

ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ
(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΟΥ 2022

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022

Το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Αθένου 2022 - Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/tph .

Για το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Αθένου 2022 παρήχθησαν 50 αντίγραφα στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Λευκωσία, Σεπτέμβριος 2022

ISBN: 978-9963-33-057-7

Πίνακες εξωφύλλου από τοπία της Αθένου, της Ειρήνης Νικολάου

Το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών 2022 αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Το κείμενο με τίτλο «Τοπικό Σχέδιο Αθηνών 2020 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» με την ένδειξη «Τροποποιημένο» και ημερομηνία Οκτώβριος 2020 τροποποιείται στην παρούσα του μορφή, ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών 2020, μετά από σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 18 του Νόμου.

Το σύνολο του παρόντος κειμένου αποτελεί το «Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών 2022 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», με ημερομηνία Σεπτέμβριος 2022.

Το Εγκεκριμένο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών 2022 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (8) και (9) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	15
1.1	Γενικά	15
1.2	Περιοχή Τοπικού Σχεδίου	16
1.3	Ιστορικές Αναφορές	16
1.4	Θέση στην Περιφέρεια	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	19
2.1	Τοπογραφία	19
2.2	Η Δομή του Οικισμού	19
2.3	Αναπτυξιακά Προβλήματα	21
2.4	Προοπτικές Ανάπτυξης	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	23
3.1	Γενικά	23
3.2	Βασικοί Στόχοι Τοπικού Σχεδίου	23
3.3	Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης	24
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	27
4.1	Πληθυσμός	27
4.2	Πρόβλεψη	28
4.3	Στόχοι Στρατηγικής	29
4.2	Απασχόληση	29
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	31
5.1	Γενικά	31
5.2	Στόχοι Κυκλοφοριακής Πολιτικής	31
5.3	Βασικοί Στόχοι Κυκλοφοριακής Πολιτικής για το Τοπικό Σχέδιο Αθηνών	33
5.4	Λειτουργική Ιεράρχηση/ Κατηγοριοποίηση Οδικού Δικτύου	33
5.5	Ρόλος και Λειτουργία του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου	34
5.6	Οδικό Δίκτυο Τοπικού Σχεδίου Αθηνών	36
5.7	Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση	37
5.8	Δημόσιοι Χώροι Στάθμευσης ή Χώροι Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση	38
5.9	Πρότυπα για Στάθμευση	39
5.10	Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων	39
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	41
6.1	Γενικά	41
6.2	Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψη Οικοδομών	41
6.3	Διείσδυση Χρήσης από Εμπορική σε Άλλη Ζώνη Ανάπτυξης	43

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ	45
7.1	Γενικά	45
7.2	Περιοχές Αναζωογόνησης	45
7.3	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής	46
7.4	Άλλα Μέτρα Πολιτικής	47
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	49
8.1	Γενικά	49
8.2	Προβλήματα	50
8.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	50
8.4	Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές	51
8.5	Περιβαλλοντικός Πλούτος	52
8.6	Γενική Πολιτική για τη Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος	53
8.7	Σύστημα Ελεύθερων Χώρων	54
8.8	Κρατική Γη	56
8.9	Ζώνες Προστασίας Υδατορεμάτων	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	59
9.1	Γενικά	59
9.2	Αρχαιολογική Κληρονομιά	59
9.3	Αρχιτεκτονική Κληρονομιά	60
9.4	Μέτρα Πολιτικής για τη Διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομιάς	62
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	65
10.1	Γενικά	65
10.2	Ιστορικές / Παραδοσιακές Περιοχές	65
10.3	Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων	66
10.4	Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	67
11.1	Γενικά	67
11.2	Προβλήματα	67
11.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	68
11.4	Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές	68
11.5	Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης	68
11.6	Κοινωνική Στέγη	69
11.7	Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη	70
11.8	Εμβαδά, Ανάμειξη Τύπων και Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων	70
11.9	Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης	71
11.10	Ειδικές Πρόνοιες	72
11.11	Κίνητρα για Οικιστική Ανάπτυξη στις Περιοχές Αναζωογόνησης	73
11.12	Μηχανισμοί Ενεργοποίησης Αδρανούςας Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης Άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Προβλημάτων	74
11.13	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης	74

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ	77
12.1	Γενικά	77
12.2	Προβλήματα	77
12.3	Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη	78
12.4	Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις	78
12.5	Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων	79
12.6	Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας	81
12.7	Χωροθετική Πολιτική	82
12.8	Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών	85
12.9	Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Πολυκαταστήματα	86
12.10	Άλλες Πολιτικές	87
12.11	Αξιολόγηση Αιτήσεων	89
12.12	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Εμπορικών/Γραφειακών Αναπτύξεων	90
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13	ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ	93
13.1	Γενικά	93
13.2	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	93
13.3	Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών	94
13.4	Προϋποθέσεις	94
13.5	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	95
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	97
14.1	Γενικά	97
14.2	Προβλήματα	97
14.3	Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι	97
14.4	Κατηγορίες Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών	98
14.5	Γενική Χωροθετική Πολιτική	99
14.6	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	100
14.7	Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ	101
14.8	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α	101
14.9	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β	101
14.10	Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	102
14.11	Αποθηκευτική Ανάπτυξη	103
14.12	Αναβάθμιση Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Ζωνών/ Περιοχών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων	103
14.13	Ειδικές Πρόνοιες	104
14.14	Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια	106
14.15	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης	106

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ	109
15.1	Γενικά	109
15.2	Προβλήματα	109
15.3	Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου	109
15.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	110
15.5	Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων	110
15.6	Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης	111
15.7	Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης	112
15.8	Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης	112
15.9	Πρότυπα Έκτασης Γηπέδου	113
15.10	Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και Άλλες Παρόμοιες Χρήσεις	113
15.11	Ειδικές Σχολές	114
15.12	Πολλαπλή Χρήση Σχολικών Χώρων	114
15.13	Συντελεστής Δόμησης	114
15.14	Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων	114
15.15	Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα	115
15.16	Άλλες Πρόνοιες	115
15.17	Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων ως Ζώνη Δημοσίων Χρήσεων για την Ανέγερση Εκπαιδευτηρίου	116
15.18	Εφαρμογή	116
15.19	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αναπτύξεων σε σχέση με την Εκπαίδευση	117
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	119
16.1	Γενικά	119
16.2	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	119
16.3	Βασικοί Στόχοι	119
16.4	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα	120
16.5	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	121
16.6	Χωροθετική Πολιτική για Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας	121
16.7	Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων και Προϋποθέσεις	122
16.8	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Ιατρείων, Κλινικών και Υπηρεσιών Κοινωνικής Μέριμνας	122
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17	ΑΝΑΨΥΧΗ/ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ	125
17.1	Γενικά	125
17.2	Προβλήματα	125
17.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	125
17.4	Βασικοί Στόχοι	125
17.5	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	126
17.6	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	126
17.7	Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Οχληρής Μορφής	126
17.8	Χωροθετική Πολιτική για Αίθουσες Δεξιώσεων	127
17.9	Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας	128

17.10	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Αναπτύξεις Αναψυχής / Ψυχαγωγίας	129
17.11	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής / Ψυχαγωγίας	131
17.12	Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού	132
17.13	Βασικές Προϋποθέσεις	132
17.14	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αναπτύξεων Αναψυχής/Ψυχαγωγίας	133
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	135
18.1	Γενικά	135
18.2	Προβλήματα	135
18.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	135
18.4	Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές	136
18.5	Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή	136
18.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους	137
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	139
19.1	Γενικά	139
19.2	Προβλήματα	139
19.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης	139
19.4	Βασικοί Στόχοι	140
19.5	Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις	140
19.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	141
19.7	Βασικές Προϋποθέσεις	142
19.8	Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αθλητικών Διευκολύνσεων	143
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	145
20.1	Γενικά	145
20.2	Χωροθετική Πολιτική	145
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 21	ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	147
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22	ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΟΙ Ή / ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	149
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23	ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ	151
23.1	Γενικά	151
23.2	Χωροθετική Πολιτική	151
23.3	Βασικές Προϋποθέσεις	151
23.4	Άλλες Πρόνοιες	152
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ	153
24.1	Γενικά	153
24.2	Βασικοί Στόχοι	153
24.3	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	153
24.4	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	154
24.5	Κατηγορίες και Βασικές Παράμετροι	154
24.6	Βασικές Προϋποθέσεις	158

24.7	Άλλες Πρόνοιες	158
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25	ΥΠΟΔΟΜΕΣ	161
25.1	Γενικά	161
25.2	Καθορισμός των Έργων Υποδομής	161
25.3	Προβλήματα σε σχέση με Υποδομές	162
25.4	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος	162
25.5	Χωροθετική Πολιτική	162
25.6	Αναπτύξεις Εγκαταστάσεων για Αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας	163
25.7	Σταθμοί Ραδιοεπικοινωνίας	163
25.8	Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών	163
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 26	ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	165
26.1	Γενικά	165
26.2	Βασική Πολιτική	165
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27	Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	167
27.1	Γενικά	167
27.2	Προβλήματα	167
27.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	167
27.4	Χωροθετική Πολιτική	167
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 28	ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ	169
28.1	Γεωργία	169
28.2	Κτηνοτροφία	169
28.3	Χωροθετική Πολιτική για την Κτηνοτροφική Ανάπτυξη	170
28.4	Άλλες Πρόνοιες	171
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 29	ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΤΟΥ ΔΡΟΜΟΥ ΠΡΟΣ ΛΑΡΝΑΚΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟΥ ΔΡΟΜΟΥ	173
29.1	Γενικά	173
29.2	Βασικοί Στόχοι	173
29.3	Γενική Χωροθετική Πολιτική	174
29.4	Ειδική Πολιτική για Ιδιοκτησίες κατά μήκος του Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας και κατά μήκος του Περιμετρικού Δρόμου	174
29.5	Ειδική Πολιτική για Ιδιοκτησίες στην Ειδική Περιοχή ΕΠ	175
29.6	Βασικές Προϋποθέσεις	175
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 30	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ	177
30.1	Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις	177
30.2	Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή	177
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31	ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ	179
31.1	Γενικά	179
31.2	Προβλήματα	179

31.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι	179
31.4	Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής	180
31.5	Γενικές Πρόνοιες	180

Πίνακες

- Πίνακας 4.1 Καταγραφή Πληθυσμού Τοπικού Σχεδίου Αθηνών 1960 - 2011
- Πίνακας 8.1 Κατηγοριοποίηση Τοπικών Πάρκων
- Πίνακας 11.1 Ελάχιστος Αριθμός Οικιστικών
- Πίνακας 11.2 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών
- Πίνακας 12.1 Εκθεσιακοί Χώροι
- Πίνακας 12.2 Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική
- Πίνακας 13.1 Χωροθετική Πολιτική για Πρατηρία Πετρελαιοειδών
- Πίνακας 14.1 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Αναπτύξεις και Αποθήκες
- Πίνακας 15.1 Χωροθετική Πολιτική για Αναπτύξεις σε σχέση με την Εκπαίδευση
- Πίνακας 16.1 Χωροθετική Πολιτική για Αναπτύξεις Υγείας και Κοινωνικής Μέριμνας
- Πίνακας 17.1 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας
- Πίνακας 19.1 Χωροθετική Πολιτική για Αθλητικές Διευκολύνσεις
- Πίνακας 31.1 Διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας

Παραρτήματα

Ως Παραρτήματα του παρόντος Τοπικού Σχεδίου θεωρούνται τα αντίστοιχα Παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων», το οποίο δημοσιεύτηκε το 2011 και οριστικοποιήθηκε το 2012 και φέρει την ένδειξη «ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ», ή όπως αυτά θα τροποποιηθούν κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

Όπου στα Παραρτήματα γίνεται αναφορά στην «πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου», ή και στην ημερομηνία «1/12/1990», για το Τοπικό Σχέδιο Αθηνών εφαρμόζεται η ημερομηνία της πρώτης του δημοσίευσης (10/8/2001).

Προσάρτημα 1

Αρχαία Μνημεία στα Όρια του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών

Ένθετα Σχέδια

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
2. Οδικό Δίκτυο Τοπικού Σχεδίου
3. Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου
4. Πολεοδομικές Ζώνες Τοπικού Σχεδίου
5. Χρήση Γης Πυρήνα και Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής

Άλλα Σχέδια

Τα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης (σε κλίμακα 1:20.00), καθώς και τα λεπτομερή κτηματολογικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και οδικών χαράξεων, σε διάφορες κλίμακες, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου. Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

Τα πιο πάνω διατίθενται για επιθεώρηση στα Γραφεία του Δήμου Αθηνών, της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Τομέας Ελέγχου Κεντρικών Γραφείων και Επαρχιακό Γραφείο Λάρνακας).

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

1.1 Γενικά

- 1.1.1** Ο καθορισμός και προγραμματισμός στόχων αναπτυξιακής πολιτικής και μέτρων και προνοιών για την υλοποίηση τους αποτελούν τη βάση για την ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη και ευημερία. Η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία στην Κύπρο, ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος, ψηφίστηκε το 1972, με στόχο τη διασφάλιση οργάνωσης και προγραμματισμού της ανάπτυξης και προστασία του περιβάλλοντος. Εκ των πραγμάτων, ο Νόμος τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή την 1^η Δεκεμβρίου του 1990, και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του στοχεύουν στη βελτίωση του Νόμου και των σχετικών του Κανονισμών και στην προσαρμογή και ανταπόκριση σε νέα δεδομένα, ώστε να αποτελεί μία σύγχρονη και ευέλικτη νομοθεσία, πλήρως εναρμονισμένη με τις κατευθύνσεις και διαδικασίες που προωθούνται στην Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 1.1.2** Το Τοπικό Σχέδιο Αθηνού εκπονήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, και δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά την 10^η Αυγούστου 2001, και οριστικοποιήθηκε το 2003. Η ανάγκη για την εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου προέκυψε από τη γενική αναγνώριση της σημασίας που απέκτησε η Αθηνού, και λόγω των ειδικών συνθηκών που αντιμετωπίζει κατά τα τελευταία τριανταέξι χρόνια, ως ο μεγαλύτερος οικισμός της κυπριακής υπαίθρου που επηρεάζεται σε τόσο σημαντικό βαθμό από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης.
- 1.1.3** Στο Τοπικό Σχέδιο προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής Αθηνού. Το Τοπικό Σχέδιο διαφέρει ουσιαστικά από τα Τοπικά Σχέδια των αστικών συγκροτημάτων γιατί, σε αντίθεση με αυτά, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι σχετικά μικρή σε κλίμακα και πληθυσμό, έχει έντονο αστικο-αγροτικό χαρακτήρα και χαρακτηρίζεται από αρκετές φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιομορφίες.
- 1.1.4** Το Τοπικό Σχέδιο αποδίδει έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη, ώστε να συνάδουν με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού σε σχέση με νέους τύπους αναπτύξεων, για έγκαιρη ανταπόκριση στις ανάγκες και τάσεις της αγοράς. Επιπλέον, το κείμενο του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί εύχρηστο εγχειρίδιο για επαγγελματίες, συμβάλλει στην κατανόηση του πολεοδομικού πλαισίου, και διευκολύνει την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη.
- 1.1.5** Τα βασικά Σχέδια του Τοπικού Σχεδίου (Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης) δημοσιεύονται σε βάση κτηματικών σχεδίων, γεγονός που διευκολύνει τον άμεσο εντοπισμό των πολεοδομικών δεδομένων για κάθε ιδιοκτησία (πολεοδομική ζώνη, χρήση γης, επηρεασμός από δρόμους πρωταρχικής σημασίας).

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

- 1.2.1** Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου καλύπτει ολόκληρη την ελεύθερη περιοχή του Δήμου Αθηνών. Η διοικητική περιοχή Αθηνών είναι η μεγαλύτερη σε έκταση στην Κύπρο, και ανέρχεται σε 6.500 εκτάρια περίπου. Σημαντικό τμήμα της βρίσκεται κάτω από τουρκική κατοχή τα τελευταία τριανταέξι χρόνια.
- 1.2.2** Το Τοπικό Σχέδιο θα τεθεί άμεσα υπό αναθεώρηση και τροποποίηση στην περίπτωση που διαφοροποιηθούν οι συνθήκες που προκύπτουν από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης.

1.3 Ιστορικές Αναφορές

- 1.3.1** Το γεγονός ότι η περιοχή της Αθηνών κατοικείται από τους αρχαίους χρόνους αποδεικνύεται από την ύπαρξη των αρχαιολογικών καταλοίπων των Γόλγων, ενός από τα έξι αρχαία Βασίλεια της Κύπρου, σε επαφή σχεδόν με τον σημερινό οικισμό, που βρίσκεται από το 1974 υπό τουρκική κατοχή. Με βάση πρόσφατα αρχαιολογικά ευρήματα που αφορούν λαξευτούς τάφους και ερείπια οικοδομών στην περιοχή Μάλλουρα, νότια της Αθηνών, στα διοικητικά όρια του τουρκοκυπριακού χωριού Πετροφάνι, διαφαίνεται ότι σε μεταγενέστερες ιστορικές περιόδους στην περιοχή άκμασε σημαντικός οικισμός.
- 1.3.2** Από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, η Αθηνών αναπτύχθηκε σημαντικά και αποτελούσε ουσιαστικά μια από τις σημαντικότερες αγροτικές κοινότητες της Μεσαορίας. Ο αγροτικός συνδικαλισμός έχει τις ρίζες του στην κοινότητα, ενώ ο δυναμισμός της τοπικής οικονομίας στηριζόταν στη ραγδαία ανάπτυξη διαφόρων παραγωγικών τομέων, όπως η γεωργία, η κτηνοτροφία, η χειροτεχνία και το εμπόριο.
- 1.3.3** Παρόλο που η τουρκική εισβολή του 1974, κλόνησε για ένα μικρό χρονικό διάστημα την πορεία ανάπτυξης του οικισμού, σύντομα ο τοπικός πληθυσμός επέστρεψε στον τόπο καταγωγής του και από τότε η κοινότητα αναπτύσσεται με ρυθμούς που δεν συναντούνται σε άλλες περιοχές της Κύπρου οι οποίες έχουν επηρεαστεί ανάλογα από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης.

1.4 Θέση στην Περιφέρεια

- 1.4.1** Η Αθηνών βρίσκεται στο μέσο περίπου της απόστασης μεταξύ της Λευκωσίας και της Λάρνακας και είναι κτισμένη στις νότιες παρυφές της πεδιάδας της Μεσαορίας. Παρόλο που η Αθηνών ανήκει διοικητικά στην Επαρχία Λάρνακας, πριν το 1974, διατηρούσε στενότερες σχέσεις με τη Λευκωσία από άποψη γενικότερης λειτουργίας, οικονομίας και κοινωνικής οργάνωσης.
- 1.4.2** Μετά το 1974, και την κατάληψη τμήματος του δρόμου Λευκωσίας-Λάρνακας από τα στρατεύματα κατοχής, ενισχύθηκε η σχέση της Αθηνών με τη Λάρνακα, και σήμερα ο οικισμός έχει ισόρροπες σχέσεις με τις δύο πόλεις. Έστω και με την κατοχή σημαντικού τμήματος της διοικητικής περιοχής Αθηνών, η σημασία της σε ότι αφορά τη γεωργική οικονομία δεν υποβαθμίστηκε σε σημαντικό βαθμό, εφόσον οι απασχολούμενοι με τη γεωργία κάτοικοι καλλιεργούν τεράστιες σε κλίμακα εκτάσεις γης σε πολλές περιοχές.
- 1.4.3** Η Αθηνών λειτουργεί ως πολεοδομική, οικονομική και κοινωνική ενότητα σε ισορροπία ανάμεσα στα μεγάλα αστικά κέντρα της Λευκωσίας και της Λάρνακας, ενώ η σφαίρα

επιρροής της, κυρίως σε ότι αφορά τις γεωργικές καλλιέργειες σιτηρών και τη διάθεση κτηνοτροφικών προϊόντων, καλύπτει με μεταβαλλόμενη ένταση το σύνολο σχεδόν της ελεύθερης περιοχής της Κύπρου. Τα δεδομένα αυτά εξηγούν την ανθεκτικότητα της κοινότητας στις δυσχερείς συνθήκες που αντιμετωπίζει μετά τα γεγονότα του 1974, και πάνω σε αυτά θεμελιώνεται η δυναμικότητα και οι μελλοντικές αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής της Αθηνού.

- 1.4.4** Η Αθηνού περιβάλλεται από αριθμό άλλων οικισμών που είναι κατεχόμενοι (Πυρόι, Αγιά, Τύμπου, Μελούσια, Τρεμετουσιά, Λουρουτζίνα), ή ερειπωμένοι (Πετροφάνι), ή που βρίσκονται σε κατάσταση υπανάπτυξης (Αβδελλερό), και ουσιαστικά η κοινότητα είναι σχετικά απομονωμένη από την άποψη της οργάνωσης του συστήματος των οικισμών γύρω από αυτή.

2. ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

2.1 Τοπογραφία

- 2.1.1** Η Αθηνού είναι κτισμένη στο νοτιοδυτικό άκρο της πεδιάδας της Μεσσαορίας, σε γενικά επίπεδο έδαφος. Η περιοχή μέσα στην οποία είναι τοποθετημένος ο οικισμός ορίζεται από υψώματα που την περιβάλλουν και λειτουργούν ως σημεία αναφοράς.
- 2.1.2** Προς τα βορειοδυτικά του οικισμού (κατεύθυνση Πυροϊού) υπάρχει διπλός επιμήκης λόφος (Καφκάλλα ή Όρος του Πυρογιού), που προστατεύει τον οικισμό από τους χειμερινούς βορειοδυτικούς ανέμους. Σε μεγαλύτερη απόσταση προς τα βορειοδυτικά υψώνεται άλλος σημαντικός λόφος (Καφκάλλα ή Όρος της Αγιάς) που με τον πρώτο ορίζουν τον μικροχώρο, όπου εντάσσεται ο οικισμός, και καθορίζουν τη θέα προς τη Μεσσαορία. Προς τα νότια του οικισμού υψώνεται με ομαλές κλίσεις λοφοσειρά που αποκλείει οποιαδήποτε θέα προς την περιοχή Αραδίππου και Λάρνακας, ορίζοντας το νότιο όριο της Μεσσαορίας (χαρακτηριστικά υψώματα το Δυοβούνι και ο Καλαποδάς). Στα δυτικά του οικισμού αναπτύσσεται άλλη σειρά λόφων που καθορίζουν τη γραμμή του ορίζοντα, ενώ το δυναμικό περίγραμμα του λόφου «Κάστρο» αποτελεί σημαντικό στοιχείο αναγνωσιμότητας του χώρου. Στα ανατολικά ο οικισμός φαίνεται να ανεβαίνει στα πρώτα υψώματα μιας ιδιόμορφης τοπογραφίας που, πέραν της περιοχής, συντίθεται από επάλληλους χαμηλούς λόφους μικρής κλίμακας και περικλειστές αβαθείς κοιλάδες που διασχίζονται από τα ρέματα της περιοχής.
- 2.1.3** Γενικά, εκτιμάται ότι η τοπογραφία της ευρύτερης περιοχής της Αθηνού αποτελεί ένα από τα θετικά χαρακτηριστικά της, λόγω της ποικιλότητας του τοπίου, της δημιουργίας συνεχούς ενδιαφέροντος και του τονισμού της με εξαιρετικές υψομετρικές εξάρσεις, ενώ επιπρόσθετα από την τοπογραφία, στη διαμόρφωση της εικόνας της περιοχής συμβάλλουν σημαντικά και οι εποχιακές γεωργικές δραστηριότητες, που καθορίζουν χρωματικά το ευρύτερο περιβάλλον.

2.2 Η Δομή του Οικισμού

2.2.1 Προσπέλαση στον Οικισμό

Ο τρόπος προσπέλασης στον οικισμό καθόρισε την αρχική του οργάνωση, όπως και τις μεταγενέστερες του επεκτάσεις. Παραδοσιακά η προσπέλαση γινόταν από την κατεύθυνση του Πυροϊού στα δυτικά, συνέχιζε κατά μήκος του κύριου δρόμου (Λεωφόρος Αρχ. Μακαρίου Γ', «Δρόμος της Χώρας»), διέσχιζε τον ιστορικό πυρήνα και κατευθυνόταν προς την Αμμόχωστο στα ανατολικά. Κατά μήκος αυτού του άξονα χωροθετήθηκαν εμπορικές αναπτύξεις και διευκολύνσεις αναψυχής. Μεταγενέστερα, δημιουργήθηκε παρακαμπτήριος δρόμος (Λεωφόρος Γρίβα Διγενή) στα βόρεια του οικισμού, που σταδιακά ενσωματώθηκε στον πολεοδομικό ιστό.

Με τη δημιουργία του ευθύγραμμου δρόμου στα νότια του οικισμού, ως μέρους της σύνδεσης της Λευκωσίας με τη Λάρνακα, δημιουργήθηκε νέα είσοδος στον οικισμό από τον νότο και αυτή παρέμεινε ως η μόνη προσπέλαση μετά την τουρκική εισβολή μέχρι το

2000, οπότεν συνεχίστηκε και ολοκληρώθηκε ο δρόμος προς Λάρνακα, μέσω Αβδελλερού.

2.2.2 Μεταβολές στη Δομή του Οικισμού

Ο οικισμός της Αθηνού καταλαμβάνει μια σχεδόν κυκλική περιοχή η οποία αναπτυσσόταν ισοζυγισμένα γύρω από τον ιστορικό πυρήνα μέχρι το 1974. Πριν τη χρονολογία αυτή, ο οικισμός έτεινε να επεκταθεί προς τα βόρεια (Μεσαορία) και τα βορειοδυτικά (με άξονα τον δρόμο προς το Πυρόι). Μετά την τουρκική εισβολή, η κύρια κατεύθυνση επέκτασης του οικισμού μετατοπίστηκε προς νότο, ενώ ταυτόχρονα οι οικιστικές περιοχές προς τον βορρά πέρασαν μια μακρά περίοδο υπανάπτυξης και ύφεσης από οποιαδήποτε οικοδομική δραστηριότητα. Μόλις τα τελευταία χρόνια άρχισε να παρατηρείται δραστηριοποίηση σε αυτές τις περιοχές, αλλά οι συνέπειες της άμεσης γειτνίασης με τη Νεκρή Ζώνη συνεχίζουν να είναι έκδηλες.

Η μετατόπιση αυτή είχε τις ακόλουθες γενικές επιπτώσεις στη δομή του οικισμού:

- (α) Η σημασία του παραδοσιακά κύριου δρόμου υποβαθμίστηκε και το κέντρο του οικισμού μετατοπίστηκε από την παραδοσιακή πλατεία του «Κουμπίνου» στην πλατεία των Εκκλησιών νοτιότερα.
- (β) Οι σημερινοί κύριοι δρόμοι εισόδου στον οικισμό δεν έχουν άμεση σχέση με τον τρόπο οργάνωσης του.
- (γ) Αριθμός σημαντικών χρήσεων δεν εντάσσονται λειτουργικά στον πολεοδομικό ιστό, δημιουργώντας κυκλοφοριακά και άλλα προβλήματα.

2.2.3 Ο Δημόσιος Χώρος

Κατά κανόνα, σε αγροτικούς οικισμούς ο ορισμός του δημόσιου χώρου ως χωροδομικού στοιχείου οργάνωσης και ιστορικής εξέλιξης είναι αδύνατος. Ο δημόσιος χώρος, καθορίζεται ως απουσία ιδιωτικού χώρου και συνήθως χρησιμοποιείται εποχιακά για την επέκταση ιδιωτικών χρήσεων, ενώ ο μόνος δημόσιος χώρος με σαφώς προδιαγεγραμμένο προορισμό είναι συνήθως ο περίγυρος/πλατεία της εκκλησίας. Στην Αθηνού ωστόσο τα πιο πάνω χαρακτηριστικά διαφοροποιούνται με την υιοθέτηση αστικών προτύπων οργάνωσης του δημόσιου χώρου. Συγκεκριμένα, εμφανίζεται ο ενδιάμεσος χώρος μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου και αυτό το στοιχείο επηρεάζει τη διαμόρφωση και των δύο (π.χ. εσοχές στον όγκο των οικοδομών, μπαλκόνια πάνω από τον δρόμο, στέγαστρα πάνω από εισόδους, κ.ο.κ.). Ως αποτέλεσμα αυτών των ιδιομορφιών, ο δρόμος αποκτά αστικό χαρακτήρα και αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στις διασταυρώσεις, τόσο από άποψη χωροδομίας όσο και στο επίπεδο των χρήσεων (καφενεία, βρύσες, κ.ο.κ.), και οι κόμβοι μεταβάλλονται σε ουσιώδη στοιχεία αναγνωσιμότητας του χώρου. Λόγω της μεγάλης έκτασης του οικισμού, έχουν αναπτυχθεί παραδοσιακά περισσότερα του ενός επίκεντρα. Αξίζει να υπογραμμισθεί ότι η παραδοσιακή κεντρική πλατεία του «Κουμπίνου» δεν βρισκόταν κοντά σε εκκλησία, αλλά στο κέντρο δραστηριότητας του οικισμού (καφενεία, κρεοπωλεία, περιοδικές αγοραπωλησίες), και κατά μήκος του άξονα του παλαιότερου κεντρικού δρόμου.

Η σημασία του δημόσιου χώρου διαφοροποιείται εποχιακά ανάλογα με τις δημόσιες εκδηλώσεις που διαδραματίζονται σε αυτούς. Ο κυριακάτικος περίπατος και το πανηγύρι του Αγίου Φωκά τονίζουν τη σημασία του Δρόμου της Χώρας, ενώ άλλες θρησκευτικές εκδηλώσεις ορίζουν τον χαρακτήρα και τη σημασία της πλατείας των Εκκλησιών.

2.3 Αναπτυξιακά Προβλήματα

2.3.1 Παρόλο που η περιοχή του Δήμου Αθηένου δεν φαίνεται να αντιμετωπίζει ουσιώδη προβλήματα εσωτερικής οργάνωσης και λειτουργίας, υπάρχουν περιθώρια διορθωτικής πολεοδομικής παρέμβασης για βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης. Τα περιθώρια αυτά μπορούν να αξιοποιηθούν προς όφελος της περιοχής και της κοινότητας, τόσο με πολεοδομικές ρυθμίσεις στο επίπεδο του φυσικού σχεδιασμού, όσο και με άλλα μέτρα και προγράμματα, τα οποία θα έχουν ως κεντρικό στόχο την ενθάρρυνση μιας νέας αναπτυξιακής δυναμικής, στα επίπεδα της διεύρυνσης της βάσης της τοπικής οικονομίας, και της κοινωνικής οργάνωσης.

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

- (α) Γενικότεροι ρυθμοί και εύρος των τομέων ανάπτυξης: Παρά το γεγονός ότι ο δυναμισμός της τοπικής οικονομίας και η ισορροπία της κοινωνικής δομής δεν παρουσιάζουν εμφανή προβλήματα, έχει διαπιστωθεί ότι και στους δύο τομείς υπάρχουν περιθώρια ουσιαστικής βελτίωσης, με στόχο την ένταξη της Αθηένου στη δυναμική ανάπτυξη άλλων γειτονικών περιοχών.
- (β) Περιοχές που γειτνιάζουν με τη Νεκρή Ζώνη: Διαπιστώθηκε ότι ένα από τα ουσιαστικότερα προβλήματα της Αθηένου αφορά την καθυστέρηση της ανάπτυξης στις βόρειες και ανατολικές περιοχές του οικισμού. Οι πολύ βραδείς ρυθμοί ανάπτυξης είναι αναγκαίο να επιταχυνθούν, έτσι ώστε να αποκατασταθεί η εσωτερική ισορροπία του οικισμού.
- (γ) Ανάμειξη χρήσεων: Η ιστορική ανάπτυξη του οικισμού και η ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης έχουν δημιουργήσει σε αρκετές περιπτώσεις φαινόμενα γειτνίασης ασύμβατων χρήσεων γης, με αποτέλεσμα να επηρεάζεται αρνητικά η ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας και να προκύπτουν προβλήματα ασφάλειας, υγείας και ανέσεων του τοπικού πληθυσμού. Τυπικό παράδειγμα του φαινομένου είναι η διασπορά μηχανουργείων και γκαράζ μέσα στις οικιστικές περιοχές.
- (δ) Αρχιτεκτονική κληρονομιά: Η φθορά και η καταστροφή, σε ορισμένες περιπτώσεις, αξιόλογων οικοδομών παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, αλλά και η λανθασμένη ένταξη νέων κτιρίων στον παραδοσιακό ιστό, διακόπτουν την ιστορική συνέχεια και υποβαθμίζουν την αξιόλογη ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.
- (ε) Φυσιογνωμία του οικισμού και της ευρύτερης περιοχής: Η μη επαρκής αξιοποίηση στοιχείων που καθορίζουν την ταυτότητα επιμέρους περιοχών του οικισμού, όπως είναι το παραδοσιακό κέντρο, κ.ο.κ., περιορίζει τις δυνατότητες προβολής της φυσιογνωμίας της περιοχής και των αναπτυξιακών της δυνατοτήτων.

2.4 Προοπτικές Ανάπτυξης

2.4.1 Παρά την ύπαρξη των πιο πάνω προβλημάτων, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές για αναβάθμιση του συνολικού περιβάλλοντος και για ορθολογική ανάπτυξη. Η ιδιαίτερα αξιόλογη ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος στην περιοχή του παραδοσιακού πυρήνα, η ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής, η μικρή απόσταση από τα αστικά κέντρα της Λευκωσίας και της Λάρνακας και η ύπαρξη ενός ευρέως φάσματος διευκολύνσεων, αποτελούν παραμέτρους πάνω στις οποίες είναι δυνατόν να θεμελιωθεί η μελλοντική ανάπτυξη της Αθήνου.

2.4.2 Η αξιοποίηση των προοπτικών αυτών θα διευκολυνθεί με την εφαρμογή κατάλληλων μέτρων, όπως:

- (α) Τον ενεργό πολεοδομικό προγραμματισμό για σχεδιασμό και εκτέλεση διορθωτικών και εξωραϊστικών έργων και εμπλουτισμό της υφιστάμενης λειτουργικής υποδομής, με τη βοήθεια ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων.
- (β) Την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου και την εισαγωγή ή/και προστασία χρήσεων και δραστηριοτήτων που αντιστοιχούν στην κλίμακα και τον παραδοσιακό της χαρακτήρα.
- (γ) Την εισαγωγή μέτρων για ενθάρρυνση συμπαγούς ανάπτυξης.
- (δ) Την εφαρμογή πλαισίου πολιτικής για την προστασία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και την αποτελεσματικότερη ένταξη νέων οικοδομών στον δομημένο χώρο, μέσα από τον καθορισμό Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα στον ευρύτερο παραδοσιακό πυρήνα του οικισμού.
- (ε) Τον καθορισμό πλαισίου κατευθυντήριων οδηγιών για τη βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, με έμφαση σε θέματα ορθής ένταξης των οικοδόμων (μορφή, όγκος, κλίμακα και υλικά).

3. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Γενικά

3.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Αθηνών αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της Αθηνών μέχρι το 2027, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του Τοπικού Σχεδίου.

3.1.2 Η στρατηγική και το πλαίσιο ανάπτυξης που διαμορφώνονται, υποβοηθούν στη διατήρηση της δυναμικότητας της περιοχής Αθηνών και στην αναβάθμιση της σημασίας της, για επιτυχή αντιμετώπιση των αναπτυξιακών περιορισμών που προκύπτουν από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης, ενώ ταυτόχρονα οι στόχοι και πρόνοιες του Σχεδίου απευθύνουν την προοπτική για την επανένωση και λειτουργία του συνόλου της διοικητικής περιοχής, όταν θα εκλείψουν οι συνθήκες κατοχής.

3.1.3 Στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και στις επιμέρους πολιτικές του Τοπικού Σχεδίου, ενσωματώνεται το στοιχείο της απαραίτητης ευελιξίας και διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε το Τοπικό Σχέδιο να ανταποκρίνεται θετικά και να ενσωματώνει προοπτικές που αποσκοπούν στην ορθολογική ανάπτυξη μετά την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης και την επανένωση του συνόλου της διοικητικής περιοχής Αθηνών.

3.2 Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου

3.2.1 Κατά τη μελέτη της παρούσας τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου, έγινε επαναξιολόγηση των βασικών στόχων που είχαν τεθεί στη δεύτερη δημοσίευση του, και επιβεβαιώθηκε ότι αυτοί αποτελούν την ορθότερη επιλογή για τη σταδιακή αναδιοργάνωση και προγραμματισμό της ανάπτυξης. Οι στόχοι αυτοί, εμπλουτισμένοι με τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι συνοπτικά οι ακόλουθοι:

(α) Η διασφάλιση αποδοτικότερης οργάνωσης των βασικών αστικών λειτουργιών και η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, με τρόπο που να διασφαλίζεται η βέλτιστη οικονομική και λειτουργική οργάνωση του οικισμού και η προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής δέσμης προνοιών και της υιοθέτησης κινήτρων για ενθάρρυνση της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

(β) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και η διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, προς όφελος του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, και η δημιουργία ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

(γ) Η διασφάλιση ισόρροπης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό, και ο διαχωρισμός, όσο είναι δυνατόν, μη συμβατών χρήσεων, καθώς

επίσης και η επίλυση των προβλημάτων που προκαλούνται από συγκρουόμενες χρήσεις.

