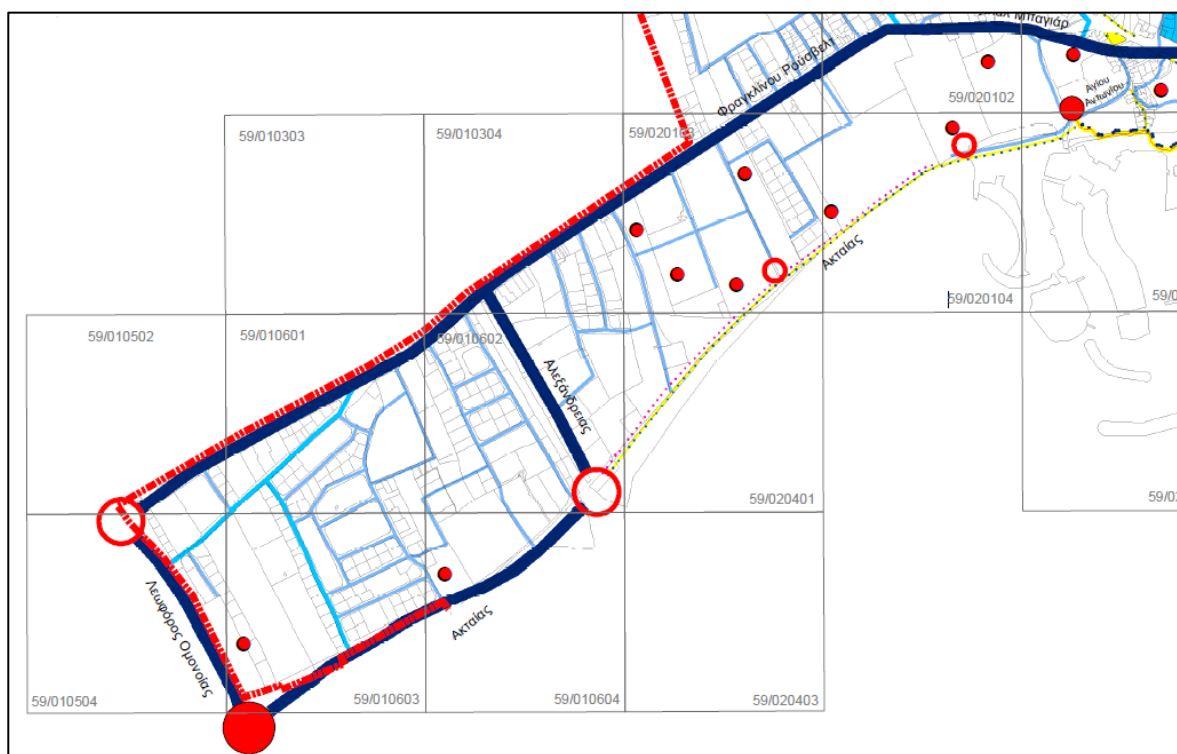
**Βιοτεχνία και αποθήκες, πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων:**

- 24.6.9 Σε σχέση με τη βιοτεχνική και αποθηκευτική ανάπτυξη, ισχύουν οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 17. Τα πρατήρια πετρελαιοειδών και πλυντήρια αυτοκινήτων δεν επιτρέπονται.
- 24.6.10 Στην περίπτωση της ενεργοποίησης οποιουδήποτε κινήτρου που αναφέρεται στην παράγραφο 24.8, οι χρήσεις αυτές απαγορεύονται ρητά.

**Εκθεσιακοί Χώροι:**

- 24.6.11 Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων είναι δυνατή ως συστατικό Οικονομικής Δραστηριότητας, δηλαδή μεγάλης ενιαίας επιχείρησης που λόγω της κλίμακας των εργασιών, του τύπου και του μεγέθους των προϊόντων που παράγονται ή διακινούνται, ή/ και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, απαιτεί μεγάλη επιφάνεια γηπέδου, όπως αντιπροσωπεία αυτοκινήτων, σκαφών, μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και άλλη επιχείρηση μεγάλης κλίμακας, η οποία είναι εξ' αντικειμένου δύσκολο να χωροθετηθεί στους καθορισμένους χώρους εμπορικής δραστηριότητας.
- 24.6.12 Οι αναπτύξεις στην πιο πάνω Ζώνη θα πρέπει να είναι υψηλών προδιαγραφών σε ό,τι αφορά την αισθητική πτυχή της αρχιτεκτονικής των κτηρίων και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν, ώστε να περιορίζεται η αισθητική ρύπανση.

## 24.7 ΑΚΤΑΙΑ ΟΔΟΣ



Εικόνα 24-7 Ακταία Οδός

- 24.7.1 Η διάνοιξη της Ακταίας Οδού αποτελεί ουσιαστικό παράγοντα στην επιτυχή αναζωογόνηση της περιοχής. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 19 Βιώσιμη Αστική Κινητικότητα, το τμήμα της Οδού από τη Μαρίνα Λεμεσού μέχρι την οδό Αλεξανδρείας, θα διαμορφωθεί ως δρόμος κυκλοφοριακής ύφεσης, με βάση την υπάρχουσα ρυμοτομία, που θα περιλαμβάνει πεζόδρομο, ποδηλατόδρομο, λωρίδα πρασίνου με πλατειακούς χώρους και δύο λωρίδες κυκλοφορίας για αποκλειστική χρήση λεωφορείων. Το υπόλοιπο τμήμα της Ακταίας Οδού, από την οδό Αλεξανδρείας μέχρι το Νέο Λιμάνι Λεμεσού, θα παραμείνει ως δρόμος πρωταρχικής σημασίας, με 2 λωρίδες κυκλοφορίας, 2 λεωφορειολωρίδες, πεζόδρομο και ποδηλατόδρομο.
- 24.7.2 Η υλοποίηση της Ακταίας Οδού θα γίνει κατά φάσεις, με βάση πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κυκλοφοριακά δεδομένα, στοιχεία και υποδομές, που θα δημιουργούν τις προϋποθέσεις για την υλοποίηση της Οδού στην ολότητά της.
- 24.7.3 Η τελική διαμόρφωσή και τα κυκλοφοριακά χαρακτηριστικά της, θα αποφασιστούν στο πλαίσιο ενδελεχούς μελέτης και με βάση τα ανάλογα κυκλοφοριακά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά δεδομένα και στοιχεία που θα υφίστανται κατά τον χρόνο λήψης απόφασης για υλοποίηση του έργου αυτού. Η προαναφερόμενη μελέτη δεν αποκλείει και το ενδεχόμενο διενέργειας

αρχιτεκτονικού διαγωνισμού για διαμόρφωση της Ακταίας Οδού, συμπεριλαμβανομένης και της διαμόρφωσης δημόσιων χώρων στο ανατολικό τμήμα της, υπό την προϋπόθεση ότι θα εκπονηθούν όλες οι νενομισμένες διαδικασίες και εκπονηθούν όλες οι εξειδικευμένες Μελέτες που τυχόν ζητηθούν, κατόπιν διαβούλευσης με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Τμήμα Περιβάλλοντος και το Τμήμα Δημοσίων Έργων, μεταξύ των οποίων ειδική Ακτομηχανική Μελέτη για μείωση της διάβρωσης. Στον σχεδιασμό της να διατηρηθεί η συστάδα δέντρων (ευκάλυπτοι) κοντά στην κοίτη του ποταμού Γαρύλλη και να διασφαλιστεί η προστασία του παραλιακού μετώπου από τη διάβρωση και τις καταιγίδες.

- 24.7.4 Σε καμία ανεξαιρέτως περίπτωση ανάπτυξης δεν θα επιτρέπεται η οχηματική πρόσβαση από την Ακταία Οδό για το τμήμα της από τη Μαρίνα Λεμεσού μέχρι την οδό Αλεξανδρείας ή/ και η δημιουργία χώρων στάθμευσης στο μέτωπο της ανάπτυξης. Στην περίπτωση που κάποια ιδιοκτησία δεν έχει πρόσβαση σε κάθετους ή/ και παράλληλους προς την Ακταία Οδό, οδικούς άξονες, θα πρέπει να την εξασφαλίζει μέσω γειτονικής ιδιοκτησίας. Επίσης, οι αναπτύξεις που βρίσκονται επί της Ακταίας Οδού θα πρέπει να προσαρμόζονται στο ρυθμιστικό σχέδιο με ενιαίο τοποιοτεχνημένο χώρο ή πλατεία υψηλής ποιότητας σχεδιασμού του ακάλυπτου ιδιωτικού χώρου που βρίσκεται σε επαφή με την Οδό.

---

## **24.8 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΔΕΣΜΗ ΚΙΝΗΤΡΩΝ**

- 24.8.1 Για την επίτευξη προσέλκυσης των επιθυμητών χρήσεων στην περιοχή μεταξύ του Παλιού και Νέου Λιμανιού παρέχεται δέσμη κινήτρων, ώστε αυτή να προσελκύσει δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για την πόλη και να επιτευχθεί, παράλληλα, η θεμιτή πολυλειτουργική και ισόρροπη κατανομή χρήσεων. Δίνεται, επίσης, η δυνατότητα διαφοροποίησης χρήσεων και λειτουργιών των νέων αναπτύξεων, όπως επίσης και αύξηση των πυκνοτήτων, με βάση τους πιο κάτω στόχους και με την ακόλουθη σειρά προτεραιότητας:
- (α) Προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς.
  - (β) Διασφάλιση της πολυλειτουργικότητας της περιοχής.
  - (γ) Αύξηση των δημοσίων και των ιδιωτικών χώρων πρασίνου.
  - (δ) Αύξηση των δημόσιων υποδομών (π.χ. στάθμευση, κοινωφελείς λειτουργίες).

Οι δέσμες κινήτρων είναι δυνατόν να εφαρμόζονται αθροιστικά, υπό τις προϋποθέσεις και όρους που περιγράφονται στις ακόλουθες παραγράφους, και νοουμένου ότι ο συντελεστής δόμησης και κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος που προκύπτουν δεν θα υπερβαίνουν τα μέγιστα όρια που καθορίζονται ανά περιοχή στις παραγράφους 24.3-24.6.

24.8.2 Για την εφαρμογή των πιο πάνω κινήτρων θα πρέπει η επιτρεπόμενη ανάπτυξη να είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και ποιότητας κατασκευής, να διαθέτει υπαίθριους χώρους με βάση εγκεκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και να μην επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στις Διατηρητέες Οικοδομές. Επιπρόσθετα, η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτηρίων, καθώς και η χωροθέτηση των δημόσιων χώρων πρασίνου που προκύπτουν από οικοπεδοποίηση ή/ και αξιοποίηση κινήτρων, θα πρέπει να γίνεται κατά τρόπο που να διασφαλίζει:

(α) ικανοποιητικές οπτικές φυγές/ ανοίγματα προς τη θάλασσα, ώστε να αποφεύγεται η εντύπωση συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας, και

(β) την ανάδειξη των Διατηρητέων Οικοδομών.

Επίσης, θα απαιτείται η εκ των προτέρων σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της Τοπικής Αρχής.

24.8.3 Διευκρινίζεται ότι, για την εφαρμογή των πιο πάνω κινήτρων και στο πλαίσιο της διαδικασίας εξασφάλισης της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και της αξιολόγησης αιτήσεων, θα εφαρμόζεται το «Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτηρίων» ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο ή Εντολή το αντικαταστήσει.

#### **ΜΕΤΡΟ Α: ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

24.8.4 Τα κίνητρα που παρέχονται ως μέτρο υποστήριξης των ιδιοκτησιών με Διατηρητέες Οικοδομές, ανεξαρτήτως εμβαδού τεμαχίων, περιγράφονται στον πιο κάτω πίνακα:



Κίνητρα που λαμβάνονται από ανάπτυξη		Παραχωρήσεις εκ μέρους της ανάπτυξης
1	Στο διατηρητέο τεμάχιο (ή διατηρητέο μέρος) τεμαχίου θα ισχύει αυξημένος συντελεστής δόμησης κατά 50%.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αποκατάσταση των Διατηρητέων Οικοδομών.</li> <li>Να εφαρμόζεται ο κατάλληλος σχεδιασμός στην ανάπτυξη, ώστε να επιτυγχάνεται άμεση σύνδεση (και ελεύθερη διακίνηση πεζών) του ιδιωτικού χώρου των διατηρητέων βιομηχανικών κτηρίων με τους ανοικτούς δημόσιους χώρους και το παραλιακό μέτωπο.</li> </ul>
2	Επιτρέπεται μεταφορά ή/ και πώληση συντελεστή δόμησης με προτεραιότητα μεταφοράς/ πώλησης σε αναπτύξεις της περιοχής.	
3	Επιτρέπεται μεταφορά χαρισμένου και υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης στο ίδιο διατηρητέο τεμάχιο ή και στην ίδια ανάπτυξη, με την έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής και του Κλάδου Διατήρησης του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.	

**Πίνακας 24.6 Μέτρο Α: Προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς**

24.8.5 Προϋποθέσεις και όροι ανάπτυξης για τη λήψη των κινήτρων (ισχύουν για όλες τις κατηγορίες εμβαδού) σε σχέση με το Μέτρο Α:

(α) Στην περίπτωση συνδυασμού του παρόντος κινήτρου με το Μέτρο Β, ισχύουν όλες οι παραχωρήσεις (αναλόγως κατηγορίας εμβαδού) και προϋποθέσεις του Μέρους Β.

(β) Το κίνητρο είναι προσθετικό όλων των κινήτρων.

(γ) Ο μέγιστος συντελεστής, ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο ύψος συμπεριλαμβανομένων και των προαναφερόμενων κινήτρων διαφοροποιείται ανάλογα της υποπεριοχής που βρίσκεται το προς ανάπτυξη τεμάχιο (παρ. 24.3-24.5) και μέχρι τα ανώτατα όρια που καθορίζονται στο σχετικό Πίνακα 22.1 και το Σχέδιο με αρ. 6.

(δ) Το εμβαδόν ισόγειου των Διατηρητέων Οικοδομών δεν θα λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του συντελεστή κάλυψης για τεμάχια μεγαλύτερα των 4.000 τ.μ., νοουμένου ότι η συνολική κάλυψη της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 60%.

(ε) Η απόδοση του πρασίνου, με τη σύμφωνη γνώμη της Πολεοδομικής Αρχής, δύναται να χωροθετείται σε τμήμα της ιδιοκτησίας που περιέχει Διατηρητέες Οικοδομές (ισχύει και στην περίπτωση της παραχώρησης αυξημένου πρασίνου

με βάση το Μέτρο Β). Στην περίπτωση Διατηρητέας Οικοδομής, η οποία χωροθετείται ως χώρος πρασίνου, θα μεταβιβάζεται στον Δήμο Λεμεσού ως κοινοτική υποδομή (με αντίστοιχη μείωση του εμβαδού πρασίνου στην περίπτωση που η κοινοτική υποδομή υπερβαίνει το καθοριζόμενο), νοουμένου ότι έχουν ολοκληρωθεί τα έργα αποκατάστασης της με κόστος του αιτητή με βάση εγκριθέντα σχέδια και θα μπορεί να αξιοποιείται για κοινωφελείς ή πολιτιστικές χρήσεις ή για δημιουργία νεοφυών επιχειρήσεων (startups), συμπεριλαμβανομένων φυτώριων επιχειρήσεων (business incubators) και επιταχυντών επιχειρήσεων (business accelerators), ή/ και άλλους σκοπούς υπέρ του κοινωνικού συνόλου.