- (δ) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του πληθυσμού, και η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους περιοχές.
- (ε) Η ορθολογική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική συσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με τις ευκαιρίες απασχόλησης και τις υπηρεσίες, όπως και η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων για ικανοποίηση των αναγκών και δυνατοτήτων όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (στ) Η εφαρμογή μίας σύγχρονης πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα απευθύνεται ισόρροπα στις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες λειτουργίας του συνόλου της κοινότητας και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.
- (ζ) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής που θα συμβάλουν στην προστασία και αναβάθμιση του κρίσιμου ρόλου που διαδραματίζει το κέντρο του οικισμού ως το λειτουργικό επίκεντρο της κοινότητας και της ευρύτερης περιφέρειας, και η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών, γραφειακών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων και χρήσεων σε στρατηγικά σημεία.
- (η) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, και η υιοθέτηση προγράμματος προστασίας, διατήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης των ιστορικών πυρήνων, έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν σε ελκυστικές περιοχές κατοικίας, εργασίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

3.3 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

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

3.3.2 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης του οικισμού, στην επιτυχή αντιμετώπιση των αναπτυξιακών περιορισμών που προκύπτουν από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης, και στην αναγκαία ευελιξία των επιμέρους πολιτικών, με στόχο τη διασφάλιση της ορθολογικής προσαρμογής του Σχεδίου, όταν καταργηθεί η Νεκρή Ζώνη. Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι αποφασιστικής σημασίας για την ποιότητα, την ορθολογική οργάνωση και τη λειτουργία του περιβάλλοντος μεσοπρόθεσμα. Στη Στρατηγική αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους

τομείς ανάπτυξης και θεματικές ενότητες, όπως για παράδειγμα η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη, η κυκλοφοριακή πολιτική, κ.ά.

3.3.3 Βασικοί σκοποί της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η διαμόρφωση μακροπρόθεσμης πολεοδομικής στρατηγικής και πλαισίου ανάπτυξης, που θα υποβοηθήσουν στη διατήρηση της δυναμικότητας της περιοχής Αθένου και στην αναβάθμιση της σημασίας της, ώστε να αντιμετωπισθούν με επιτυχία οι αναπτυξιακοί περιορισμοί που προκύπτουν από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης, και η διασφάλιση της αναγκαίας ευελιξίας για την ορθολογική και απρόσκοπτη προσαρμογή του Τοπικού Σχεδίου όταν εκλείψουν οι παρούσες συνθήκες.
- (β) Η επίτευξη της «αιφόρου ανάπτυξης», που μέσα στην πολυδιάστατη της έννοια περιλαμβάνει και το στοιχείο της οργανωμένης και κατά το δυνατόν συμπαγούς ανάπτυξης. Βασική αρχή της «αιφόρου ανάπτυξης» είναι η διαφύλαξη και ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, ώστε να είναι δυνατό να υποστηρίξουν τις μέλλουσες γενιές.
- (γ) Η ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε όλες τις περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, μέσω ολοκληρωμένης προσέγγισης για επαναξιολόγηση των χωροθετικών πολιτικών και άλλων επιμέρους πολιτικών του.
- (δ) Η υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, για προώθηση και ενθάρρυνση εναλλακτικών μορφών ανάπτυξης από τον ιδιωτικό τομέα, και για περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου τομέα μέσω ρυθμιστικών μέτρων στη διαδικασία παροχής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσων εισοδημάτων.
- (ε) Η πλήρης και προγραμματισμένη αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου έναντι άλλων οικισμών και του πλησιέστερου αστικού κέντρου, έτσι ώστε η Αθένου να ενταχθεί ορθολογικά στο σύστημα οικισμών της ευρύτερης περιφέρειας.
- (στ) Η διατήρηση και προβολή της αξιόλογης παραδοσιακής φυσιογνωμίας και της εντελώς ιδιαίτερης ταυτότητας της Αθένου, που πηγάζουν από το ιστορικό και πρόσφατο παρελθόν, ως της δυναμικότερης αγροτικής κοινότητας της Μεσσαρίας.

3.3.4 Μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης ικανοποιούνται οι γενικότεροι κεντρικοί στόχοι της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές, της σταδιακής οργάνωσης του οικισμού, της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού, και του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες. Στις Περιοχές Ανάπτυξης επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της αστικής ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2027, ενώ η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις περιοχές αυτές με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων και κινήτρων/ αντικινήτρων για ανάπτυξη της αδρανούς γης και την αποφυγή των φαινομένων διασποράς, είναι έμμεσα συναρτημένη με την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.

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

4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

4.1 Πληθυσμός

- 4.1.1** Οι πληθυσμιακές εξελίξεις αποτελούν μία από τις ουσιωδέστερες παραμέτρους που λαμβάνονται υπόψη στον σχεδιασμό της πολεοδομικής οργάνωσης κάθε αστικού συμπλέγματος ή οικισμού. Η θεμελιώδης σημασία της παραμέτρου αυτής προκύπτει από το γεγονός ότι πολλές από τις σημαντικότερες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών (π.χ. αριθμός και χωροθέτηση εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, κύριο οδικό δίκτυο, μέτρα ενθάρρυνσης ή αποθάρρυνσης τάσεων κατανομής του πληθυσμού), εδράζονται σε προγνώσεις και παραδοχές αναφορικά με τα πληθυσμιακά μεγέθη, χαρακτηριστικά και γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού.
- 4.1.2** Σύμφωνα με την έκθεση της Στατιστικής Υπηρεσίας *Απογραφή Πληθυσμού (Οκτώβριος 2011)-Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα*, το 2001, ο πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανήλθε σε 4.261 άτομα, ενώ σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, κατά το έτος 2027 υπολογίζεται ότι ο πληθυσμός θα ανέλθει περίπου σε 6.225 άτομα.
- 4.1.3** Στον Πίνακα 4.1 που ακολουθεί, καταγράφεται η εξέλιξη του μεγέθους του πληθυσμού, σύμφωνα με στοιχεία από Απογραφές Οικήσεως και Απογραφές Πληθυσμού της Στατιστικής Υπηρεσίας.

Έτος	Πληθυσμός
1960	3.400
1973	3.750
1976	3.400
1982	3.570
1992	3.870
2001	4.261
2011	5.017

- 4.1.4** Από την εξέλιξη του μεγέθους του πληθυσμού είναι δυνατόν να καταγραφούν τα ακόλουθα γενικά συμπεράσματα:
- (α) Η επιβολή της Νεκρής Ζώνης το 1974, δεν είχε μόνιμες επιπτώσεις, σε ότι αφορά το μέγεθος του πληθυσμού. Οι κάτοικοι της περιοχής επέστρεψαν στην Αθηνών αμέσως μετά τον τερματισμό των εχθροπραξιών και παρέμειναν στον οικισμό, παρά τις αντίξοες συνθήκες που διαμορφώθηκαν λόγω της Νεκρής Ζώνης. Οι καθαρές απώλειες πληθυσμού είναι δυνατόν να προέκυψαν λόγω της μετανάστευσης ορισμένων οικογενειών πριν την αποκατάσταση της σχετικής

σταθερότητας, η οποία επήλθε το 1976. Αξίζει να αναφερθεί ότι η εγκατάσταση εκτοπισμένων στην περιοχή ήταν μικρής κλίμακας και δεν έχει επηρεάσει σημαντικά το συνολικό μέγεθος του τοπικού πληθυσμού.

- (β) Μεταξύ των ετών 1992 και 2001, η Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει ετήσια αύξηση πληθυσμού της τάξης του 10%, η οποία οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην επανεγκατάσταση μεταναστεύσαντος πληθυσμού στη γενέτειρα του.
- (γ) Η σύνθεση του σημερινού πληθυσμού δεν δικαιολογεί οποιαδήποτε ιδιαίτερη ανησυχία σε σχέση με το ενδεχόμενο γήρανσης του, πέραν των όσων χαρακτηρίζουν το σύνολο της Κύπρου.

4.1.5 Οι πιο πάνω διαπιστώσεις έχουν πολύ μεγάλη σημασία για τη φιλοσοφία και το περιεχόμενο του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι καταδεικνύουν την εμπιστοσύνη του τοπικού πληθυσμού στο μέλλον της περιοχής. Αξίζει να υπογραμμισθεί ότι η συνολική κατάσταση διαφέρει σημαντικά από εκείνη που αντιμετωπίζεται σε άλλες κοινότητες που επηρεάστηκαν άμεσα από την επιβολή της Νεκρής Ζώνης, όπου πέραν της μείωσης του πληθυσμού σε απόλυτους αριθμούς, παρατηρούνται επιπλέον τάσεις αλλοίωσης της κοινωνικής σύνθεσης.

4.1.6 Από τις πιο πάνω εκτιμήσεις προκύπτει το συμπέρασμα ότι στην Αθένου έχει αποκατασταθεί η πληθυσμιακή σταθερότητα και ισορροπία, η οποία στηρίζεται στη φυσική αύξηση του τοπικού πληθυσμού και στον επαναπατρισμό των αυτόχθονων κατοίκων.

4.2 Προβλέψη

4.2.1 Οι προβλέψεις αναφορικά με την κατανομή του πληθυσμού για το έτος 2027, αποτελούν τα ενδεικτικά πληθυσμιακά μεγέθη με βάση τα οποία προγραμματίζεται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η κατανομή αυτή αποτελεί πρόβλεψη και οι πληθυσμιακές εξελίξεις θα παρακολουθούνται ώστε, τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.

4.2.2 Οι προβλέψεις πληθυσμού έγιναν από τη Στατιστική Υπηρεσία και στηρίχθηκαν στον ρυθμό αύξησης του πληθυσμού όπως προκύπτει από τις Απογραφές Πληθυσμού 1982, 1992, 2001 και 2011, τον ρυθμό αύξησης των οικιστικών μονάδων με βάση στοιχεία της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου για καταναλωτές οικιακού ρεύματος (περίοδος 2001-2008), στην αύξηση που παρατηρήθηκε τα τελευταία χρόνια στον αριθμό των ξένων εργατών (αποτελέσματα Ετήσιας Έρευνας Εργατικού Δυναμικού και στοιχεία από το Τμήμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων για τους ξένους εργάτες), καθώς και στις ετήσιες εκτιμήσεις με βάση τις γεννήσεις, θανάτους και την αύξηση της καθαρής μετανάστευσης.

4.2.3 Ο προβλεπόμενος πληθυσμός για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, για το έτος 2027 (έτος ορίζοντας), αναμένεται να ανέλθει σε 6.225 άτομα. Η πρόβλεψη αυτή πρέπει να χρησιμοποιηθεί με πολλή προσοχή, ενόψει του ότι έχουν ήδη παρέλθει 9 χρόνια από την επίσημη Απογραφή Πληθυσμού του 2011. Επιπλέον, η διαδικασία εκτίμησης της εν λόγω πληθυσμιακής πρόβλεψης κατέστη ακόμη πιο δύσκολη λόγω της μεγάλης μετανάστευσης προς την Κύπρο, ιδιαίτερα μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς

επίσης και των διακυμάνσεων της οικοδομικής ανάπτυξης που προέκυψαν τα τελευταία χρόνια.

4.3 Στόχοι Στρατηγικής

4.3.1 Στο παρόν Τοπικό Σχέδιο, υιοθετείται μία δυναμική Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης η οποία έχει ως κεντρικό στόχο τον απεγκλωβισμό από τη μέχρι σήμερα ισορροπία και την προσέλκυση νέου πληθυσμού για μόνιμη εγκατάσταση στην περιοχή. Για τον λόγο αυτό, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν στη διασφάλιση των δυνατοτήτων της Αθηνού να δεχθεί ακόμη μεγαλύτερο αριθμό νέων οικογενειών για μόνιμη εγκατάσταση. Ο πρόσθετος αυτός πληθυσμός, εκτός από επαναπατρισθέντα άτομα, είναι δυνατόν να προέλθει από την αστική περιοχή Λάρνακας, εφόσον οι ευνοϊκές εξελίξεις στην αγορά γης για οικιστικούς σκοπούς στην Αθηνού μπορούν να οδηγήσουν νέες οικογένειες σε αναζήτηση δυνατοτήτων στέγασης.

4.3.2 Τονίζεται ότι για να γίνει εφικτή η υλοποίηση των πιο πάνω προοπτικών, οι οποίες θα έχουν έμμεσα θετικές επιπτώσεις και στο επίπεδο της οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής, θα πρέπει να συντρέχουν οι ακόλουθες ουσιώδεις προϋποθέσεις:

- (α) Βελτίωση της προσπελασιμότητας της Αθηνού από το εθνικό οδικό δίκτυο.
- (β) Συγκράτηση των τιμών της γης για οικιστικούς σκοπούς σε επίπεδα που να παρέχουν σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα στην περιοχή Αθηνού έναντι άλλων περιοχών ανάπτυξης της ευρύτερης περιφέρειας, και ενισχυμένα κίνητρα για αγορά / ανέγερση κατοικίας.
- (γ) Παροχή συγκριτικών πλεονεκτημάτων στη χωροθέτηση εναλλακτικών και νέων τύπων αναπτύξεων.

4.4 Απασχόληση

4.4.1 Πριν την τουρκική εισβολή, το μεγαλύτερο ποσοστό από τους απασχολούμενους εκτός της περιοχής Αθηνού εργαζόταν στη Λευκωσία. Σήμερα, υπολογίζεται ότι το 50% περίπου του οικονομικά ενεργού πληθυσμού απασχολείται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου (κυρίως στους τομείς της γεωργίας, της κτηνοτροφίας, της βιοτεχνίας και των υπηρεσιών), ενώ το υπόλοιπο 50% ισοκατανέμεται στις αστικές περιοχές Λευκωσίας και Λάρνακας. Η τακτική λεωφορειακή σύνδεση της Αθηνού με τις δύο πόλεις διευκολύνει και εξυπηρετεί τις ανάγκες διακίνησης για σκοπούς εργασίας, παρόλο που σημαντικό ποσοστό των εργαζομένων εκτός της περιοχής χρησιμοποιεί ιδιωτικά οχήματα.

4.4.2 Οι γεωργικές δραστηριότητες του τοπικού πληθυσμού εκτείνονται πολύ πέραν των διοικητικών ορίων του Δήμου, δεδομένου ότι παραδοσιακά οι γεωργοί της Αθηνού καλλιεργούν κτήματα (ιδιόκτητα ή ενοικιαζόμενα) και σε άλλες περιοχές της ελεύθερης Κύπρου.

4.4.3 Στον τομέα της κτηνοτροφίας απασχολείται, πέραν του τοπικού πληθυσμού, και σημαντικός αριθμός αλλοδαπών εργατών, οι οποίοι κατά κανόνα στεγάζονται σε κατοικίες στον χώρο των κτηνοτροφικών μονάδων όπου εργοδοτούνται.

4.4.4 Οι λίγες βιομηχανίες και ο σημαντικός αριθμός βιοτεχνιών που λειτουργούν στην περιοχή Αθηνών είναι συνήθως μικρής κλίμακας και αποτελούν οικογενειακές επιχειρήσεις. Αυτές αφορούν κυρίως τομείς οι οποίοι συνδυάζονται με τη γεωργοκτηνοτροφική παραγωγή (π.χ. αρτοποιεία, τυροκομεία, κατασκευή και επιδιόρθωση γεωργικού εξοπλισμού), ενώ ορισμένες βιοτεχνίες δραστηριοποιούνται στους τομείς της ένδυσης, των κατασκευών, κ.ο.κ.

4.4.5 Με βάση τα πιο πάνω, στο επίπεδο της απασχόλησης ισχύουν οι ακόλουθες παραδοχές:

- (α) Το ποσοστό απασχόλησης του τοπικού οικονομικά ενεργού πληθυσμού στη γεωργοκτηνοτροφία θα τείνει σταδιακά να μειώνεται με αργό ρυθμό, έστω και αν ληφθεί υπόψη η εντατικοποίηση της γεωργικής παραγωγής στην περιοχή που εμπίπτει στο Σχέδιο Αναδασμού. Ο ρυθμός μείωσης θα επιταχυνθεί σε περίπτωση που επιτύχει η στρατηγική για προσέλκυση νέου πληθυσμού στην περιοχή, εφόσον ο πληθυσμός αυτός δεν αναμένεται να απασχολείται στον γεωργοκτηνοτροφικό τομέα.
- (β) Η απασχόληση στον τομέα της μεταποίησης θα συνεχίσει να αφορά κατά κανόνα επιχειρήσεις μικρής κλίμακας, ακόμα και αν επιτευχθεί η προσέλκυση νέων βιομηχανικών επιχειρήσεων.
- (γ) Η απασχόληση στον τομέα των υπηρεσιών αναμένεται να αυξηθεί για να καλύψει τις μεταβαλλόμενες ανάγκες του τοπικού πληθυσμού. Η συστηματική και οργανωμένη προσέλκυση επισκεπτών στην περιοχή αναμένεται ότι θα αυξήσει περαιτέρω τη σημασία του τομέα.
- (δ) Εκτιμάται ότι η καθημερινή μετακίνηση εργατικού δυναμικού από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προς τη Λευκωσία και Λάρνακα θα συνεχισθεί και στο μέλλον, ωστόσο ενδέχεται να μειωθεί σε περίπτωση που δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας στην Αθηνών.
- (ε) Η δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης στην Αθηνών αναμένεται ότι θα ενθαρρύνει ποσοστό του γυναικείου πληθυσμού να εισέλθει στην αγορά εργασίας.

5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

5.1 Γενικά

- 5.1.1** Το οδικό δίκτυο της περιοχής Αθηνών έχει υποστεί σε δραματικό βαθμό τις συνέπειες της ύπαρξης της Νεκρής Ζώνης. Έτσι, ενώ μέχρι το 1974, το περιφερειακό οδικό δίκτυο της Αθηνών ήταν ακτινωτό και συνέδεε τον οικισμό με όλες τις γειτονικές κοινότητες της Μεσαορίας και τα αστικά κέντρα της Λευκωσίας, της Αμμοχώστου και της Λάρνακας, από το 1974, όλες οι οδικές συνδέσεις με τη Λευκωσία και τη Μεσαορία έχουν αποκοπεί και μεταβληθεί σε αδιέξοδα.
- 5.1.2** Έκτοτε η Αθηνών λειτουργεί ουσιαστικά ως τέρμα διαδρομών, εφόσον η επιβολή της Νεκρής Ζώνης είχε ως συνέπεια την κατάργηση του ρόλου του οικισμού ως κόμβου μείζονος σημασίας στο δίκτυο περιφερειακών διακινήσεων, ενώ μέχρι πρόσφατα της κοινότητας μόνο ένας οδικός άξονας συνέδεε την Αθηνών με τις ελεύθερες περιοχές της Κύπρου.

5.2 Στόχοι της Κυκλοφοριακής Πολιτικής

- 5.2.1** Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών αποτελεί ουσιαστική παράμετρο η οποία, σε συνδυασμό με άλλες παραμέτρους, καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού. Όπως συμβαίνει σε όλες τις σύγχρονες πόλεις και οικισμούς της περιφέρειας, η κυκλοφοριακή πολιτική έχει ως ουσιαστικό στόχο, μεταξύ άλλων, τη μείωση της ανισότητας μεταξύ περιοχών που πλεονεκτούν από άποψη συνθηκών προσπέλασης και εκείνων που μειονεκτούν σημαντικά, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και προβλημάτων του πολεοδομικού ιστού.
- 5.2.2** Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπέλασης προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές περιοχών στέγασης, απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Για τον λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 5.2.3** Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες τους σύμφωνα με τις δικές τους επιλογές. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του συγκοινωνιακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τις επενδύσεις δημόσιων πόρων και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όσο είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου ή η κυκλοφοριακή επιβάρυνση των επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου. Τα πιο πάνω συμβαδίζουν με τη

σύγχρονη ευρωπαϊκή φιλοσοφία επίτευξης συνθηκών *βιώσιμης κινητικότητας* στις αστικές περιοχές, η οποία, όπως κάθε παρέμβαση στον τομέα των αστικών συγκοινωνιών / κυκλοφορίας, βασίζεται στις αρχές της αποδοτικότητας, ασφάλειας, περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, κοινωνικής ισότητας και ανθρωποκεντρισμού.

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

- (α) Την εναρμόνιση της αστικής κυκλοφοριακής πολιτικής με την Εθνική Στρατηγική για τις Μεταφορές, το Πρόγραμμα Ενίσχυσης των Δημοσίων Μεταφορών, και σε ευρύτερο πλαίσιο, με την Πράσινη Βίβλο «*Διαμόρφωση νέας Ευρωπαϊκής Κουλτούρας Αστικής Κινητικότητας*» και γενικότερα με την Ευρωπαϊκή Πολιτική Μεταφορών μετά το 2010.
- (β) Την οργάνωση ενός λειτουργικά ιεραρχημένου, σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων, δευτερευόντων και τριτευόντων αστικών δρόμων, με στόχο τη διασφάλιση της άνετης και ασφαλούς διακίνησης του πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών του Τοπικού Σχεδίου καθώς και της ευρύτερης περιφέρειας, όπως επίσης και τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για τον αποτελεσματικότερο και αποδοτικότερο έλεγχο της παρόδιας ανάπτυξης και τον σταδιακό καθορισμό ποιοτικών προτύπων οδικού σχεδιασμού και διαχείρισης για κάθε κατηγορία οδών.
- (γ) Την αποτελεσματικότερη σύνδεση/συσχέτιση της χωροθετικής πολιτικής των χρήσεων γης και της υποδομής μεταφορών, ώστε ο συγκοινωνιακός σχεδιασμός να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού και αντίστροφα. Ειδικότερα, την ουσιαστική και εξαρχής συσχέτιση του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Τοπικό Σχέδιο κατανομή των χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης, στον βαθμό που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.
- (δ) Την αποθάρρυνση της χρήσης ιδιωτικού οχήματος για τις μετακινήσεις εντός του οικισμού, ιδιαίτερα εντός της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και της άμεσης περιφέρειας.
- (ε) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των μέσων μαζικής μεταφοράς.
- (στ) Τη 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) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε περιοχές όπου έχει συμπληρωθεί το πρωτεύον οδικό δίκτυο, με υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, και έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης σε κατάλληλες περιπτώσεις.

- (η) Την αντιμετώπιση του προβλήματος στάθμευσης, ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές, δρόμους πρωταρχικής σημασίας και περιοχές κατοικίας.
- (θ) Τον σχεδιασμό και υλοποίηση ολόκληρης της αστικής συγκοινωνιακής υποδομής, λαμβάνοντας υπόψη την εξυπηρέτηση της διακίνησης των ατόμων με ειδικές ανάγκες.

5.3 Βασικοί Στόχοι Κυκλοφοριακής Πολιτικής για το Τοπικό Σχέδιο Αθηνών

5.3.1 Η ορθολογική οργάνωση του κυκλοφοριακού δικτύου στην περιοχή της Αθηνών έχει ως στόχο την ικανοποίηση των σύγχρονων αναγκών διακίνησης του συνόλου του τοπικού πληθυσμού, και αποτελεί μία από τις ουσιαδέστερες παραμέτρους για επίτευξη ολοκληρωμένης και ποιοτικής μελλοντικής ανάπτυξης της κοινότητας.

5.3.2 Οι βασικοί στόχοι της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Βελτίωση της σχετικής προσπελασιμότητας επιμέρους τμημάτων του οικισμού τα οποία γειτνιάζουν άμεσα με τη Νεκρή Ζώνη, για ανάπτυξη νέας δυναμικής.
- (β) Διατήρηση των δυνατοτήτων αποκατάστασης της συνέχειας του περιφερειακού οδικού δικτύου προς τις κατεχόμενες περιοχές της Μεσαορίας, όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες στο μέλλον.
- (γ) Λειτουργική συσχέτιση του κυκλοφοριακού δικτύου με την προγραμματιζόμενη κατανομή των χρήσεων γης και των κύριων λειτουργιών και δραστηριοτήτων, με στόχο τη διασφάλιση ορθής επικοινωνίας, και την προστασία του περιβάλλοντος κατοικίας και εργασίας.
- (δ) Προώθηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης, κυρίως στο παραδοσιακό κέντρο του οικισμού, όπου υφίστανται τα σημαντικότερα προβλήματα κυκλοφορίας, ώστε να καταστεί δυνατή η υλοποίηση έργων για την αναβάθμιση του κέντρου.
- (ε) Καθορισμός χώρων στον περίγυρο του κέντρου δραστηριότητας της Αθηνών, και εξασφάλιση της λειτουργίας τους ως χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση.
- (στ) Δημιουργία συνεχούς και λειτουργικού δικτύου πεζόδρομων και ποδηλατόδρομων κυρίως στην περιφέρεια του οικισμού και στις νεώτερες Περιοχές Ανάπτυξης, με επίκεντρα σύγκλισης τις κεντρικές λειτουργίες (σχολεία, κλειστή αίθουσα αθλοπαιδιών, γήπεδα, πάρκο, κ.ο.κ.).

5.4 Λειτουργική Ιεράρχηση/ Κατηγοριοποίηση Οδικού Δικτύου

Το σύστημα *Ιεράρχησης/Κατηγοριοποίησης του Οδικού Δικτύου*, προσαρμοσμένο στα δεδομένα του Τοπικού Σχεδίου, διέπεται από το ακόλουθο μοντέλο και σχετικές συνοδευτικές κατευθυντήριες γραμμές.

Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας: Ο δρόμος προς Λάρνακα μέσω Αβδελλερού εμπίπτει στην κατηγορία αυτή, και στην υποκατηγορία Πρωτεύουσας Οδικής Αρτηρίας, που αφορά κύριο δρόμο με φυσικό διαχωρισμό κατευθύνσεων κυκλοφορίας, ελεγχόμενο τύπο και

πυκνότητα ισόπεδων (ή και ανισόπεδων) συμβολών, και πολύ περιορισμένο αριθμό απευθείας οχηματικών προσβάσεων σε παρόδιες αναπτύξεις, που διασχίζει / συνδέει επιμέρους δήμους ή κοινότητες.

Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο (Συλλεκτήριοι Δρόμοι): Ο περιμετρικός δρόμος (ανατολικός, δυτικός και βόρειος), εμπίπτει στην κατηγορία αυτή, και στην υποκατηγορία **Βασικός Συλλεκτήριοι Δρόμοι**, που αφορά δρόμο που εξυπηρετεί κατά κύριο λόγο διαμπερείς κινήσεις, ο οποίος συλλέγει και κατανέμει την κυκλοφορία από το υπόλοιπο οδικό δίκτυο σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας. Οι ακτινωτοί δρόμοι που οδηγούν στον κεντρικό πυρήνα, επίσης εμπίπτουν στην κατηγορία αυτή, και στην υποκατηγορία **Δευτερεύοντες Συλλεκτήριοι Δρόμοι**, που αφορά δρόμο κατά κύριο λόγο τοπικής σημασίας, που συλλέγει και κατανέμει την κυκλοφορία σε βασικούς συλλεκτήριους δρόμους ή δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

Τοπικό Οδικό Δίκτυο: Το υπόλοιπο οδικό δίκτυο της κοινότητας εμπίπτει στην κατηγορία αυτή, που αφορά αμιγώς τοπικούς δρόμους/οδούς πρόσβασης ήπιας κυκλοφορίας, οι οποίοι συνδέουν επιμέρους αναπτύξεις με το δευτερεύον οδικό δίκτυο, έχουν συνήθως μικρό μήκος και είναι επιθυμητό να έχουν τη μορφή βρόγχων ή να απολήγουν σε αδιέξοδα. Για σκοπούς επίτευξης συνθηκών ήπιας κυκλοφορίας/μειωμένων ταχυτήτων και άνετης και ασφαλούς διακίνησης πεζών, το πλάτος των λωρίδων οχηματικής κυκλοφορίας ή και τα τόξα στροφής σε συμβολές με δευτερεύοντες δρόμους θα διαφοροποιούνται (μείωση πλάτους) σε σχέση με τα αντίστοιχα που εφαρμόζονται σε δρόμους του κύριου και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων/Πεζοδρόμων: Το υπόλοιπο οδικό δίκτυο εμπίπτει στις ακόλουθες κατηγορίες.

- (α) **Ποδηλατοδρόμοι**: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος αστικών δρόμων με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από ποδηλάτες.
- (β) **Πεζόδρομοι**: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος δρόμων με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική χρήση από πεζούς.
- (γ) **Συνδυασμένες Πορείες Ποδηλατών-Πεζών**: Ειδικά διαμορφωμένες πορείες κατά μήκος αστικών δρόμων, με διαχωρισμό από το οδόστρωμα/λωρίδες κυκλοφορίας ή ανεξάρτητες διαδρομές, για αποκλειστική, συνδυασμένη ή μεικτή, χρήση από ποδηλάτες και πεζούς. Είναι επιθυμητό, οι κινήσεις πεζών/ποδηλατών να διαχωρίζονται με διαφοροποίηση στο υλικό στρώσης ή ελαφριά υψομετρική διαφορά και κατάλληλη κάθετη και οριζόντια σήμανση.

5.5 **Ρόλος και Λειτουργία του Κύριου και Βασικού Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου**

Γενικά

- 5.5.1 Το κύριο και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο όπως φαίνεται στο Σχέδιο *Κύριο και Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο*, το οποίο περιλαμβάνει τον Δρόμο Πρωταρχικής Σημασίας και τους Βασικούς Συλλεκτήριους Δρόμους, αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την

πολεοδομική οργάνωση του οικισμού. Το δίκτυο θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και ταυτόχρονα θα διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία των δημόσιων αστικών συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατό να αποτελεί τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιώδη ρόλο, και σε περιπτώσεις μη έγκαιρης υλοποίησης τμημάτων των οδικού δικτύου, η λειτουργία του συνόλου του οικισμού επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό.

Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα:

- (α) Η αναβάθμιση του δρόμου πρωταρχικής σημασίας με διαπλατύνσεις και βελτιώσεις, που κρίνονται αναγκαίες.
- (β) Η ουσιαστική αναβάθμιση της χωρητικότητας των κυκλοφοριακών κόμβων του δικτύου δρόμων πρωταρχικής σημασίας.
- (γ) Η κατασκευή ή αναβάθμιση βασικών συλλεκτήριων δρόμων με έμφαση στην ενσωμάτωση υποστηρικτικής υποδομής για φιλικά προς το περιβάλλον μέσα (π.χ. ανάπλαση/διαπλάτυση πεζοδρομίων, πυκνή χωροθέτηση διαβάσεων πεζών, εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, εφαρμογή ήπιων μέτρων κυκλοφορικής ύφεσης, ενσωμάτωση πεζοδρόμων ή και ποδηλατοδρόμων, όπου είναι εφικτό, κ.λπ.).

5.5.2 Στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας, όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των δεσμεύσεων, κατά τον έλεγχο αιτήσεων για ανάπτυξη παρόδιων ιδιοκτησιών που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη που καθορίστηκε πριν τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων, απομονωτικής λωρίδας επαρκούς πλάτους, περιορισμού των συμβολών με δευτερεύοντες δρόμους, όπως και περιορισμού των προσβάσεων σε επιμέρους αναπτύξεις, καθώς και για άλλα ρυθμιστικά μέτρα και διευθετήσεις. Βασικοί στόχοι είναι η απάμβλυση των όποιων οχλήσεων και επιβαρύνσεων ενδέχεται να επηρεάσουν τις ιδιοκτησίες και αναπτύξεις κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, καθώς και η διαφύλαξη της κυκλοφοριακής ικανότητας του δικτύου. Όπου είναι δυνατό, το συνολικό πλάτους υπηρεσιακού δρόμου και χώρου πρασίνου θα είναι της τάξης των 16,00 μέτρων. Αναμένεται ότι η πολιτική αυτή θα συμβάλει στον περιορισμό των δυστυχημάτων και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των κύριων αστικών δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει ουσιαστικά στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα, καθώς και στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στις εκατέρωθεν οικιστικές περιοχές.

5.5.2.1 Τέτοιος υπηρεσιακός δρόμος θα πρέπει να μελετηθεί και κατασκευαστεί παράλληλα και νότια του πρωταρχικού δρόμου Αθένου – Αβδελλερού, προς εξυπηρέτηση της Οικιστικής Ζώνης, νότια του πρωταρχικού δρόμου, η οποία καθορίστηκε κατά το παρόν Τοπικό Σχέδιο. Ο υπηρεσιακός αυτός δρόμος θα κατασκευαστεί στη λωρίδα προστασίας που εφάπτεται στη νότια πλευρά του πρωταρχικού δρόμου (Ζώνη Προστασίας Δα3) και οι αναπτύξεις που θα αναπτυχθούν νότια θα έχουν πρόσβαση από αυτόν. Ο δρόμος αυτός θα καθορίζει και τις μεμονωμένες προσβάσεις που θα

οδηγούν νοτιότερα του πρωταρχικού δρόμου, προς την παλαιότερη Κτηνοτροφική Ζώνη.

- 5.5.3** Σε περιπτώσεις ένταξης ιδιοκτησιών που εφάπτονται δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε Οικιστική Ζώνη κατά την παρούσα τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου, καθορίζεται Ζώνη Προστασίας πλάτους 6,00 τουλάχιστον μέτρων κατά μήκος του πρωτεύοντος δρόμου, μέσα στην οποία είναι δυνατό να δημιουργείται υπηρεσιακός δρόμος, κατά τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης.
- 5.5.4** Η γη που θεωρείται αναγκαία για τη σταδιακή υλοποίηση του οδικού δικτύου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα διασφαλίζεται με την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες, ή με απαλλοτρίωση, σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- 5.5.5** Κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και την κατασκευή των δρόμων πρωταρχικής σημασίας θα προνοούνται όσα στοιχεία θεωρούνται αναγκαία για διασφάλιση της ενιαίας λειτουργίας αστικών περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να περιλαμβάνουν διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου ανάλογα με την περίπτωση, η συνέχεια του προγραμματιζόμενου συστήματος πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ.
- 5.5.6** Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας, οι οποίοι είτε διασχίζουν περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενδέχεται να προκύπτουν, είτε περιοχές με περιβαλλοντική αξία, θα λαμβάνονται όλα τα μέτρα που θεωρούνται αναγκαία για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή των δρόμων. Κατά τον σχεδιασμό και την κατασκευή τμημάτων του κύριου αστικού οδικού δικτύου θα θεωρείται ως αναπόσπαστο μέρος του έργου η έγκαιρη και κατάλληλη τοπιοτέχνηση και ο πλήρης οδικός και άλλος εξοπλισμός, κατά τρόπο ώστε τα έργα αυτά να μην μεταβάλλονται σε αρνητικά χαρακτηριστικά της περιοχής.
- 5.5.7** Στον προγραμματισμό του κύριου αστικού οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων που θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο θα καθορίζεται μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων.

5.6 Οδικό Δίκτυο Τοπικού Σχεδίου Αθένου

5.6.1 Περιμετρικός Δρόμος-Βασικός Συλλεκτήριος Δρόμος

Ουσιαστικό ρόλο στην αναβάθμιση και βελτίωση των οδικών συνθηκών στην Αθένου, καθώς και στην αναζωογόνηση υποβαθμισμένων περιοχών, θα διαδραματίσει η κατασκευή νέου περιμετρικού δρόμου, που αποτελεί βασικό συλλεκτήριο δρόμο.

Ο περιμετρικός δρόμος σε μεγάλο βαθμό αξιοποιεί πλήρως το υφιστάμενο οδικό δίκτυο. Η όδευση του δημιουργεί νέα είσοδο προς την Αθένου, και συνδέεται με τον παραδοσιακό «Δρόμο της Χώρας», από όπου εύκολα γίνεται διοχέτευση και προσπέλαση σε όλες τις περιοχές του οικισμού. Ταυτόχρονα, ο περιμετρικός δρόμος δίδει ώθηση για ανάπτυξη στις ανατολικές και βόρειες περιοχές της Αθένου που αντιμετωπίζουν ουσιαστικά

προβλήματα λόγω της άμεσης γεινίασης με τη Νεκρή Ζώνη. Επιπλέον, το ακτινωτό οδικό δίκτυο του οικισμού τέμνει σε αριθμό σημείων τον περιμετρικό δρόμο, καθιστώντας έτσι, με τις κατάλληλες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, εύκολη και ταχεία τη διακίνηση εντός της Αθηνών.

Κατά μήκος του ανατολικού τμήματος του περιμετρικού δρόμου ενσωματώνεται ποδηλατόδρομος, ο οποίος συνδέεται με δίκτυο ποδηλατοδρόμων του ευρύτερου κέντρου του οικισμού. Το δίκτυο αυτό διέρχεται από σημαντικές κοινοτικές λειτουργίες, όπως το Νέο Γυμνάσιο, το μελλοντικό και υφιστάμενο Δημοτικό Σχολείο, κ.ο.κ.

5.6.2 Δευτερεύοντες Συλλεκτήριοι Δρόμοι

Οι υφιστάμενοι ακτινωτοί δευτερεύοντες συλλεκτήριοι δρόμοι αποτελούν τον σκελετό των Περιοχών Ανάπτυξης, και έχουν προγραμματισθεί ώστε να εξυπηρετούν τις ακόλουθες κυκλοφοριακές ανάγκες:

- (α) Διοχέτευση της τροχαίας κυκλοφορίας από το κέντρο προς τις υπόλοιπες περιοχές του οικισμού, και από το περιφερειακό οδικό δίκτυο και τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας προς τον οικισμό.
- (β) Στην περιφέρεια της πυκνοκατοικημένης περιοχής του οικισμού προβλέπεται η σύνδεση υφιστάμενων δρόμων και η δημιουργία ορισμένων νέων δρόμων για τη βελτίωση της εσωτερικής λειτουργίας του οικισμού, διασφαλίζοντας καλύτερες συνθήκες προσπέλασης μεταξύ των περιοχών κατοικίας και των κεντρικών λειτουργιών του οικισμού (π.χ. με το Νοσοκομείο, τα σχολεία, κ.ο.κ.).