(στ) Το εμβαδό των Διατηρητέων Οικοδομών, τα οποία θα εμπίπτουν στον χώρο πρασίνου, θα εξαιρείται από τον υπολογισμό του επιπρόσθετου συντελεστή επί του συνόλου της ανάπτυξης.

## ΜΕΤΡΟ Β: ΕΝΙΑΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΓΑΛΩΝ ΤΕΜΑΧΙΩΝ

24.8.6 Τα κίνητρα που παρέχονται ως μέτρο προώθησης ενιαίας ανάπτυξης, ανάλογα με το εμβαδό του τεμαχίου, περιγράφονται στον πιο κάτω πίνακα:

Κατηγορία Εμβαδού	Κίνητρα που λαμβάνονται από την ανάπτυξη	Παραχωρήσεις εκ μέρους της ανάπτυξης
Μέχρι 2.000 τ.μ.	Δεν εφαρμόζεται κανένα κίνητρο	
2.001 τ.μ. - 4.000 τ.μ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Προσθήκη 0,20:1 στον συντελεστή βάσης.</li> <li>Αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους μέχρι τους 6 ορόφους.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μείωση της μέγιστης κάλυψης στο 40%.</li> <li>Δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, μέσω της συμπερίληψης σχετικών όρων ή και στο πλαίσιο συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (30% επιπρόσθετα των απαιτούμενων ιδιωτικών χώρων στάθμευσης<sup>6</sup>).</li> </ul>
4.001 τ.μ. - 10.000 τ.μ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Προσθήκη 0,30:1 στο συντελεστή βάσης.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μείωση της μέγιστης κάλυψης στο 35%.</li> <li>Παραχώρηση πρασίνου 18%<sup>7</sup>.</li> <li>Δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση (50% επιπρόσθετα των απαιτούμενων ιδιωτικών χώρων στάθμευσης<sup>5</sup>).</li> </ul>

6 Από την υποχρέωση δημιουργίας επιπρόσθετων από τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης, εξαιρούνται υφιστάμενες αδειοδοτημένες οικοδομές και Διατηρητέες Οικοδομές αν κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν μπορούν να χωροθετηθούν χώροι στάθμευσης στο τεμάχιο.

7 Ο Συντελεστής Δόμησης υπολογίζεται στο εμβαδό του τεμαχίου πριν την αφαίρεση του επιπλέον πρασίνου (παρ. 24.8.7 (ii)).

Κατηγορία Εμβαδού	Κίνητρα που λαμβάνονται από την ανάπτυξη	Παραχωρήσεις εκ μέρους της ανάπτυξης
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους μέχρι τους 12 ορόφους.</li> </ul>	
10.001 τ.μ. - 24.000 τ.μ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Προσθήκη 0,40:1 στον συντελεστή βάσης.</li> <li>Αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους μέχρι τους 30 ορόφους.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μείωση της μέγιστης κάλυψης στο 35% για τους πρώτους 3 ορόφους. Μείωση της μέγιστης κάλυψης στο 25% για τους υπόλοιπους ορόφους.</li> <li>Παραχώρηση πρασίνου 22%<sup>6</sup> (συμπεριλαμβάνεται 3% κοινοτική υποδομή).</li> <li>Δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση (60% επιπρόσθετα των απαιτούμενων ιδιωτικών χώρων στάθμευσης<sup>5</sup>).</li> <li>Δικαίωμα στην Πολεοδομική Αρχή για επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων.</li> </ul>
24.001 τ.μ. και άνω	<ul style="list-style-type: none"> <li>Προσθήκη 0,50:1 στον συντελεστή βάσης.</li> <li>Αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους μέχρι τους 30 ορόφους.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μείωση της μέγιστης κάλυψης στο 35% για τους πρώτους 3 ορόφους. Μείωση της μέγιστης κάλυψης στο 20% για τους υπόλοιπους ορόφους.</li> <li>Παραχώρηση πρασίνου 26%<sup>6</sup> (συμπεριλαμβάνεται 4% κοινοτική υποδομή).</li> <li>Δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση (70% επιπρόσθετα των απαιτούμενων ιδιωτικών χώρων στάθμευσης<sup>5</sup>).</li> <li>Δικαίωμα στην Πολεοδομική Αρχή για επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων.</li> </ul>

**Πίνακας 24. 7 Μέτρο Β: Ενιαία Ανάπτυξη Μεγάλων Τεμαχίων**

24.8.7 Προϋποθέσεις και όροι ανάπτυξης για τη λήψη των κινήτρων (ισχύουν για όλες τις κατηγορίες εμβαδού) σε σχέση με το Μέτρο Β:

(α) Σε κάθε περίπτωση πρέπει να ικανοποιούνται πλήρως όλες οι παραχωρήσεις/ προϋποθέσεις για να ενεργοποιηθούν τα κίνητρα, ενώ δεν μπορεί να επιτραπεί ενεργοποίηση μέρους των κινήτρων με αντάλλαγμα μικρότερο ποσοστό παραχωρήσεων.

(β) Τα δικαιώματα του συντελεστή βάσης και όλων των κινήτρων που αντιστοιχούν στο εμβαδό του επιπρόσθετου χώρου πρασίνου που παραχωρείται, θα μπορούν να μεταφερθούν στην ιδιοκτησία που παραμένει στον ιδιοκτήτη.

(γ) Τα κίνητρα ισχύουν ως έχουν και για ανάπτυξη σε γήπεδο που προκύπτει από συνένωση τεμαχίων, καθώς και για ανάπτυξη σε γήπεδο που προκύπτει από

συνένωση τεμαχίων με εμβαδό μεγαλύτερο των 4.000 τ.μ. με οικόπεδα. Στην περίπτωση αυτή, το αυξημένο ποσοστό πρασίνου θα παραχωρείται για το σύνολο του εμβαδού της ανάπτυξης ενώ το πράσινο που προκύπτει από την οικοπεδοποίηση αφορά το εμβαδόν των τεμαχίων. Νοείται ότι, θα ισχύει η κατηγορία κινήτρων-παραχωρήσεων που αφορά το συνολικό εμβαδό της συνένωσης.

(δ) Σε κάθε περίπτωση, η κατηγορία εμβαδού αφορά το εμβαδό γηπέδου ανάπτυξης (του τεμαχίου ή/ και της συνένωσης τεμαχίων/ οικοπέδων) προ της απόδοσης πρασίνου και ρυμοτομίας.

(ε) Τα κίνητρα ισχύουν και στην περίπτωση ανάπτυξης υφιστάμενων οικοπέδων πέραν των 2.000τ.μ. Η ανάπτυξη υποχρεούται να παραχωρήσει μόνο τη διαφορά του αυξημένου πρασίνου από το πράσινο που αντιστοιχεί στην αύξηση.

(στ) Η απόδοση του πρασίνου δύναται να χωροθετείται σε τμήμα της ιδιοκτησίας που περιέχει Διατηρητέες Οικοδομές. Στην περίπτωση Διατηρητέας Οικοδομής η οποία χωροθετείται ως δημόσιος χώρος πρασίνου ή αποδίδεται ως κοινοτική υποδομή, θα μεταβιβάζεται στο Δήμο Λεμεσού ως κοινοτική υποδομή (με αντίστοιχη μείωση του εμβαδού πρασίνου στην περίπτωση που η κοινοτική υποδομή υπερβαίνει το καθοριζόμενο), νοουμένου ότι έχουν ολοκληρωθεί τα έργα αποκατάστασης της με κόστους του αιτητή, με βάση εγκριθέντα σχέδια, και θα μπορεί να αξιοποιείται για κοινωφελείς ή πολιτιστικές χρήσεις ή για δημιουργία νεοφυών επιχειρήσεων (startups), συμπεριλαμβανομένων φυτώριων επιχειρήσεων (business incubators) και επιταχυντών επιχειρήσεων (business accelerators), ή/ και άλλους σκοπούς υπέρ του κοινωνικού συνόλου.

(ζ) Οι αναπτύξεις, είτε αφορούν τεμάχια είτε οικόπεδα, οι οποίες βρίσκονται επί της Ακταίας Οδού παραχωρούν τον δημόσιο χώρο πρασίνου κατά μήκος της Ακταίας Οδού και προσαρμόζονται στο ρυθμιστικό σχέδιο με ενιαίο τοπιοτεχνημένο χώρο/ πλατεία υψηλής ποιότητας σχεδιασμού του ακάλυπτου ιδιωτικού χώρου που βρίσκεται σε επαφή με την Οδό. Θα πρέπει επίσης να αποδίδουν το ακάλυπτο εμβαδό του ιδιωτικού μετώπου για ελεύθερη χρήση από τους πεζούς.

(η) Δεν επιτρέπονται χώροι στάθμευσης στο ισόγειο πέραν του 20% του συνολικού αριθμού χώρων στάθμευσης. Στην περίπτωση αναπτύξεων επί της Ακταίας Οδού, δεν επιτρέπονται χώροι στάθμευσης στο παραλιακό μέτωπο της ανάπτυξης.

(θ) Σε όλες τις αναπτύξεις να διασφαλίζεται ανεμπόδιστη πρόσβαση στο βασικό οδικό δίκτυο. Στις αναπτύξεις που βρίσκονται σε επαφή με την Ακταία Οδό, δεν επιτρέπεται σε καμία περίπτωση η πρόσβαση από την Ακταία Οδό στο τμήμα μεταξύ της Μαρίνας Λεμεσού και της Οδού Αλεξανδρείας.

(ι) Οι αναπτύξεις να είναι ενιαίες και οργανωμένες με υψηλής ποιότητας σχεδιασμό.

(ια) Ποσοστό των ενεργειακών αναγκών της οικοδομής να καλυφθεί με συστήματα ΑΠΕ, όπως καθορίζεται στην εκάστοτε εν ισχύ σχετική εντολή του Υπουργού Εσωτερικών (Ψηλά Κτήρια).

(ιβ) Σε αναπτύξεις με εμβαδό μεγαλύτερο από 4.000 τ.μ., οι οικοδομές πρέπει να απέχουν 5,00 μέτρα από τα σύνορα του τεμαχίου. Για τις αναπτύξεις επί της Ακταίας Οδού, η απόσταση των 5,00 μέτρων από το παραλιακό οδικό σύνορο ισχύει για όλες τις αναπτύξεις ανεξαρτήτως εμβαδού.

(ιγ) Στην περίπτωση ψηλών κτηρίων (σε αναπτύξεις με εμβαδό μεγαλύτερο από 10.000τ.μ.), οι αποστάσεις από τα σύνορα καθορίζονται στο «*Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτηρίων*» ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο ή Εντολή το αντικαταστήσει.

(ιδ) Θα επιτρέπεται κατάργηση ή/ και τροποποίηση υφιστάμενων ρυμοτομιών με βάση την εκάστοτε ισχύουσα πρακτική, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζεται το βασικό οδικό δίκτυο.

(ιε) Στο πλαίσιο της ανάπτυξης θα υλοποιείται το δευτερεύον και το τοπικό οδικό δίκτυο που εμπίπτει στην κάθε ιδιοκτησία. Το δευτερεύον θα παραχωρείται στο δημόσιο. Το τοπικό δύναται να μην παραχωρείται και να παραμένει υπό την ευθύνη συντήρησης του ιδιοκτήτη, αλλά να είναι ελεύθερης χρήσης.

(ιστ) Ο μέγιστος συντελεστής, ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο ύψος συμπεριλαμβανομένων και των προαναφερόμενων κινήτρων διαφοροποιείται ανάλογα της υποπεριοχής που βρίσκεται το προς ανάπτυξη τεμάχιο (παρ. 24.3-24.5) και μέχρι τα ανώτατα όρια που καθορίζονται στο σχετικό Πίνακα 22.1 και το Σχέδιο με αρ. 6.

(ιζ) Θα επιβάλλονται, ανάλογα με την περίπτωση, αντισταθμιστικά μέτρα που είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του

αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία πλατειών και οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

24.8.8 Για όλες τις περιπτώσεις αναπτύξεων που αξιοποιούν το κίνητρο του Μέτρου Β, θα καταβάλλεται αντιστάθμισμα το οποίο αντιστοιχεί με την αξία του 20% της αύξησης του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Μέτρου, είτε με παραχώρηση ίσης αξίας τεμαχίου γης, είτε με καταβολή του αντίστοιχου χρηματικού ποσού, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 22.1.3.

24.8.9 Θα επιτρέπεται η εξαγορά των δημόσιων χώρων στάθμευσης που απαιτούνται ως παραχώρηση εκ μέρους της ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στον Πίνακα 24.7, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 22.2.18.

#### ΜΕΤΡΟ Γ: ΕΠΙΤΕΥΞΗ ΕΠΙΘΥΜΗΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

24.8.10 Τα κίνητρα που παρέχονται ως μέτρο επίτευξης επιθυμητής ανάπτυξης<sup>8</sup>, ανάλογα με το εμβαδό του τεμαχίου, περιγράφονται στον πιο κάτω πίνακα:

Κατηγορία Εμβαδού	Κίνητρα που λαμβάνονται από την ανάπτυξη	Παραχωρήσεις εκ μέρους της ανάπτυξης
1.000 τ.μ. - άνω	Προσθήκη 0,30:1 στον συντελεστή βάσης	Απαιτείται κάλυψη όλων των παραχωρήσεων του Μέτρου Β (αναλόγως κατηγορίας εμβαδού).

#### Πίνακας 24. 8 Μέτρο Γ': Επίτευξη Επιθυμητής Ανάπτυξης

24.8.11 Προϋποθέσεις και όροι ανάπτυξης για τη λήψη των κινήτρων (ισχύουν για όλες τις κατηγορίες εμβαδού) σε σχέση με το Μέτρο Γ:

(α) Απαιτείται κάλυψη όλων των παραχωρήσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 24.8.7.

(β) Το 20% της αύξησης του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Μέτρου θα εξασφαλίζεται μέσω αγοράς ή και μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές.

<sup>8</sup> Οι επιθυμητές χρήσεις ανά υποπεριοχή καταγράφονται στις αντίστοιχες παραγράφους 24.3-24.6 και στον Πίνακα 24.1

(γ) Επιπλέον, 20% της αύξησης του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Μέτρου, θα εξασφαλίζεται είτε με παραχώρηση ίσης αξίας τεμαχίου γης, είτε με καταβολή του αντίστοιχου χρηματικού ποσού, σύμφωνα με τις πρόνοιες τις παραγράφου 22.1.3.

(δ) Ο μέγιστος συντελεστής, ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος διαφοροποιείται ανάλογα της υποπεριοχής που βρίσκεται το προς ανάπτυξη τεμάχιο (παρ. 24.3- 24.5) και μέχρι τα ανώτατα όρια που καθορίζονται στο σχετικό Πίνακα 22.1 και το Σχέδιο με αρ. 6.

#### **ΜΕΤΡΟ Δ: ΕΠΙΤΕΥΞΗ ΕΠΙΘΥΜΗΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΜΙΚΤΗΣ ΖΩΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΒΑ6-ΒΕ6)**

24.8.12 Τα κίνητρα που παρέχονται ως μέτρο επίτευξης επιθυμητής ανάπτυξης εντός της Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τις πρόνοιες τις παραγράφου 24.6, περιγράφονται στον πιο κάτω πίνακα:

Κατηγορία Εμβαδού	Κίνητρα που λαμβάνονται από την ανάπτυξη	Παραχωρήσεις εκ μέρους της ανάπτυξης
1.000 τ.μ. - άνω	Προσθήκη 0,50:1 στον συντελεστή βάσης	Απαιτείται κάλυψη όλων των παραχωρήσεων του Μέτρου Β (αναλόγως κατηγορίας εμβαδού).