5.6.3 Δευτερεύοντες Δρόμοι και Οδικό Δίκτυο Τοπικής Σημασίας

Το Τοπικό Σχέδιο καθορίζει την προκαταρκτική χάραξη των δευτερεύοντων δρόμων, που σκοπό έχουν να κατανέμουν την τροχαία κίνηση από τους βασικούς δευτερεύοντες δρόμους στο οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας. Τονίζεται ότι η χάραξη είναι προκαταρκτική, και πιθανόν να διαφοροποιείται κατά την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη, ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες και δεδομένα.

Το οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας αποτελείται από βασικούς τοπικούς δρόμους και δρόμους προσπέλασης προς επιμέρους ιδιοκτησίες ή αναπτύξεις. Το οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας θα σχεδιάζεται και υλοποιείται σταδιακά και ανάλογα με τον τύπο και τη μορφή της ανάπτυξης των επιμέρους ιδιοκτησιών.

5.7 Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση

5.7.1 Στις κεντρικότερες αστικές περιοχές και κυρίως στο κέντρο, η κυκλοφοριακή πολιτική εδράζεται στη βελτίωση της λειτουργίας του οδικού δικτύου μέσω της εφαρμογής μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Στις ίδιες περιοχές, θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης, όπου κρίνεται αναγκαίο για τη διατήρηση ή/ και τη βελτίωση της τοπικής φυσιογνωμίας.

5.7.2 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελούν στρατηγική επιλογή και θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην αναβάθμιση της ελκυστικότητας ορισμένων περιοχών και στην αναπροσαρμογή των προτεραιοτήτων και

της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί). Πιθανά μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης περιλαμβάνουν συστήματα μονοδρόμησης, μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης και μέτρα που αποσκοπούν στην αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας διαμέσου αμιγώς οικιστικών περιοχών (π.χ. κατάλληλη οριζόντια/κάθετη σήμανση, μείωση πλάτους οδοστρώματος, τοπικές προεξοχές πεζοδρομίου ή τοπικές νησίδες για δημιουργία στένωσης οδοστρώματος, κυρτώματα οδοστρώματος, υπερυψωμένες συμβολές, υπερυψωμένες διαβάσεις πεζών, κ.λπ.), λωρίδες για την αποκλειστική κυκλοφορία Μέσων Μαζικής Μεταφοράς σε κύριους ή και βασικούς δευτερεύοντες αστικούς δρόμους, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ. Τα μέτρα αυτά πρέπει να υιοθετούνται μετά από την εκπόνηση Ειδικών Κυκλοφοριακών Μελετών.

- 5.7.3** Παρόλο που στις Περιοχές Ανάπτυξης της Αθένου δεν παρατηρούνται σοβαρές τάσεις κυκλοφοριακής συμφόρησης, εφόσον η Αθένου δεν λειτουργεί ως κυκλοφοριακός κόμβος σε περιφερειακό επίπεδο, η εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, κυρίως στο παραδοσιακό κέντρο, θα δημιουργήσει τις κατάλληλες συνθήκες για την υλοποίηση έργων αναβάθμισης της ποιότητας του (όπως π.χ. το προωθούμενο έργο για την ανάπλαση της πλατείας των Εκκλησιών).

5.8 Δημόσιοι Χώροι Στάθμευσης ή Χώροι Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση

- 5.8.1** Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων θα πρέπει επίσης να δημιουργηθούν επαρκείς και κατάλληλα χωροθετημένοι δημόσιοι χώροι στάθμευσης, ή χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση, στον πυρήνα του οικισμού και στην άμεση περιφέρεια, μέσω ειδικών κινήτρων, καθώς και με την υλοποίηση σχετικών έργων από την Τοπική Αρχή, με τη χρήση του Ειδικού Ταμείου για την Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης. Οι χώροι αυτοί θα πρέπει να είναι κατάλληλοι από άποψη χωροθέτησης, προσπέλασης και μεγέθους για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης και θα συσχετίζονται με τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης, το προγραμματιζόμενο οδικό δίκτυο, καθώς επίσης και με την παροχή διευκολύνσεων σε σχέση με προγραμματιζόμενα κοινοτικά έργα.
- 5.8.2** Οι χώροι αναμένεται να αποκτηθούν/ διασφαλισθούν από την Τοπική Αρχή σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες των τεμαχίων, είτε με απαλλοτρίωση, είτε με αγορά, είτε με ενοικίαση, ώστε να εξασφαλισθεί η ορθή κυκλοφοριακή διαχείριση του κέντρου του πυρήνα και η επίτευξη των στόχων αναβίωσης.
- 5.8.3** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που βρίσκεται κατά μήκος κύριου οδικού δικτύου και έχει εμβαδόν μεγέθους δύο κανονικών οικοπέδων, και νοουμένου ότι στην ανάπτυξη θα ενσωματωθούν τουλάχιστον 10 χώροι στάθμευσης για δημόσια χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης κατά 0,30:1. Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία εμπίπτει στην καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, η ανωτέρω αύξηση του συντελεστή δόμησης θα εξασφαλισθεί με την έγκριση της νομοθεσίας για μεταφορά συντελεστή δόμησης.

5.9 Πρότυπα για Στάθμευση

- 5.9.1** Τα καθορισμένα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής, θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει επιπλέον την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών ανά μονάδα επιφάνειας, η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής, είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στα Πρότυπα, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των πραγματικών αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη, σύμφωνα με τις σχετικές παραγράφους των οικείων Κεφαλαίων του Τοπικού Σχεδίου και των Προτύπων.
- 5.9.2** Για σκοπούς διασφάλισης ζωτικού οδικού χώρου σε δρόμους του δευτερεύοντος και τοπικού οδικού δικτύου και απόδοσης του για χρήση από πεζούς και ποδηλάτες ή και για σκοπούς αύξησης της προσφοράς παρόδιας στάθμευσης για δημόσια χρήση, για ορισμένους τύπους αναπτύξεων που χωροθετούνται εκτός ιστορικών πυρήνων ή άλλων πυκνοκατοικημένων περιοχών όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, ο απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται ανάλογα.

5.10 Αξιολόγηση Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων

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

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

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

- 5.10.3** 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 και εργαζομένων της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια της διαδικασίας εξέτασης πολεοδομικών αιτήσεων για συγκεκριμένες κατηγορίες αναπτύξεων, θα απαιτεί την υποβολή *Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων* (ΜΚΕ), η οποία θα κατατίθεται ως συμπληρωματικό έγγραφο με την υποβολή της αίτησης.

5.10.4 Τα πορίσματα και εισηγήσεις της ΜΚΕ καθώς και οι σχετικές παρατηρήσεις και σχόλια του Τμήματος Δημοσίων Έργων (ως η αρμόδια αρχή που προδιαγράφει, εξετάζει και αξιολογεί ΜΚΕ), τα οποία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εισηγήσεις για αναβάθμιση των κυκλοφοριακών δεδομένων της προτεινόμενης ανάπτυξης (σημεία και μορφή οχηματικών προσβάσεων, απαιτούμενος επιπρόσθετος αριθμός χώρων στάθμευσης, πρόνοιες για σήμανση/ σηματοδότηση, κ.λπ., θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδεις παράγοντες κατά την εξέταση της αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή, και όπου ενδείκνυται θα περιλαμβάνονται οι απαιτούμενοι σχετικοί όροι κατά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.

5.10.5 Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, είναι δυνατόν μέσω της επιβολής σχετικών όρων ή και στα πλαίσια συμφωνίας με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, να απαιτήσει αντισταθμιστικά μέτρα, όπως τη συμπλήρωση ή αναβάθμιση του περιβάλλοντος οδικού δικτύου, για την αντιμετώπιση τυχόν σοβαρών ή μη αναστρέψιμων προβλημάτων λειτουργικότητας και οδικής ασφάλειας που αναμένεται ότι θα προκληθούν από την προτεινόμενη ανάπτυξη.

5.10.6 Οι ΜΚΕ θα περιλαμβάνουν, γενικά, τα ακόλουθα:

- (α) Καταγραφή και μελέτη της υφιστάμενης κατάστασης του οδικού δικτύου / κυκλοφοριακών συνθηκών, συνυπολογίζοντας τυχόν υπό εξέλιξη ή προγραμματιζόμενα οδικά έργα στην περιοχή.
- (β) Καταγραφή και αξιολόγηση σχετικών λειτουργικών χαρακτηριστικών και άλλων κυκλοφοριακών και πολεοδομικών δεδομένων της προτεινόμενης ανάπτυξης και της περιβάλλουσας περιοχής.
- (γ) Μελέτη της προβλεπόμενης κατάστασης του οδικού δικτύου με τη λειτουργία της ανάπτυξης.
- (δ) Συνολική αξιολόγηση της χωρητικότητας του γύρω οδικού δικτύου με τη λειτουργία της ανάπτυξης, καθώς και άλλων προγραμματιζόμενων αναπτύξεων/οδικών έργων.
- (ε) Παρατηρήσεις και προτάσεις/ εισηγήσεις για αντιμετώπιση των οποιωνδήποτε αναμενομένων κυκλοφοριακών επιπτώσεων και για αναβάθμιση του οδικού δικτύου.

5.10.7 Ανεξάρτητα των πιο πάνω ειδικών κριτηρίων, η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξασφαλίσει τη σχετική γνωμάτευση από τον Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων, είναι δυνατόν να απαιτήσει την υποβολή ΜΚΕ, ή και οποιασδήποτε άλλης απαιτούμενης πληροφορίας, με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Κανονισμούς.

6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

6.1 Γενικά

6.1.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικοδομικής ανάπτυξης αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για τη συνολική οργάνωση της δομής του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών, και εργαλεία για τη διατήρηση ή και την επίτευξη της κατάλληλης και επιλεγείσας εικόνας και χαρακτήρα για το δημοτικό συγκρότημα. Ο όγκος και η πυκνότητα ανάπτυξης ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων, όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων.

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

6.2 Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψος Οικοδομών

6.2.1 Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Τοπικό Σχέδιο για κάθε επιμέρους περιοχή φαίνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου, και αναλύονται περαιτέρω ή εμπλουτίζονται ή/ και διαφοροποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις από τις επιμέρους πρόνοιες και μέτρα πολιτικής. Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με κατά κανόνα τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε επιμέρους εμπορικούς άξονες, και με σταδιακή μείωση προς τις παρυφές του οικισμού.

6.2.2 Για τον καθορισμό των συντελεστών ανάπτυξης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο *Κατοικία και Στέγασση*.

6.2.3 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Μεταφορά του συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο.
- (β) Αύξηση που προκύπτει από οποιοδήποτε Σχέδιο Παροχής Κινήτρων βρίσκεται σε ισχύ κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Αύξηση που προκύπτει από οποιαδήποτε πρόνοια ή πολιτική αποσκοπεί στην ενθάρρυνση επιθυμητών αναπτύξεων ή στην επίτευξη στόχων αστικού σχεδιασμού, όπως η δημιουργία αστικών πλατειών, κ.ο.κ.

(δ) Μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σε περίπτωση που η σχετική νομοθεσία εγκριθεί κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

6.2.4 Το ύψος οικοδομών έχει συσχετισθεί με την ένταση της ανάπτυξης, ενώ η δυνατότητα ανέγερσης ψηλών κτιρίων σε κατάλληλα σημεία και περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, προνοείται είτε μέσω του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών, είτε με την εισαγωγή κατάλληλων και ευέλικτων πολιτικών και την παροχή κινήτρων για επίτευξη συγκεκριμένων στόχων του Τοπικού Σχεδίου, όπως η δημιουργία αστικών πλατειών, η ενθάρρυνση χρήσεων και λειτουργιών, κ.ο.κ.

6.2.5 Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφεται στην παράγραφο 6.2.1 πιο πάνω, και εδράζονται στη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για οργανωμένη και κατά το δυνατόν ενοποιημένη ανάπτυξη. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:

(α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης, εκτός των περιπτώσεων επιθυμητών χρήσεων στις περιοχές αυτές.

(β) Ο καθορισμός σχετικά ψηλότερου συντελεστή δόμησης και επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στους κύριους Άξονες Δραστηριότητας, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας, καθώς και στους κύριους οδικούς άξονες και κομβικά σημεία, για ενίσχυση της φυσιογνωμίας των κύριων οδών του οικισμού, καθώς και της δυνατότητας αποτελεσματικής δημιουργίας δικτύου Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(γ) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στις επιτρεπόμενες χρήσεις, με τις κατάλληλες διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης, με σκοπό τη διατήρηση και ενίσχυση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της κάθε περιοχής.

(δ) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης υπό τη μορφή Ζωνών Προστασίας γύρω από Βιομηχανικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες.

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

6.2.7 Η ανωτέρω πρόνοια δεν εφαρμόζεται σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη στις καθορισμένες Περιοχές Αναζωογόνησης, εφόσον διασφαλισθεί ότι δεν θα δημιουργηθούν οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των παρακείμενων οικιστικών περιοχών.

6.3 Διείσδυση Χρήσης από Εμπορική σε Άλλη Ζώνη Ανάπτυξης

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

6.3.2 Η πολιτική αυτή είναι δυνατό εφαρμοσθεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

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

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

- (α) Η προτεινόμενη χρήση είναι δυνατό 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.
- (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 δύο είναι μικρότερος.
- (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείσδυση της προτεινόμενης ανάπτυξης, θα ισούται με το 30% περίπου του βάθους της ιδιοκτησίας όπου εφαρμόζεται η πολιτική της διείσδυσης. Σε αυτό το τμήμα της ιδιοκτησίας θα προβλέπεται τοπιοτέχνηση, σύμφωνα με όρους που θα θέτει η Πολεοδομική Αρχή, με στόχο την προστασία των ανέσεων της συνορεύουσας μη εμπορικής χρήσης και τη δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σε κατάλληλες περιπτώσεις, ρύθμιση όσον αφορά αύξηση των επιτρεπόμενων αποστάσεων και τοπιοτέχνησης είναι δυνατό να επιβληθεί και στα πλάγια όρια της ιδιοκτησίας όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.
- (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της προτεινόμενης χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβάλλει τη δημιουργία αριθμού χώρων στάθμευσης κατά 30% μεγαλύτερο από τον απαιτούμενο με βάση τα Πρότυπα, όσον αφορά το μέρος όπου γίνεται η διείσδυση της εμπορικής ή γραφειακής ανάπτυξης.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών ιδιοκτησιών, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά

την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

7. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ

7.1 Γενικά

- 7.1.1** Από την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, και των τάσεων ανάπτυξης, όπως εξελίχθηκαν κατά τα τελευταία τριανταέξι χρόνια, προκύπτει το συμπέρασμα ότι συγκεκριμένα τμήματα του οικισμού της Αθηνού έχουν επηρεασθεί σε σημαντικά αρνητικό βαθμό από την άμεση γεινίαση τους με τη Νεκρή Ζώνη. Σε αυτά τα τμήματα του οικισμού, η αναπτυξιακή κατάσταση έχει σταθεροποιηθεί στα επίπεδα των αρχών της δεκαετίας του '80, ενώ μόλις τα τελευταία χρόνια έχουν παρατηρηθεί ενδείξεις επαναδραστηριοποίησης.
- 7.1.2** Τα ειδικά προβλήματα που αντιμετωπίζονται σε αυτές τις περιοχές του οικισμού εκφράζονται μερικώς στις συγκριτικές με άλλες περιοχές τιμές της γης για οικιστικούς σκοπούς, και η ύπαρξη τους επιβεβαιώνεται από τους βραδείς ρυθμούς ανάπτυξης και τη σχετική διστακτικότητα για ανάληψη οποιαδήποτε μορφής ανάπτυξης ή επένδυσης. Ταυτόχρονα, σχετική έρευνα που έγινε για τη διακρίβωση του τρόπου με τον οποίο οι κάτοικοι της Αθηνού αντιλαμβάνονται τα όρια του οικισμού, έδειξε ότι υπάρχει σαφής διαφοροποίηση της θέσης των ορίων αυτών ανάλογα με την ηλικία των ερωτηθέντων, με τις νεότερες ηλικίες ουσιαστικά να μην αναφέρουν τις προς βορρά περιοχές ως περιλαμβανόμενες στις περιοχές του οικισμού.
- 7.1.3** Η ενθάρρυνση της ανάπτυξης σε τμήματα του οικισμού στα βόρεια και ανατολικά, που εμπίπτουν σε Οικιστική Γεωργική Ζώνη και γεινιάζουν άμεσα με τη Νεκρή Ζώνη, με την παροχή ειδικών κινήτρων, θα δημιουργήσει συνθήκες ασφάλειας και απόδοσης προοπτικών στις περιοχές αυτές, με θετικές επιπτώσεις στο σύνολο των περιοχών του οικισμού.

7.2 Περιοχές Αναζωογόνησης

- 7.2.1** Βασικός στόχος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου Αθηνού είναι η αποκατάσταση της χωροδομικής ισορροπίας του οικισμού και η αξιοποίηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης του συνόλου της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Συνεπώς, θεωρείται αναγκαίο να αποδοθεί ειδική έμφαση και προτεραιότητα σε πρόνοιες και μέτρα πολιτικής που στοχεύουν στην απάμβλυνση των προβλημάτων, και στη δημιουργία βάσης για την επίλυση τους μέχρι που να εκλείψουν οι συνθήκες κατοχής.
- 7.2.2** Για τον λόγο αυτό, τα τμήματα του οικισμού βόρεια της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή και οι ανατολικές περιοχές του οικισμού, που ουσιαστικά εφάπτονται της Νεκρής Ζώνης, όπως σημειώνονται στο Σχέδιο Χρήση Γης, και όπου εμφανίζονται τα εντονότερα προβλήματα υποβάθμισης και εγκατάλειψης, καθορίζονται ως Περιοχές Αναζωογόνησης. Στις Περιοχές Αναζωογόνησης εμπίπτουν περιοχές τόσο εντός όσο και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης.
- 7.2.3** Η παρέμβαση στις Περιοχές Αναζωογόνησης για απάμβλυνση των επιπτώσεων από την άμεση γεινίαση με τη Νεκρή Ζώνη θα είναι πολυδιάστατη, σύνθετη και θα αφορά διάφορους τομείς ανάπτυξης. Στις Περιοχές Αναζωογόνησης εφαρμόζεται μια σύνθετη δέσμη μέτρων πολιτικής και ενθάρρυνσης της φυσικής ανάπτυξης, στην οποία είναι

δυνατόν να συμπεριληφθούν επίσης μέτρα κοινωνικο-οικονομικής κυρίως πολιτικής, με γενικό στόχο την αντιμετώπιση του αρνητικού κλίματος το οποίο επηρεάζει τις περιοχές αυτές. Στους βασικούς στόχους των μέτρων περιλαμβάνονται:

- (α) Η ουσιαστική και κατά προτεραιότητα αναβάθμιση της ποιότητας ζωής του πληθυσμού, μέσω της παροχής ορισμένων νέων λειτουργικών διευκολύνσεων.
- (β) Η δημιουργία συνθηκών προσέλκυσης νέου πληθυσμού για μόνιμη εγκατάσταση στις καθορισμένες Περιοχές Αναζωογόνησης.
- (γ) Η δημιουργία δυνατοτήτων οικονομικής επαναδραστηριοποίησης σε ορθά επιλεγμένα σημεία των Περιοχών Αναζωογόνησης, και ιδιαίτερα κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου (βόρεια, ανατολικά και δυτικά).
- (δ) Η δημιουργία πόλων ανάπτυξης, που θα υποβοηθήσουν στην επανένταξη των Περιοχών Αναζωογόνησης στη συνολική λειτουργία του οικισμού.

7.2.4 Σε ότι αφορά την οδική προσπέλαση, έχει διαπιστωθεί ότι η σχετική δυσκολία στις διακινήσεις από και προς τις Περιοχές Αναζωογόνησης από το περιφερειακό οδικό δίκτυο (σε σύγκριση με τις προς νότο νεώτερες Περιοχές Ανάπτυξης), επηρεάζει αρνητικά τις προοπτικές ανάπτυξης τους. Για αυτό τον λόγο, στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η χάραξη του νέου βόρειου περιμετρικού δρόμου, ο οποίος συνδέει τις Περιοχές Αναζωογόνησης με το περιφερειακό οδικό δίκτυο. Ταυτόχρονα, ο δρόμος αυτός θα συμβάλει στη διευκόλυνση των διακινήσεων από τις Περιοχές Αναζωογόνησης προς τις κεντρικές λειτουργίες του οικισμού (Νοσοκομείο, Δημοτικό Πάρκο, εκπαιδευτήρια, γήπεδα των τοπικών συλλόγων, κ.ο.κ.).

7.2.5 Για τη διασφάλιση της εξυπηρέτησης των κατοίκων των Περιοχών Αναζωογόνησης από εμπορικές διευκολύνσεις, καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο τρεις Άξονες Δραστηριότητας. Ο ένας Άξονας Δραστηριότητας (Κατηγορίας III), καθορίζεται στις βόρειες Περιοχές Αναζωογόνησης κατά μήκος υφιστάμενου δρόμου προς βόρεια, για την εξυπηρέτηση μελλοντικών καθημερινών αναγκών, ο δεύτερος Άξονας Δραστηριότητας (Κατηγορίας I), καθορίζεται επίσης στις βόρειες Περιοχές Αναζωογόνησης, κατά μήκος της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή, όπου επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα εμπορικών και άλλων αναπτύξεων και διευκολύνσεων, ενώ ο τρίτος Άξονας (Κατηγορίας III), καθορίζεται στη συμβολή της οδού 1ης Απριλίου με τον ανατολικό περιμετρικό δρόμο. Η πολιτική που θα εφαρμόζεται στους ανωτέρω Άξονες περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, και με βασικό στόχο την απόδοση ευελιξίας και παροχής κινήτρων και προοπτικών για ορθολογική ανάπτυξη στις υποβαθμισμένες αυτές περιοχές του οικισμού.

7.3 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής

7.3.1 Οι χωροθετικές πολιτικές για πλείστους τομείς ανάπτυξης, που περιγράφονται στα οικεία Κεφάλαια του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, περιέχουν το στοιχείο της ευελιξίας σε σχέση με ανάπτυξη στις Περιοχές Αναζωογόνησης, με βασικό στόχο την ενθάρρυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια αποτελεσματικά και με βάση τους στόχους του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με αναπτύξεις στις Περιοχές Αναζωογόνησης, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή ευελιξία για βελτίωση των συνθηκών και του αισθήματος ασφάλειας στις περιοχές αυτές.

7.3.2 Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

Στη Γεωργική Ζώνη της καθορισμένης Περιοχής Αναζωογόνησης, καθορίζεται Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, όπου επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα αναπτύξεων, όπως περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο.

7.3.3 Χωροθετική Πολιτική κατά Μήκος του Περιμετρικού Δρόμου

Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου που εμπίπτουν στις καθορισμένες Περιοχές Αναζωογόνησης (βόρεια και ανατολικά του οικισμού), τόσο εντός όσο και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, είναι δυνατή η χωροθέτηση διαφόρων χρήσεων και λειτουργιών, όπως περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο.

7.4 Άλλα Μέτρα Πολιτικής

7.4.1 Παράλληλα με τα πιο πάνω μέτρα, τα οποία μπορούν να υλοποιηθούν ή να προωθηθούν μέσα από τις πρόνοιες του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, καταγράφονται στη συνέχεια ορισμένα άλλα μέτρα τα οποία είναι δυνατόν να μελετηθούν περαιτέρω από τους αρμόδιους φορείς, ώστε να συμβάλουν στην επίτευξη των καθορισθέντων στόχων για τις Περιοχές Αναζωογόνησης.

7.4.2 Τέτοια μέτρα, τα οποία αναμένεται να επιδράσουν καταλυτικά στην ανάπτυξη των Περιοχών Αναζωογόνησης, είναι:

- (α) Η βελτίωση των οικονομικών κινήτρων, που παρέχονται ήδη για στεγαστικούς σκοπούς από το κράτος, ειδικά για μόνιμη ιδιοκατοίκηση, στα πλαίσια του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου. Το ακριβές περιεχόμενο και σύνθεση των νέων κινήτρων θα αποφασισθεί από τους αρμόδιους κρατικούς φορείς.
- (β) Η δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση του ενδιαφέροντος του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης για υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων στις Περιοχές Αναζωογόνησης της Αθηνού, που θα συμβάλει σημαντικά στην προσέλευση νέου πληθυσμού στην Αθηνού.
- (γ) Η υλοποίηση των αναγκαίων υποδομών (οδικό δίκτυο, υδροδότηση, κ.ο.κ.) σε επιλεγμένα σημεία των Περιοχών Αναζωογόνησης από φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα, με στόχο τη διευκόλυνση απόδοσης οικιστικών οικοπέδων στην αγορά.

8. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

8. Γενικά

- 8.1.1** Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του πληθυσμού. Η προστασία και η συνετή διαχείριση ή και διατήρηση σε κατάλληλες περιπτώσεις των συστατικών στοιχείων του περιβάλλοντος, έχει αποκτήσει ιδιαίτερη σημασία μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, αφού μαζί με την οικονομία και την κοινωνική συνοχή, αποτελούν τους τρεις βασικούς άξονες της ευρωπαϊκής πολιτικής.
- 8.1.2** Βασικά συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος αποτελούν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:
- (α) Η χλωρίδα, η πανίδα και η βιοποικιλότητα.
 - (β) Το έδαφος, τα νερά, η ατμόσφαιρα και το κλίμα.
 - (γ) Η πολιτιστική κληρονομιά και τα υπόλοιπα υλικά αγαθά.
 - (δ) Το φυσικό, ιστορικό και πολιτιστικό τοπίο.
 - (ε) Ο ανθρώπινος πληθυσμός, η ανθρώπινη υγεία και η ασφάλεια.
- 8.1.3** Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος βραχυπρόθεσμα, μέσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Η έκταση και η ένταση χρήσης των διάφορων περιοχών ανάπτυξης και ο τρόπος οργάνωσής τους, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση κεντρικών και μεγάλης κλίμακας αστικών λειτουργιών και χρήσεων, σε συνδυασμό με τον βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, αποτελούν αντικείμενα που καθορίζουν την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού πληθυσμού και των χρηστών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών, ή και γειτονικών περιοχών.
- 8.1.4** Στρατηγικής σημασίας στόχος της εφαρμογής του Τοπικού Σχεδίου είναι η λελογισμένη ανάπτυξη στα πλαίσια της αρχής της αειφορίας, που αφορά μεταξύ άλλων, τη χρησιμοποίηση των φυσικών πόρων με μέτρο ώστε να μπορέσουν να χρησιμοποιηθούν και από τις επόμενες γενιές. Μέσα στο πλαίσιο αυτό, η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης καθώς και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, δημιουργούν συνθήκες και προϋποθέσεις που είναι καθοριστικές για την ποιότητα και διαχείριση του περιβάλλοντος.
- 8.1.5** Το περιβάλλον αποτελεί πολυτομεακή ενότητα, η οποία συναρτάται οριζόντια με όλους τους τομείς ανάπτυξης. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να περιοριστεί στο παρόν Κεφάλαιο, που κατά κύριο λόγο αφορά τη διαχείριση του αστικού πρασίνου, του ανοικτού δημόσιου χώρου και του τοπίου. Οι επιμέρους πτυχές του περιβάλλοντος αποτελούν παραμέτρους οι οποίες επηρεάζονται από μεγάλο αριθμό πολιτικών, όπως οι πολιτικές που αφορούν τις μεταφορές, τη διάσπαρτη ανάπτυξη, τη βιομηχανία και μεταποίηση, κ.ο.κ.
- 8.1.6** Το φυσικό περιβάλλον αποτελεί ένα από τα βασικότερα Κεφάλαια της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η ορθολογική διαχείριση του θα διασφαλίσει τη βιώσιμη ανάπτυξη, και

θα προβάλλει τη ξεχωριστή ταυτότητα της Αθένου και το ανταγωνιστικό της πλεονέκτημα έναντι άλλων περιοχών της ευρύτερης περιφέρειας της Λάρνακας. Για τους πιο πάνω λόγους, η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου επικεντρώνεται στη διαφύλαξη της περιβαλλοντικής ενότητας του χώρου, στην προστασία ευαίσθητων και χαρακτηριστικών φυσικών του στοιχείων (π.χ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα, συστάδες δέντρων ή αλσύλια, κ.ο.κ.), και στην προβολή και αξιοποίηση τους προς όφελος του τοπικού πληθυσμού.

8.2 Προβλήματα

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

- (α) Η καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος, η μη αποτελεσματική προστασία ορισμένων χαρακτηριστικών και περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών από πλευράς χλωρίδας και πανίδας, καθώς και η υποβάθμιση της πολιτιστικής κληρονομιάς και ορισμένων αξιόλογων τμημάτων του δημοτικού ιστού.
- (β) Η μη επαρκής προστασία του εδάφους και των υδάτων και η μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (γ) Οι τάσεις διασποράς της αστικής ανάπτυξης και εξάπλωσης σε αντίθεση με τα πρότυπα της αειφόρου και συμπαγούς πόλης, οι οποίες, μεταξύ άλλων υποβαθμίζουν την ποιότητα του περιβάλλοντος.
- (δ) Η ρύπανση της ατμόσφαιρας που οξύνεται από τις εκπομπές αέριων ρύπων, κυρίως, από οχήματα.
- (ε) Η υφιστάμενη, σε ορισμένες περιπτώσεις, γεινίαση ασύμβατων χρήσεων και λειτουργιών, με αποτέλεσμα τη πιθανή όχληση γειτονικών περιοχών.
- (στ) Η έλλειψη ανοικτών διαμορφωμένων, τοπιοτεχνημένων και άλλων ιεραρχημένων ελεύθερων δημόσιων χώρων ή χώρων πρασίνου, ιδιαίτερα στους πυκνοκατοικημένους πυρήνες και σε αρκετές άλλες κεντρικές περιοχές, καθώς και προβλήματα συντήρησης και διαχείρισης των υφιστάμενων, που συντελούν στην υποβάθμιση των ανέσεων ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (ζ) Η έλλειψη προσπελασιμότητας, αξιοποίησης και καλής διαχείρισης αξιόλογων περιοχών.

8.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

8.3.1 Βασική επιδίωξη του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη του περιβαλλοντικού πλούτου της περιοχής που αυτό καλύπτει και η εφαρμογή της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης. Η ανάπτυξη προωθείται με σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον, για να επιτευχθεί διαφύλαξη του και στο μέλλον, παράλληλα με τις πολιτικές που αφορούν την ανάπτυξη σε κοινωνικούς και οικονομικούς τομείς, καθώς και την ισόρροπη εδαφική ανάπτυξη.

8.3.2 Το Τοπικό Σχέδιο αποτελεί το θεσμικό πλαίσιο μέσα από τις πρόνοιες του οποίου επιδιώκεται να επιτευχθεί με ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο η προστασία και η βελτίωση του περιβάλλοντος.

8.3.3 Βασικός σκοπός του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα του περιβάλλοντος είναι η αποτελεσματική προστασία, αναβάθμιση και διαχείριση των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

8.3.4 Το τοπίο αναγνωρίζεται ως βασικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, ως έκφραση της ποικιλότητας της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, και ως βάση της ταυτότητας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

8.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές

8.4.1 Μέσα από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και σε συνδυασμό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης, το περιβάλλον και το τοπίο αντιμετωπίζονται ως πρωταρχικοί συντελεστές της ποιότητας της ζωής στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και ως κοινόί πόροι, αναδεικνύοντας την προοπτική τους σε επιθυμητή πηγή οικονομικής δράσης, με σημαντικό ρόλο στα κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικολογικά θέματα.

8.4.2 Μέσω της εφαρμογής των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου επιδιώκονται οι ακόλουθοι στόχοι:

- (α) Η αποφυγή ουσιώδους δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος. Σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία του συνόλου της περιοχής, θα πρέπει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στον βαθμό που είναι εφικτό.
- (β) Η προστασία και η αναβάθμιση της ποιότητας και η ενίσχυση αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και του τοπίου, ιδιαίτερα του πολιτιστικού, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού αστικού πληθυσμού. Ως αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου θα μπορούσαν να θεωρηθούν τα τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα και αξιόλογα στοιχεία βιοποικιλότητας, οι περιοχές του Δικτύου Natura 2000, δάση, υγρά τοπία, ακτές και βραχονησίδες, θαμνότοποι, ποτάμια, λίμνες, φαράγγια, πηγές, σπήλαια καθώς και περιοχές, όπως αυτές γίνονται αντιληπτές από τον λαό, των οποίων ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών ή/και ανθρώπινων παραγόντων.
- (γ) Η διασφάλιση ικανοποιητικών δημόσιων ανοικτών χώρων από άποψης αριθμού, χωροθέτησης, μεγέθους, και ποιότητας περιβάλλοντος, με κατάλληλες διευκολύνσεις για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/αναψυχή με ποικιλία τύπων που θα κατανέμονται ισόρροπα στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και τη διασύνδεσή τους με μέσα διακίνησης φιλικά προς το περιβάλλον. Η διεύρυνση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας στοχεύει

επιπρόσθετα στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στην αύξηση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας παιδιών και νέων.

- (δ) Η αποτροπή πιέσεων στις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές και στις περιοχές αξιόλογου τοπίου, και ο περιορισμός ή ακόμη ο αποκλεισμός οχημάτων αναπτύξεων σε σημεία που θα επηρεάσουν ουσιαστικά τα συστατικά στοιχεία του περιβάλλοντος.
- (ε) Η αποθάρρυνση άσκοπων μετακινήσεων με το ιδιωτικό όχημα, μέσω των κατάλληλων χωροθετικών πολιτικών, και η ενθάρρυνση μέσων διακίνησης φιλικών προς το περιβάλλον καθώς και η ενθάρρυνση χρήσης μέσων μαζικής μεταφοράς.

8.5 Περιβαλλοντικός Πλούτος

8.5.1 Από τα σημαντικότερα δεδομένα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι αναμφισβήτητα τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποιητού περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό πλούτο» της περιοχής. Στο «ανθρωποποιητό περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία οι αρχαιολογικές περιοχές, οι Ελεγχόμενες Περιοχές από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, οι Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), οι σημαντικότερες εκκλησίες της περιοχής, καθώς και άλλα ενδιαφέροντα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι. Στο «φυσικό περιβάλλον» καταγράφονται οι υδάτινοι πόροι της περιοχής, κάποιιοι αξιόλογοι γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, η περιοχή του Δικτύου Natura 2000 «Κόσιη - Παλουρόκαμπος» με κωδικό CY6000009, η οποία χαρακτηρίζεται ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ), που αφορά άγρια πτηνά και χωροθετείται στο νότιο τμήμα του Δήμου Αθηνών και οι περιοχές όπου παρουσιάζονται αξιόλογα στοιχεία χλωρίδας.

8.5.1.1 Για την νότια περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η οποία περιλαμβάνεται σε περιοχή του Δικτύου Natura 2000 [Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) για τα Πουλιά «Κόσιη - Παλλουρόκαμπος» (CY6000009)], εμπίπτει σε Αγροτική Ζώνη Γα4 και δείχνεται με πράσινη διακεκομμένη γραμμή στα Σχέδια Χρήση Γης και Πολεοδομικών Ζωνών, πρέπει να εκπονείται μελέτη ειδικής οικολογικής αξιολόγησης για όλα τα έργα (εντός ή /και εκτός), που δύναται να επιφέρουν σημαντικές επιπτώσεις στην πτηνοπανίδα της περιοχής. Για να διαπιστωθεί εάν ένα έργο δύναται να επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στην πτηνοπανίδα της περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τις απόψεις της Υπηρεσίας Θήρας.

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

8.5.3 Σχετικά με την ένταξη νέων οικοδομών σε χώρους που δυνατό να επηρεάσουν τον περιβαλλοντικό πλούτο της περιοχής θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Για τη χωροδιάταξη νέου κτίσματος στον αντίστοιχο χώρο του τεμαχίου θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη:
 - (i) οι πορείες κίνησης και στάσης,

- (ii) οι οπτικές φυγές από δημόσιους χώρους προς χαρακτηριστικά στοιχεία,
- (iii) η δημιουργία ενδιαφέροντων κλειστών, ημιυπαίθριων και ανοικτών χώρων και η κατανομή των «σκληρών» επιφανειών και των χώρων χαμηλού και ψηλού πρασίνου και,
- (iv) οτιδήποτε άλλο σχετικά με τον ειδικό χαρακτήρα της περιοχής.

8.6 Γενική Πολιτική για τη Διαφύλαξη του Τοπίου και του Περιβάλλοντος

8.6.1 Με κύριο στόχο τη διαφύλαξη των περιοχών του Τοπικού Σχεδίου που χαρακτηρίζονται από μεγάλη οικολογική και πολιτιστική αξία, καθώς και για λελογισμένη διαχείριση των φυσικών πόρων της περιοχής, προνοούνται τα ακόλουθα, υπό την προϋπόθεση ότι κάθε είδους επιτρεπόμενες εργασίες θα πρέπει να εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον με τον καλύτερο δυνατό τρόπο και δεν θα προκαλείται οποιαδήποτε ουσιώδης βλάβη στο περιβάλλον και στην οικολογία της περιοχής, ή το φυσικό ή και πολιτιστικό τοπίο:

- (α) Η αυστηρή προστασία των περιοχών που καθορίζονται με τον κωδικό Δα1 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών, ως «Περιοχές Προστασίας της Φύσης» Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες αναπτύξεις:
 - i. Εκτέλεση παραδοσιακών εργασιών στον τομέα της γεωργίας και δασοπονίας.
 - ii. Εκτέλεση εργασιών για μικρής κλίμακας αναπτύξεις που αποσκοπούν στην προστασία, διατήρηση και προβολή των χαρακτηριστικών της περιοχής.
 - iii. Δημιουργία μονοπατιών της φύσης ή άλλων τύπων προσπέλασης, και μικρής κλίμακας αναπτύξεων που θα παρέχουν στο κοινό δυνατότητες για περιβαλλοντική εκπαίδευση και φυσιολατρικές δραστηριότητες.
 - iv. Εκτέλεση αναγκαίων έργων υποδομής. Ιδιαίτερη προσπάθεια θα καταβάλλεται στην περιβαλλοντική ένταξη των έργων αυτών.
 - v. Εκτέλεση εργασιών που διεξάγονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε αρχαιολογικούς χώρους και αρχαία μνημεία που βρίσκονται στις περιοχές αυτές, καθώς και εκτέλεση των απαραίτητων εργασιών από το Τμήμα Δασών, όπως δασικοί δρόμοι, πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών κ.λπ.
- (β) Η προστασία των περιοχών που καθορίζονται με τον κωδικό Δα2 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η δημιουργία μικρής κλίμακας διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό, καθώς και διευκολύνσεων/υπηρεσιών για τη λειτουργία του Κοιμητηρίου Αθηνών.
- (γ) Η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας, ή η κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής μόνο, στις Ζώνες Προστασίας που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό Δα3 στην περίμετρο Βιομηχανικών ή Βιοτεχνικών Ζωνών.

- (δ) Η προστασία των απότομων υψομετρικών αλλαγών, κοιτών χειμάρρων ή αργακιών ή απορροής επιφανειακών νερών, κορυφογραμμών λόφων και άλλων που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου με την εξασφάλιση και την ενδυνάμωση τους με λωρίδες χώρων πρασίνου. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (πχ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια τεμαχίων). Σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά χαρακτηριστικά, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την υποβολή λεπτομερέστερων σχεδίων υψομέτρων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.
- (ε) Η προστασία αξιόλογων δέντρων και συστάδων δέντρων σε ιδιωτική γη επιδιώκεται με την έκδοση Διαταγμάτων Προστασίας Δένδρων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 39 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ή και με τον εντοπισμό και την καταγραφή τους σε χάρτη περιβαλλοντικού πλούτου. Στις περιπτώσεις αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να επιδεικνύει την ανάλογη ευαισθησία κατά τη λήψη των σχετικών πολεοδομικών αποφάσεων, έστω και αν δεν έχουν εκδοθεί σχετικά Διατάγματα.

8.7 Σύστημα Ελεύθερων Χώρων

8.7.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η σταδιακή δημιουργία ενός συστήματος ελεύθερων χώρων που αποτελούν βασικά συνδετικά στοιχεία του χαρακτήρα και της δομής του οικισμού και ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον πληθυσμό για ενεργό και παθητική αναψυχή. Το σύστημα αυτό στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος και της εικόνας των υποπεριοχών του Τοπικού Σχεδίου.

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

- (α) **Δημοτικό Πάρκο:** Στην περιοχή του Δήμου Αθηένου έχει δημιουργηθεί και λειτουργεί ήδη Δημοτικό Πάρκο, το οποίο περιλαμβάνει ουσιαστικές διευκολύνσεις για την εξυπηρέτηση του συνόλου του τοπικού πληθυσμού.
- (β) **Τοπικά Πάρκα:** Το μέγεθος των πάρκων αυτών είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας που θα εξυπηρετούν και θα κατανεμηθούν ισόρροπα στην περιοχή του Σχεδίου, με την επιβολή σχετικών όρων κατά τη χορήγηση πολεοδομικών αδειών. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για την εξυπηρέτηση διαφόρων ομάδων ηλικιών. Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η παράλληλη αύξηση της έκτασης των πάρκων αυτών, έτσι ώστε να είναι δυνατή η αξιοποίηση και διαχείριση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού, καθώς και η προστασία τυχόν αξιόλογων στοιχείων του περιβάλλοντος.

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. Σε περιπτώσεις όπου, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας παραχωρείται προς το δημόσιο, γη για δημιουργία ελεύθερων χώρων εμβαδού μικρότερου των 300 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 επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις όπου δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση των παρόδιων χώρων πρασίνου.

Τα τοπικά πάρκα κατηγοριοποιούνται στους τύπους που δείχνονται στον Πίνακα 8.1.

Πίνακας 8.1 Κατηγοριοποίηση Τοπικών Πάρκων		
Τύπος	Χαρακτηριστικά	Αναμενόμενη έκταση
Μεγάλο Πάρκο	Οι χώροι αυτοί περιλαμβάνουν σύνθετες δραστηριότητες. Το ποσοστό του πρασίνου εξαρτάται από το είδος των λειτουργιών που περιλαμβάνει ο χώρος και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές γωνιές, παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό και ανοικτές αθλητικές εγκαταστάσεις, περίπτερο (δομημένου εμβαδού μικρότερο των 8τ.μ και μέγιστη κάλυψη με στεγασμένο χώρο μικρότερη των 16τ.μ., η θέση του οποίου θα καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή) και άλλες χρήσεις συμπληρωματικές για τους σκοπούς του πάρκου (π.χ χώροι υγιεινής)	5.000 τ.μ
Πάρκο Γειτονιάς	Λόγω εκτάσεως και χρήσεως οι χώροι μπορούν να έχουν περισσότερο ελεύθερη μορφή και μπορούν να περιλαμβάνουν παιδικές γωνιές, παιδικές χαρές, ελεύθερα γήπεδα, αθλητικό εξοπλισμό	2.000-5.000 τ.μ
Παιδότοποι	Ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση και τη μορφολογία του εδάφους οι χώροι αυτοί διαμορφώνονται σε μικρούς κήπους, οι οποίοι θα περιέχουν απαραίτητα χώρους ελεύθερου παιχνιδιού ή παιδικές χαρές, εξαιρουμένου των μεγάλων εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών. Θα εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες παιχνιδιού των παιδιών σχολικής ηλικίας	300-2.000 τ.μ

- (γ) **Γραμμικά Πάρκα κατά μήκος των Χειμάρρων και των Αργακιών:** Λωρίδες γης κατά μήκος της κοίτης διαφόρων χειμάρρων και αργακιών της περιοχής θα διασφαλισθούν με στόχο τη δημιουργία γραμμικών χώρων πρασίνου. Όπου είναι εφικτό θα επιδιωχθεί η δημιουργία γραμμικών ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων ή μικρών παιδότοπων. Σε οποιαδήποτε περίπτωση οι κοίτες θα διαφυλαχθούν για την ανεμπόδιστη απορροή των ομβρίων υδάτων. Κατ' ανάλογο τρόπο, όλοι οι φυσικοί σχηματισμοί απορροής των νερών της βροχής μπορούν να διαφυλαχθούν και να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων του Τοπικού Σχεδίου. Η Πολεοδομική Αρχή σε κατάλληλες περιπτώσεις θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος της κοίτης, και να αποτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρανούς. Επιπλέον, σε κατάλληλες περιπτώσεις, και όπου είναι αναγκαίο για διαφύλαξη τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου.
- (δ) **Παρόδιοι χώροι πρασίνου:** Οι χώροι αυτοί καταλαμβάνουν μικρές εκτάσεις γης κατά μήκος οδικών αξόνων, οι οποίες θα δενδροφυτεύονται και τοπιοτεχνούνται, ανάλογα με την περίπτωση.

8.8 Κρατική Γη

- 8.8.1** Οι κρατικές ιδιοκτησίες, και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ή σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπογραφία, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας περιαστικών πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη, που έχει σημαντική έκταση, ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι περικλειστά και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο.
- 8.8.2** Οι ιδιωτικές ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις καθορισμένες Ζώνες Προστασίας της περιοχής της υποπαραγράφου 8.6.1(δ), και βρίσκονται εκτός της περιοχής του Σχεδίου Αναδασμού, θα αποκτηθούν από το κράτος και θα αποζημιωθούν (ανταλλαγή με κρατική γη ή μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων ή απαλλοτρίωση), για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων ή πάρκων (Γραμμικό Πάρκο Καφούντας και Λόφοι Σαπουνά στα νοτιοδυτικά). Για τον σκοπό αυτό θα εκδοθεί Εντολή, όπου θα καθορίζονται οι σχετικές διαδικασίες.

8.9 Ζώνες Προστασίας Υδατορεμάτων

- 8.9.1** Σε σημαντικά υδατορέματα (κοίτες ποταμών/χειμάρρων ή αργακιών) καθορίζεται στα Σχέδια 5 και 6, Ζώνη Προστασίας (κωδικός Δα1), στην οποία θα επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών που έχουν σχέση με τη γεωργία ή την ενίσχυση και ανάπτυξη της τοπικής χλωρίδας, ενώ θα αποφεύγεται η επιχωμάτωση ή και η εκσκαφή που ενδέχεται να αλλοιώσει το διαμορφωμένο ανάγλυφο του εδάφους, εκτός και αν οι εργασίες αυτές, με ανάλογες κατασκευές, κριθούν αναγκαίες προς αποφυγή διάβρωσης του εδάφους, κατόπιν σχετικής έγκρισης του Τμήματος Αναπτύξεων Υδάτων.

- 8.9.2** Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό όμβριων υδάτων, ή κανάλι υδροδότησης, ή νερού από επιφανειακές καταβόθρες, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει ειδικούς όρους για διασφάλιση της λειτουργίας του, ή και να εγκρίνει τη μετατόπιση του αργακιού ή οχετού όμβριων υδάτων, μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, εφόσον διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του αργακιού και η απορροή των όμβριων υδάτων, καθώς και η οικολογική ισορροπία της περιοχής.
- 8.9.3** Για τη διασφάλιση της πορείας των υδατορεμάτων σε ισχύουσες πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου αλλά και σε νέες Ζώνες Ανάπτυξης, προνοούνται τα ακόλουθα:
- (α) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης, και όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας θα διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του υδατορέματος, ενώ το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται κατά μήκος της κοίτης του.
 - (β) Κατά την αξιοποίηση ιδιοκτησιών που τμήμα τους εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας Δα1 υδατορέματος, το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς δημόσιου ανοικτού χώρου θα χωροθετείται, ως επί το πλείστον, εντός της Ζώνης αυτής.
- 8.9.4** Η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις όπου δεν καθορίζεται Ζώνη Προστασίας, θα επιδιώκει να εμπλουτίσει τον ελεύθερο χώρο κατά μήκος κοιτών υδατορεμάτων και να αποτρέψει την ανέγερση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 5,00 μέτρων από την κορυφή του πρανούς της κοίτης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κύρια λειτουργία τέτοιων στοιχείων θα είναι η άνετη, απρόσκοπτη και ταχεία απορροή των όμβριων υδάτων και οποιαδήποτε τεχνητή διαμόρφωσή τους ως ανωτέρω, δεν θα πρέπει να μειώσει τη φυσική τους ικανότητα ως τέτοια.
- 8.9.5** 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).

9. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

9.1. Γενικά

- 9.1.1** Για τους σκοπούς του παρόντος Κεφαλαίου, με τον όρο «Πολιτιστική Κληρονομιά» νοείται το σύνολο των υλικών ενδείξεων τα οποία κληροδοτήθηκαν από το παρελθόν, που αποτελούν το απόθεμα της ανθρώπινης εμπειρίας και παρέχουν σε κάθε τόπο την ταυτότητα του.
- 9.1.2** Η πολιτιστική κληρονομιά που περικλείεται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών περιλαμβάνει τα στοιχεία του φυσικού και του ανθρωποποίητου περιβάλλοντος, που συνθέτουν τον «περιβαλλοντικό πλούτο» της περιοχής. Στο «ανθρωποποίητο περιβάλλον» καταγράφονται ως σημαντικότερα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς τα αρχαιολογικά κατάλοιπα, οι ιστορικές/παραδοσιακές οικοδομές, τα ιστορικά στοιχεία, οι χώροι λατρείας, καθώς και άλλα αξιόλογα κτίσματα ή χώροι που καθορίζονται ως Ελεγχόμενες Περιοχές και Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).
- 9.1.3** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η συνετή διαχείριση, η προστασία και η διατήρηση/αποκατάσταση, καθώς και η ανάδειξη και η προβολή της πολιτιστικής, περιβαλλοντικής, αρχαιολογικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής, κοινωνικής και τεχνικής αξίας των πιο πάνω περιοχών και κτισμάτων.

9.2. Αρχαιολογική Κληρονομιά

9.2.1 Γενικά

- 9.2.1.1** Τα Αρχαία Μνημεία αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και η διαχείριση τους διέπεται από τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για την Αρχαιολογική Κληρονομιά περιγράφεται στη συνέχεια, καθώς και στο Παράρτημα Γ (Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος) του Τοπικού Σχεδίου.
- 9.2.1.2** Τα Αρχαία Μνημεία και οι Αρχαιότητες αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Ανάπτυξη που αφορά τη διατήρηση, ανασύλωση και ανάπτυξη σε Αρχαία Μνημεία ή στην περιοχή γύρω από αυτά, διέπεται από τις πρόνοιες του αναφερόμενου Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία περιλαμβάνονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα (κρατική ιδιοκτησία) και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (ιδιωτική ιδιοκτησία).
- 9.2.1.3** Όλα τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου και Δεύτερου Πίνακα, που έχουν καθορισθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, περιλαμβάνονται στο *Προσάρτημα 1*. Στα νέα χωρομετρικά σχέδια όλα τα Αρχαία Μνημεία συμβολίζονται με την ένδειξη Α.Μ. Με βάση τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, δημοσιεύονται Ελεγχόμενες Περιοχές για έλεγχο της ανάπτυξης στις περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία.

9.2.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής για Αρχαία Μνημεία

9.2.2.1 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διατήρηση, αναστύλωση και προβολή των Αρχαίων Μνημείων στον ευρύτερο χώρο, καθώς και η διαφύλαξη του περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ώστε να προβληθούν και ενταχθούν στον δημοτικό ιστό.

9.2.2.2 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή στην ευρύτερη περιοχή Αρχαίου Μνημείου (είτε αυτή είναι καθορισμένη ως Ελεγχόμενη Περιοχή σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, είτε όχι), η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, με τις λιγότερο δυνατές επεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Αρχαίου Μνημείου. Βασική προϋπόθεση για έγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης είναι η διασφάλιση της προστασίας του ευρύτερου χώρου του Αρχαίου Μνημείου και η ορθή προβολή και ανάδειξη του Μνημείου και της περιβάλλουσας περιοχής. Νοείται ότι κατά τη μελέτη των αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Τμήμα Αρχαιοτήτων και θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.

9.3 Αρχιτεκτονική Κληρονομιά

9.3.1 Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα

9.3.1.1 Ως Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) καθορίζεται η περιοχή του παραδοσιακού κέντρου, όπου διατηρούνται οικοδομές ή άλλες κατασκευές κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος, καθώς και η ευρύτερη περιοχή του κέντρου με νεότερες οικοδομές, όπου διατηρείται ο χαρακτήρας της αστικο-αγροτικής γειτονιάς που αναπτύχθηκε στην Αθηνών μετά το 1920. Η Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα φαίνεται σε λεπτομερή κτηματικά σχέδια και στο Σχέδιο Χρήση Γης του Τοπικού Σχεδίου.

9.3.1.2 Στο παραδοσιακό κέντρο της Αθηνών διατηρείται ακόμα ο αυθεντικός χαρακτήρας και η ενότητα του χώρου, παρόλες τις επεμβάσεις, τις νεότερες προσθήκες και τη φθορά που έχουν συσσωρευθεί σταδιακά. Στο παραδοσιακό κέντρο διατηρούνται οικοδομές και σύνολα οικοδομών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική και κοινωνική αξία. Το κέντρο θα πρέπει να προστατευθεί και αναβαθμισθεί μέσα από μια ολοκληρωμένη και συντονισμένη προσπάθεια διατήρησης και ορθής αρχιτεκτονικής ένταξης των νεότερων κατασκευών.

9.3.2 Στο παρελθόν, τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονταν στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/περιοχών προέκυπταν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό, τεχνικό και οικονομικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και λανθασμένες επεμβάσεις.

9.3.3 Τα τελευταία χρόνια, ιδιαίτερα μετά την πρώτη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου και τη συνεχόμενη ενίσχυση της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών, διαπιστώθηκε σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ωστόσο παραμένουν ορισμένα θέματα, όπως η χωροθέτηση χώρων στάθμευσης σε διατηρητέες οικοδομές,

η συνύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων, κ.ά., για τα οποία απαιτείται περαιτέρω μελέτη ώστε να επιλυθούν με τον βέλτιστο δυνατό τρόπο.

9.3.2 Βασικοί Στόχοι για τη Διατήρηση της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς

Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανεξάρτητα από την ιστορική περίοδο και αρχιτεκτονικό τρόπο έκφρασης στον οποίο ανάγονται και τη μορφή προστασίας που τα καλύπτει (διατηρητέα οικοδομή, αρχαίο μνημείο, προστασία μέσω πολεοδομικών ρυθμίσεων).
- (β) Η προστασία, διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη των αξιόλογων πολεοδομικών συνόλων και των αξιών που εμπεριέχουν, και οι οποίες συνοψίζονται στα πιο κάτω:
 - (i) δημοτικοί ιστοί όπως διαμορφώνονται από τα τεμάχια και τους δρόμους,
 - (ii) σχέσεις μεταξύ κτιρίων και ανοικτών χώρων, καθώς και χαρακτηριστικές οπτικές φυγές και θέες,
 - (iii) τυπολογία και μορφολογία, κλίμακα, κατασκευή, υλικά, χρώμα,
 - (iv) σχέση μεταξύ του ιστορικού πυρήνα και του περιβάλλοντα χώρου, τόσο φυσικού όσο και ανθρωποποιημένου, και
 - (v) διάφορες λειτουργίες που ο ιστορικός πυρήνας απέκτησε κατά την πάροδο του χρόνου.
- (γ) Η βελτίωση και αναβάθμιση του δομημένου και ελεύθερου περιβάλλοντος καθώς και των υποδομών στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές για προσέλκυση κατοίκων όλων των κοινωνικοοικονομικών στρωμάτων, αλλά και για προσέλκυση επενδύσεων και εμπλουτισμό των ευκαιριών εργοδότησης.
- (δ) Η αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές με την εισαγωγή νέων εμπλουτιστικών πολιτιστικών/κοινωνικών χρήσεων, σε αρμονική σχέση με την κατοικία.
- (ε) Η αναγνώριση, προστασία, διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς όλων των εθνικών, θρησκευτικών, κοινωνικών ή άλλων κοινοτήτων.
- (στ) Η τήρηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης, της αειφορίας και της προστασίας της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως αυτές διατυπώνονται στις διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές νομοθετικές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις.
- (ζ) Η αναβίωση των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης, σε τρία επίπεδα: αναβάθμιση του περιβάλλοντος, οικονομική ανάπτυξη και κοινωνική ευρωστία.

- (η) Η ανάδειξη των Αρχαίων Μνημείων και αρχαιολογικών χώρων και η απόδοση σε αυτούς του εκπαιδευτικού, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού τους ρόλου στη σύγχρονη κοινωνία, μέσω της δημιουργίας αρχαιολογικών πάρκων, ενημερωτικών κέντρων και σημάνσεων, κ.λπ.

9.4 Μέτρα Πολιτικής για τη Διαφύλαξη της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

Για την επίτευξη των βασικών στόχων της πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διαφύλαξη της πολιτιστικής 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, ως εξής:
- (i) Η κήρυξη Αρχαίων Μνημείων γίνεται από τον Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων με βάση των περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Για οποιαδήποτε επέμβαση σε Αρχαίο Μνημείο απαιτείται η Έγκριση του Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων.
- (ii) Η κήρυξη Διατηρητέων Οικοδομών γίνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών για οικοδομές με ειδικό αρχιτεκτονικό, ιστορικό, κοινωνικό ή άλλο ειδικό ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Για αξιολόγηση της οικοδομής λαμβάνονται υπόψη η τυπολογία, η μορφολογία και τα υλικά κατασκευής της οικοδομής, καθώς και τυχόν ιστορικά/κοινωνικά γεγονότα που σχετίζονται με αυτή, καθώς και η θέση της στον δημοτικό ιστό. Για οποιαδήποτε επέμβαση σε Διατηρητέα Οικοδομή απαιτείται η παραχώρηση Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών.
- (β) Η προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (*integrated conservation*) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων, για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων, αναβάθμιση του περιβάλλοντος και των υποδομών, κοινωνικο-οικονομικά μέτρα στήριξης των κατοίκων, υπόδειξη συγκεκριμένων έργων για υλοποίηση κ.λπ.
- (γ) Ο έλεγχος στις μετατροπές ή/και προσθήκες σε Διατηρητέες Οικοδομές θα διασφαλίζει ώστε αυτές αποσκοπούν στη συντήρηση/αποκατάσταση τους, καθώς και στην επαναχρησιμοποίηση τους, και στις ορθές επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για το λειτουργικό εκσυγχρονισμό ή/και την εισαγωγή νέας χρήσης.
- (δ) Η εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των διατηρητέων οικοδομών και αρχαίων μνημείων. Η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τα Αρχαία Μνημεία Δεύτερου Πίνακα παρέχεται μέσω του Τμήματος Αρχαιοτήτων, και αφορά χρηματοδοτικά και φορολογικά κίνητρα, ενώ η δέσμη οικονομικών κινήτρων για τις διατηρητέες οικοδομές, παρέχεται μέσω του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και αφορά

πέραν των χρηματοδοτικών και φορολογικών κινήτρων, και τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, δηλαδή την αξιοποίηση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων που δεν χρησιμοποιούνται στο διατηρητέο τεμάχιο, με την πώληση του υπολοιπούμενου συντελεστή δόμησης, καθώς και την εξασφάλιση πρόσθετης χορηγίας στο κόστος συντήρησης με την πώληση χαρισμένου συντελεστή δόμησης.

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

10. ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

10.1 Γενικά

10.1.1 Η Πολεοδομική Αρχή ρυθμίζει την αισθητική πτυχή της ανάπτυξης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και του Παραρτήματος Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος του Τοπικού Σχεδίου.

10.1.2 Σύμφωνα με το πιο πάνω Παράρτημα, για άσκηση αισθητικού ελέγχου σε οποιαδήποτε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου, η σύνθεση και λειτουργία της οποίας καθορίζονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

10.2 Ιστορικές/ Παραδοσιακές Περιοχές

10.2.1 **Ελεγχόμενες Περιοχές**

Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές και στοιχεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, καθορίζονται ως Ελεγχόμενες Περιοχές από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

10.2.2 **Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)**

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

- (α) Η κεντρική ιστορική περιοχή του οικισμού, όπως φαίνεται στο Σχέδιο Χρήση Γης.
- (β) Οι Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

10.2.3 **Βασικοί Στόχοι και Μέτρα**

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

- (α) Η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ο καθορισμός του ρόλου της ΠΕΧ και των Ελεγχόμενων Περιοχών, για ενίσχυση και αναβίωση ευρύτερων περιοχών μέσα στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.
- (β) Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου με βάση τις πρόνοιες του πιο πάνω Παραρτήματος του Τοπικού Σχεδίου.

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

10.3 Περιοχές Μεμονωμένων Κτισμάτων και Κτιρίων

Πρόσθετα με την πιο πάνω Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει την άσκηση αισθητικού και ποιοτικού ελέγχου στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε ιδιοκτησίες όπου υπάρχουν μεμονωμένα Αρχαία Μνημεία, Διατηρητέες Οικοδομές, ή άλλες κατασκευές που παρουσιάζουν ενδιαφέρον, επιβάλλοντας όρους που σχετίζονται με επιμέρους πρόνοιες του πιο πάνω Παραρτήματος του Τοπικού Σχεδίου.

10.4 Υπόλοιπες Περιοχές του Τοπικού Σχεδίου

Για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος στις υπόλοιπες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξετάζει αιτήσεις με βάση τη σχετική παράγραφο του πιο πάνω Παραρτήματος. Ο βασικός στόχος για τις περιοχές αυτές είναι η ορθολογική ένταξη των νέων οικοδομών στον χώρο, ο ποιοτικός σχεδιασμός, και η διασφάλιση ελευθερίας στην αρχιτεκτονική έκφραση.

11. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

11.1 Γενικά

- 11.1.1** Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη αποτελούν ουσιώδη συστατικά στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών, και έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 11.1.2** Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και την εξυπηρέτηση των κατοίκων, και καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται κατά τον βέλτιστο δυνατό βαθμό οι πρόνοιες της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Σημειώνεται ότι η έκταση γης η οποία εντάσσεται σε Οικιστικές Ζώνες παρέχει δυνατότητες στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Σχεδίου το έτος 2027, ακόμα και σε περίπτωση που η αύξηση του μόνιμου πληθυσμού είναι πέραν της τάσης αύξησης του σημερινού.
- 11.1.3** Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας, υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των «περιβαλλοντικών περιοχών», οι οποίες αποτελούν ουσιαστικά δημοτικά τετράγωνα, όπου οι συνθήκες ζωής θα αναβαθμιστούν για να προσφέρουν περιβάλλον υψηλής στάθμης, και θα διαθέτουν την απαραίτητη υποδομή και εξυπηρέτηση.
- 11.1.4** Η αγορά γης για οικιστικούς σκοπούς στην περιοχή της Αθηνών συγκρίνεται πολύ ευνοϊκά σε σχέση με τις συνθήκες που επικρατούν στο πλησιέστερο αστικό συγκρότημα, ενώ αναμένεται ότι σταδιακά τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής, θα εξουδετερώσουν τους παράγοντες που επηρεάζουν αρνητικά τη δυναμικότητα της περιοχής.

11.2 Προβλήματα

- 11.2.1** Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι ψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων, καθώς και η αδυναμία ενεργοποίησης πολλών περιοχών, που προκύπτει σε μεγάλο βαθμό λόγω της μη έγκαιρης δημιουργίας του τοπικού οδικού δικτύου και άλλων δικτύων υπηρεσιών και υποδομών, καθώς και λόγω της απροθυμίας ιδιοκτητών για ανάπτυξη. Τα προβλήματα αυτά αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, και επηρεάζουν αρνητικά τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 11.2.2** Από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι αυτό της απροθυμίας του ιδιωτικού τομέα να αξιοποιήσει τις δυνατότητες μόνιμης στέγασης σε τμήματα του οικισμού που γειτνιάζουν άμεσα με τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός, στα βόρεια και ανατολικά του οικισμού.

11.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

11.3.1 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τα εξειδικευμένα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται στον τομέα της στέγασης αποσκοπούν στην κατά το δυνατό συμπαγή και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, την ενθάρρυνση της ανάπτυξης στις Περιοχές Αναζωογόνησης, τη συγκράτηση και διατήρηση του πληθυσμού στις υποβαθμισμένες παραδοσιακές περιοχές κατοικίας, και τη διασφάλιση των δυνατοτήτων επιλογής και στέγασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.

11.4 Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές

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

- (α) Τη συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να αξιοποιείται στον βέλτιστο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των περιοχών αυτών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις, και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Η πολιτική αυτή αναμένεται να υιοθετηθεί και από τους φορείς στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα στον μελλοντικό τους προγραμματισμό.
- (β) Την υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών, που να καθοδηγούν και ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης, πρωτοβουλίες από τον ιδιωτικό τομέα και την περαιτέρω ενεργό εμπλοκή του δημόσιου στη διαδικασία της παραγωγής στέγης, κυρίως για κοινωνικές ομάδες χαμηλών και μέσω εισοδημάτων, μέσω ρυθμιστικών μέτρων και παροχής πολεοδομικών κινήτρων.
- (γ) Την ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης σε περιοχές του οικισμού όπου διαπιστώθηκε σχετική καθυστέρηση και απροθυμία του ιδιωτικού τομέα να ενεργοποιηθεί, λόγω της άμεσης γειτνίασης με τη Νεκρή Ζώνη.
- (δ) Την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης στον παραδοσιακό οικιστικό πυρήνα, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπτυξης και αναβίωσης, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η κοινωνική συνοχή.

11.5 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

11.5.1 Οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου επιτρέπεται στις ακόλουθες περιοχές, οι οποίες εμπίπτουν εντός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης:

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, που δείχνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζώνων με τον κωδικό Κα.
- (β) Στο παραδοσιακό κέντρο του οικισμού, που δείχνεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό Πα.

- (γ) Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας που δείχνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό Εβ.
- (δ) Στην καθορισμένη Ειδική Περιοχή, που δείχνεται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με τον κωδικό ΕΠ.

11.5.2 Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται στην καθορισμένη Βιομηχανική Ζώνη, στην επίσης καθορισμένη Βιομηχανική Περιοχή καθώς και στη Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη. Περαιτέρω, η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται στην καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη, εκτός αν πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 11.13.

11.5.3 Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εντός της Γεωργικής Ζώνης Γα4* και σε απόσταση μικρότερη των 300 μέτρων από Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή ουδόλως συνίσταται.

11.6 Κοινωνική Στέγη

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

11.6.2 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για οικιστική ανάπτυξη σε όλες τις περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να διασφαλίσει τη διάθεση ενός ποσοστού των οικιστικών μονάδων ως *οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων* σε αρμόδιους για στεγαστική πολιτική φορείς, μέσω της εφαρμογής πολεοδομικών κινήτρων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, σε ποσοστό της τάξης του 20%, ενώ όσον αφορά αναπτύξεις του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης, το ποσοστό αυτό θα αυξάνεται στο 25%.

11.6.3 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ενιαία οικιστική ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την προαναφερόμενη αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η αίτηση αφορά ενιαία οικιστική ανάπτυξη σε τέσσερα ή περισσότερα οικοπέδα κανονικού εμβαδού (ανάλογα με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής), ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, κατά προτίμηση στις Περιοχές Αναζωογόνησης, ή σε γεινίαση με δημόσιες λειτουργίες, ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές. Η ιδιοκτησία δεν πρέπει να βρίσκεται εντός της καθορισμένης ΠΕΧ, ή να εφάπτεται σε αυτή.
- (β) Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες θα διατίθενται εντός της συγκεκριμένης ανάπτυξης, ώστε να επιτυγχάνεται ανάμειξη του τύπου των οικιστικών μονάδων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, είναι δυνατή η διάθεση των οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων εκτός της συγκεκριμένης ανάπτυξης (σε άλλο τεμάχιο που θα υποδειχθεί εντός της ίδιας ή γειτονικής περιβαλλοντικής περιοχής).
- (γ) Θα αποδίδεται ένας ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων, ο οποίος θα υπολογίζεται με βάση τον ακόλουθο Πίνακα 11.1 *Ελάχιστος Αριθμός Οικιστικών Μονάδων*.

Πίνακας 11.1 Ελάχιστος Αριθμός Οικιστικών Μονάδων

$\text{Ελάχιστος Αριθμός Μονάδων} = (\text{Εμβαδόν Ιδιοκτησίας}) \times (\text{Ισχύοντα Συντελεστή Δόμησης}) \times (1 + \text{Αύξηση}) / 150$
Για παράδειγμα, σε περίπτωση αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία εμβαδού 2.100 τ.μ., που εμπίπτει στην Οικιστική Ζώνη Καθ, και στην οποία προτείνεται η παροχή κοινωνικής στέγης (αύξηση κατά 20%), ο ελάχιστος αριθμός οικιστικών μονάδων είναι: $(2.100) \times (0,90) \times 1,18 / 150 = 14,86$ ή 15 οικιστικές μονάδες

(δ) Θα συναφθεί αμοιβαία αποδεκτή συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Το περιεχόμενο και οι όροι της συμφωνίας θα είναι διαπραγματεύσιμοι, ώστε να υπάρχει αμοιβαίο όφελος, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η βιωσιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης, οι πραγματικές ανάγκες στέγασης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, και τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου τεμαχίου και της ευρύτερης περιοχής.

(ε) Θα διασφαλίζεται ο απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης.

11.6.4 Επιπρόσθετα, θα επιδιώκεται όπως οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες ενσωματώνονται στην οικιστική ανάπτυξη οργανικά και αρμονικά και να μην διαφέρουν, εξωτερικά τουλάχιστον, από τις υπόλοιπες οικιστικές μονάδες από πλευράς σχεδιασμού, ποιότητας κατασκευής και υλικών.

11.7 Κίνητρα και Προϋποθέσεις με Πολεοδομικά Οφέλη

11.7.1 Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη, σύμφωνα με τον ορισμό που περιέχεται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου (εξαιρουμένου του απαιτούμενου εμβαδού ιδιοκτησίας), σε τέσσερα ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού μεγέθους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%.

11.7.2 Προκειμένου για αίτηση που θα αφορά ανάπτυξη που περιλαμβάνει εγκαταστάσεις με σταθερά μέρη για αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ) για εξασφάλιση ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, όπως καθορίζεται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 5%.

11.8 Εμβαδά, Ανάμειξη Τύπων και Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων

11.8.1 Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τον Πίνακα 11.2 *Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων*, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.

11.8.2 Τα πιο κάτω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, ή οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές ή σε περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.

11.8.3 Τα πιο κάτω εμβαδά δυνατόν να αναπροσαρμόζονται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της

ακινήτου ιδιοκτησίας, όπως και στις περιπτώσεις μονάδων που θα διατεθούν ως κοινωνική στέγη με βάση τις πρόνοιες της σχετικής παραγράφου.

- 11.8.4** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον Πίνακα 11.2.
- 11.8.5** Η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει τη λειτουργία διαφορετικών τύπων οικιστικών μονάδων, προκειμένου να ενισχυθεί η κοινωνική ανάμειξη και να διασφαλισθεί η μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης πέραν των πέντε οικιστικών μονάδων δεν θα ξεπερνά το 25%. Η πρόνοια αυτή είναι δυνατόν να μην εφαρμόζεται στις Περιοχές Αναζωογόνησης.
- 11.8.6** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοουμένου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεασθούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης στη συγκεκριμένη περιβαλλοντική περιοχή, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης και δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου.

Πίνακας 11.2 Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Άλλες Περιοχές	Περιοχές Αναζωογόνησης
	Εμβαδόν (τ.μ.)		
Στούντιο	30	35	25
Ενός δωματίου	45	50	40
Δύο δωματίων	65	75	60
Τριών δωματίων	85	95	80

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

11.9 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

- 11.9.1** Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες. Παρόλα αυτά, στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να 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.
- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται, ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
- (δ) Η προσπέλαση στην ανάπτυξη είναι από δευτερεύοντες/ συλλεκτήριους δρόμους, και όχι από τοπικό οδικό δίκτυο (δρόμοι γειτονιάς).
- (ε) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει περισσότερους χώρους στάθμευσης στην προς ανάπτυξη ιδιοκτησία, ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

11.9.2 Ως τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, και νοουμένου ότι τηρούνται όλες οι οποιεσδήποτε προϋποθέσεις περιέχονται στο σχετικό οικείο Κεφάλαιο, αναφέρονται ενδεικτικά τα μικρά περίπτερα εμβαδού μέγιστου συνολικού εμβαδού 25 τ.μ., τα μικρά καταστήματα τροφίμων και καταστήματα καθημερινής χρήσης εμβαδού της τάξης των 50 τ.μ., νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία βρίσκεται σε κύριο ή δευτερεύον οδικό δίκτυο, και ορισμένοι τύποι γραφείων (π.χ. δικηγορικά, λογιστικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία), μέγιστου εμβαδού 130 τ.μ., σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου.

11.9.3 Σε περιπτώσεις ιδιοκτησίας η οποία βρίσκεται κατά μήκος του καθορισμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ή του περιμετρικού δρόμου, και εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη, είναι δυνατή η χωροθέτηση άλλων χρήσεων πέραν της οικιστικής, στις οποίες περιλαμβάνονται ιατρεία/κλινικές, υπηρεσίες κοινοτικής υποδομής, αθλητικά κέντρα, και φροντιστήρια, ινστιτούτα αισθητικής, κ.ο.κ. Το μέγιστο δυνατό εμβαδόν των χρήσεων αυτών συναρτάται από το μέγεθος της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, και περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια.

11.10 Ειδικές Πρόνοιες

11.10.1 Οι διαχωρισμοί οικιστικών οικοπέδων πρέπει να ικανοποιούν με ουσιαστικό τρόπο ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιλαμβάνουν χώρους για τις κοινόχρηστες λειτουργίες και υπηρεσίες, όπως και ανοικτούς δημόσιους χώρους, να προσφέρουν άνετη προσπέλαση σε περιοχές απασχόλησης μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας, τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς, και να εξασφαλίζουν ψηλή ποιότητα φυσικού περιβάλλοντος.

11.10.2 Στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε τεμάχια με εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ., που εμπίπτουν στην Πολεοδομική Ζώνη Παθ του παραδοσιακού πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και συντελεστή δόμησης από 0,70:1 και 1,20:1 αντίστοιχα, σε μέχρι 0,50:1 και 0,90:1.

- 11.10.3** Στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ή άλλη ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται στον παραδοσιακό πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή θα απαγορεύει την ανέγερση οικοδομών με υπόστεγο/ανοικτό χώρο στο ισόγειο, με βασικό στόχο τη διασφάλιση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της περιοχής.
- 11.10.4** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε περιοχή που γειτνιάζει με παραδοσιακό πυρήνα, ή άλλη περιοχή η οποία κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής διαθέτει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά πυκνότητας χρήσης, θα ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.
- 11.10.5** Στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες που επηρεάζονται από αργάκι ή οχετό ομβρίων υδάτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εγκρίνει τη μετατόπιση του μετά από διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, εφόσον διασφαλίζεται η απρόσκοπτη πορεία του αργακιού και η απορροή των ομβρίων υδάτων.
- 11.10.6** Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαία και οργανωμένη ανάπτυξη σύμφωνα με τον ορισμό που περιέχεται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου, θα ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Β.
- 11.10.7** Σε περίπτωση ανέγερσης κατοικίας σε οικόπεδο το οποίο αποτελεί μέρος σχεδίου διαχωρισμού οικοπέδων για οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα, ή μέρος σχεδίου αυτοστέγασης εκτοπισθέντων, θα ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.
- 11.10.8** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 50μ. από στρατιωτικό φυλάκιο, η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει τις απόψεις του Υπουργείου Άμυνας.