**Πίνακας 24. 9 Μέτρο Δ: Επίτευξη Επιθυμητής Ανάπτυξης εντός της Μικτής Ζώνης Οικονομικών Δραστηριοτήτων (Βα6-Βε6)**

24.8.13 Προϋποθέσεις και όροι ανάπτυξης για τη λήψη των κινήτρων (ισχύουν για όλες τις κατηγορίες εμβαδού) σε σχέση με το Μέτρο Δ:

(α) Απαιτείται κάλυψη όλων των παραχωρήσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 24.8.7.

(β) Το 20% της αύξησης του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Μέτρου θα εξασφαλίζεται μέσω αγοράς ή και μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές.

(γ) Επιπλέον, 20% της αύξησης του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Μέτρου, θα εξασφαλίζεται είτε με παραχώρηση ίσης αξίας τεμαχίου γης, είτε με καταβολή του αντίστοιχου χρηματικού ποσού, σύμφωνα με τις πρόνοιες τις παραγράφου 22.1.3.

(δ) Ο μέγιστος συντελεστής συμπεριλαμβανομένων και των προαναφερόμενων κινήτρων δεν θα ξεπερνά το 3,0:1, ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι 6, με ανώτατο ύψος τα 30 μέτρα.

#### ΜΕΤΡΟ Ε: ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

24.8.14 Επιπλέον των κινήτρων που περιγράφονται στα πιο πάνω Μέτρα Α-Γ, προτεινόμενες αναπτύξεις δύναται να αυξήσουν τον συντελεστή δόμησης μέχρι 0,30:1 μέσω αγοράς ή/ και μεταφοράς συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές, με στόχο την ενίσχυση της αποκατάστασης Διατηρητέων Οικοδομών.

Κατηγορία Εμβαδού	Κίνητρα που λαμβάνονται από την ανάπτυξη	Παραχωρήσεις εκ μέρους της ανάπτυξης
1.000 τ.μ. - άνω	Προσθήκη μέχρι 0,30:1 στον συντελεστή βάσης μέσω αγοράς ή/ και μεταφοράς συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές (Κατά απόλυτη προτεραιότητα η αγορά/ μεταφορά από τις Διατηρητέες Οικοδομές της περιοχής).	Απαιτείται κάλυψη όλων των παραχωρήσεων του Μέρους Β (αναλόγως κατηγορίας εμβαδού).

#### Πίνακας 24. 10 Μέτρο Ε: Ενίσχυση της αποκατάστασης Διατηρητέων Οικοδομών

24.8.15 Προϋποθέσεις και όροι ανάπτυξης για τη λήψη των κινήτρων (ισχύουν για όλες τις κατηγορίες εμβαδού) σε σχέση με το Μέτρο Ε

(α) Απαιτείται κάλυψη όλων των παραχωρήσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 24.8.7.

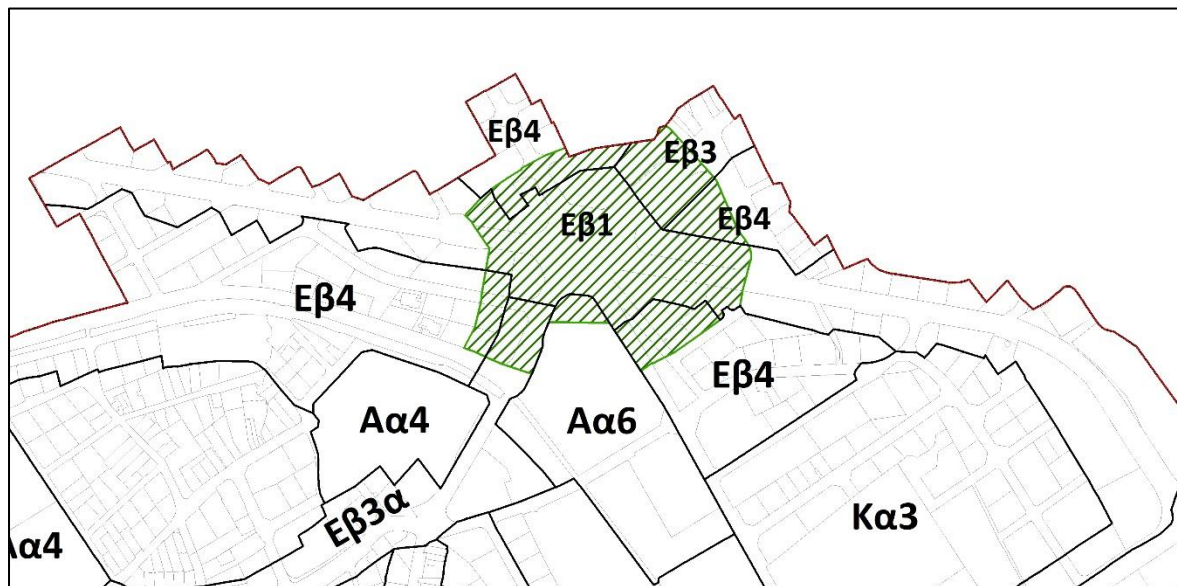
(β) Η αύξηση που προβλέπεται με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Μέρους θα εξασφαλίζεται με μεταφορά συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή, με βάση τις πρόνοιες του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου. Το εμβαδόν που θα προκύπτει από τη μεταφορά αυτή θα περιλαμβάνεται στο συνολικό εμβαδόν το οποίο προβλέπεται από την εφαρμογή του κινήτρου και δεν θα είναι πρόσθετο αυτού. Νοείται ότι, το ενδεχόμενο χρήσης μεγαλύτερης δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή, μέχρι του μέγιστου επιτρεπόμενου για την περιοχή, θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί θετικά, νοουμένου ότι κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν προκύπτουν συνθήκες υπερανάπτυξης ή άλλες δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.



(γ) Ο μέγιστος συντελεστής, ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο ύψος συμπεριλαμβανομένων και των προαναφερόμενων κινήτρων διαφοροποιείται ανάλογα της υποπεριοχής που βρίσκεται το προς ανάπτυξη τεμάχιο (παρ. 24.3-24.5) και μέχρι τα ανώτατα όρια που καθορίζονται στο σχετικό Πίνακα 22.1 και το Σχέδιο με αρ. 6.



## 25. ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ (ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΡΧ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ Γ')



Εικόνα 25- 1 Όριο Ειδικής Περιοχής του κυκλοφοριακού κόμβου Αγίου Νικολάου (επί της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ')

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
<p>Συντελεστής Δόμησης Ζώνης: 2,00:1                      Συντελεστής Κάλυψης: 0,50:1                      Αριθμός ορόφων/ ύψος: 6ορ./ 24μ.</p> <p>Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 3,00:1                      Μέγιστος Αριθμός ορόφων/ ύψος: 13ορ./ 60μ.                      Μέγιστος Συντελεστής Κάλυψης: 0,35:1</p>	<p><b>Επιτρεπόμενες Χρήσεις:</b> Επιτρέπονται ένα ευρύ φάσμα χρήσεων (εμπόριο, γραφεία, κατοικία, πολιτιστική υποδομή, τουρισμός, πολιτιστικές χρήσεις) σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών κεφαλαίων.</p>

Πίνακας 25. 1 Πολεοδομικά Στοιχεία Ειδικής Περιοχής του κυκλοφοριακού κόμβου Αγίου Νικολάου (επί της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ')

25.1 Στην περιοχή του κυκλοφοριακού κόμβου Αγίου Νικολάου (επί της λεωφόρου Αρχ. Μακαρίου Γ') που φαίνεται στο Σχέδιο 5 (Χάρτης Κινήτρων) και στην εικόνα 25-1, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης μέχρι το 3,00:1 (που θα μπορούσε να προκύψει από τον συνδυασμό διάφορων κινήτρων που επιτρέπονται στα οικεία Κεφάλαια), τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, νοουμένου ότι ικανοποιούνται όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

(α) Το ελάχιστο εμβαδόν του τεμαχίου θα είναι 2.000 τ.μ., ενώ ικανοποιητικό ποσοστό αυτού θα εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή σε δευτερεύον οδικό δίκτυο.