11.11 Κίνητρα για Οικιστική Ανάπτυξη στις Περιοχές Αναζωογονησης

- 11.11.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης στις βόρειες και ανατολικές Οικιστικές Ζώνες της περιοχής του, οι οποίες έχουν επηρεασθεί δραματικά από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης.
- 11.11.2** Πέραν των οικονομικών κινήτρων που παρέχονται για οικιστική ανάπτυξη για την επίτευξη του στόχου αυτού, μέσω του Στεγαστικού Σχεδίου του Φορέα Ενιαίας Στεγαστικής Πολιτικής, σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην Οικιστική Ζώνη Καθ στις καθορισμένες Περιοχές Αναζωογόνησης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης από 0,90:1 σε 1,20:1, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η προτιθέμενη ανάπτυξη αφορά αποκλειστικά κατοικίες.
 - (β) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.
 - (γ) Το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,50:1, ο μέγιστος αριθμός ορόφων τους τρεις, και το μέγιστο ύψος τα 11,30 μέτρα.

11.12 Μηχανισμοί Ενεργοποίησης της Αδρανούςας Γης εντός Ορίου Ανάπτυξης και Επίλυσης άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Προβλημάτων

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

11.12.2 Το πλαίσιο περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τον μηχανισμό μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων, την εφαρμογή του Αστικού Αναδασμού και την προώθηση σχεδιασμού και κατασκευής βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου σε περίκλειστες περιοχές εντός του Ορίου Ανάπτυξης.

11.13 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας σε Περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

11.13.1 Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/ Περιοχή ή σε απόσταση μικρότερη των 300 μέτρων από Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή ή στη Γεωργική Ζώνη Γα4* του Τοπικού Σχεδίου, σε άλλη περιοχή εκτός του Ορίου Ανάπτυξης είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις: (α) Μέγεθος Ιδιοκτησίας: Το τεμάχιο στο οποίο θα ανεγερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά μονοκατοικία, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου, εξαιρουμένης της κυριότητας του, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, ή από διαίρεση γης ύστερα από άδεια που χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή/και τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ή από απαλλοτρίωση ή οικειοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας, ή σε τεμάχιο που προέκυψε ή θα προκύψει από ενοποίηση και αναδιανομή γης με βάση τον περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο. Ανέγερση μονοκατοικίας είναι δυνατόν να επιτραπεί, επίσης, και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, νοουμένου ότι ισχύουν τα άλλα κριτήρια και προϋποθέσεις της παρούσας πρόνοιας.

(β) Αριθμός Κατοικιών: Δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση πέραν των τεσσάρων μονοκατοικιών, εφόσον το επιτρέπει ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης και το μέγεθος του τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου. Σε περίπτωση που το τεμάχιο προέκυψε ή θα προκύψει από ενοποίηση και αναδιανομή γης με βάση τον περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο, δεν επιτρέπεται η ανέγερση πέραν της μίας κατοικίας, ανεξαρτήτως του εμβαδού του. (γ) Προσπέλαση: Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση, και γενικά εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 1(γ) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.

- (δ) Συντελεστές Ανάπτυξης: Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών.
- (ε) Ποιότητα Ανάπτυξης: Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (στ) Υδατοπρομήθεια: Ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 1(δ) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, για σκοπούς ανέγερσης πέραν της μίας κατοικίας.
- (ζ) Στρατηγική Ανάπτυξης και Στόχοι: Τηρούνται οι πρόνοιες της Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και οι Στόχοι του Κεφαλαίου αυτού.

11.13.2 Επιπρόσθετα, σε ειδικές περιπτώσεις, ο Υπουργός Εσωτερικών μπορεί να επιτρέψει κατ' εξαίρεση την ανέγερση μονοκατοικίας και σε τεμάχια γης που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είχαν εμβαδόν μικρότερο των 4.000 τ.μ., για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του ιδιοκτήτη του τεμαχίου ή των παιδιών του, νοουμένου ότι αυτοί δεν διαθέτουν άλλη ιδιοκτησία εντός της Περιοχής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου.

11.13.3 Σε Κτηνοτροφικές Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία, και το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα 200 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μία μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για τη χορήγηση τέτοιας άδειας η ιδιοκτησία πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., και να πληροί την προϋπόθεση (γ) της παραγράφου 11.13.1 πιο πάνω.

12 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

12.1 Γενικά

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

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

12.1.3 Οι εμπορικές διευκολύνσεις στην Αθηνών εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο τον τοπικό πληθυσμό, αφού λόγω της ύπαρξης της Νεκρής Ζώνης ο οικισμός δεν λειτουργεί ως κέντρο παροχής υπηρεσιών σε οποιαδήποτε περιφέρεια. Αναμένεται ότι και στο μέλλον ο πληθυσμός της Αθηνών θα συνεχίσει να εξυπηρετείται σε σημαντικό βαθμό από τις εμπορικές διευκολύνσεις του ίδιου του οικισμού, παρόλο που αναμένεται ότι μέρος των συνολικών αναγκών του, ιδιαίτερα για εξειδικευμένα αγαθά, θα ικανοποιείται στη Λάρνακα ή στη Λευκωσία. Αυτή η εξάρτηση στο επίπεδο της εμπορικής εξυπηρέτησης είναι αναπόφευκτη, δεδομένου του ψηλού ποσοστού του οικονομικά ενεργού πληθυσμού που απασχολείται στα αστικά κέντρα και διακινείται καθημερινά προς αυτά, σε συνάρτηση με τις μεταβαλλόμενες ανάγκες για εξειδικευμένες διευκολύνσεις.

12.2 Προβλήματα

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

(α) Η υποβάθμιση του ρόλου της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής ως κατ' εξοχήν κέντρο σημαντικών εμπορικών και γραφειακών δραστηριοτήτων, λόγω κυκλοφοριακών προβλημάτων, έλλειψης χώρων στάθμευσης και κατάλληλων μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, έλλειψης ενδιαφέροντος για τον εκσυγχρονισμό ή και ανακαίνιση των παραδοσιακών οικοδομών, καθώς και λόγω ανεπάρκειας κατάλληλης γης για νέες εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις.

(β) Οι επιβαρύνσεις διαφόρων τύπων και μεταβαλλόμενης έντασης που προκύπτουν κυρίως από τον τρόπο λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων, και

συγκεκριμένα από την προσέλκυση αυξημένης τροχαίας κυκλοφορίας, τις συχνές φορτοεκφορτώσεις, και τις αυξημένες ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.

- (γ) Ο μεγάλος αριθμός υφιστάμενων εμπορικών υποστατικών που παραμένει αχρησιμοποίητο για μακρά χρονικά διαστήματα, ή χρησιμοποιείται για τη στέγαση άλλων ασύμβατων χρήσεων (αποθήκες, βιοτεχνίες, κ.ο.κ.), με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

12.3 Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη

12.3.1 Η Ειδική Στρατηγική για την Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη είναι η χωροθέτηση της εμπορικής ανάπτυξης κατά κανόνα σε ιεραρχημένο σύστημα περιοχών, και η αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς της στην ευρύτερη αστική περιοχή, με κριτήριο τη βέλτιστη εξυπηρέτηση του δημοτικού πληθυσμού και της ευρύτερης περιφέρειας, για επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου για ενοποιημένη και συμπαγή ανάπτυξη.

12.3.2 Η Ειδική Στρατηγική περιλαμβάνει την απόδοση ιδιαίτερα διακριτού ρόλου και ενθάρρυνση αναπτύξεων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, ώστε να αποτελέσει το πρωτεύον επίκεντρο δραστηριότητας και συγκέντρωσης των σημαντικότερων σε κλίμακα και σημασία εμπορικών και γραφειακών χρήσεων, περιλαμβανομένων και της δημόσιας διοίκησης. Περιλαμβάνει επίσης την απόδοση σημαντικού ρόλου στις άλλες περιοχές/άξονες εμπορικής δραστηριότητας, ώστε να καταστούν δυναμικοί πόλοι και επίκεντρα κοινωνικοοικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος σε επιμέρους περιοχές.

12.4 Βασικοί Στόχοι και Κατευθύνσεις

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

- (α) Η διασφάλιση όλων των αναγκαίων χώρων για χωροθέτηση της γραφειακής δραστηριότητας τόσο των κεντρικών λειτουργιών όσο και άλλων βασικών γραφειακών επιχειρήσεων.
- (β) Η εντατικοποίηση της εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, με ταυτόχρονη δημιουργία ανοικτών αστικών χώρων υψηλής ποιότητας, και η ισορροπημένη κατανομή της εμπορικής και γραφειακής δραστηριότητας με την κατοικία.
- (γ) Η ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης στο σύνολο της ευρύτερης περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, και η παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων στέγασης διαφόρων τύπων εμπορικής και γραφειακής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου.
- (δ) Η επαρκής και αποδοτική εξυπηρέτηση οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, με περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις.

- (ε) Η εξισορροπημένη κατανομή υλοποίησης εναλλακτικών κατηγοριών εμπορικής ανάπτυξης, που προκύπτουν από σύγχρονες τάσεις και ανάγκες του δημοτικού πληθυσμού, και εξειδικευμένων αναπτύξεων στις κατάλληλες περιοχές, καθώς και η ενθάρρυνση αναπτύξεων που σχετίζονται με την έρευνα και την καινοτομία.
- (ζ) Η ενίσχυση των κατάλληλων εμπορικών και γραφειακών χρήσεων και λειτουργιών, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σε περιοχές σημαντικών κυκλοφοριακών κόμβων, καθώς και σε άλλες επιλεγμένες δημοτικές περιοχές, με στόχο μεταξύ άλλων τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του δικτύου μαζικών μεταφορών.

12.5 Κατηγορίες Εμπορικών Δραστηριοτήτων

- 12.5.1** Οι διάφορες κατηγορίες εμπορικών δραστηριοτήτων διαφοροποιούνται, μεταξύ άλλων, από τον τύπο και την ομοιογένεια των προϊόντων που διακινούν, την κλίμακα τους, και την εξυπηρέτηση που παρέχουν στις διάφορες ομάδες του αστικού πληθυσμού. Η χωροθετική πολιτική για κάθε κατηγορία και τύπο εμπορικής δραστηριότητας διαφοροποιείται ανάλογα, ώστε να διασφαλίζεται η επίτευξη των στόχων που περιγράφονται στην παράγραφο 12.4 πιο πάνω.
- 12.5.2** Όσον αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη, στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αναγνωρίζονται ως οι χώροι στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και αντιμετωπίζονται ως απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και ως εξειδικευμένη κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιομορφιών που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών.
- 12.5.3** Οι ακόλουθοι ορισμοί, πέραν των ορισμών «Κατάστημα» και «Γραφείο», που περιέχονται στο Παράρτημα Α *Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στο Τοπικό Σχέδιο*, αποτελούν βασική καθοδήγηση για τον καθορισμό του τύπου και κατηγορίας εμπορικής δραστηριότητας, και συνεπώς τον καθορισμό ανάλογης χωροθετικής πολιτικής.
 - 12.5.3.1 Κατάστημα**: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου.
 - 12.5.3.2 Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης**: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών, καθώς και παροχή υπηρεσιών, που είναι απαραίτητα για την καθημερινή/τακτική εξυπηρέτηση παρακείμενων οικιστικών ή άλλων περιοχών (π.χ. κατάστημα τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, κουρείο ή κομμωτήριο, ινστιτούτο αισθητικής, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο – χαρτοπωλείο, ανθοπωλείο, υποκατάστημα και περίπτερο), με μέγιστο μεικτό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.
 - 12.5.3.3 Υπερκατάστημα**: θεωρείται το κατάστημα με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο από 750 τ.μ. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνεται και το Υπερκατάστημα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών, τύπου DIY, που αφορά ενιαίο από κτιριολογική και λειτουργική άποψη υπερκατάστημα, στο οποίο στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου υπό ενιαία διαχείριση, όπου διατίθενται προϊόντα με εξειδίκευση στα είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών για συναρμολόγηση από τον αγοραστή.

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

Πίνακας 12.1 Εκθεσιακοί Χώροι

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

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

12.5.3.6 Υπεραγορά: σημαίνει τη λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου που αφορά την πώληση τροφίμων και άλλων προϊόντων οικιακής χρήσης, στην οποία είναι δυνατή η χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας περιορισμένου εμβαδού για υποστήριξη της ανάπτυξης.

12.5.3.7 Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο: σημαίνει κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού και του μεγέθους τους, ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, και στο οποίο είναι δυνατόν να στεγάζεται και υπερκατάστημα, υπεραγορά ή πολυκατάστημα, καθώς και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ήπιας μορφής (καφετερία, εστιατόρια, κ.ο.κ.),

συμπεριλαμβανομένων και κινηματογράφων, το συνολικό εμβαδόν των οποίων δεν θα υπερβαίνει το 10% του μέγιστου επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού.

12.5.3.8 Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου: σημαίνει εμπορική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, που συντίθενται από επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και από μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, η οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνει οργανωμένο εμπορικό κέντρο, υπεραγορά, πολυκατάστημα, καθώς και μεγαλύτερης κλίμακας και ευρύτερου φάσματος διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας.

12.5.3.9 Γραφείο: όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου.

12.5.3.10 Επιχείρηση Ειδικών Υπηρεσιών: σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για εργασία σε σχέση με σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων, ή επιχείρηση στοιχημάτων.

12.6 Κατηγορίες Περιοχών Εμπορικής και Γραφειακής Δραστηριότητας

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

12.6.1 Κεντρική Εμπορική Περιοχή

Η παραδοσιακή κεντρική περιοχή του πυρήνα του οικισμού, όπου παρατηρείται και ενθαρρύνεται η δραστηριοποίηση ενός ευρέως φάσματος εμπορικών και γραφειακών δραστηριοτήτων, διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, κ.ά., καθορίζεται ως η Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ) του Τοπικού Σχεδίου, με τον κωδικό Πα9 στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.

12.6.2 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι

12.6.2.1 Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων καθορισμένων βασικών δρόμων.

12.6.2.2 Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι είναι η εμπορική, γραφειακή και άλλου τύπου εξυπηρέτηση ευρέων περιοχών, και σε αυτούς επιτρέπεται η χωροθέτηση μεγάλου φάσματος τύπων εμπορικών αναπτύξεων, γραφείων και άλλων χρήσεων, για παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων, όπως περιγράφεται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

12.6.2.3 Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται ένας Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, κατά μήκος της Λεωφόρου Γρίβα Διγενή, και σε συνέχεια της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.

12.6.3 Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

12.6.3.1 Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι), όπου επιτρέπονται χρήσεις και διευκολύνσεις για την καθημερινή εξυπηρέτηση των παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

12.6.3.2 Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται συνολικά οκτώ Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

12.7 Χωροθετική Πολιτική

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

12.7.1 Χωροθετική Πολιτική για Καταστήματα

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

12.7.1.1 Καταστήματα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I

Η χωροθέτηση Καταστημάτων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, επιτρέπεται ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης.

12.7.1.2 Καταστήματα σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III

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

12.7.1.3 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστικές Ζώνες

Η χωροθέτηση Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης σε Οικιστική Ζώνη επιτρέπεται εφόσον έχει μέγιστο ωφέλιμο εμβαδόν της τάξης των 50 τ.μ., και νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται σε κύριο ή δευτερεύον οδικό δίκτυο, και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, ή και σε μικρότερη απόσταση, και εφόσον η Πολεοδομική

Αρχή εκτιμήσει ότι η κατανομή των εμπορικών περιοχών και αξόνων, ή / και η κατανομή των επιμέρους αναπτύξεων στις περιοχές αυτές, δημιουργεί ελλείψεις στην επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

12.7.1.4 Μικρά Περιπτερά σε Οικιστικές Ζώνες

Σε ότι αφορά την ειδική κατηγορία Καταστήματος Καθημερινής Εξυπηρέτησης, αυτή των μικρών περιπτέρων, η χωροθέτηση μικρού περιπτέρου σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατόν να επιτραπεί ανεξάρτητα από την απόσταση από καθορισμένη Εμπορική Ζώνη ή Άξονα Εμπορικής Δραστηριότητας, αφού ληφθεί υπόψη η αναγκαιότητα της λειτουργίας του για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού, και εφόσον η ανάπτυξη έχει μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 25 τ.μ., συμπεριλαμβανομένων και των υγειονομικών διευκολύνσεων.

12.7.1.5 Υπερκαταστήματα για Είδη Κατοικίας, Κήπου και άλλων Συναφών Ειδών

Η χωροθέτηση Υπερκαταστήματος για είδη κατοικίας, κήπου και άλλων συναφών ειδών, τύπου DIY, είναι δυνατή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8 πιο κάτω.

12.7.2 Χωροθετική Πολιτική για Εκθεσιακούς Χώρους

Η χωροθέτηση Εκθεσιακών Χώρων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι του Τοπικού Σχεδίου.

12.7.3 Χωροθετική Πολιτική για Πολυκαταστήματα

Η χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Η χωροθέτηση Πολυκαταστημάτων επιτρέπεται επίσης και σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις βόρειες Περιοχές Αναζωογόνησης, και βρίσκονται εντός ή και εκτός Ορίου Ανάπτυξης, και εφάπτονται του νέου περιμετρικού δρόμου. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8 πιο κάτω.

12.7.4 Χωροθετική Πολιτική για Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα

Η χωροθέτηση Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή χωρίς περιορισμό στο μέγιστο εμβαδόν, και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο μεικτό εμβαδόν 1.000 τ.μ. Η χωροθέτηση Οργανωμένων Εμπορικών Κέντρων επιτρέπεται και σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις βόρειες Περιοχές Αναζωογόνησης, εντός ή και εκτός Ορίου Ανάπτυξης, και εφάπτονται του νέου περιμετρικού δρόμου. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8 πιο κάτω.

12.7.5 Χωροθετική Πολιτική για Υπεραγορές

12.7.5.1 Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων 1.000 τ.μ. Η χωροθέτηση Υπεραγορών επιτρέπεται και σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις βόρειες Περιοχές Αναζωογόνησης, εντός ή και εκτός Ορίου Ανάπτυξης και εφάπτονται του νέου περιμετρικού δρόμου. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8 πιο κάτω.

12.7.5.2 Σε Υπεραγορά είναι δυνατή η συμπερίληψη μικρής κλίμακας καφετερίας/εστιατορίου, καθώς και περιορισμένου αριθμού καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, φαρμακείο, καθαριστήριο, βιβλιοπωλείο/χαρτοπωλείο), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του επιτρεπόμενου ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς, και εφόσον το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων.

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

12.7.6 Χωροθετική Πολιτική για Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου

Η χωροθέτηση Εμπορικής Ανάπτυξης Σύνθετου Τύπου αξιολογείται ανάλογα με τα συγκεκριμένα συστατικά της στοιχεία, και είναι δυνατόν να χωροθετηθεί και σε περιοχές εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης, με προτεραιότητα στις Γεωργικές Ζώνες που εμπίπτουν στις Περιοχές Αναζωογόνησης. Οι προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα έγγραφα περιγράφονται στην παράγραφο 12.8 πιο κάτω.

12.7.7 Χωροθετική Πολιτική για Γραφεία

12.7.7.1 Γραφειακές αναπτύξεις επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, και στην Ειδική Περιοχή, και σε ιδιοκτησίες εντός Ορίου Ανάπτυξης, κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου, εντός της καθορισμένης Περιοχής Αναζωογόνησης.

12.7.7.2 Γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση είναι δυνατόν να χωροθετηθούν, σε περίπτωση ενιαίας ανάπτυξης που αφορά χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, σε Βιομηχανική Ζώνη ή Περιοχή, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης.

12.7.7.3 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 δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρής κλίμακας γραφείων, όπως π.χ. δικηγορικά, λογιστικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., σε συνδυασμό με

την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Νοείται ότι η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη δεν είναι δυνατή.

Σε περίπτωση που η Οικιστική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφείων με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ., χωρίς τον περιορισμό για συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, ενώ σε περίπτωση ιδιοκτησίας εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ. και μεγαλύτερου, η ανέγερση γραφείου είναι δυνατή με συντελεστή δόμησης αυτό της Οικιστικής Ζώνης, νοούμενου ότι το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1 και 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, και υπό προϋποθέσεις που αφορούν την αύξηση του απαιτούμενου αριθμού χώρων στάθμευσης, τη δημιουργία, όπου είναι εφικτό, απομονωτικής λωρίδας πρασίνου, ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους, κ.ο.κ.

12.7.8 Χωροθετική Πολιτική για Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών

12.7.8.1 Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών, όπως σταθμός οχημάτων ταξί, σταθμός μεταφοράς δεμάτων, γραφείο ενοικίασης οχημάτων, ή πρακτορείο στοιχημάτων, είναι δυνατόν να χωροθετηθεί στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, καθώς και σε Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που η καθορισμένη εμπορική περιοχή/άξονας βρίσκεται κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας που αποτελεί πρωτεύουσα οδική αρτηρία. Επιχείρηση Εξειδικευμένων Υπηρεσιών είναι επίσης δυνατόν να χωροθετηθεί σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στη Γεωργική Ζώνη εντός των καθορισμένων Περιοχών Αναζωογόνησης, και εφάπτονται του νέου περιμετρικού δρόμου.

12.7.8.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλει όρους ώστε 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.

12.8 Εξέταση Αίτησης για Υπερκατάστημα εκτός των Καθορισμένων Περιοχών

12.8.1 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την ανέγερση υπερκαταστήματος με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 2.000 τ.μ., σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες ως επιτρεπόμενες. Κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της αίτησης θα εξασφαλισθούν οι απόψεις του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, της Γενικής Διεύθυνσης Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης, του Τμήματος Δημοσίων Έργων, και του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

12.8.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις των πιο πάνω όσον αφορά την εκτίμηση της αναγκαιότητας για πρόσθετη επιφάνεια για εμπορική ανάπτυξη, πέραν των προσφερόμενων δυνατοτήτων στις καθορισμένες περιοχές, καθώς και των υφιστάμενων τέτοιων αναπτύξεων στην ευρύτερη περιοχή, καθώς και σε αξιολόγηση

του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης, και αφού ληφθούν υπόψη ποσοτικές και ποιοτικές παράμετροι (όρια, ιεράρχηση, μέγεθος, ρόλος, περιοχή εξυπηρέτησης και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των καθορισμένων εμπορικών περιοχών).

12.8.3 Η Πολεοδομική Αρχή θα προβαίνει επίσης σε εκτίμηση των επιπτώσεων του τύπου της συγκεκριμένης ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές εμπορικής δραστηριότητας, και ιδιαίτερα των επιπτώσεων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη:

- Τα όρια, την ιεραρχία, το μέγεθος, τον ρόλο, την περιοχή εξυπηρέτησης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε στοιχείου του υφιστάμενου εμπορικού δικτύου στην αντίστοιχη και την ευρύτερη περιοχή εξυπηρέτησης.
- Τη δυνατότητα και χωρητικότητα του κάθε στοιχείου του υφιστάμενου εμπορικού δικτύου να ικανοποιήσει την πίεση για αύξηση (ή μείωση) της εμπορικής δραστηριότητας, καθώς και τη δυνατότητα ποιοτικής διαφοροποίησης της εμπορικής δραστηριότητας.

12.8.4 Τα πιο πάνω θα πρέπει να αξιολογηθούν με βάση τόσο ποσοτικές παραμέτρους (π.χ. τα προβλεπόμενα επίπεδα πληθυσμών, την υφιστάμενη προσφορά και τύπο εμπορικών χρήσεων), όσο και ποιοτικές παραμέτρους (π.χ. την επάρκεια και δυνατότητες παροχής χώρων στάθμευσης, διακίνησης πεζών, προσβασιμότητας, τις κυκλοφοριακές επιπτώσεις και την αύξηση των διακινήσεων του πληθυσμού και τις επιπτώσεις στις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων).

12.8.5 Σε περίπτωση που με βάση την πλήρη ανάλυση των πιο πάνω σχετικών εκτιμήσεων και αξιολογήσεων, αποδειχθεί η ανάγκη για υλοποίηση του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων περιοχών, για ολοκλήρωση της αξιολόγησης της αίτησης, με βάση τα σχετικά στοιχεία που θα υποβληθούν, θα ακολουθηθεί η μέθοδος της διαδοχικής προσέγγισης, εξετάζοντας τις δυνατότητες χωροθέτησης της συγκεκριμένης ανάπτυξης, ως ακολούθως:

- (α) Χωροθέτηση σε κατάλληλες Περιοχές/Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας.
- (β) Χωροθέτηση σε χώρους που δυνατόν να προκύψουν ως επέκταση κατάλληλων υφιστάμενων περιοχών / αξόνων εμπορικής δραστηριότητας.
- (γ) Χωροθέτηση κοντά σε υφιστάμενες Περιοχές/Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας.
- (δ) Χωροθέτηση σε άλλες κατάλληλες περιοχές, και ιδιαίτερα σε περιοχές που εξυπηρετούνται ή μπορούν να εξυπηρετηθούν με εναλλακτικά μέσα μεταφοράς πέραν του ιδιωτικού οχήματος.

12.9 **Απαιτούμενα Έγγραφα για Εξέταση Αιτήσεων για Υπεραγορές, Υπερκαταστήματα, Οργανωμένα Εμπορικά Κέντρα και Πολυκαταστήματα**

12.9.1 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 μελέτες *Κυκλοφοριακών και Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων*, όπως εξειδικεύεται συγκεκριμένα στη συνέχεια, οι οποίες θα κατατίθενται με την πολεοδομική αίτηση:

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

Κατά την εξέταση αιτήσεων με μεικτό εμβαδόν μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χωροθέτησή τους, θα κατατίθεται με την πολεοδομική αίτηση *Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον*.

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

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

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

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

12.10 Άλλες Πολιτικές

12.10.1 Εμπορική Ανάπτυξη που αφορά τη Διάθεση Γεωργικών Προϊόντων

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

12.10.2 Εμπορική Ανάπτυξη μεταξύ Υφιστάμενων Εμπορικών Οικοδομών

Ανάπτυξη που αφορά Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 150 τ.μ., είναι δυνατόν να επιτραπεί σε ιδιοκτησία η οποία εφάπτεται δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται εκατέρωθεν από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής, που προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου, και νοουμένου ότι τα όρια των τεμαχίων των αναπτύξεων αυτών απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Ανάπτυξη τέτοιου τύπου είναι επίσης δυνατόν να επιτραπεί σε ιδιοκτησία που βρίσκεται σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις, σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη των 50 μέτρων μεταξύ τους.

12.10.3 Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιοτεχνική ή Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή

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

12.10.4 Μη Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας

Γενικά, σε καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας που είναι ταυτόχρονα καθορισμένοι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας, και με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων αυτών και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες λόγω της φύσης τους προσελκύουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία, 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.

12.10.5 Καταστήματα Πώλησης Ερωτικών Ειδών

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

12.10.5.2 Καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοά πολυκαταστήματος και όχι σε περίοπτη θέση, δεν διαθέτουν εξωτερικές διαφημίσεις, φωτογραφίες, κ.λπ., και μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου παρεμβάλλεται προθάλαμος για σκοπούς οπτικής απομόνωσης.

12.10.5.3 Ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για κατάσταση πώλησης ερωτικών ειδών θα απαιτείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

12.11 **Αξιολόγηση Αιτήσεων**

Κατά την αξιολόγηση αιτήσεων για χωροθέτηση εμπορικών και γραφειακών αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα.

- (α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας ή της προς εξυπηρέτηση, κατά περίπτωση, περιοχής, και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από αυτή.
- (β) Το ενδεχόμενο υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης, δυσχερειών στην κυκλοφορία και παρακώληση 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, 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, η δυνατότητα εκτεταμένης τοπιοτέχνησης της ιδιοκτησίας, η διασφάλιση μεγαλύτερων αποστάσεων από τα όρια, κ.ο.κ., για περιορισμό των οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στους περιοίκους.
- (δ) Τη διασφάλιση επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης και διακίνησης για πεζούς και οχήματα, καθώς και διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (ε) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού, και ορθολογική ένταξη στον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της περιοχής.
- (στ) Την υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης της ανάπτυξης.
- (ζ) Τη συμπερίληψη στην ανάπτυξη των απαραίτητων για τη λειτουργία αποθηκευτικών χώρων, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δεν θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης, και δεν θα δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις.
- (η) Τα πορίσματα Κυκλοφοριακής Μελέτης, όπου η εκπόνηση της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια, ή η Πολεοδομική Αρχή κρίνει απαραίτητη για αξιολόγηση των επιπτώσεων της ανάπτυξης και επίλυση ενδεχόμενων κυκλοφοριακών προβλημάτων.
- (θ) Τα πορίσματα Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, με βάση τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.
- (ι) Τα πορίσματα Μελέτης Εμπορικών Επιπτώσεων, όπου η εκπόνηση της καθορίζεται από εξειδικευμένη πρόνοια.

12.12 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Εμπορικών/Γραφειακών Αναπτύξεων

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

Πίνακας 12.2 Χωροθετική Εμπορική και Γραφειακή Πολιτική στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών			
	Τύπος Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Παρατηρήσεις Προϋποθέσεις
1	Κατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνον (μέχρι 250 τ.μ.)
		Οικιστικές Ζώνες	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μέχρι 50 τ.μ. και νοουμένου ότι η ιδιοκτησία βρίσκεται σε κύριο ή δευτερεύον οδικό δίκτυο, και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή/άξονα εμπορικής δραστηριότητας Μικρά περίπτερα μέχρι 25 τ.μ.
2	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης με μέγιστο εμβαδόν χώρου πωλήσεων της τάξης των 150 τ.μ.	Κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή κατά μήκος δευτερεύοντος οδικού δικτύου, ή στον ιστορικό πυρήνα	Νοουμένου ότι η ιδιοκτησία βρίσκεται μεταξύ υφιστάμενων εμπορικών αναπτύξεων συνεχούς μορφής και τα όρια των τεμαχίων των αναπτύξεων δεν απέχουν απόσταση μεταξύ τους μεγαλύτερη των 75 μέτρων, ή των 50 μέτρων σε περίπτωση ιδιοκτησίας στον ιστορικό πυρήνα
3	Κατάστημα Πώλησης Ερωτικών Ειδών	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Προϋποθέσεις
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Προϋποθέσεις
4	Εκθεσιακός Χώρος	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους ανάπτυξης
5	Πολυκατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Πολυκαταστήματα μέχρι 1.000 τ.μ.
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Πολυκαταστήματα μέχρι 1.000 τ.μ.
6	Υπεραγορά	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Υπεραγορά μέχρι 1.000 τ.μ.

		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Υπεραγορά μέχρι 1.000 τ.μ.
		Ιδιοκτησίες στις βόρειες Περιοχές Αναζωογόνησης, εντός ή και εκτός Ορίου Ανάπτυξης	Η ιδιοκτησία να εφάπτεται του νέου περιμετρικού δρόμου Μέχρι 1.000 τ.μ.
		Άλλες Περιοχές	Μέθοδος διαδοχικής προσέγγισης
7	Υπερκατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Υπερκατάστημα μέχρι 1.000 τ.μ.
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Υπερκατάστημα μέχρι 1.000 τ.μ.
		Ιδιοκτησίες στις βόρειες Περιοχές Αναζωογόνησης, εντός ή και εκτός Ορίου Ανάπτυξης	Η ιδιοκτησία να εφάπτεται του νέου περιμετρικού δρόμου
		Άλλες Περιοχές	Μέθοδος διαδοχικής προσέγγισης
8	Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Μέχρι 3.000 τ.μ.
9	Εμπορική Ανάπτυξη Σύνθετου Τύπου	Άλλες περιοχές	Προτεραιότητα στις Γεωργικές Ζώνες εντός Περιοχών Αναζωογόνησης και κατά μήκος νέου περιμετρικού δρόμου
10	Γραφείο	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού
		Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Μικρής κλίμακας
		Οικιστικές Ζώνες	Μέχρι 130 τ.μ. σε συνδυασμό με την κατοικία του ιδιοκτήτη του τεμαχίου
		Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας	Μέχρι 200 τ.μ. Μεγαλύτερης κλίμακας υπό προϋποθέσεις
		Ειδική Περιοχή	Προϋποθέσεις οικείου κεφαλαίου
		Ιδιοκτησίες εντός της Περιοχής Αναζωογόνησης (εντός Ορίου Ανάπτυξης), κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου	Προϋποθέσεις οικείου κεφαλαίου
		Βιομηχανική Ζώνη ή Περιοχή	Σε ενιαία ανάπτυξη που αφορά χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, για αποκλειστική εξυπηρέτηση της επιχείρησης Γραφειακός χώρος μέχρι 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης
11	Επιχείρηση	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Διαμόρφωση χώρου

	Εξειδικευμένων Υπηρεσιών	Ιδιοκτησίες εντός της Περιοχής Αναζωογόνησης (εντός και εκτός Ορίου Ανάπτυξης), κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου	στάθμευσης οχημάτων για ολιγόχρονη στάθμευση, στάθμευση των οχημάτων προς ενοικίαση, ή των οχημάτων μεταφοράς δεμάτων
12	Εμπορική Ανάπτυξη που αφορά τη Διάθεση Γεωργικών Προϊόντων	Εκτός του Ορίου Ανάπτυξης	Μικρής κλίμακας ανάπτυξη, ελαφριά κατασκευή, και για διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στην ιδιοκτησία
13	Εμπορική Ανάπτυξη σε Βιοτεχνική ή Βιομηχανική Ζώνη	Βιοτεχνική ή Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή	Για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής
		Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη	

13. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

13.1 Γενικά

13.1.1 Τα πρατήρια πετρελαιοειδών αποτελούν μία υπηρεσία για την οποία τα τελευταία χρόνια έχει διαμορφωθεί η κοινή γνώμη ότι η λειτουργία της συνδέεται με τη δημιουργία δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον και προβλημάτων στην ανθρώπινη υγεία, παρόλο που επιστημονικά κάτι τέτοιο δεν έχει τεκμηριωθεί. Στο Τοπικό Σχέδιο Αθένου, 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.

13.2 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

13.2.1 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 της περιοχής γενικότερα.

13.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εγκατάσταση και λειτουργία πρατηρίου πετρελαιοειδών, υπό προϋποθέσεις, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη ή Άξονα Δραστηριότητας οποιασδήποτε Κατηγορίας, εφόσον βρίσκεται κατά μήκος καθορισμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ή και δρόμου δευτερεύουσας σημασίας που χαρακτηρίζεται ως βασικός συλλεκτήριος, ή και ως δευτερεύοντας συλλεκτήριος δρόμος.
- (β) Σε ιδιοκτησία που τμήμα της εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη ή Άξονα Δραστηριότητας οποιασδήποτε Κατηγορίας, και τμήμα της σε άλλη Πολεοδομική Ζώνη, εντός ή εκτός Ορίου Ανάπτυξης, εφόσον βρίσκεται κατά μήκος καθορισμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ή και δρόμου δευτερεύουσας σημασίας που χαρακτηρίζεται ως βασικός συλλεκτήριος, ή και ως δευτερεύοντας συλλεκτήριος δρόμος.
- (γ) Σε ιδιοκτησία που εμπίπτει στην Περιοχή Αναζωογόνησης, εφόσον βρίσκεται κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου, εντός ή και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης.
- (δ) Σε ιδιοκτησία που εμπίπτει στην Ειδική Περιοχή, εφόσον βρίσκεται κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου.

13.2.3 Νοείται ότι στις περιπτώσεις (β), (γ) και (δ) πιο πάνω, πρατήρια πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, δεν δύνανται να τοποθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 500 μ. μεταξύ τους.

13.3 Άλλες Χρήσεις σε Πρατήριο Πετρελαιοειδών

- 13.3.1** 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 Κανονισμούς. Νοείται ότι οποιαδήποτε χρήση, η οποία ταυτόχρονα εμπίπτει στον ορισμό της βιοτεχνικής ανάπτυξης Κατηγορίας Γ, 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.
- 13.3.2** Νοείται επίσης 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.

13.4 Προϋποθέσεις

13.4.1 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 στην 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 ή άλλες παρόμοιες χρήσεις, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φροντιστηρίων), θα είναι ίση ή μεγαλύτερη των 100 μ.

13.4.2 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, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, μεγαλύτερες από τις απαιτούμενες απόστάσεις από τα σύνορα, κ.ο.κ.

13.4.3 Σε περιπτώσεις γεινίασης πρατηρίου πετρελαιοειδών με Οικιστική Ζώνη, εκτός εάν η δραστηριότητα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου, σε απόσταση τουλάχιστον 8,00 μ. από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη δεν θα διεξάγεται καμία δραστηριότητα η οποία σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και ο χώρος θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα με δενδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να μην επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών, άλλων χρήσεων, έστω και αν αυτές προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

13.4.4 Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών, ή/και για την βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και εάν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της παραγράφου 13.4.2 πιο πάνω. 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 αυτή θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής.

13.4.5 Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

13.5 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

Στον Πίνακα 13.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση πρατηρίων πετρελαιοειδών.

Πίνακας 13.1 Χωροθετική Πολιτική για Πρατηρία Πετρελαιοειδών στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών		
Τύπος / Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Προϋποθέσεις
Πρατήρια Πετρελαιοειδών	Εμπορική Ζώνη ή Άξονας Δραστηριότητας	Ιδιοκτησία κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, βασικού συλλεκτήριου δρόμου ή δευτερεύουσας σημασίας συλλεκτήριου δρόμου
	Τμήμα της ιδιοκτησίας σε Εμπορική Ζώνη και τμήμα σε άλλη Πολεοδομική Ζώνη (εντός ή εκτός Ορίου Ανάπτυξης)	Ιδιοκτησία κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, βασικού συλλεκτήριου δρόμου ή δευτερεύουσας σημασίας συλλεκτήριου δρόμου
	Περιοχή Αναζωογόνησης	Ιδιοκτησία κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου
	Ειδική Περιοχή	Ιδιοκτησία κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου

14. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

14.1 Γενικά

- 14.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει, μεταξύ άλλων, στρατηγικούς στόχους οι οποίοι σχετίζονται με τον τομέα της μεταποίησης και της αποθήκευσης προϊόντων. Οι στόχοι αυτοί αφορούν την αύξηση της παραγωγικής δυναμικότητας της οικονομίας, τη βελτίωση της παραγωγικότητας με την ενδυνάμωση της προς δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας, την ενίσχυση της παραγωγικής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης, και την προώθηση της διάχυσης νέων τεχνολογιών.
- 14.1.2** Για επίτευξη των πιο πάνω στόχων καθορίζονται άξονες ανάπτυξης για βελτίωση της επιχειρηματικότητας και προσέλκυση επενδύσεων, ενίσχυση των συνθηκών ανταγωνισμού και τεχνολογική αναβάθμιση.
- 14.1.3** Στην περιοχή της Αθηνών λειτουργούν σήμερα πολύ λίγες επιχειρήσεις μεταποίησης με κλίμακα βιομηχανίας. Η συντριπτική πλειονότητα των επιχειρήσεων αφορά οικογενειακές μονάδες με κλίμακα βιοτεχνίας και μικρό αριθμό εργαζομένων, που έχουν ιδιαίτερα μεγάλη σημασία για την τοπική οικονομία.

14.2 Προβλήματα

14.2.1 Τα βασικά προβλήματα στον τομέα της μεταποίησης είναι τα εξής :

- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, αλλά κατά κύριο λόγο βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να είναι διασκορπισμένες στον οικισμό, επιβαρύνοντας τις γειτονικές χρήσεις και με δυσμενείς συνέπειες στο περιβάλλον. Σημειώνεται ότι ορισμένες κατηγορίες υφιστάμενων βιοτεχνιών δεν επηρεάζουν τις γειτονικές χρήσεις, αλλά αντίθετα λειτουργούν ως υποστηρικτικές λειτουργίες για τις οικιστικές περιοχές.
- (β) Η Βιομηχανική Περιοχή Αθηνών είναι πλήρης, ενώ η Βιομηχανική Ζώνη στα νότια του οικισμού, στον δρόμο προς Λάρνακα μέσω Αβδελλερού, δεν διαθέτει ακόμη οποιαδήποτε υποδομή.
- (γ) Αρκετές από τις υφιστάμενες βιοτεχνίες δεν διαθέτουν το απαραίτητο σύγχρονο τεχνολογικό υπόβαθρο, τόσο όσον αφορά την αποτελεσματικότητα της παραγωγής, όσο και την προστασία του περιβάλλοντος.

14.3 Ειδική Στρατηγική και Βασικοί Στόχοι

14.3.1 Η Ειδική Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών για τον τομέα της μεταποίησης είναι η κατά το δυνατό συγκέντρωση των μονάδων, οι οποίες προκαλούν οχληρία, δεν σχετίζονται με συχνότητα ανάγκης εξυπηρέτησης των πολιτών, και προκαλούν τη μεγαλύτερη καταπόνηση στο περιβάλλον και τις ανέσεις, στις καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες. Επιπλέον, εκτός των καθορισμένων Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών, η χωροθέτηση βιοτεχνιών και μικρών αποθηκών οι οποίες σχετίζονται με την εξυπηρέτηση των πολιτών και δεν προκαλούν αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και

τις ανέσεις της περιοχής, είναι δυνατόν να χωροθετούνται και σε άλλες περιοχές, στα πλαίσια ενός πολυλειτουργικού συστήματος ανάπτυξης.

14.3.2 Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της μεταποίησης είναι οι ακόλουθοι:

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

14.4 Κατηγορίες Βιομηχανικών/ Βιοτεχνικών Αναπτύξεων και Αποθηκών

14.4.1 Οι βιομηχανικές, βιοτεχνικές και αποθηκευτικές αναπτύξεις εμπίπτουν στις ακόλουθες Κατηγορίες:

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

Στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται οι τύποι αναπτύξεων που εμπίπτουν στις πιο πάνω Κατηγορίες.

14.4.2 Ο τρόπος λειτουργίας, ο εξοπλισμός, οι διεργασίες, και η φύση των πρώτων και άλλων υλών που χρησιμοποιούνται, παράγονται και αποβάλλονται σε βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις, καθορίζουν τον επηρεασμό της ευρύτερης περιοχής, του περιβάλλοντος και της δημόσιας υγείας γενικά.

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

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

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

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

14.5 Γενική Χωροθετική Πολιτική

14.5.1 Οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Β και Γ, και οι αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β, θα χωροθετούνται στις καθορισμένες Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Ζώνες ή Περιοχές της αντίστοιχης Κατηγορίας, και όπου αλλού καθορίζεται από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου. Ορισμένοι τύποι εργαστηρίων Κατηγορίας Β και Γ περιορισμένης κλίμακας είναι δυνατόν να χωροθετούνται σε Άξονες Δραστηριότητας και σε Οικιστικές Ζώνες, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα επιβαρύνουν με οποιοδήποτε τρόπο τις ανέσεις των περιοίκων και θα συμβάλουν στη δημιουργία ποικιλότητας και ενδιαφέροντος στην οργάνωση του οικισμού.

14.5.2 Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η χωροθέτηση άλλων χρήσεων πέραν της βιομηχανικής και των αποθηκών, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από άλλη εξειδικευμένη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου, και η άλλη χρήση είναι αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία τους. Ειδικά για Βιομηχανικές Περιοχές, στις επιτρεπόμενες χρήσεις εμπίπτουν οι χρήσεις που περιλαμβάνονται στους

περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Μίσθωση Ιδιοκτησίας μέσα σε Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Κανονισμούς.

14.5.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απορρίψει αίτηση για εγκατάσταση βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ανάπτυξης ή αποθηκευτικής ανάπτυξης Κατηγορίας Α των τύπων που περιγράφονται στις ακόλουθες υποκατηγορίες του σχετικού Καταλόγου Βιομηχανιών Κατηγορίας Α, ο οποίος περιέχεται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου, έστω και σε περίπτωση αίτησης σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, όταν κατά την κρίση της η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι ασυμβίβαστη με άλλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις στην περιοχή, ή είναι επικίνδυνη λόγω της φύσης της ή των υλικών που αποθηκεύονται, χρησιμοποιούνται ή παράγονται σε αυτή. Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατόν να υποδείξει εναλλακτική χωροθέτηση εντός της ίδιας Ζώνης ή Περιοχής, νοουμένου ότι αυτό επιβάλλεται λόγω της φύσης της ανάπτυξης και του βαθμού επηρεασμού του περιβάλλοντος:

- (α) Θερμικές Επεξεργασίες Παντός Είδους Ύλης
- (β) Διύλιση Πετρελαίου, Καθαρισμός Φυσικού Αερίου, Παραγωγική Επεξεργασία Άνθρακα
- (γ) Διεργασίες Συντήρησης, Επισκευής, Καθαρισμού παντός είδους
- (δ) Διεργασίες Παραγωγής Οικοδομικών Υλικών
- (ε) Διεργασίες Επεξεργασίας Αποβλήτων
- (στ) Μορφοποίηση και Φυσική – Μηχανική Επιφανειακή Επεξεργασία Μετάλλων και Πλαστικών
- (ζ) Επεξεργασία – Κατεργασία Δέρματος, Γούνας, Κλωστοϋφαντουργία

14.6 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

14.6.1 Οι βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α χωροθετούνται αποκλειστικά σε Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α. Στο Τοπικό Σχέδιο δεν καθορίζεται Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, και συνεπώς η χωροθέτηση βιομηχανικής ανάπτυξης της αναφερόμενης Κατηγορίας δεν επιτρέπεται.

14.6.2 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση Βιομηχανικής Ανάπτυξης Παραγωγής Έτοιμου Σκυροδέματος και άλλης ανάπτυξης παρόμοιου τύπου (που αποτελούν Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α), σε περιοχή εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη θα εξυπηρετεί κατά κύριο λόγο τις ανάγκες της Αθήνου.
- (β) Η ανάπτυξη θα βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης, κατά προτεραιότητα στη νότια περιοχή της Αθήνου (νότια του δρόμου προς Λάρνακα), και σε επαρκή απόσταση από το Όριο Ανάπτυξης ώστε να αποφεύγονται οχλήσεις από σκόνη και θόρυβο.

- (γ) Το ελάχιστο μέγεθος της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας θα είναι της τάξης των 5.000 τ.μ.
- (δ) Η ανάπτυξη δεν θα είναι ορατή από τμήμα οποιουδήποτε κυρίου δρόμου και θα βρίσκεται σε απόσταση τουλάχιστον ενός χιλιομέτρου από τέτοιο δρόμο.
- (ε) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει αρνητικά, ή παραβιάζει με οποιοδήποτε τρόπο, τις ανέσεις και τα οικολογία της περιοχής, τους υδάτινους πόρους, τις γεωργικές καλλιέργειες, αρχαιότητες ή άλλα αξιόλογα στοιχεία του φυσικού ή δομημένου περιβάλλοντος.
- (στ) Θα διασφαλίζεται ικανοποιητική σύνδεση με το κύριο οδικό δίκτυο και δεν θα δημιουργούνται προβλήματα για την ασφαλή και άνετη διακίνηση της τροχαίας στην περιοχή.

14.6.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει κατάλληλους όρους για τον περιορισμό ενδεχόμενων αισθητικών, λειτουργικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων από βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου. Σε κάθε περίπτωση θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

14.7 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

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

14.8 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α

Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α επιτρέπονται κατά κανόνα σε Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α. Στο Τοπικό Σχέδιο δεν καθορίζεται Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, και συνεπώς η χωροθέτηση βιοτεχνικής ανάπτυξης της αναφερόμενης Κατηγορίας δεν επιτρέπεται.

14.9 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

14.9.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

- (α) Στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες Κατηγορίας Β.
- (β) Στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β.
- (γ) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει συνολικό εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής, ούτε δυσμενείς επιπτώσεις στην ομαλή κυκλοφορία της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης. Σε τέτοια περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθήκης έκθεσης των παραγόμενων προϊόντων.

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

14.9.3 Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 14.9.1 πιο πάνω, και σε ιδιοκτησία στην οποία χωροθετείται πρατήριο πετρελαιοειδών, υπό προϋποθέσεις που περιγράφονται στο οικείο Κεφάλαιο.

14.10 Χωροθετική Πολιτική για Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ

14.10.1 Οι Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ επιτρέπεται να χωροθετούνται σε Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές Κατηγορίας Β. Η χωροθέτηση Βιοτεχνικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Γ εκτός των Βιοτεχνικών Ζωνών/Περιοχών είναι επίσης δυνατή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον το μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι της τάξης των 200 τ.μ.

14.10.2 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση Βιοτεχνικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Γ όπως ζαχαροπλασטיών, αρτοποιιών, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντοτεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος, αργυροχοείων, αγγειοπλασטיών, εργαστηρίων παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρομοίων βιοτεχνιών, και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, καθώς και στην Ειδική Περιοχή ΕΠ, εφόσον η ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί ταυτόχρονα και ως πρατήριο λιανικής πώλησης, και διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία. Επιπλέον η ανάπτυξη πρέπει να διαθέτει ικανοποιητικές διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών.

14.10.3 Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου, εφόσον η ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

14.10.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση Βιοτεχνικής Ανάπτυξης Κατηγορίας Γ σε Οικιστική Ζώνη εντός της καθορισμένης Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (Οικιστική Ζώνη με τον κωδικό Κα6), με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., με σκοπό τη διατήρηση της παραδοσιακής λειτουργικής ποικιλότητας μέσα στον οικισμό, στον βαθμό που αυτό είναι δυνατό και δικαιολογημένο. Η Βιοτεχνική Ανάπτυξη είναι δυνατόν να αφορά παραδοσιακά ζαχαροπλαστικά και αρτοποιεία, καθώς και εργαστήρια παραδοσιακής χειροτεχνίας και παρασκευής παραδοσιακών εδεσμάτων / τροφίμων. Νοείται ότι η ανάπτυξη δεν

επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων, και διαθέτει ικανοποιητικές διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών.

14.11 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

14.11.1 Αποθηκευτικές Αναπτύξεις επιτρέπεται να χωροθετούνται σε Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές Κατηγορίας Α και Β, ανάλογα με την Κατηγορία στην οποία εμπίπτουν. Στο Τοπικό Σχέδιο δεν καθορίζεται Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Α, και συνεπώς η χωροθέτηση αποθηκευτικής ανάπτυξης της αναφερόμενης Κατηγορίας δεν επιτρέπεται.

14.11.2 Μικρές, λειτουργικά αυτοτελείς Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές, με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ.
- (β) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.
- (γ) Σε Γεωργική Ζώνη, σε σχέση με τη γεωργική ανάπτυξη η οποία διεξάγεται στην ίδια ακίνητη ιδιοκτησία.

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

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

14.12.1 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της όχλησης που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Παράλληλα, επιδιώκεται η αναβάθμιση των Ζωνών/Περιοχών αυτών και η γενική βελτίωση της εικόνας τους και η ορθολογική ένταξη τους σε αστικές περιοχές.

14.12.2 Για περιορισμό της όχλησης και για αναβάθμιση της αισθητικής της ανάπτυξης, καθορίζονται στην περίμετρο των Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Περιοχών, όπου είναι εφικτό, λωρίδες πρασίνου.

14.12.3 Σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε Βιομηχανική / Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή, και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά εφάπτονται της εξωτερικής περιμέτρου της Ζώνης/Περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο από αυτή που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης.

14.12.4 Για ουσιαστική αναβάθμιση της λειτουργίας των Βιομηχανικών Ζωνών/Περιοχών και βελτίωση της εικόνας τους, και δεδομένου του σύγχρονου τρόπου λειτουργίας επιχειρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:

- (α) Να επιβάλει όρους για δημιουργία προθήκης έκθεσης των προϊόντων, ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης και γενικά της Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής.
- (β) Να επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής και αποθήκευσης, καθώς και γραφεία αποκλειστικά σε σχέση με τη συγκεκριμένη επιχείρηση, νοουμένου ότι το εμβαδόν του γραφειακού χώρου δεν υπερβαίνει το 30% του συνολικού εμβαδού της επιτρεπόμενης ανάπτυξης. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων του μέρους της οικοδομής που αφορά το γραφειακό μέρος της ανάπτυξης κατά δύο, για βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης.
- (γ) Να επιβάλει όρους για κατάλληλη τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του γηπέδου, καθώς και τοπιοτέχνηση του δημόσιου χώρου πρασίνου, όπου αυτός απαιτείται.

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

14.12.6 Ο παραχωρούμενος από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία ανοικτός δημόσιος χώρος θα επιδιώκεται όπως χωροθετείται στα εξωτερικά όρια της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που συνορεύουν με Οικιστική Ζώνη, και θα απαιτείται όπως αυτός διαμορφώνεται με πυκνή και ψιλή δενδροφύτευση για σκοπούς απομόνωσης και διασφάλισης των ανέσεων παρακείμενων περιοχών κατοικίας.

14.12.7 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει στην καθορισμένη Γεωργική Ζώνη Γα4* και μέρος σε Βιομηχανική Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Γεωργική Ζώνη Γα4*, με στόχο τη διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Το εμβαδόν αυτό θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν διαφορά στις αξίες της γης εντός των δυο Ζωνών.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου υπερισχύουν των προνοιών της παραγράφου 3.8 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.

14.13 Ειδικές Πρόνοιες

- 14.13.1** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και την ερμηνεία όρων στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου, βιοτεχνικές και βιομηχανικές αναπτύξεις που δραστηριοποιούνται στην Ανακύκλωση Αστικών και άλλων Αποβλήτων, είναι δυνατό να χωροθετηθούν σε καθορισμένη Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή, ή σε περιοχή της υπαίθρου εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, ειδικά στον περίγυρο νόμιμα υφιστάμενου Χώρου Διαχείρισης Αστικών Αποβλήτων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας και το Τμήμα Περιβάλλοντος, καθώς και την Τοπική Αρχή, διαπιστώσει ότι η λειτουργία της ανάπτυξης, τα ανακυκλούμενα υλικά και οι μέθοδοι/διαδικασίες ανακύκλωσης, δεν επηρεάζουν ουσιωδώς γειτονικές ιδιοκτησίες και χρήσεις, περιλαμβανομένων και των δυνητικών περιοχών επέκτασης των Ζωνών Ανάπτυξης.
- 14.13.2** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει επέκταση νόμιμα υφιστάμενων βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων καθώς και αποθηκών που βρίσκονται έξω από την καθορισμένη Βιομηχανική Περιοχή, Βιομηχανική Ζώνη, Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη και Βιοτεχνική Ζώνη, σε ποσοστό πέραν του 20 % της κυβικής χωρητικότητας, αντί του 10%, όπως καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι η προτεινόμενη επέκταση δεν δημιουργεί οποιαδήποτε όχληση στην περιοχή, και διασφαλίζονται οι ανέσεις των περιοίκων, με την επιβολή κατάλληλων όρων όπως διαμόρφωση περιμετρικής λωρίδας δεντροφύτευσης, εγκατάσταση εξειδικευμένου μηχανισμού, κ.ά.).
- 14.13.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει κατά κανόνα αιτήσεις για εγκαταστάσεις βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης σε περιοχές έξω από τις καθορισμένες, ώστε σταδιακά να επιλυθούν τα προβλήματα που πηγάζουν από τη μη προγραμματισμένη κατανομή τέτοιων αναπτύξεων. Η Πολεοδομική Αρχή σε πολύ ειδικές περιπτώσεις, είναι δυνατό εντούτοις να επιτρέψει τέτοιες αναπτύξεις σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, όταν κρίνει ότι αυτές είναι απόλυτα συσχετισμένες με τη γεωργική παραγωγή και είναι αναγκαίες για την απρόσκοπτη λειτουργία της γεωργίας που διεξάγεται στο τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης ή άλλο παρακείμενο τεμάχιο που είναι κατάλληλο και ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δε θα επηρεάζει δυσμενώς το περιβάλλον και δε θα δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα. Ως αναπτύξεις του τύπου αυτού αναφέρονται ενδεικτικά οι προοριζόμενες για τη συσκευασία γεωργικών προϊόντων ή για την αποθήκευση λιπασμάτων, σπόρων, εργαλείων, κ.ο.κ.
- 14.13.4** Στο Σχέδιο Χρήση Γης καθορίζεται η χωροθέτηση βιομηχανικών αναπτύξεων που αφορούν βασική δημόσια υποδομή, όπως ο Βιολογικός Σταθμός στα βόρεια της κοινότητας, καθώς και οι υποσταθμοί της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου. Τυχόν απαραίτητη αναβάθμιση ή επέκταση των εγκαταστάσεων θα εξετάζεται με κριτήρια την παροχή της αναβάθμισης για σκοπούς εξυπηρέτησης της περιοχής, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων και στο περιβάλλον της περιοχής.
- 14.13.5** Αιτήσεις για ανέγερση σφαγείων, πτηνοσφαγείων, εκκολαπτηρίων και ειδικών μονάδων αναπαραγωγής πουλερικών επιτρέπονται μόνο εκτός της καθορισμένης Κτηνοτροφικής

Ζώνης, μετά από συνεννόηση της Πολεοδομικής Αρχής με τις αρμόδιες Υπηρεσίες και την Τοπική Αρχή, και εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις :

- (α) Τα σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια και οι ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών θα χωροθετούνται σε Γεωργική Ζώνη στις παρυφές της Κτηνοτροφικής Ζώνης και σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από τη Ζώνη αυτή. Επίσης, θα απέχουν τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από υφιστάμενες αδειούχες αναπτύξεις του ίδιου τύπου.
- (β) Η χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών θα γίνεται σε κατάλληλα επιλεγμένες περιοχές, όπου δεν υπάρχουν άλλες υφιστάμενες μη συμβατές αδειούχες αναπτύξεις.
- (γ) Για την ανάπτυξη θα ισχύουν οι πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

14.13.5 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας ή σε Γεωργική Ζώνη Γ4* και μέρος σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή στη Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας ή στη Γεωργική Ζώνη Γ4* ανάλογα, με στόχο τη διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Το εμβαδόν αυτό θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν διαφορά στις αξίες της γης εντός των δυο Ζωνών.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου υπερισχύουν των προνοιών της παραγράφου 3.8 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.

14.14 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια

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

- (α) Τις συνθήκες πρόσβασης και προσπέλασης προς την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
- (β) Τις ανέσεις γειτονικών περιοχών που ενδεχομένως είναι δυνατόν να προκύψουν από οποιαδήποτε μορφή ρύπανσης και όχλησης.
- (γ) Τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης.
- (δ) Τις επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε συγκεκριμένες περιοχές.

14.15 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων

Στον Πίνακα 14.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας βιομηχανικής, βιοτεχνικής και αποθηκευτικής ανάπτυξης.

Πίνακας 14.1 Χωροθετική Πολιτική για Βιομηχανικές / Βιοτεχνικές Αναπτύξεις και Αποθήκες στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών		
Τύπος / Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Παρατηρήσεις / Προϋποθέσεις
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Καμία	Δεν καθορίζεται Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α
Βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος (Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α)	Καμία	Σε εξαιρετικές περιπτώσεις σε Γεωργική Ζώνη εκτός Ορίου Ανάπτυξης (νότια)
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	
Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Καμία	Δεν καθορίζεται Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατ. Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέχρι 100 τ.μ.
	Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	
Συνεργεία επισκευών μεγάλων μηχανοκίνητων οχημάτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	
Πλυντήρια αυτοκινήτων (Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β)	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέχρι 100 τ.μ.
	Σε πρατήριο πετρελαιοειδών	Υπό προϋποθέσεις
	Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	
Βιοτεχνική Ανάπτυξη Κατηγορίας Γ	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	/
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέχρι 200 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέχρι 200 τ.μ.

	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Μέχρι 200 τ.μ.
	Ειδική Περιοχή ΕΠ	Μέχρι 100 τ.μ.
	Οικιστική Ζώνη στην ΠΕΧ	Μέχρι 200 τ.μ., μόνο για παραδοσιακές βιοτεχνίες
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α	Καμία	Δεν καθορίζεται Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α
Αποθηκευτική Ανάπτυξη Κατηγορίας Β	Βιομηχανική Ζώνη/Περιοχή Κατηγορίας Β	
	Βιοτεχνική Ζώνη /Περιοχή Κατηγορίας Β	Μέχρι 150 τ.μ.
	Μεικτή Βιομηχανική – Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέχρι 100 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέχρι 100 τ.μ.
	Γεωργική Ζώνη	Για υποστήριξη της γεωργικής ανάπτυξης

15. ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ

15.1 Γενικά

- 15.1.1** Βασικός στρατηγικός στόχος του Κράτους στον τομέα της εκπαίδευσης είναι η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός όλων των βαθμίδων της εκπαίδευσης και η δημιουργία ενός σύγχρονου, ανθρώπινου και δημοκρατικού σχολείου, όπου τα παιδιά θα έχουν ίσες ευκαιρίες για ανάπτυξη χωρίς διακρίσεις. Όσον αφορά την εθνική στρατηγική για την τριτοβάθμια εκπαίδευση, αυτή στοχεύει στην ανάπτυξη του τομέα με τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών, μέσω ενός αυστηρού νομικού πλαισίου το οποίο να διασφαλίζει την παροχή εκπαίδευσης υψηλής ποιότητας, με παράλληλη προώθηση της διά βίου εκπαίδευσης, της επαγγελματικής κατάρτισης και της έρευνας.
- 15.1.2** 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. Σημαντικός παράγοντας στη διαμόρφωση λειτουργικής χωροθετικής πολιτικής στον τομέα της εκπαίδευσης είναι το δεδομένο ότι τα ιδιωτικά και δημόσια εκπαιδευτήρια λειτουργούν με διαφορετικές ζώνες επιρροής και εξυπηρέτησης.
- 15.1.3** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Αθηνού λειτουργούν σήμερα δύο Δημοτικά Σχολεία και ένα Γυμνάσιο. Λυκειακή εκπαίδευση για τους μαθητές της Αθηνού παρέχεται στη Λάρνακα. Λόγω της κλίμακας και της απομόνωσης του οικισμού, στην Αθηνού τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας, αποτελούν σημαντικά στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης.

15.2 Προβλήματα

- 15.2.1** Η Αθηνού δεν αντιμετωπίζει οποιαδήποτε σοβαρά προβλήματα στον τομέα της εκπαίδευσης, ιδιαίτερα μετά την ανέγερση και λειτουργία του Γυμνασίου στα βορειοδυτικά του οικισμού.
- 15.2.2** Η προώθηση των διαδικασιών εξασφάλισης και η έγκαιρη αντιμετώπιση των οποιωνδήποτε προβλημάτων προκύψουν σε σχέση με τον νέο καθορισμένο χώρο για ανέγερση Δημοτικού Σχολείου στα δυτικά του οικισμού, σε χώρο με το νέο Γυμνάσιο Αθηνού, θα συμβάλει στην επίλυση των προβλημάτων που αντιμετωπίζονται στη λειτουργία των υφιστάμενων Δημοτικών Σχολείων στον πυρήνα του οικισμού.

15.3 Η Στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου

- 15.3.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης, αποτελεί ένα από τους στρατηγικούς στόχους του Κράτους.
- 15.3.2** 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, ιδιαίτερα από τον ιδιωτικό τομέα.

15.4. Ειδικόί Στόχοι και Προοπτικές

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

- (α) Η έγκαιρη διασφάλιση της γης η οποία είναι αναγκαία για νέα δημόσια σχολεία, ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση ολοκληρωμένο πρόγραμμα που συναρτάται με την αναμενόμενη κατανομή του μαθητικού πληθυσμού.
- (β) Η εφαρμογή των καθορισμένων και σύγχρονων ενιαίων προτύπων έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.
- (γ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.
- (δ) Η ενθάρρυνση της δημιουργίας παιδοκομικών σταθμών και νηπιαγωγείων, ώστε να παρασχεθούν επαρκείς υπηρεσίες και να αυξηθεί η ένταξη των γυναικών που το επιθυμούν στο εργατικό δυναμικό.

15.5 Χωροθέτηση Νηπιαγωγείων

15.5.1 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες και βασικούς συλλεκτήριους δρόμους, και νοουμένου ότι τηρούνται στον μέγιστο βαθμό οι γενικές προϋποθέσεις χωροθέτησης εκπαιδευτηρίων, όπως περιγράφονται στην παράγραφο 15.15 πιο κάτω.

15.5.2 Κάθε νηπιαγωγείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου, και πληθυσμό 600 ατόμων περίπου. Η γειτνίαση νηπιαγωγείων με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, η διαμόρφωση συνθηκών άνετης πρόσβασης, ο περιορισμός οχηματικών κινήσεων, κ.λπ., κρίνονται σημαντικά για διασφάλιση ηψηλού επιπέδου παροχής υπηρεσιών και ποιότητας περιβάλλοντος.

15.5.3 Νηπιαγωγεία είναι επίσης δυνατόν να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III), νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.

15.5.4 Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθος τους [Πίνακες 1α και 1β, αντίστοιχα, Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου]. Στις περιπτώσεις χωροθέτησης νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, το εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του Κεφαλαίου αυτού και του Παραρτήματος Δ είναι δυνατό να μειωθεί με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.

15.5.5 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται

για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παίδων Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

15.6 Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης

15.6.1 Η ανέγερση σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για τον σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στα Σχέδια Χρήσης Γης (σύμβολο δημοτικού σχολείου) και Πολεοδομικών Ζωνών (κωδικός Αα4) του Τοπικού Σχεδίου.

15.6.2 Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας. Κάθε δημόσιο δημοτικό σχολείο υπολογίζεται ότι εξυπηρετεί περιοχές κατοικίας ακτίνας 800-1.000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3.000 ατόμων. Όπου είναι εφικτό, τα δημόσια δημοτικά σχολεία είναι σκόπιμο να συνδυάζονται, χωροδομικά, με Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου, και να εξυπηρετούνται από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Τα δημόσια Δημοτικά Σχολεία θα χωροθετούνται κατά μήκος δευτερεύοντος οδικού δικτύου, ή κατ' εξαίρεση, σε δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών, και θα πρέπει να συνδέονται με τη γύρω περιοχή με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

15.6.3 Πέραν των καθορισμένων χώρων στο Τοπικό Σχέδιο για την ανέγερση δημόσιων Δημοτικών Σχολείων, η χωροθέτηση δημόσιων σχολείων της αναφερόμενης βαθμίδας είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι χώροι έχουν ήδη αναπτυχθεί από ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη την προηγούμενη παράγραφο, και τις γενικές προϋποθέσεις της παραγράφου 15.15.

15.6.4 Τα ιδιωτικά σχολεία στοιχειώδους εκπαίδευσης κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο συνόλου του οικισμού, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι γενικές προϋποθέσεις της παραγράφου 15.15:

- (α) Στους καθορισμένους χώρους που δείχνονται στα Σχέδια Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών.
- (β) Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και του νέου περιμετρικού δρόμου, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο *Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου*.
- (γ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου.

15.7 Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης

15.7.1 Η ανέγερση σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης επιτρέπεται κατά κύριο λόγο στους καθορισμένους για τον σκοπό αυτό χώρους που δείχνονται στα Σχέδια Χρήσης Γης και Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου.

15.7.2 Τα δημόσια σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης χωροθετούνται, κατά κύριο λόγο, στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν. Κάθε Δημόσιο Γυμνάσιο υπολογίζεται να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1.500 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 5.000 μέχρι 10.000 ατόμων. Οι χώροι που επιλέγονται εξυπηρετούνται επαρκώς από το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με τα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν, προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.

15.7.3 Πέραν των καθορισμένων στο Τοπικό Σχέδιο χώρων για την ανέγερση δημόσιων Γυμνασίων, η χωροθέτηση τους είναι δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες κατάλληλες περιοχές, σε περιπτώσεις όπου οι καθορισμένοι αυτοί χώροι έχουν ήδη αναπυχθεί ως ιδιωτικό εκπαιδευτήριο, έχοντας υπόψη τα κριτήρια χωροθέτησης της προηγούμενης παραγράφου, και τις γενικές προϋποθέσεις της παραγράφου 15.15.

15.7.4 Τα ιδιωτικά σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης κατά κύριο λόγο λειτουργούν σε επίπεδο πόλης, και όχι συνοικίας, και κατ' επέκταση, οι περιοχές επιρροής και εξυπηρέτησης είναι μεγαλύτερες από αυτές των δημοσίων σχολείων της ίδιας βαθμίδας. Ως εκ τούτου, η χωροθέτηση τους θα επιτρέπεται στους ακόλουθους χώρους, νοουμένου ότι τηρούνται οι γενικές προϋποθέσεις της παραγράφου 15.15:

- (α) Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- (β) Σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και του νέου περιμετρικού δρόμου, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο *Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου*.
- (γ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου.

15.8 Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

15.8.1 Η χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης επιτρέπεται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις ακόλουθες περιοχές, και νοουμένου ότι τηρούνται οι γενικές προϋποθέσεις της παραγράφου 15.15:

- (α) Στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- (β) Σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο *Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου*.

(γ) Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων και στην Ειδική Περιοχή ΕΠ, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου.

15.8.2 Τα Πρότυπα για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες Σχολές. Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη χωροθέτηση κάθε Σχολής, σύμφωνα με τα Πρότυπα του σχετικού Παραρτήματος. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα και τις ανάγκες της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας.

15.9 Πρότυπα Έκτασης Γηπέδου

Τα πρότυπα έκτασης γηπέδου για σχολεία δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης, τόσο δημόσιων όσο και ιδιωτικών, καθορίζονται στο σχετικό Παράρτημα του Τοπικού Σχεδίου.

15.10 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και Άλλες Παρόμοιες Χρήσεις

15.10.1 Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών.

15.10.2 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, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις και οι κυκλοφοριακές συνθήκες της οικιστικής περιοχής και πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το αρμόδιο Υπουργείο για ίδρυση και λειτουργία τέτοιων αναπτύξεων. Οι περιπτώσεις αυτές δεν περιλαμβάνουν σχολές χορού και ωδεία.

15.10.3 Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα, σχολές χορού και ωδεία, 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. Νοείται ότι η ανάπτυξη θα αφορά την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Κατά τη μελέτη της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, τα κυκλοφοριακά δεδομένα, καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι οποιοσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις.

15.10.4 Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου είναι δυνατόν να χωροθετηθούν σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και του νέου παρακαμπτηρίου δρόμου, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο *Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου*.

15.11 Ειδικές Σχολές

- 15.11.1** 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 την αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία.
- 15.11.2** Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν άνετη προσπέλαση, έτσι ώστε να μπορούν να εξυπηρετούν ευρύτερες περιοχές, και περιβάλλον υψηλής ποιότητας. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται για κάθε ειδική σχολή θα καθορίζεται από τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της συγκεκριμένης περίπτωσης.

15.12 Πολλαπλή Χρήση Σχολικών Χώρων

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

15.13 Συντελεστής Δόμησης

- 15.13.1** Σε ιδιοκτησίες στις οποίες χωροθετείται ανάπτυξη που αφορά σχολή στοιχειώδους ή μέσης εκπαίδευσης, καθώς και ανάπτυξη τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, ισχύουν τα ακόλουθα, ανεξάρτητα από τους ισχύοντες συντελεστές ανάπτυξης:
- (α) Για οικοδομές εντός Ορίου Ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.
 - (β) Για οικοδομές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, ισχύουν οι καθορισμένοι συντελεστές ανάπτυξης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης.

15.14 Επέκταση Υφιστάμενων Εκπαιδευτηρίων

- 15.14.1** Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων εκπαιδευτηρίων τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο σχετικό Παράρτημα του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται ως απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.

- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν κατά το δυνατόν τις απαιτήσεις της παραγράφου 15.15 (β) μέχρι (στ) πιο κάτω.
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης, με βάση σχετική άδεια οικοδομής, την οποία είχε η οικοδομή πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

15.15 Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

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

- (α) Να πληροί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο σχετικό Παράρτημα του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που καθορίζονται. Σε περίπτωση που διατίθενται χώροι στάθμευσης σε υπόγειο χώρο, η Πολεοδομική Αρχή θα τους συνυπολογίζει στους συνολικά απαιτούμενους χώρους.
- (δ) Να μην δημιουργεί κυκλοφορικά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληροί ψηλά αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.

15.16 Άλλες Πρόνοιες

15.16.1 Σε σχέση με ιδιοκτησία που τμήμα της επηρεάζεται από καθορισμένο χώρο ανέγερσης δημόσιου εκπαιδευτηρίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη μεταφορά του δομήσιμου εμβαδού που αναλογεί σε μέχρι το 30% του εμβαδού της ιδιοκτησίας, νοούμενου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης στην περιοχή. Νοείται ότι το μεταφερόμενο δομήσιμο εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης για κάθε προκύπτον οικόπεδο στο μη επηρεαζόμενο τμήμα της ιδιοκτησίας.

15.16.2 Σε περίπτωση που με βάση τον ευρύτερο εκπαιδευτικό προγραμματισμό, και νοούμενου ότι μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας επανεξέτασης καθορισμένου χώρου για ανέγερση δημόσιου εκπαιδευτηρίου (*ad-hoc* Επιτροπή, η οποία θα αποτελείται από εκπροσώπους των Γενικών Διευθυντών των Υπουργείων Εσωτερικών, Οικονομικών και Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας και του Διευθυντή του Τμήματος

Πολεοδομίας και Οικήσεως), διαπιστωθεί ότι ο χώρος αυτός δεν είναι αναγκαίος για τον αναφερόμενο σκοπό, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευτεί με την Τοπική Αρχή, είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανάπτυξη σύμφωνα με τις πρόνοιες της συννορεύουσας χαμηλότερης Οικιστικής Ζώνης.

15.17 Αποδέσμευση Χώρων Καθορισμένων ως Ζώνη Δημοσίων Χρήσεων για την Ανέγερση Εκπαιδευτηρίου

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

15.18 Εφαρμογή

15.18.1 Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων στις Περιοχές Ανάπτυξης, όπως και ο ρυθμός αύξησης των τιμών της γης, επιβάλλουν την όσο το δυνατό πιο έγκαιρη απόκτηση της γης που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων εκπαιδευτηρίων. Σε κεντρικές περιοχές, όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές γης είναι πολύ ψηλές, είναι δυνατό να υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης, όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία σχολείων με μέγεθος γηπέδου μικρότερο του καθοριζόμενου, κ.ο.κ.