(β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο.

(γ) Ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων δεν μπορεί να ξεπεράσει τους δεκατρείς (13) και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος τα 60 μέτρα.

(δ) Ο δημόσιος ανοικτός χώρος πρασίνου θα είναι έκταση γης ποσοστού 20% της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

(ε) Θα υπάρχει ικανοποιητική διευθέτηση των οδικών προσβάσεων από και προς το τεμάχιο από δύο τουλάχιστον δρόμους.

(στ) Το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα διευθετείται σε υπόγειους χώρους.

(ζ) Κατά την υποβολή αιτήσεων θα πρέπει να υποβάλλεται πρόσθετα και σχετική κυκλοφοριακή μελέτη ή/ και οποιαδήποτε άλλη μελέτη κρίνεται απαραίτητη για την εξέταση της αίτησης, πριν τη λήψη απόφασης για παραχώρηση πολεοδομικών κινήτρων.

(η) Η οικοδομή θα ανεγείρεται σε μεγαλύτερη απόσταση από τα σύνορα των αποστάσεων που καθορίζονται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» του Παραρτήματος Β και σύμφωνα με τη σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

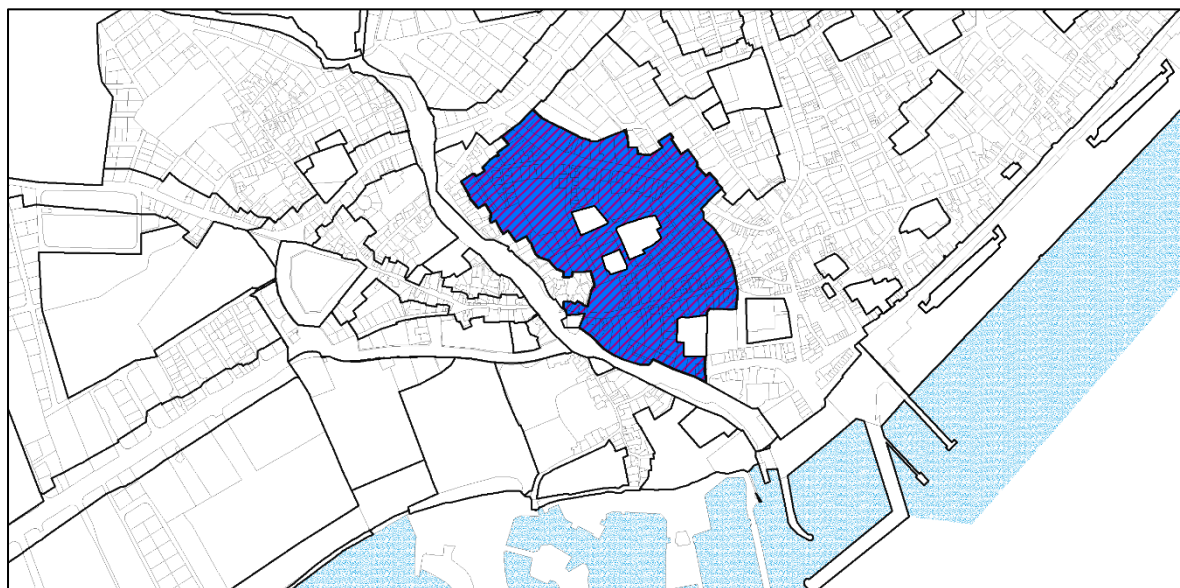
(θ) Ποσοστό των ενεργειακών αναγκών του κτηρίου θα ικανοποιείται με τη χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, σύμφωνα με σχετική εν ισχύ Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

(ι) Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι πολύ υψηλής αισθητικής στάθμης. Θα λαμβάνεται υπόψη η γνωμοδότηση της αντίστοιχης Επιτροπής Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου προς την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

(ια) Θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Σημειώνεται ότι, στη συγκεκριμένη περιοχή στην οποία ισχύουν σχέδια πολεοδομικών κινήτρων και σε περίπτωση συμπίπτουν με τις επιλεγμένες οδούς που αναφέρονται στις παραγράφους 22.2.9 και 22.2.10, (στις οποίες ισχύουν ειδικά κίνητρα), η παρούσα πολιτική θα μπορεί να εφαρμόζεται αθροιστικά, νοουμένου ότι ο προκύπτον συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην παρούσα πολιτική δηλαδή το 3,00:1.

## 26. ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΩΝ, ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ - ΠΡΩΗΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β')



**Εικόνα 26- 1 Όριο Περιοχής Ειδικών Χρήσεων (Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων)**

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Συντελεστής Δόμησης: 1,40:1  
 Συντελεστής Κάλυψης: 0,70:1  
 Αριθμός ορόφων: 2

Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 1,40:1 (Εντός Π.Ε.Χ.)  
 Μέγιστος Αριθμός ορόφων και ύψος: 4ορ./ 14,30μ. (Εντός Π.Ε.Χ.)

### Επιτρεπόμενες Χρήσεις:

- Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ' μέχρι της τάξεως των 450 τ.μ.
- Κέντρα Καινοτομίας, Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development).
- Καταστήματα και Εργαστήρια παραγωγής, πώλησης και γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων.
- Εργαστήρια παραδοσιακής χειροτεχνίας σε συνδυασμό με μικρό εκθεσιακό χώρο.
- Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων.
- Πολιτιστικές και Δημιουργικές Βιομηχανίες όπως αυτές ορίζονται στην παράγραφο 10.3.
- Ανεξάρτητα επαγγελματικά γραφεία ή/ και σε συνδυασμό με χώρο πολιτιστικών εκδηλώσεων, δημιουργικών καλλιτεχνικών εργαστηρίων, καταστημάτων με καθαρό εμβαδόν χώρου πωλήσεων, μέχρι τα 500 τ.μ.
- Αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, βάσει των προνοιών του Κεφαλαίου 15.

Στο τμήμα της περιοχής που εμπίπτει εντός του πυρήνα της ΚΕΠ ισχύουν επιπρόσθετα και οι σχετικές πρόνοιες του Κεφ. 9 – Επιχειρηματικότητα.

**Πίνακας 26. 1 Πολεοδομικά Στοιχεία Περιοχής Ειδικών Χρήσεων (Εργαστηρίων, Τεχνολογίας και Ειδικών Χρήσεων)**

26.1 Στόχος του Σχεδίου Περιοχής Κέντρου Λεμεσού, είναι η μετεξέλιξη και αναβάθμιση της περιοχής που ήταν χαρακτηρισμένη ως Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β' πριν τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, ώστε να συνδεθεί οργανικά και λειτουργικά με την ευρύτερη περιοχή του ιστορικού κέντρου. Η παρουσία της συγκεκριμένης Ζώνης στο κέντρο της περιοχής του Σχεδίου, δεν συνάδει με τον στόχο αυτό, ούτε με τον επιδιωκόμενο χαρακτήρα της περιοχής.

### Επιτρεπόμενες χρήσεις

26.2 Στη Ζώνη Ειδικών Χρήσεων, καθορίζονται ως επιτρεπόμενες χρήσεις οι εξής:

(α) Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ' με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξεως των 450 τ.μ.

(β) Κέντρα Καινοτομίας, Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development), καθώς και κέντρα στήριξης νεοφυών επιχειρήσεων (startups), συμπεριλαμβανομένων φυτώριων επιχειρήσεων (business incubators) και επιταχυντών επιχειρήσεων (business accelerators). Διευκρινίζεται ότι, σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Μονάδες Α' ή Β' Κατηγορίας ή Βιοτεχνικής Μονάδας Κατηγορίας Γ' με εμβαδόν πέραν των 450 τ.μ.

(γ) Εργαστήρια παραγωγής, πώλησης και γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων σε άμεση συνάρτηση με καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 80 τ.μ.

(δ) Εργαστήρια παραδοσιακής χειροτεχνίας σε συνδυασμό με μικρό εκθεσιακό χώρο.

(ε) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων.

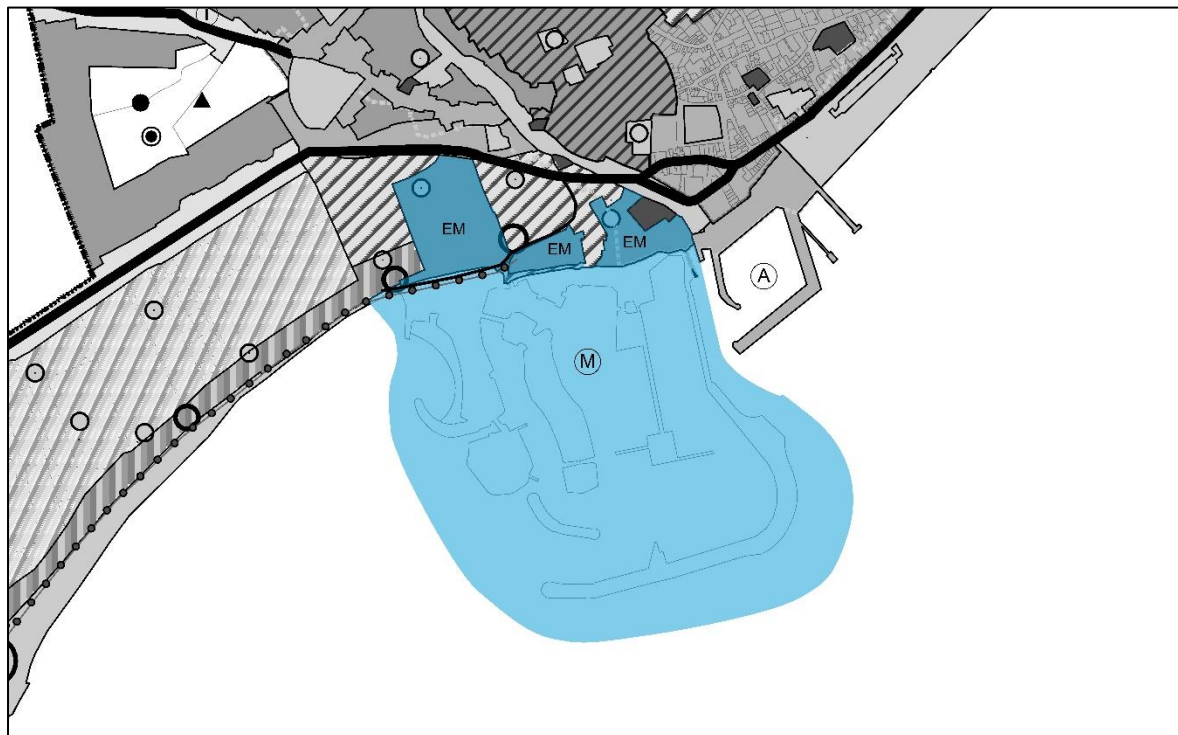
(στ) Πολιτιστικές και Δημιουργικές Βιομηχανίες, όπως αυτές ορίζονται στην παράγραφο 10.3.

(ζ) Ανεξάρτητα επαγγελματικά γραφεία ή/ και σε συνδυασμό με χώρο πολιτιστικών εκδηλώσεων, δημιουργικών καλλιτεχνικών εργαστηρίων και καταστήματα πώλησης τέτοιων ειδών.

(η) Αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, βάσει των προνοιών του Κεφαλαίου 15.

26.3 Στο τμήμα της εν λόγω περιοχής που εμπίπτει εντός του πυρήνα της ΚΕΠ ισχύουν επιπρόσθετα οι σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου 9 «Επιχειρηματικότητα».

## 27. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΑΡΙΝΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ



Εικόνα 27- 1 Όριο Περιοχής Μαρinas Λεμεσού

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

Συντελεστής Δόμησης: 1,00:1  
 Συντελεστής Κάλυψης: 0,30:1  
 Αριθμός ορόφων: 2

Το δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει τα 38.000 τ.μ.

**Επιτρεπόμενες Χρήσεις:**

Μαρίνα και συμπληρωματικές χρήσεις (αθλητικό κέντρο ή κλειστό γυμναστήριο, πολιτιστική υποδομή, κατοικία, τουρισμός, μικρά καταστήματα, αναψυχή και γραφεία που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και λειτουργίες της Μαρinas)

**Πίνακας 27. 1 Πολεοδομικά Στοιχεία Περιοχής Μαρinas Λεμεσού**

- 27.1 Ο χερσαίος χώρος της Μαρinas Λεμεσού, ο οποίος σημειώνεται με το χαρακτηριστικό EM στο Σχέδιο Χρήσεων Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών, έχει έκταση 50.000 τ.μ. περίπου, βρίσκεται δυτικά του Παλιού Λιμανιού/ Ψαρολίμανου, σε επαφή με τον παραδοσιακό πυρήνα της πόλης, και συνδέεται με την Ακταία Οδό.
- 27.2 Η Μαρίνα έχει χωρητικότητα 1.000 σκαφών και εξυπηρετεί τη στρατηγική προώθησης του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο.

- 27.3 Για την υλοποίηση της Μαρίνας παραχωρούνται κίνητρα όπως αυτά περιγράφονται στη συνέχεια, και έχουν προκύψει ως αποτέλεσμα Μελέτης Βιωσιμότητας.
- 27.4 **Συντελεστές Ανάπτυξης, Αριθμός Ορόφων και Χώροι Πρασίνου:** Για την ανέγερση και αξιοποίηση της Μαρίνας ισχύει συντελεστής δόμησης 1,00:1, ο οποίος υπολογίζεται με βάση το εμβαδό του καθορισμένου στο Σχέδιο Περιοχής χερσαίου χώρου, μετά την παραχώρηση του απαραίτητου δημόσιου οδικού δικτύου. Σε καμία περίπτωση, εντούτοις, το δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης δεν υπερβαίνει τα 38.000 τ.μ.
- 27.5 Ο χερσαίος χώρος της Μαρίνας μπορεί να επεκταθεί με κατάλληλη επίχωση για σκοπούς καλύτερης λειτουργίας και υλοποίησης του έργου.
- 27.6 Δομήσιμο εμβαδό μέχρι της τάξεως των 25.000 τ.μ. μπορεί να επιτραπεί στον πιο πάνω καθορισμένο χερσαίο χώρο της Μαρίνας, ενώ δομήσιμο εμβαδό μέχρι της τάξης των 16.000 τ.μ. μπορεί να επιτραπεί στον χώρο της επίχωσης που θα δημιουργηθεί. Σημειώνεται ότι, σχετικά μεγαλύτερο ποσοστό δομήσιμου εμβαδού θα μπορούσε να επιτραπεί στον χώρο της επίχωσης (μέχρι 17.000 τ.μ.) ή και ανάλογα στον χερσαίο χώρο, μόνον εφόσον η συνολική ανάπτυξη είναι ισορροπημένη και αισθητικά αποδεκτή.
- 27.7 Νοείται ότι, το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,30:1 υπολογιζόμενο στον καθορισμένο χερσαίο χώρο.
- 27.8 Ο αριθμός ορόφων των κτηριακών εγκαταστάσεων δεν θα υπερβαίνει κατά κανόνα τους δύο. Σε επιλεγμένα κτήρια και εγκαταστάσεις μπορούν να επιτραπούν κατ' εξαίρεση επιπρόσθετοι όροφοι, προκειμένου να δοθεί ευελιξία στον σχεδιασμό του έργου και δυνατότητα να επιτευχθεί έργο υψηλής αισθητικής στάθμης.
- 27.9 Σε δύο ως τρία κατάλληλα σημεία του χώρου της Μαρίνας δημιουργούνται ιδιωτικοί χώροι πρασίνου (πάρκα) συνολικής έκτασης 15% περίπου του καθορισμένου χερσαίου χώρου. Οι χώροι πρασίνου χρησιμοποιούνται ελεύθερα από το κοινό για σκοπούς αναψυχής και ψυχαγωγίας.
- 27.10 **Χρήσεις Γης:** Οι χρήσεις γης οι οποίες κρίνονται απαραίτητες για τη λειτουργία της Μαρίνας είναι οι ακόλουθες:
- Κτήριο εισόδου
  - Κτήριο υποδοχής (μετανάστευσης, τελωνείο, υγειονομικός έλεγχος, έλεγχος συναλλάγματος)



- Κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής
- Πλυντήρια, στεγνωτήρια, αποθήκες ιστίων
- Πρώτες βοήθειες
- Κτήρια διοίκησης και Κυβερνητικές υπηρεσίες
- Εργαστήρια
- Αποθηκευτικός χώρος για εξυπηρέτηση σκαφών
- Σταθμός καυσίμων
- Σταθμός βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων
- Δεξαμενές απόρριψης μηχανέλαιων
- Δεξαμενές τοξικών/ χημικών ουσιών
- Χώρος στάθμευσης οχημάτων (υπέργειος/ υπόγειος/ επιφανειακός)
- Χερσαίος χώρος στάθμευσης σκαφών
- Χώρος επισκευών

27.11 Όλες οι οικοδομές για τη στέγαση των ανωτέρω χρήσεων δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης και μέγιστο επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδό (παρ. 27.4 μέχρι 27.7), νοουμένου ότι το συνολικό εμβαδό τους δεν ξεπερνά τα 2.500τ.μ. Οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδό θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το δομήσιμο εμβαδόν.

27.12 Ταυτόχρονα με τη δημιουργία Μαρίνας, επιτρέπονται και η ανέγερση συμπληρωματικών χρήσεων με στόχο την εξυπηρέτηση των χρηστών και της ευρύτερης περιοχής, ως ακολούθως:

(α) Από το πιο πάνω συνολικό επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, 500 τ.μ. θα διατεθούν για τη δημιουργία αναπτύξεων όπως Αθλητικό κέντρο ή κλειστό γυμναστήριο ή γήπεδο ή για άλλη επιθυμητή ανάπτυξη πολιτιστικής υποδομής.

(β) Μέχρι 85% του υπόλοιπου συνολικού δομήσιμου εμβαδού είναι δυνατό να διατεθεί για την ανέγερση οικιστικών μονάδων ή τουριστικού χωριού/ τουριστικών επαύλεων ή ξενοδοχείου, όπως προνοεί ο περί Ρύθμισης της

Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου, ή συνδυασμός των πιο πάνω.

(γ) Μέχρι 15% του υπόλοιπου συνολικού δομήσιμου εμβαδού είναι δυνατό να επιτραπεί για την ανέγερση μικρών καταστημάτων (μέχρι 20), εστιατορίων, μικρών ταβερνών και άλλων κέντρων αναψυχής (δισκοθήκη, μουσικοχορευτικό κέντρο κ.λπ.), καθώς και γραφείων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και λειτουργίες της Μαρίνας. Συνολικά οι πιο πάνω χρήσεις θα είναι ισορροπημένες, ούτως ώστε να μην επηρεάζεται η εμπορικότητα του αστικού κέντρου και των γύρω περιοχών της Μαρίνας.

(δ) Μικρές διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναλογίες θα μπορούσαν να γίνουν αποδεκτές εφόσον η συνολική ανάπτυξη είναι ισορροπημένη με την ανάμειξη σε ικανοποιητικό βαθμό διαφόρων επιθυμητών χρήσεων.

(ε) Όλες οι πιο πάνω αναφερόμενες χρήσεις υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης και μέγιστο επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν.

27.13 **Χώροι Στάθμευσης:** Θα προβλέπονται ικανοποιητικοί χώροι στάθμευσης, ως ακολούθως:

(α) Ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 2 σκάφη.

(β) Επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τις χρήσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 27.12, οι οποίοι θα υπολογισθούν σύμφωνα με τη σχετική Εντολή.

(γ) Οι χώροι στάθμευσης να είναι κατά το δυνατό σε ομάδες, με άνετο ενδιάμεσο ελεύθερο, τοπιοτεχνημένο χώρο, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων σκληρών επιφανειών.

27.14 **Χωροθέτηση Εγκαταστάσεων και Ποιότητα Ανάπτυξης:** Η αξιοποίηση ολόκληρου του χώρου της Μαρίνας και η αρχιτεκτονική σύλληψη του έργου θα είναι πολύ ψηλής στάθμης και ιδιαίτερα:

(α) Η χωροθέτηση συμπληρωματικών εγκαταστάσεων και κτηρίων θα πρέπει να γίνει με τρόπο που να συνάδει με την υφιστάμενη κτηριακή υποδομή και να διασφαλίζουν ικανοποιητικές οπτικές φυγές/ ανοίγματα προς τη θάλασσα, ώστε να αποφεύγεται η εντύπωση συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας.

(β) Στην περίπτωση νέας κτηριακής υποδομής, οι εξωτερικοί χώροι θα είναι τοπιοτεχνημένοι με υλικά και στοιχεία ψηλών προδιαγραφών, θα δημιουργούνται κατά τόπους μικρά υπαίθρια καθιστικά με φύτευση, με βασική

επιδίωξη να μη δίδεται η εντύπωση ενός μεγάλου δομημένου χώρου με σκληρές επιφάνειες και μεγάλα κτηριακά συγκροτήματα.

(γ) Νέες οικοδομές θα δημιουργούν όπου είναι δυνατόν επιμέρους συγκροτήματα με εσωτερικές πλατείες, κήπους, υπαίθρια καθιστικά κ.λπ. Για σκοπούς επίτευξης ψηλής αρχιτεκτονικής σύνθεσης και αξιοποίησης του υγρού στοιχείου θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή η χωροθέτηση κτηρίων και χρήσεων πλησίον της θάλασσας.

(δ) Ο χώρος του Καρνάγιου της Μαρίνας με τα εργαστήρια συντήρησης/επιδιόρθωσης σκαφών και οι απαιτούμενοι χώροι για τη στάθμευση τους, να χωροθετηθούν σε κατάλληλο χώρο και κατά τρόπο που να μην επηρεάζουν την αισθητική και την λειτουργικότητα του ευρύτερου χώρου της Μαρίνας.

(ε) Στη Μαρίνα περιλαμβάνεται παραλιακός πεζόδρομος (promenade) κατάλληλα τοπιοτεχνημένος και φωταγωγημένος, ο οποίος χρησιμοποιείται ελεύθερα από το κοινό. Ο παραλιακός πεζόδρομος θα χωροθετηθεί κατά μήκος και σε μικρή απόσταση από την παραλία, ώστε να διασφαλίζεται η ανεμπόδιστη σχέση πεζού και θάλασσας. Ο πεζόδρομος αυτός συνδέεται με τη γύρω περιβάλλουσα περιοχή συμπεριλαμβανομένης και της Ακταίας Οδού και με τους ελεύθερους τοπιοτεχνημένους χώρους της ανάπτυξης.

(στ) Στον χώρο της Μαρίνας γενικά, θα έχει ελεύθερη πρόσβαση και διακίνηση το κοινό, με εξαίρεση τους χώρους που πρέπει να ελέγχονται, για λόγους ασφάλειας.