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

- (α) Τη διάθεση επαρκών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση της γης η οποία είναι αναγκαία για τον τομέα της εκπαίδευσης.
- (β) Το σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων.
- (γ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις, νοουμένου ότι στη συγκεκριμένη περιοχή ή πλησίον αυτής προνοείται η δημιουργία χώρου σχολείου. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, καθώς και οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.
- (δ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για δημόσια σχολεία μέσω της εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού ή/και της εφαρμογής των προνοιών για μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, εφόσον θεσπιστούν οι αναγκαίες νομοθεσίες.

15.19 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αναπτύξεων σε σχέση με την Εκπαίδευση

Στον Πίνακα 15.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων σε σχέση με την εκπαίδευση.

Πίνακας 15.1 Χωροθετική Πολιτική για Αναπτύξεις σε σχέση με την Εκπαίδευση στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών		
Τύπος / Κατηγορία Ανάπτυξης	Επιτρεπόμενη Περιοχή	Παρατηρήσεις / Προϋποθέσεις
Νηπιαγωγεία	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	
	Οικιστική Ζώνη	
Δημοτικά Σχολεία	Καθορισμένες Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Οικιστική Ζώνη	Κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας
	Οικιστική Ζώνη	Κατά μήκος νέου περιμετρικού δρόμου
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	
Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης	Καθορισμένες Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Οικιστική Ζώνη	Κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας
	Οικιστική Ζώνη	Κατά μήκος νέου περιμετρικού δρόμου
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	
Τριτοβάθμια Εκπαίδευση	Καθορισμένες Ζώνες Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Οικιστική Ζώνη	Κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας
	Οικιστική Ζώνη	Κατά μήκος νέου περιμετρικού δρόμου
	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	

Φροντιστήρια	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	
	Οικιστική Ζώνη κατά μήκος τοπικού οδικού δικτύου	Μέχρι 20 τ.μ.
	Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δευτερεύοντος οδικού δικτύου	Μέχρι 130 τ.μ.
	Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας	Μέχρι 200 τ.μ. Μεγαλύτερο εμβαδόν υπό προϋποθέσεις
	Οικιστική Ζώνη κατά μήκος νέου περιμετρικού δρόμου	Μέχρι 200 τ.μ. Μεγαλύτερο εμβαδόν υπό προϋποθέσεις

16. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

16.1 Γενικά

- 16.1.1.** Ο τομέας της υγείας βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα.
- 16.1.2** Η εισαγωγή του Γενικού Σχεδίου Υγείας (ΓΕΣΥ) αναμένεται να συμβάλει στην αναβάθμιση όλων των υπηρεσιών υγείας, στην αποκέντρωση των υπηρεσιών, ιδιαίτερα όσον αφορά την πρωτοβάθμια φροντίδα και στη χρήση συγχρόνων μεθόδων ελέγχου των παρεχόμενων υπηρεσιών καθώς και στην αξιοποίηση και ενίσχυση των υφισταμένων νοσηλευτηρίων και τη δημιουργία πολυδύναμων κέντρων υγείας.
- 16.1.3** Στην περιοχή της Αθηνού λειτουργεί ήδη Αγροτικό Νοσοκομείο, το οποίο θεωρείται επαρκές για την κάλυψη των αναγκών της κοινότητας. Με τις υπηρεσίες που προσφέρει μπορεί να καλύψει απλά περιστατικά και παρέχει πρωτοβάθμια περίθαλψη. Το Υπουργείο Υγείας προγραμματίζει να ανεγείρει στον υφιστάμενο χώρο του Κέντρου, καινούργιο Κέντρο Υγείας και με την ολοκλήρωση του να προχωρήσει στην κατεδάφιση του παλαιού. Η περιοχή Αθηνού θα συνεχίσει να εξαρτάται από το Νοσοκομείο Λάρνακας για τα άλλα επίπεδα περίθαλψης και παροχής υπηρεσιών υγείας.

16.2 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

- 16.2.1** Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας, αποτελεί βασικό στρατηγικό στόχο του Κράτους. Η υλοποίηση του στόχου αυτού θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από την επέκταση και αναβάθμιση των υπηρεσιών υγείας και από τις συνεργασίες που αναμένεται να προκύψουν με αναγνωρισμένα ιατρικά κέντρα του εξωτερικού. Η εξέλιξη αυτή, αν και φαίνεται να έχει μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ήδη διαγράφεται μέσα από το ενδιαφέρον για δημιουργία ιδιωτικών νοσοκομείων και εξειδικευμένων ιατρικών κέντρων τα οποία προσφέρουν ολοκληρωμένες υπηρεσίες σε ασθενείς.
- 16.2.2** Η αναγκαιότητα για διασφάλιση πρόσβασης για όλους σε υπηρεσίες υγείας μακροχρόνιας φροντίδας, καθώς και σε άλλες απαραίτητες εγκαταστάσεις που θα διευκολύνουν τη διαβίωση και πλήρη ένταξη στην κοινότητα και στην αγορά εργασίας ιδιαίτερα των ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού, επιβάλλει την εισαγωγή ευέλικτων πολιτικών για ανάπτυξη της αναγκαίας υποδομής κοινωνικής μέριμνας σε κατάλληλες τοποθεσίες.

16.3 Βασικοί Στόχοι

- 16.3.1** Για ουσιαστική αναβάθμιση του τομέα της υγείας και των παρεχόμενων υπηρεσιών, και ενσωμάτωση στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνού των νέων τάσεων, καθορίζονται οι πιο κάτω βασικοί στόχοι:
- (α) Η αναβάθμιση της περιοχής του Αγροτικού Ιατρείου Αθηνού, η βελτίωση του οδικού δικτύου και της προσπέλασης στον χώρο, και η παροχή δυνατοτήτων για

τις απαραίτητες επεκτάσεις για επαρκή εξυπηρέτηση του κοινού και εύρυθμη λειτουργία του Ιατρείου.

- (β) Η ενθάρρυνση και η ισόρροπη κατά το δυνατό κατανομή στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ιδιωτικών ιατρείων και κλινικών, σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιας μεταφοράς, και σε περιοχές με περιβάλλον υψηλής ποιότητας.
- (γ) Η αναβάθμιση του επιπέδου των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, προς εξυπηρέτηση του πληθυσμού, όσο και προς προσέλκυση ξένων, στα πλαίσια ενθάρρυνσης του ιατρικού τουρισμού, με τον καθορισμό χωροθετικής πολιτικής για ιδιωτικά Νοσοκομεία, εξειδικευμένες κλινικές και ιατρικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών, σε κατάλληλες περιπτώσεις, τόσο εντός του Ορίου Ανάπτυξης, όσο και στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων.
- (δ) Η χωροθέτηση των αναγκαίων ιδρυματικών διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας σε κατάλληλα σημεία του αστικού ιστού, και ιδιαίτερα διευκολύνσεων που αφορούν τις πλέον ευάλωτες ομάδες (άτομα τρίτης ηλικίας, άτομα με αναπηρίες, μονογονικές οικογένειες, οικογένειες με σοβαρά κοινωνικά ή άλλα προβλήματα, μετανάστες, άτομα που ζουν σε υποβαθμισμένες αστικές περιοχές, άτομα με σοβαρές ασθένειες ή εξαρτήσεις, τα οποία χρειάζονται ιδρυματική βοήθεια, κ.ά.).

16.4 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και Άλλα Ιατρικά Κέντρα

- 16.4.1** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές, διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα, ανεξαρτήτως μεγέθους, θα επιτρέπονται σε περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I), καθώς και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου.
- 16.4.2** Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα, είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, καθώς σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στις Περιοχές Αναζωογόνησης και βρίσκονται κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου, εντός ή εκτός Ορίου Ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο *Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου*.
- 16.4.3** Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποφασίζει κατ' αξία για αιτήσεις οι οποίες αφορούν ιδιωτικές κλινικές, σε ιδιοκτησίες σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, εφόσον αυτές αφορούν κλινικές μίας ειδικότητας, με μέγιστο αριθμό κλινών τις 15, και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η πρόνοια για μείωση στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης.

16.5 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία

- 16.6.1** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης και εξυπηρέτησης επιμέρους αστικών περιοχών. Για τον λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία επιτρέπονται σε περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III).
- 16.5.2** Ιδιωτικά ιατρεία είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, καθώς και σε ιδιοκτησίες κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο *Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου*.
- 16.5.3** Ιατρεία και διαγνωστικά κέντρα μικρής κλίμακας είναι δυνατόν να επιτρέπονται σε Οικιστικές Ζώνες, με μέγιστο συνολικό εμβαδόν της τάξης των 130 τ.μ., και βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ανοικτούς χώρους πρασίνου. Νοείται ότι η ανάπτυξη θα αφορά την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Κατά τη μελέτη της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων, τα κυκλοφοριακά δεδομένα, καθώς και τις τυχόν συνθήκες συγκέντρωσης παρόμοιων τέτοιων χρήσεων στην περιοχή και τον συγκεκριμένο δρόμο, ώστε να αποφευχθούν οι οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις.
- 16.5.4** Μικρό μεμονωμένο ιατρείο, μέγιστου εμβαδού της τάξης των 65 τ.μ., που αφορά την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, είναι δυνατόν να χωροθετηθεί σε Οικιστική Ζώνη σε ιδιοκτησία εμβαδού ίσου με το ήμισυ κανονικού οικοπέδου, νοουμένου ότι παρέχεται ο απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης, και νοουμένου ότι τυχόν κλιμακοστάσιο που εξυπηρετεί την οικοδομή δεν είναι κοινόχρηστο.
- 16.5.5** Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια, τα οποία με βάση το Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου αποτελούν βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ, είναι δυνατόν να χωροθετούνται στη Βιοτεχνική Ζώνη, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, με μέγιστο εμβαδόν μέχρι 200 τ.μ. Χημεία και μικροβιολογικά εργαστήρια είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται στην Ειδική Περιοχή ΕΠ.

16.6 Χωροθετική Πολιτική για Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας

- 16.6.1** Διάφοροι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας, οι οποίοι εμπίπτουν στα πλαίσια των βασικών στόχων της παρούσας πολιτικής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ., θα επιτρέπονται, στις περιοχές κεντρικών λειτουργιών και σε Οικιστικές Ζώνες μέσα στο Όριο Ανάπτυξης, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους και κοντά σε δημόσιους ανοικτούς χώρους, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων.
- 16.6.2** Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας είναι επίσης δυνατόν να χωροθετηθούν στις Περιοχές Αναζωογόνησης, με συντελεστή δόμησης αυτό της Οικιστικής Ζώνης, σε περίπτωση Περιοχής Αναζωογόνησης που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη, ή συντελεστή δόμησης

0,30:1, σε περίπτωση Περιοχής Αναζωογόνησης που εμπίπτει σε Γεωργική Ζώνη (Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων).

- 16.6.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τήρηση αυξημένων αποστάσεων από γειτονικές ιδιοκτησίες ή/και για σχετική οπτική απομόνωση, με την επιβολή κατάλληλων όρων. Στις περιπτώσεις τέτοιων αναπτύξεων σε περιοχές κατοικίας δεν θα ισχύει η πρόνοια για μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης στο 70% του συντελεστή της επικρατούσας χρήσης,

16.7 Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων και Προϋποθέσεις

Αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο θα εξετάζονται με βάση τις σχετικές βασικές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη που καθορίζονται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και των Προτύπων για Παροχή και Διασφάλιση Χώρων Στάθμευσης, καθώς και 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.

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

- (γ) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- (δ) Τις απόψεις του αρμόδιου Υπουργείου Υγείας.

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

Στον Πίνακα 16.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση της κάθε κατηγορίας κλινικής και ιατρείου, καθώς και διευκολύνσεων κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής.

Πίνακας 16.1 Χωροθετική Πολιτική για Αναπτύξεις Υγείας και Κοινωνικής Μέριμνας στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών		
Τύπος / Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Ζώνη / Περιοχή	Παρατηρήσεις / Προϋποθέσεις
Ιδιωτικές κλινικές	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Οικιστικές Ζώνες	Κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος του κυρίου και δευτερεύοντος οδικού δικτύου	Κλινικές μίας ειδικότητας, μέγιστος αριθμός κλινών 15
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κλινικές μίας ειδικότητας, μέγιστος αριθμός κλινών 15
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και του νέου περιμετρικού δρόμου	Προϋποθέσεις κεφαλαίου Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου
	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Προϋποθέσεις κεφαλαίου Εξειδικευμένες Αναπτύξεις
	Ειδική Περιοχή ΕΠ	Προϋποθέσεις κεφαλαίου Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου
Ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	
	Οικιστική Ζώνη	Μέχρι 130 τ.μ.
	Οικιστική Ζώνη	Μέχρι 65 τ.μ. για επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη σε ιδιοκτησία εμβαδού ίσου με το ήμισυ κανονικού οικοπέδου
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας και του νέου περιμετρικού δρόμου	Προϋποθέσεις κεφαλαίου Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου
Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας και Κοινοτικής Υποδομής (στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ά.	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας και νέου περιμετρικού δρόμου	Προϋποθέσεις κεφαλαίου Πολιτική κατά μήκος Δρόμου προς Λάρνακα και κατά μήκος Περιμετρικού Δρόμου
	Περιοχές Αναζωογόνησης	Εντός και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

Χημεία και Βιολογικά Εργαστήρια	Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέχρι 200 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Μέχρι 200 τ.μ.
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ	Μέχρι 200 τ.μ.
	Ειδική Περιοχή ΕΠ	

17. ΑΝΑΨΥΧΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ

17.1 Γενικά

Οι αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας αποτελούν βασικά συστατικά στοιχεία του αστικού συγκροτήματος, και υποβοηθούν στη λειτουργία και εξυπηρέτηση του πληθυσμού, σε επίπεδο κεντρικών και επιμέρους αστικών περιοχών, καθώς και στο σύνολο της αστικής περιοχής.

17.2 Προβλήματα

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

17.2.2 Επιπλέον, σε διάφορες περιοχές παρατηρείται ανεπαρκής παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική αναψυχή.

17.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

17.3.1 Η Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης στον τομέα αφορά την ενθάρρυνση χωροθέτησης διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας όλων των τύπων στις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών, τόσο σε επίπεδο γειτονιάς, περιβαλλοντικής περιοχής, και συνόλου του οικισμού, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής του πληθυσμού και τη βιωσιμότητα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

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

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

17.4 Βασικοί Στόχοι

17.4.1 Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τον τομέα παροχής διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας είναι:

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

(β) Η διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων ικανοποιητικού μεγέθους και ποιότητας.

- (γ) Η αποθάρρυνση οχληρών τύπων αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές, για ελαχιστοποίηση του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ευαίσθητων περιοχών.

17.5 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής

17.5.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής, (καφενεία, καφετερίες, εστιατόρια και ταβέρνες χωρίς μουσική, λέσχες, αθλητικοί σύλλογοι, υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο, κ.ά.), είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας όλων των Κατηγοριών.
- (γ) Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ.

17.5.2 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται, αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής, σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τις πιο πάνω, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής. Η πρόνοια αυτή ισχύει ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένο άξονα/περιοχή εμπορικής δραστηριότητας, ή σε χώρους/περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια τα ανάλογα βασικά κριτήρια που καθορίζονται στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.

17.6 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

17.6.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν εντονότερες επιβαρύνσεις σε σχέση με τις διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων της, που προκύπτουν μεταξύ άλλων λόγω προσέλευσης τροχαίας κυκλοφορίας και ηχορύπανσης, όπως για παράδειγμα οι κινηματογράφοι, οι μπουραρίες, τα εστιατόρια ή οι ταβέρνες με μουσική, είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- (γ) Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ.

17.7 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής

17.7.1 Αναπτύξεις που στεγάζουν διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής, οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη επηρεασμού των ανέσεων της, που προκύπτουν μεταξύ άλλων λόγω

προσέλκυσης τροχαίας κυκλοφορίας και ηχορύπανσης, όπως για παράδειγμα οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα, τα κέντρα με ηχητικές ή/και μουσικές εγκαταστάσεις, είναι δυνατό να χωροθετούνται:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (β) Στον Άξονα Κατηγορίας Ι.
- (γ) Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ.

17.8 Χωροθετική Πολιτική για Αίθουσες Δεξιώσεων

17.8.1 Οι αίθουσες δεξιώσεων αποτελούν ειδικού τύπου οχληρές αναπτύξεις αναψυχής/ψυχαγωγίας, που προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών. Στην αναφερόμενη κατηγορία δεν περιλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που ενσωματώνονται σε αναπτύξεις που διέπονται από τις πρόνοιες της ισχύουσας σχετικής Νομοθεσίας του Υφυπουργείου Τουρισμού. Καμιά τέτοιου τύπου ανάπτυξη δεν είναι δυνατόν να χρησιμοποιείται ως αυτοτελής Αίθουσα Δεξιώσεων χωρίς τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

17.8.2 Η χωροθέτηση αίθουσας δεξιώσεων είναι δυνατό να επιτραπεί μόνο στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι η ανάπτυξη εντάσσεται στον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, και το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.
- (β) Στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.
- (γ) Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν η αίθουσα προορίζεται να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τις οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει εμβαδόν ελεύθερο από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ., και με συντελεστή δόμησης 0,30:1, ή με συντελεστή δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος.
- (δ) Κατά μήκος του τμήματος του νέου περιμετρικού δρόμου που εμπίπτει στις καθορισμένες Περιοχές Αναζωογόνησης, ή σε άλλες κατάλληλες θέσεις εντός των Περιοχών Αναζωογόνησης, με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης 0,20:1 και 0,30:1 αντίστοιχα.
- (ε) Στην Ειδική Περιοχή ΕΠ.

17.8.3 Σε όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις, θα πρέπει να ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες τροχαίας ασφάλειας, και

αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με κύριο/πρωτεύον οδικό δίκτυο. Η προσπέλαση πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους/εξόδους, οι οποίες θα διασφαλίζουν ικανοποιητική ορατότητα. Η απόσταση της ανάπτυξης από το οδικό σύνορο πρέπει να είναι 6,00 μέτρα τουλάχιστον από το κύριο/πρωτεύον οδικό δίκτυο, και 4,00 μέτρα τουλάχιστον από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο, εκτός των περιπτώσεων ανάπτυξης στις Περιοχές Αναζωογόνησης, όπου η απόσταση της ανάπτυξης από τα σύνορα πρέπει να είναι 25,00 μέτρα τουλάχιστον από το κύριο/πρωτεύον οδικό δίκτυο, και 15,00 μέτρα τουλάχιστον από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την υποβολή Μελέτης Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων.

- (β) Θα παρέχονται οι απαιτούμενοι με βάση τα σχετικά Πρότυπα χώροι στάθμευσης, με εισόδους/εξόδους που θα διασφαλίζουν καλή ορατότητα, αποφεύγοντας οποιοδήποτε ενδεχόμενο στάθμευσης κατά μήκος της δημόσιας οδού. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να απαιτήσει την παροχή αυξημένου αριθμού χώρων από αυτόν που καθορίζεται στα σχετικά Πρότυπα.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο και θα διαθέτει εκτενείς υπαίθριους τοπιοτεχνημένους χώρους.

17.9 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

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

17.9.2 Οι Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας, ανάλογα με την περίπτωση, μπορούν να διακριθούν και να ομαδοποιηθούν σύμφωνα με το γενικό προσανατολισμό τους, σε εκείνες που έχουν ως επίκεντρο τα πιο κάτω:

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

πολιτισμό για σκοπούς επιμόρφωσης), ή τη συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική ή την τουριστική).

17.9.3 Οι πιο πάνω διευκολύνσεις διαφοροποιούνται επίσης ανάλογα με την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, το χώρο διεξαγωγής τους και τον τρόπο οργάνωσής τους (σε κλειστούς, ανοικτούς ή ημιυπαίθριους χώρους) ή ακόμη και το βαθμό όχλησης που δημιουργούν (ηχητικής, κυκλοφοριακής ή ατμοσφαιρικής).

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

17.10 Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας

17.10.1 Θεματικά Πάρκα

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

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

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

(γ) Η υψηλή ποιότητα σχεδιασμού, κατασκευών και τοπιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.

(δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου.

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

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

17.10.1.4 Θεματικά Πάρκα είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ., και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της περιοχής. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων και το ποσοστό κάλυψης, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.

17.10.1.5 Κρίνεται σκόπιμη, λόγω του σύνθετου χαρακτήρα των αναπτύξεων αυτών, η υποβολή προκαταρκτικής μελέτης στην Πολεοδομική Αρχή, για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

17.10.2 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

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

- 17.10.2.2** Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου της ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
 - (β) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- 17.10.2.3** Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, *take-away*).
- 17.10.2.4** Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών) ή μικρής κλίμακας «φάρμες» κατοικίδιων ζώων και πτηνών, ώστε το Κέντρο να εμπλουτίζεται λειτουργικά και να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.
- 17.10.2.5** Αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ., και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της περιοχής. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων και το ποσοστό κάλυψης, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.

17.11 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας

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

αναψυχής/ψυχαγωγίας, κ.λπ., που θα θεωρούνται αναπόσπαστο τμήμα τους και θα εξετάζονται με βάση την παρούσα πολιτική.

17.11.2 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5.000 τ.μ., και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί όχληση ή υποβάθμιση των ανέσεων της περιοχής. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου (όπως ενυδρεία, *bowling centres* και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3.500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρους τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών, καθώς και επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων.

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

17.11.4 Αναπτύξεις του τύπου αυτού δυνατό να χωροθετούνται και στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, υπό τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.

17.12 Διαβουλεύσεις με το Υφυπουργείο Τουρισμού

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

17.13 Βασικές Προϋποθέσεις

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

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

(β) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γεινιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γεινίαση με Οικιστική Ζώνη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Είναι δυνατόν να απαιτούνται ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.

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

17.14 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αναπτύξεων Αναψυχής/Ψυχαγωγίας

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

Πίνακας 17.1 Χωροθετική Πολιτική για Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών		
Τύπος / Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Ζώνη / Περιοχή	Παρατηρήσεις / Προϋποθέσεις
Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Ήπιας Μορφής	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας I και III	
	Ειδική Περιοχή ΕΠ	
	Άλλη Ζώνη	Προϋποθέσεις, Σύμφωνη γνώμη Τοπικής Αρχής
Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
	Ειδική Περιοχή ΕΠ	
Αναπτύξεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Οχληρής Μορφής	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας I	
Αίθουσες Δεξιώσεων	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Μέχρι 300 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Μέχρι 300 τ.μ.
	Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας	Για εξυπηρέτηση τελετών που σχετίζονται με θρησκευτικούς χώρους
	Ειδική Περιοχή ΕΠ	
	Κατά μήκος του τμήματος του νέου περιμετρικού δρόμου που εμπίπτει στις καθορισμένες Περιοχές Αναζωογόνησης, ή άλλη κατάλληλη περιοχή εντός των Περιοχών Αναζωογόνησης	Προϋποθέσεις
Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας (θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ψυχαγωγικού χαρακτήρα, κ.ά.)	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου 5.000 τ.μ.
Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας (λούνα παρκ, γήπεδα γκολφ, κέντρα ιππασίας, κ.ά.)	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου 5.000 τ.μ. 3.500 τ.μ. για κλειστού τύπου αναπτύξεις

18. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

18.1 Γενικά

- 18.1.1** Τα τελευταία χρόνια, η σχέση του πολιτισμού με την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του αστικού συμπλέγματος έχει διαφοροποιηθεί. Έχει γίνει κοινώς αποδεκτή η θετική επίδραση του πολιτισμού στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην εικόνα της πόλης και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, καθώς και η συνεισφορά του στον τομέα της απασχόλησης. Επιπρόσθετα, ο πολιτισμός συνδέεται με την ανάπτυξη και προβολή της Κύπρου ως τουριστικού προορισμού.
- 18.1.2** Σύμφωνα με τον *Στρατηγικό Σχεδιασμό για τον Πολιτισμό* του Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας η έννοια του Πολιτισμού στη σύγχρονη πραγματικότητα δεν περιλαμβάνει μόνο τις Καλές Τέχνες, αλλά αφορά επίσης στον τρόπο ζωής, στην πρόσληψη της ιστορίας, στην αυτοσυνειδησία της κοινωνίας, καθώς επίσης και στην εξέλιξη της τεχνολογίας. Ως εκ τούτου, το εύρος του πεδίου της πολιτιστικής διακυβέρνησης και πολιτικής συνδέεται άμεσα όχι μόνο με τη σύγχρονη καλλιτεχνική δημιουργία, αλλά και με άλλα ουσιώδη θέματα όπως είναι η κοινωνική ενσωμάτωση και συνοχή, η πολιτιστική ποικιλομορφία, η αστική αναζωογόνηση, η εθνική οικονομία και η παιδεία.
- 18.1.3** Ως εκ τούτου, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, υποδομή και διευκολύνσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αναπτύξεων και χρήσεων οι οποίες σχετίζονται με τα πιο πάνω, και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μουσεία, θέατρα, βιβλιοθήκες, χώρους εκθέσεων έργων τέχνης, πολιτιστικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα, και άλλα παρόμοια.

18.2 Προβλήματα

Ανάμεσα στα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στον οικισμό περιλαμβάνεται η ανεπάρκεια της πολιτιστικής υποδομής, που θα συνέβαλλε στην καλλιέργεια του πληθυσμού, στην ανάδειξη των πολιτιστικών πόρων και θα υποστήριζε τη σύζευξη πολιτισμού και τουρισμού, ως σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων.

18.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

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

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

18.4 Ειδικοί Στόχοι και Προοπτικές

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

18.4.2 Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου Αθηνού σε ότι αφορά τον τομέα αυτό είναι:

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

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

18.5 Χωροθετική Πολιτική για Πολιτιστική Υποδομή

18.5.1 Η πολιτιστική υποδομή αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας της πόλης. Οι πολιτιστικές χρήσεις οι οποίες προωθούνται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της πόλης ή/και τις περιφέρειες που εξυπηρετεί ή/και που έχουν παγκύπρια εμβέλεια, θα χωροθετούνται κατά κανόνα, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, εφόσον αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας της περιοχής και της ενιαίας ταυτότητας του αστικού συγκροτήματος.

18.5.2 Παράλληλα, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις είναι σκόπιμο να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, και σε υποπεριοχές του αστικού συγκροτήματος ανάλογα με την ακτίνα επιρροής τους.

18.5.3 Αναπτύξεις που στεγάζουν πολιτιστικές δραστηριότητες είναι δυνατό να χωροθετούνται:

(α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.

(β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III.

(γ) Στις Περιοχές Αναζωογόνησης, με συντελεστή δόμησης αυτό της Οικιστικής Ζώνης, σε περίπτωση Περιοχής Αναζωογόνησης που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη,

ή συντελεστή δόμησης 0,30:1, σε περίπτωση Περιοχής Αναζωογόνησης που εμπίπτει σε Γεωργική Ζώνη (Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων).

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

18.5.5 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 ένταξη 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. Παράλληλα, θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

18.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους

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

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

- (α) Τον βαθμό προβολής του μνημείου.
- (β) Τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες.
- (γ) Την ένταξη στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

18.6.3 Σε κατάλληλες περιπτώσεις και κατόπιν διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή, η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει την ενσωμάτωση παρεμβάσεων τέχνης σε ανοικτούς χώρους (πάρκα, πλατείες, κυκλικούς κόμβους και δρόμους), ώστε να προβάλλεται ο σύγχρονος πολιτισμός και να αναβαθμίζεται ο δημοτικός χώρος.

19. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

19.1 Γενικά

19.1.1. Η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού στα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης, έχουν δημιουργήσει έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές.

19.1.2 Στην περιοχή του οικισμού λειτουργούν σήμερα η Κοινοτική Αίθουσα Αθλοπαιδιών, όπως και δύο γήπεδα ποδοσφαίρου, τα οποία ανήκουν σε τοπικούς αθλητικούς συλλόγους, καθώς και ιδιωτικά γυμναστήρια, και η υποδομή αυτή ικανοποιεί σε σημαντικό βαθμό τις σχετικές ανάγκες. Ωστόσο, κρίνεται απαραίτητη η δημιουργία Κοινοτικού Αθλητικού Κέντρου, στο οποίο είναι δυνατόν να περιλαμβάνεται κολυμβητήριο, για ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του πληθυσμού.

19.2 Προβλήματα

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

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

19.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης

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

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

19.4 Βασικοί Στόχοι

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

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

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

19.5 Χωροθετική Πολιτική για Κλειστές Αθλητικές Διευκολύνσεις

19.5.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν κλειστούς χώρους είναι δυνατόν να χωροθετηθούν, ανάλογα με την κλίμακα και την ακτίνα επιρροής και εξυπηρέτησης που παρέχουν, στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, στην Ειδική Περιοχή ΕΠ, καθώς και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, υπό τις γενικές προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 19.6 πιο κάτω.

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

19.5.3 Μικρής κλίμακας κλειστά γυμναστήρια με μέγιστο συνολικό εμβαδόν 200 τ.μ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρομου, εφόσον η ανάπτυξη αφορά την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη, και νοουμένου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 19.7.

19.5.4 Κλειστά γυμναστήρια με μεγαλύτερο εμβαδόν, περιλαμβανομένων των κολυμβητηρίων, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, με συντελεστή δόμησης αυτό της επικρατούσας χρήσης, νοουμένου ότι η ιδιοκτησία είναι ελάχιστου εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ., και η οικοδομή απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα όρια της ιδιοκτησίας, εκτός του οδικού συνόρου με τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

19.5.5 Κλειστά γυμναστήρια με μεγαλύτερο εμβαδόν, περιλαμβανομένων των κολυμβητηρίων, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου, με συντελεστή δόμησης αυτό της επικρατούσας χρήσης, νοουμένου η οικοδομή απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα όρια της ιδιοκτησίας, εκτός του οδικού συνόρου με τον περιμετρικό δρόμο.

19.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

19.6.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που αφορούν ανοικτούς χώρους, ειδικότερα μεγάλης κλίμακας, μπορούν να χωροθετούνται κατά προτεραιότητα σε κατάλληλες περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο Εξειδικευμένες Αναπτύξεις.

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

19.6.3 Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου και άλλα γήπεδα είναι δυνατό να χωροθετηθούν κατά προτεραιότητα στις καθορισμένες Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τ.μ. τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις που περιγράφονται στο τέλος του Κεφαλαίου (εκτός της προϋπόθεσης για αυξημένους χώρους στάθμευσης), και ενώ εφαρμόζονται παράλληλα τα ακόλουθα:

(α) Η οικοδομή ή οποιαδήποτε ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.

(β) Οι κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις/χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) θα είναι ισόγειες και για αυτές θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της καθορισμένης πολεοδομικής ζώνης, με την προϋπόθεση ότι το συνολικό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

19.6.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πενταετούς πολεοδομικής άδειας σε ιδιοκτησία εντός Ορίου Ανάπτυξης, ελάχιστου εμβαδού της τάξης των 4.000 τ.μ. (αφαιρουμένων όλων των δεσμεύσεων), για την κατασκευή ενός μίνι γηπέδου ποδοσφαίρου μόνο, ή μέχρι δύο γηπέδων καλαθόσφαιρας, πετόσφαιρας, χειροσφαίρισης, αντισφαίρισης και παρόμοιων μικρών τέτοιων ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων, νοουμένου ότι διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις περιοίκων. Πέραν των γενικών προϋποθέσεων, θα ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Η απόσταση των επιμέρους αθλητικών διευκολύνσεων και μικρού περιπτέρου από τα σύνορα θα είναι τουλάχιστον 20,00 μέτρα, ενώ των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων τουλάχιστον 5,00 μέτρα.

- (β) Οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) θα είναι συνολικού εμβαδού της τάξης των 100 τ.μ., και το ύψος τους δεν θα υπερβαίνει τα 5,00 μέτρα.
- (γ) Στην περίμετρο του τεμαχίου θα δημιουργείται περιμετρική λωρίδα πλάτους τουλάχιστον 5,00 μέτρων, με πυκνό και ψηλό πράσινο, ενώ οι υπόλοιποι ανοικτοί χώροι θα τοπιοτεχνούνται κατάλληλα.
- (δ) Όπου κρίνεται αναγκαίο θα απαιτείται η ηχομόνωση των αθλητικών διευκολύνσεων με ηχοπετάσματα, τα οποία θα απέχουν τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (ε) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις θα διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντας τον όταν πρόκειται για φωτισμό προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.

19.6.5 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε αναπτύξεις ανοικτών αθλητικών διευκολύνσεων είναι δυνατό να συνυπάρχουν κτιριακές εγκαταστάσεις, νοουμένου ότι οι αθλητικές διευκολύνσεις δεν εμπίπτουν σε Ζώνες Προστασίας Δα, ως ακολούθως, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που ισχύουν άλλες σχετικές προϋποθέσεις με βάση άλλη πολιτική:

- (α) Οι υποστηρικτικές χρήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη, μικρό περίπτερο, κ.ο.κ.), θα είναι ισόγειες με μέγιστο ύψος οικοδομής 5,00 μέτρα και με συνολικό εμβαδόν όχι μεγαλύτερο του 10% του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού, ή τα 200 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (β) Παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις, οι οποίες μαζί με τις υποστηρικτικές χρήσεις δεν θα υπερβαίνουν τους συντελεστές ανάπτυξης της πολεοδομικής ζώνης, όταν αυτή βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Σε περιπτώσεις που η ανοικτή αθλητική διευκόλυνση βρίσκεται εντός Ορίου Ανάπτυξης, τότε ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για τις παρεμπόμπουσες κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις και τις υποστηρικτικές χρήσεις θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων στην πολεοδομική ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν το 0,40:1 και 0,25:1, αντίστοιχα.

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

19.7 Βασικές Προϋποθέσεις

Κατά την εξέταση αιτήσεων για κλειστές αθλητικές διευκολύνσεις θα λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

- (β) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (γ) Θα δημιουργούνται υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.
- (δ) Μεγάλο μέρος των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα πρέπει να προσφέρεται σε ισόγειο επίπεδο. Στις περιπτώσεις κλειστών αθλητικών διευκολύνσεων εκτός των καθορισμένων περιοχών, το ποσοστό αυτό πρέπει να αυξάνεται σε τουλάχιστον το 40% των απαιτούμενων χώρων.
- (ε) Σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη εμπίπτει ή γειτνιάζει με περιοχή όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη στην ηχορύπανση (π.χ. Οικιστική ή άλλη Ζώνη όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης και θα απαιτεί ειδική ηχομόνωση των κλειστών εγκαταστάσεων της ανάπτυξης.
- (ζ) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας είναι δυνατή η επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

19.8 Πίνακας Επιτρεπόμενων Περιοχών Χωροθέτησης Αθλητικών Διευκολύνσεων

Στον Πίνακα 19.1 που ακολουθεί, καθορίζεται η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση αθλητικών διευκολύνσεων διαφόρων τύπων.

Πίνακας 19.1 Χωροθετική Πολιτική για Αθλητικές Διευκολύνσεις στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών		
Τύπος / Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Ζώνη / Περιοχή	Παρατηρήσεις / Προϋποθέσεις
Γυμναστήρια και Κλειστές Αθλητικές Εγκαταστάσεις	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III	
	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	
	Ειδική Περιοχή ΕΠ	
	Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και του νέου περιμετρικού δρόμου	Μέχρι 200 τ.μ. Για ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας απαιτείται ιδιοκτησία εμβαδού 1.000 τ.μ.
	Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου	Δεν καθορίζεται ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου
Ανοικτές Αθλητικές Εγκαταστάσεις	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	

Μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου	Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	Χωρίς να είναι μέρος αθλητικού κέντρου, υπό προϋποθέσεις
Ένα μίνι γήπεδο ποδοσφαίρου, ή δύο άλλου τύπου γήπεδα	Ζώνη Ανάπτυξης	Προσωρινή άδεια, υπό προϋποθέσεις

20. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

20.1 Γενικά

Στο Τοπικό Σχέδιο Αθηνών δεν είναι πρακτικά δυνατόν να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατόν να υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, εφόσον, μεταξύ άλλων, νέοι και σύγχρονοι τύποι ανάπτυξης προωθούνται κατά τη διάρκεια ισχύος του Τοπικού Σχεδίου.

20.2 Χωροθετική Πολιτική

Σε περιπτώσεις αιτήσεων για τύπους ανάπτυξης που δεν περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση κατ' αξία, μέσα στο ακόλουθο πλαίσιο γενικών αρχών:

- (α) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται, όπου είναι δυνατόν και επιθυμητό, μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων ή άλλων χρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μελετά κατ' αξία τη χωροθέτηση τους εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για τον συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ιδιαίτερα, και ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή θα ακολουθείται η διαδοχική προσέγγιση, όπου θα επιδιώκεται κατά προτίμηση η χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων κοντά στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στον χώρο.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, τον χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατόν και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με τον τύπο της ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί ενδεχομένως αναγκαίους για την ορθή ένταξη της ανάπτυξης στον χώρο.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της ανάπτυξης θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, αφού ληφθούν υπόψη η φύση της ανάπτυξης, η προτεινόμενη τοποθεσία, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα πολεοδομικά κριτήρια. Σε καμία περίπτωση οι συντελεστές ανάπτυξης θα υπερβαίνουν τα καθοριζόμενα στην Πολεοδομική Ζώνη, ή τα

καθοριζόμενα από άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο.

21. ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

- 21.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών, δεν θα επιτρέπεται η λατομική και η μεταλλευτική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο δημοτικό περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες.
- 21.2** Ανεξάρτητα από την ανωτέρω γενική πολιτική, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παράταση της λειτουργίας υφιστάμενου λατομείου, το οποίο λειτουργεί νόμιμα, νοουμένου ότι πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις, και εφόσον εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής:
- (α) Η ανάπτυξη δεν είναι εμφανώς ορατή από υπεραστικό δρόμο ή αυτοκινητόδρομο ή δρόμο υπεριοδικής σημασίας.
 - (β) Δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των κατοίκων της περιοχής και η δημόσια υγεία, η ασφαλής διακίνηση οχημάτων και πεζών και οι γεωργικές και άλλες δραστηριότητες.
 - (γ) Δεν επηρεάζονται η ατμόσφαιρα, το περιβάλλον και το τοπίο, και η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται ότι επιτυγχάνεται η αποκατάσταση του τοπίου μετά τον τερματισμό της λατομικής εκμετάλλευσης.

22. ΤΗΛΕΟΠΤΙΚΟΙ Ή/ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ

- 22.1** Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Αθένου, οι Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατό να χωροθετούνται στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, στην Ειδική Περιοχή ΕΠ, ή στις Περιοχές Αναζωογόνησης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου.
- 22.2** Ανάπτυξη που αφορά την ανέγερση Τηλεοπτικού ή/και Ραδιοφωνικού Σταθμού πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 6,00 μέτρα από τα σύνορα.
 - (β) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης για επισκέπτες.
 - (γ) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή.
- 22.3** Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ. περίπου), είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε Άξονα Δραστηριότητας, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.

23. ΧΩΡΟΙ ΛΑΤΡΕΙΑΣ

23.1 Γενικά

23.1.1 Οι χώροι λατρείας οποιουδήποτε θρησκευματος αποτελούν συστατικά στοιχεία οργάνωσης και λειτουργίας μιας περιοχής, και ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να εξυπηρετούν επιμέρους περιοχές ή το σύνολο της δημοτικής περιοχής.

23.1.2 Τα κύρια προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζονται σε σχέση με τους χώρους λατρείας προκύπτουν κυρίως λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης προσώπων και οχημάτων σε συγκεκριμένες ώρες και ημέρες, με δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις της φιλοξενούσας περιοχής.

23.1.3 Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου Αθένου είναι η χωροθέτηση Χώρων Λατρείας ώστε να εξυπηρετούνται οι ανάγκες του πληθυσμού κατά ισορροπημένο τρόπο, χωρίς επηρεασμό των ανέσεων περιοχών κατοικίας, ειδικά σε ότι αφορά τις κυκλοφοριακές επιβαρύνσεις.

23.2 Χωροθετική Πολιτική

23.2.1 Χώροι Λατρείας είναι δυνατό να επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III.

23.2.2 Χώροι Λατρείας είναι δυνατό να επιτραπούν σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και κατά μήκος βασικών συλλεκτηρίων δρόμων, αφού ληφθούν σοβαρά υπόψη οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στις ανέσεις της περιοχής και την κυκλοφορία και στάθμευση οχημάτων. Στις περιπτώσεις αυτές το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,30:1 για ιδιοκτησίες εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ., και το 0,20:1 για ιδιοκτησίες μεγαλύτερου εμβαδού, ενώ ο συντελεστής δόμησης θα μειώνεται στο 70% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

23.2.3 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, και εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι οι οποίοι σχετίζονται με συγκεκριμένη τοποθεσία όπου υποβάλλεται η αίτηση για ανέγερση Χώρου Λατρείας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει τη χωροθέτηση τέτοιας ανάπτυξης περιορισμένου εμβαδού εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

23.3 Βασικές Προϋποθέσεις

Οι βασικές προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση Χώρων Λατρείας είναι οι ακόλουθες:

- (α) Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα σχετικά Πρότυπα θα αυξάνεται κατά 30%.
- (β) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μέτρα από όλα τα όρια του τεμαχίου, και θα χωροθετείται σε υψηλής ποιότητας τοπιοτεχνημένο χώρο.

- (γ) Θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Τοπικής Αρχής και της Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου.

23.4 Άλλες Πρόνοιες

Κατά τη μελέτη αίτησης για προσθήκες ή/και μετατροπές σε υφιστάμενο Χώρο Λατρείας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποφασίζει σχετικά μετά από αξιολόγηση της κλίμακας των προσθηκών/μετατροπών και τη φιλοξενούσα περιοχή, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.

24. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

24.1 Γενικά

- 24.1.1** Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης, αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης, και απεξάρτηση από τον τομέα του τουρισμού.
- 24.1.2** Για προώθηση της πιο πάνω γενικής πολιτικής, κρίνεται αναγκαία η εισαγωγή ειδικής χωροθετικής πολιτικής για νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις σύγχρονες τάσεις, καθώς και ευέλικτων πολιτικών που να επιτρέπουν εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, προσαρμοσμένες στα δεδομένα και ιδιαιτερότητες των αναπτύξεων αυτών και του ευρωπαϊκού χώρου.
- 24.1.3** Το παρόν Κεφάλαιο εισάγει επίσης εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων σε περιοχές εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης, όπως Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, Θεματικών Πάρκων, κ.λπ., αναπτύξεις για τις οποίες κατά κανόνα απαιτείται μεγάλη έκταση γης.

24.2 Βασικοί Στόχοι

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

24.3 Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

- 24.3.1** Οι περιοχές που έχουν καθορισθεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών βρίσκονται εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία του Τοπικού Σχεδίου, σε ευρεία ζώνη της περιφέρειας και κοντά στη Νεκρή Ζώνη, ώστε να δίδεται η δυνατότητα ισόρροπης ανάπτυξης και ευκαιριών στην περιοχή αυτή, και παράλληλα να μην διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.
 - (β) Εξυπηρετούνται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και είναι σχετικά κοντά σε εθνικό οδικό δίκτυο και άλλους δρόμους υπερτοπικής σημασίας.
 - (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.

(δ) Γειτνιάζουν με μεγάλους χώρους πρασίνου ή πάρκα.

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

(α) Στην περιοχή που εμπίπτει σε Γεωργική Ζώνη Γα4, βόρεια του οικισμού, από τα όρια της Οικιστικής Ζώνης μέχρι τη Νεκρή Ζώνη.

(β) Στην περιοχή που εμπίπτει σε Γεωργική Ζώνη Γα4, ανατολικά από τα όρια της καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης μέχρι τη Νεκρή Ζώνη, και νοτιοανατολικά του οικισμού, μέχρι τα όρια με το Σχέδιο Αναδασμού.

24.4 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

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

(α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολέγια, και άλλες εξειδικευμένες σχολές).

(β) Εκπαιδευτήρια.

(γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα, μεγάλα Διαγνωστικά Κέντρα και Ιατρικά Κέντρα Διεθνών Προδιαγραφών.

(δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα μεγάλης κλίμακας.

(ε) Θεματικά Πάρκα.

(στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.

(ζ) Τηλεοπτικοί και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.

24.5 Κατηγορίες και Βασικές Παράμετροι

Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίου και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης, και τις αποστάσεις από τα σύνορα. Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, σε όλες τις περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση ανοικτού δημοσίου χώρου ποσοστού 18% του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

24.5.1 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 60.000 τ.μ. Μικρότερο μέγεθος ιδιοκτησίας είναι δυνατόν να γίνει αποδεκτό μετά από διαβούλευση με το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας και νοουμένου ότι διασφαλίζεται η λειτουργία της Σχολής.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,30:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού, 1 για κάθε δύο φοιτητές.
- (ε) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (στ) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις όπως βιβλιοπωλείο, φαρμακείο, περίπτερο, μικρό κατάστημα ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεσιατόριο, κ.λπ. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 1.000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.
- (ζ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 50% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).

24.5.2 Εκπαιδευτήρια

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου καθορίζεται στον σχετικό Πίνακα του Παραρτήματος Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,20:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,30:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.

24.5.3 Εξειδικευμένα Ιατρικά και Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικοί Τύποι Κλινικών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 12.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,35:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως φαρμακείο, περίπτερο, ανθοπωλείο, καφενείο, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δύο κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση καταλυμάτων, ανάλογα με την περίπτωση και κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τη διαμονή των συγγενών των ασθενών με αριθμό κλινών όχι μεγαλύτερο από το 20% των κλινών της αντίστοιχής πρωτεύουσας χρήσης σε περιπτώσεις που δεν παρέχονται τέτοιου τύπου διευκολύνσεις σε τουριστικές ή άλλες ζώνες σε λειτουργικές αποστάσεις από την τοποθεσία της ανάπτυξης.

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

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 5.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,10:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,15:1, και ο αριθμός ορόφων τους δυο.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 50 χώροι, και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 20.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

24.5.5 Θεματικά Πάρκα

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει, θεματικό πάρκο επικεντρωμένο γύρω από ένα ή περισσότερα κεντρικά θέματα, όπου προσφέρονται μορφωτικές ή/ και ψυχαγωγικές υπηρεσίες στους επισκέπτες. Τα θεματικά πάρκα θα διαθέτουν εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, ανάλογα και αντίστοιχα με τη θεματική ενότητα, διαμορφωμένους και τοπιοτεχνημένους, με πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δενδροφύτευση κ.λπ., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 5.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,35:1, και ο αριθμός ορόφων τους δυο.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 150 χώροι, και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μέχρι δύο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

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

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

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 15.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,25:1, ο συντελεστής δόμησης το 0,35:1, και ο αριθμός ορόφων τους τρεις.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.

- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως καφεσιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

24.6 Βασικές Προϋποθέσεις

Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα φιλοτεχνημένους και τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Η ανάπτυξη γενικά θα σέβεται και αναδεικνύει κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει στοιχεία περιβαλλοντικού εμπλουτισμού, όπως πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, δένδροφυτεύσεις και τοπιοτεχνήσεις.
- (β) Η πολύ υψηλή αισθητική στάθμη των προτεινόμενων οικοδομών και κατασκευών και η ορθή ένταξη στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.
- (γ) Η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από άρτιο οδικό δίκτυο και η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης και η απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση της από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Σημειώνεται ότι για τα έργα αυτά κρίνεται απαραίτητο να διεξάγεται ειδική κυκλοφοριακή μελέτη.
- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.
- (ε) Κατά την αξιολόγηση σχετικής αίτησης θα λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής τόσο όσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση κατά το χρόνο μελέτης της αίτησης αλλά και της πιθανότητας επεκτάσεων στο μέλλον των υφιστάμενων Ορίων Ανάπτυξης.

24.7 Άλλες Πρόνοιες

24.7.1 Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο, δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου, και με βάση τις αντίστοιχες πρόνοιες και προϋποθέσεις.

24.7.2 Στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων είναι δυνατή η χωροθέτηση και άλλων αναπτύξεων, με βάση τις πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων.

24.7.3 Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας, κ.λπ.

24.7.4 Σε περίπτωση ένταξης περιοχών όπου εφαρμόζονται οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου σε Ζώνη Ανάπτυξης, για τις περιοχές αυτές θα συνεχίσουν να ισχύουν οι πρόνοιες του Κεφαλαίου, στις περιπτώσεις που θα υποβληθεί αίτηση για ανάπτυξη σε διάστημα που δεν θα υπερβαίνει τα πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου.

25. ΥΠΟΔΟΜΕΣ

25.1 Γενικά

25.1.1 Λόγω της συνεχιζόμενης έλλειψης σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο από την μη εφαρμογή του Σχεδίου για την Νήσο, επιδιώκεται μέσω της σταδιακής εφαρμογής της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφεται στο Κεφάλαιο 3, η ικανοποίηση των γενικότερων κεντρικών στόχων της εξοικονόμησης των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος, του προγραμματισμού των Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τις πραγματικές ανάγκες, της βελτιστοποίησης των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές και της σταδιακής οργάνωσης του αστικού συγκροτήματος, καθώς και της αναβάθμισης των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

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

25.2 Καθορισμός των Έργων Υποδομής

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

- (α) Αναπτύξεις που αφορούν στα δίκτυα υποδομής, όπως δίκτυα σταθμοί και υποσταθμοί μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας διαφόρων τύπων, τηλεπικοινωνιακοί σταθμοί και σταθμοί ραδιοεπικοινωνιών, σταθμοί πληροφορικής και τα δίκτυά τους, υδρευτικά και αρδευτικά έργα και δίκτυα, μονάδες αφαλάτωσης νερού, εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (φωτοβολταϊκά, ηλιοθερμικά, αιολικά πάρκα, κ.λπ.), και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις.
- (β) Αναπτύξεις που συναρτούνται με τις συγκοινωνίες και τις μεταφορές (οδικά δίκτυα διαφόρων επιπέδων, με τα συστατικά τους στοιχεία, πεζόδρομοι και ποδηλατόδρομοι, αεροδρόμια, λιμάνια, μαρίνες, και άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις).
- (γ) Βελτιωτικά έργα, όπως έργα προστασίας της παραλίας, αγκυροβολεία, αποβάθρες, υδατοφράκτες, εγγειοβελτιωτικά, αντιδιαβρωτικά και αποστραγγιστικά έργα, έργα απορροής όμβριων υδάτων, και άλλα παρόμοια, με τις σχετικές τους εγκαταστάσεις.
- (δ) Αναπτύξεις που συναρτώνται με τη διαχείριση αποβλήτων διαφόρων τύπων και κατηγοριών (αποχετευτικά δίκτυα και τα συστατικά τους στοιχεία, εγκαταστάσεις διαλογής, επεξεργασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης στερεών αστικών αποβλήτων, σταθμοί επεξεργασίας αστικών λυμάτων, κέντρο διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων, καθώς και άλλες παρόμοιες αναπτύξεις).

25.3 Προβλήματα σε σχέση με Υποδομές

Τα κυριότερα προβλήματα σε σχέση με τις υποδομές αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Την έλλειψη σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, λόγω της μη εφαρμογής του Σχεδίου για την Νήσο.
- (β) Την αδυναμία ή και την καθυστέρηση παροχής ή/και διαμόρφωσης σε αποδεκτά επίπεδα των αναγκαίων υποδομών για τις διάφορες επί μέρους χρήσεις και για ορθολογικά σύγχρονη διαχείριση αποβλήτων αστικής διασποράς.
- (γ) Την καταπόνηση του περιβάλλοντος.
- (δ) Το γεγονός της λειψυδρίας, η οποία δημιουργεί, μεταξύ άλλων, ανάγκες για υλοποίηση ακόμη περισσότερων έργων υποδομής, κυρίως κατασκευαστικών έργων, όπως υδατοφράκτες, έργα αφαλάτωσης, κ.ο.κ.

25.4 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικός Στόχος

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

25.5 Χωροθετική Πολιτική

Ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί τις γενικές και ειδικές πρόνοιες πολιτικής, όπως αυτές περιγράφονται πιο κάτω.

25.5.1 Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής

Η ανάπτυξη είναι δυνατό να επιτραπεί εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Αποτελεί έργο δημόσιας ωφέλειας και είναι εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής σημασίας, συντελεί ουσιαστικά στην οικονομική ανάπτυξη και συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην επίτευξη αιφόρου ανάπτυξης, είτε αυτό υλοποιείται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (κρατικούς και ημικρατικούς οργανισμούς), ή από τον ιδιωτικό τομέα και εξυπηρετεί, μεταξύ άλλων, και στόχους και πολιτικές του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- (β) Δεν επηρεάζει ουσιαστικά το περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους, το τοπίο, την οικολογία της περιοχής, τη δημόσια υγεία, τις ανέσεις καθορισμένων Ζωνών και Ορίων Ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη και τις δυνατότητες μελλοντικών τους επεκτάσεων, και την ασφαλή διακίνηση οχημάτων και πεζών στην περιοχή.
- (γ) Λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ορθή ένταξη της ανάπτυξης στο περιβάλλον και το τοπίο. Ιδιαίτερη προσπάθεια περιβαλλοντικής προσαρμογής θα

καταβάλλεται για έργο που είναι απαραίτητο να γίνει σε ευαίσθητες περιοχές, με βάση όσα αναφέρονται στο Κεφάλαιο 8 *Περιβάλλον* ή σε περιοχές αρχαίων μνημείων όπου η αισθητική, οικολογική ή άλλη ειδική αξία του περιβάλλοντος και του τοπίου θεωρείται υψίστης σημασίας.

- (δ) Δεν ρυπαίνει ή μολύνει την ατμόσφαιρα, τους υδάτινους πόρους, το έδαφος και το υπέδαφος, τους ποταμούς, τις ακτές και τις φυσικές ή τεχνητές λίμνες.
- (ε) Σε περίπτωση που τέτοιου τύπου αναπτύξεις συνδυάζονται με βιομηχανικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις διάθεσης αποβλήτων, κατά την αξιολόγηση της χωροθέτησης θα λαμβάνονται υπόψη κατά το δυνατό και ανάλογα με τη σημασία του έργου και οι αντίστοιχες Πολιτικές που αφορούν τις αναπτύξεις αυτές.
- (στ) Πληρούνται οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη.

25.5.2 Ειδικές Πρόνοιες Πολιτικής

Επιπρόσθετα των γενικών προνοιών χωροθετικής πολιτικής που περιγράφονται πιο πάνω, ανάπτυξη που αφορά έργο υποδομής θα επιτρέπεται εφόσον πληροί τις ειδικές πρόνοιες που καθορίζονται σε σχετική Εντολή με βάση το άρθρο 6 του Νόμου, ή ειδικές πρόνοιες που περιέχονται σε άλλα σχετικά Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, που αφορούν επιμέρους τύπους ανάπτυξης, που έμμεσα ή άμεσα αφορούν υποδομές.

25.6 Αναπτύξεις Εγκαταστάσεων για Αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας

Η χωροθέτηση ανάπτυξης που αφορά εγκαταστάσεις για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας όπως αιολικά πάρκα, ανεμογεννήτριες, φωτοβολταϊκά πάρκα, κ.λπ., επιτρέπεται μόνο εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, με βάση τις πρόνοιες και προϋποθέσεις σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών.

25.7 Σταθμοί Ραδιοεπικοινωνίας

Οι βασικές αρχές και κριτήρια χωροθέτησης των εγκαταστάσεων που αφορούν σταθμούς ραδιοεπικοινωνίας, ώστε να διασφαλισθεί η ορθή και επιτυχής ένταξη τους στο δομημένο και φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

25.8 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτρισμού και Τηλεπικοινωνιών

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

25.8.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για τη ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο.
- (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6,00 μ. από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
- (δ) Η οικοδομή θα είναι ψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

25.8.3 Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με την Αρχή η οποία υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου, και να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, οι οποίες γεινιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.

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

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

25.8.6 Αίτηση για προσθήκες/μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, ανεξάρτητα από ενδεχόμενες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της φιλοξενούσας περιοχής, θα εξετάζεται χωρίς να είναι αναγκαία η διαβούλευση με άλλες αρχές ή υπηρεσίες, όταν πληρούνται τα ακόλουθα:

- (α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιωδώς.
- (β) Ο εξοπλισμός του υποσταθμού έχει τα ίδια ή πιο σύγχρονα ή ποιοτικά αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά, σε σύγκριση με τον νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό και δεν ενισχύονται τα φορτία του.
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκομετατροπών δεν υπερβαίνει το 20% της εγκεκριμένης κυβικής χωρητικότητας του υποσταθμού.

26. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

26.1 Γενικά

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

26.2 Βασική Πολιτική

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

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

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

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την ανάπτυξη, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (δ) Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανάκλαστικές πινακίδες, ή οι πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

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

27. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

27.1 Γενικά

27.1.1 Για την επιτυχή υλοποίηση των βασικών στόχων και της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης, όπως περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στο περιορισμό της εξάπλωσης της ανάπτυξης εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης.

27.2 Προβλήματα

27.2.1 Τα κυριότερα προβλήματα που προκύπτουν από ανάπτυξη εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, και μη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.
- (β) Άστοχη εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων αξιόλογων περιοχών των αστικών συγκροτημάτων, που προκύπτουν από το φυσικό περιβάλλον, το αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο, και την πολιτιστική κληρονομιά.

27.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

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

- (α) Στον περιορισμό της αστικής ανάπτυξης εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, μόνο σε περιπτώσεις αναγκαίες που αφορούν την επίλυση ειδικών κοινωνικών προβλημάτων, ή την ενθάρρυνση επιθυμητών δραστηριοτήτων.
- (β) Στον περιορισμό του φαινομένου της αστικής διάχυσης.
- (γ) Στη διαφύλαξη και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και του τοπίου από τη διεύθυνση ασύμβατων λειτουργιών και χρήσεων.

27.4 Χωροθετική Πολιτική

27.4.1 Σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, πέραν από τις γεωργικές και δασοπονικές χρήσεις, θα επιτρέπονται μόνον χρήσεις οι οποίες περιγράφονται στα αντίστοιχα επιμέρους Κεφάλαια και στα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης του Τοπικού Σχεδίου, λαμβάνοντας ιδιαίτερα υπόψη τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 8 *Περιβάλλον*.

28. ΓΕΩΡΓΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ

28.1 Γεωργία

28.1.1 Η γεωργία είναι εξ' αντικειμένου και παραδοσιακά ένας εξαιρετικά δυναμικός τομέας της τοπικής οικονομίας στην Αθήνου, και εκτιμάται ότι θα παραμείνει ως ένας από τους σημαντικούς τομείς οικονομικής δραστηριότητας, δεδομένης της έκτασης της περιοχής αρδευόμενου Γεωργικού Αναδασμού. Παραδοσιακά, κύρια γεωργική καλλιέργεια στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Αθήνου ήταν τα σιτηρά. Στα βόρεια και βορειοδυτικά του οικισμού υπάρχουν εκτεταμένοι ελαιώνες, και στο παρελθόν η γη προς την κατεύθυνση του Πυροΐου αρδευόταν, και υπήρχαν περιβόλια και καλλιέργειες βαμβακιού. Η υλοποίηση Σχεδίου Αρδεύσιμου Αναδασμού έχει διανοίξει νέες προοπτικές για αρδευόμενες καλλιέργειες άλλων γεωργικών προϊόντων (κυρίως λαχανικών).

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

28.1.3 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η διαφύλαξη της γόνιμης και παραγωγικής γεωργικής γης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που αυτή αρδεύεται, και η διαφύλαξη των φυσικών πόρων της περιοχής. Για την υλοποίηση της πολιτικής στις Γεωργικές Ζώνες θα επιτρέπεται μόνο ανάπτυξη που θεωρείται απόλυτα απαραίτητη για τη γεωργική χρήση (δόμες, γεωργικές αποθήκες, κ.ο.κ., οι οποίες να δικαιολογούνται από την αντίστοιχη γεωργική καλλιέργεια και με μέγεθος ανάλογο του μεγέθους και του τύπου της γεωργικής ανάπτυξης που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία), ή/και ανάπτυξη που είναι δυνατό να επιτραπεί με βάση άλλα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

28.2 Κτηνοτροφία

28.2.1 Η κτηνοτροφία είναι εξαιρετικά σημαντικός τομέας οικονομικής δραστηριότητας για την περιοχή Αθήνου. Στα νότια του οικισμού, και κυρίως εντός της από παλαιότερα καθορισμένης Κτηνοτροφικής Ζώνης, υπάρχει μεγάλος αριθμός κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, μερικές από τις οποίες είναι σημαντικής κλίμακας. Επισημαίνεται, εντούτοις, πως αρκετές κτηνοτροφικές επιχειρήσεις λειτουργούν εκτός της συγκεκριμένης Κτηνοτροφικής Ζώνης, με αποτέλεσμα τη δημιουργία προβλημάτων λόγω της γεινίασης τους με άλλους τύπους ανάπτυξης.

28.2.2 Στο πλαίσιο της δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου 2020 καθορίστηκε μια δεύτερη Κτηνοτροφική Ζώνη στο νοτιοανατολικό τμήμα της Αθήνου (ανατολικά του δρόμου προς Λάρνακα, μέσω Αβδελλερού) και σε θέση, η οποία, στο πλαίσιο ειδικής μελέτης που έχει εκπονηθεί και εγκριθεί, διαπιστώθηκε πως δεν θα επιφέρει οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στον οικισμό της Αθήνου και σε γειτονικούς οικισμούς που βρίσκονται εκτός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η από παλαιότερα καθορισμένη

Κτηνοτροφική Ζώνη στο νότιο τμήμα της Αθηνού (δυτικά του δρόμου προς Λάρνακα, μέσω Αβδελλερού) μελλοντικά και σταδιακά θα καταργηθεί.

28.2.3 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά την κτηνοτροφία είναι:

- (α) Ο αυστηρός διαχωρισμός της μαζικής εκτροφής ζώων από τις άλλες χρήσεις, και η συγκέντρωση της δραστηριότητας στην από παλαιότερα καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη καθώς και στη νέα Κτηνοτροφική Ζώνη που καθορίζεται με την δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου 2020.
- (β) Η σταδιακή μετεγκατάσταση στις δυο καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες όσων κτηνοτροφικών υποστατικών λειτουργούν έξω από αυτές.
- (γ) Η αναβάθμιση της αναγκαίας υποδομής και προσπέλασης της παλαιότερα καθορισμένης Κτηνοτροφικής Ζώνης, ώστε να βελτιωθούν οι συνθήκες λειτουργίας και οι αναπτυξιακές της δυνατότητες και η παροχή της αναγκαίας υποδομής στη νέα Κτηνοτροφική Ζώνη, που καθορίζεται με την παρούσα δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου, ώστε να διασφαλιστούν οι αναπτυξιακές της δυνατότητες.
- (δ) Ο αποκλεισμός κτηνοτροφικών μονάδων αυξημένου βαθμού οχληρίας (χοιροτροφικές και πτηνοτροφικές μονάδες) από την Περιοχή του Σχεδίου.

28.3 Χωροθετική Πολιτική για την Κτηνοτροφική Ανάπτυξη

28.3.1 Στην από παλαιότερα καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη καθώς και στη νέα Κτηνοτροφική Ζώνη επιτρέπεται η μαζική εκτροφή ζώων, εξαιρουμένων των χοίρων.

28.3.2 Η Πολεοδομική Αρχή, στην από παλαιότερα καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη καθώς και στη νέα Κτηνοτροφική Ζώνη, είναι δυνατόν να επιτρέψει ανάπτυξη που αφορά εκκολαπτήρια και ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών, μετά από διαβούλευση με τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.

28.3.3 Κτηνοτροφικές αναπτύξεις εκτός των δυο καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών δεν επιτρέπονται, εξαιρουμένων αναπτύξεων εκτροφής ή και εκγύμνασης δρομώνων ίππων, ξενοδοχείων σκύλων και άλλων ζώων (περιλαμβανομένων και καταφυγίων ζώων), νοουμένου ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον και το τοπίο και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, την οικολογία, τους υδάτινους πόρους και τις ανέσεις της περιοχής.

28.3.4 Κατά κανόνα, καμιά άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται εντός των δυο καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών, εκτός κατ' εξαίρεση οι ακόλουθες:

- (α) Βοηθητική ανάπτυξη που κρίνεται αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή των γεωργοκτηνοτροφικών εργασιών περιλαμβανομένων και δεξαμενών συλλογής νερού, αντλιοστασίων, υποστατικών μύλων ζωοτροφών, σιλό αποθήκευσης ζωοτροφών, δεξαμενές λουσίματος ζώων, βιολογικών σταθμών επεξεργασίας αποβλήτων κ.ο.κ.
- (β) Γεωργική αποθήκη.

- (γ) Υπόστεγο αποθήκευσης γεωργικών μηχανημάτων.
- (δ) Ψυκτικός θάλαμος για διατήρηση γεωργικών προϊόντων.
- (ε) Βιοτεχνολογικό εργαστήριο – Θάλαμος Ανάπτυξης που δικαιολογείται από την αντίστοιχη κτηνοτροφική ανάπτυξη που διεξάγεται στην ακίνητη ιδιοκτησία.
- (στ) Θερμοκήπιο.
- (ζ) Κτίριο μελισσοκομίας (συσκευασία μελιού, εργαστήριο και ψυκτικός θάλαμος για διατήρηση κηρήθρων).
- (η) Οποιαδήποτε άλλη κατασκευή συμβάλλει στην κτηνοτροφική δραστηριότητα, νοουμένου ότι θα προηγηθεί διαβούλευση μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Γεωργίας.
- (θ) Έργα Υποδομής όπως περιγράφονται στο οικείο Κεφάλαιο.
- (ι) Μεμονωμένη κατοικία για τις ανάγκες του ιδιοκτήτη της κτηνοτροφικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του οικείου Κεφαλαίου.

28.4 Άλλες Πρόνοιες

28.4.1 Στις περιπτώσεις προσθήκων ή μετατροπών σε νόμιμα υφιστάμενες κτηνοτροφικές μονάδες εκτός των δυο καθορισμένων Κτηνοτροφικών Ζωνών, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει προσθήκες και/ή μετατροπές στην ανάπτυξη, των οποίων η κυβική χωρητικότητα δεν υπερβαίνει το 20% της κυβικής χωρητικότητας που είχε η οικοδομή κατά τη χορήγηση της άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας, εκτός αν το ποσοστό αυτό εξαντλήθηκε προηγουμένως. Το πιο πάνω ποσοστό είναι δυνατόν να αυξηθεί στο 30% σε περίπτωση που στις τροποποιήσεις συμπεριλαμβάνεται η δημιουργία σταθμού επεξεργασίας λυμάτων.

28.4.2 Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις συνεχίζουν να ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου *Προσθήκες και Μετατροπές σε Υφιστάμενες Αναπτύξεις* του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, εξαιρουμένης της υποπαραγράφου σε σχέση με την κυβική χωρητικότητα.

28.4.3 Η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εντός της Γεωργικής Ζώνης Γα4* και σε απόσταση μικρότερη των 300 μέτρων από Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή ουδώς συνίσταται.

28.4.4 Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει στην καθορισμένη Γεωργική Ζώνη Γα4* και μέρος σε Κτηνοτροφική Ζώνη ή Βιομηχανική Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Γεωργική Ζώνη Γα4*, με στόχο τη διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους και την προστασία των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής. Το εμβαδόν αυτό θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν διαφορά στις αξίες της γης εντός των δυο Ζωνών.

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου υπερισχύουν των προνοιών της παραγράφου 3.8 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου.

29. ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΤΟΥ ΔΡΟΜΟΥ ΠΡΟΣ ΛΑΡΝΑΚΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟΥ ΔΡΟΜΟΥ

29.1 Γενικά

29.1.1 Η περιοχή Αθηνών αποτελεί μοναδική περίπτωση στον κυπριακό χώρο, λόγω της θέσης του οικισμού σε σχέση με τη Νεκρή Ζώνη και τον τρόπο προσπέλασης. Ο δρόμος πρωταρχικής σημασίας προς Αβδελλερό και Λάρνακα, θα αποκτήσει διαφορετική και αναβαθμισμένη σημασία με τη διαφοροποίηση των δεδομένων της Νεκρής Ζώνης, και ενδεχομένως στο μέλλον να αποτελέσει δρόμο υπερτοπικής σημασίας, που να εξυπηρετεί πληθυσμό πέραν των κατοίκων της Αθηνών. Συνεπώς, απαιτείται ειδική χωροθετική πολιτική για τις ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε Οικιστικές Ζώνες και εφάπτονται του δρόμου αυτού, με στόχο τη δημιουργία αστικής εικόνας κατά μήκος του δρόμου και απόδοση διαφορετικών προοπτικών στις ιδιοκτησίες αυτές. Η ομαλή λειτουργία του δρόμου είναι κρίσιμης σημασίας, και συνεπώς οι προσβάσεις μόνο είναι από περιορισμένο αριθμό βασικών συμβολών και με ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.

29.1.2 Ο περιμετρικός δρόμος δυτικά, βόρεια και ανατολικά του οικισμού διαφοροποιεί τα δεδομένα των εφάπτομενων κατά μήκος του ιδιοκτησιών, είτε οι ιδιοκτησίες αυτές εμπίπτουν εντός είτε εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Παράλληλα, οι περιοχές στα βόρεια και στα ανατολικά εμπίπτουν στις καθορισμένες Περιοχές Αναζωογόνησης, όπου εφαρμόζεται ειδική πολιτική για ενθάρρυνση της ανάπτυξης.

29.1.3 Το γεγονός ότι μεγάλα τμήματα γης των περιοχών που βρίσκονται κατά μήκος των πιο πάνω δρόμων είναι διαθέσιμα προς αξιοποίηση, παρέχουν τις προϋποθέσεις καθορισμού πολιτικών για τη χωροθέτηση αναπτύξεων οι οποίες είναι βασικές και αναγκαίες για τη λειτουργία του οικισμού (κλινικές/ιατρικά κέντρα, αίθουσες δεξιώσεων, μεγάλης κλίμακας φροντιστήρια και γυμναστήρια, κολυμβητήρια, πρατήρια πετρελαιοειδών, κ.ο.κ.). Οι αναπτύξεις αυτές παρουσιάζουν ουσιαστικά προβλήματα στη χωροθέτησή τους στην ευρύτερη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Αθηνών, είτε λόγω του σημαντικού εμβαδού απαιτούμενης γης (του οποίου η εξεύρεση στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε άλλες επιτρεπόμενες εμπορικές περιοχές, είναι σε πολλές περιπτώσεις εξαιρετικά δύσκολη), είτε λόγω αντιδράσεων των περιοίκων.

29.1.4 Η προσέγγιση αυτή αφενός δίδει διέξοδο στη χωροθέτηση των αναφερόμενων αναπτύξεων, και αφετέρου απαντά στα προβλήματα που ενδέχεται να προκαλούνται από τη χωροθέτηση οικιστικών αναπτύξεων κατά μήκος τμημάτων του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, όπου αναμένονται τα σοβαρότερα προβλήματα ασφάλειας και όχλησης.

29.2 Βασικοί Στόχοι

Με βάση τα πιο πάνω, η παρούσα πολιτική αποσκοπεί:

- (α) Στη δημιουργία προϋποθέσεων για ορθολογική υλοποίηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στην παράγραφο 29.1.3 πιο πάνω.

- (β) Στην απάμβλυνση των προβλημάτων που ενδέχεται να προκύπτουν από τη χωροθέτηση οικιστικών αναπτύξεων κατά μήκος των επαπτόμενων Οικιστικών Ζωνών.

29.3 Γενική Χωροθετική Πολιτική

29.3.1 Στο παρόν Κεφάλαιο καθορίζεται ειδική χωροθετική πολιτική για ιδιοκτησίες που εμπίπτουν:

- (α) Σε Οικιστικές Ζώνες κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Σε Οικιστικές ή Γεωργικές Ζώνες κατά μήκος του δυτικού, βόρειου και ανατολικού περιμετρικού δρόμου.
- (γ) Σε μία επιλεγμένη περιοχή κατά μήκος του δυτικού περιμετρικού δρόμου (Ειδική Περιοχή με τον κωδικό ΕΠ).

29.3.2 Η δυνατότητα χωροθέτησης οποιωνδήποτε αναπτύξεων στις πιο πάνω περιοχές λαμβάνει σοβαρά υπόψη: (i) τη διαφύλαξη της βιωσιμότητας της Κεντρική Εμπορικής Περιοχής ή και άλλων καθορισμένων περιοχών εμπορικής δραστηριότητας, και (ii) την υιοθέτηση όλων των σχετικών προϋποθέσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο ή σε άλλα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.

29.4 Ειδική Πολιτική για Ιδιοκτησίες κατά μήκος του Δρόμου Πρωταρχικής Σημασίας και κατά μήκος του Περιμετρικού Δρόμου

29.4.1 Χωροθέτηση Γραφείων

29.4.1.1 Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία βρίσκεται κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του νέου περιμετρικού δρόμου, είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφειακής ανάπτυξης, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ., ενώ σε περίπτωση ιδιοκτησίας εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ. και μεγαλύτερου, είναι δυνατή η χωροθέτηση γραφειακής ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης αυτό της Οικιστικής Ζώνης, και νοουμένου ότι το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1. Νοείται ότι σε κάθε περίπτωση πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 29.6.

29.4.2 Χωροθέτηση Ιατρικών, Εκπαιδευτικών, Αθλητικών και Άλλων Αναπτύξεων

29.4.2.1 Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα, φροντιστήρια και Ινστιτούτα και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου, είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. Οι προαναφερόμενες χρήσεις είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Οικιστική ή Γεωργική Ζώνη κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου. Νοείται ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 29.6.

29.4.2.2 Ιδιωτικές κλινικές, πολυκλινικές διαγνωστικά κέντρα, καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και ιατρικά κέντρα, φροντιστήρια και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις, με εμβαδόν μεγαλύτερο των 200 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε τεμάχια με εμβαδόν πέραν

των 1.000 τ.μ., τα οποία εμπίπτουν σε Οικιστική Ζώνη και βρίσκονται κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ή σε τεμάχια ανεξαρτήτως εμβαδού, τα οποία βρίσκονται κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου (εντός ή εκτός Ορίου Ανάπτυξης). Ο συντελεστής δόμησης και στις δύο περιπτώσεις είναι αυτός της επικρατούσας χρήσης, νοούμενου ότι το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το 0,35:1 σε περίπτωση ιδιοκτησίας εντός Ορίου Ανάπτυξης, ή το 0,10:1 σε περίπτωση ιδιοκτησίας κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου που βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης. Νοείται επίσης ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 29.6.

29.5 Ειδική Πολιτική για Ιδιοκτησίες στην Ειδική Περιοχή ΕΠ

Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στην καθορισμένη Ειδική Περιοχή ΕΠ είναι δυνατή η χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας όλων των κατηγοριών, γυμναστηρίων και αθλητικών εγκαταστάσεων, καθώς και κατοικίας. Κατά μήκος του περιμετρικού δρόμου μόνο, είναι δυνατή η χωροθέτηση ιατρικών ή εκπαιδευτικών αναπτύξεων (που αφορούν τριτοβάθμια εκπαίδευση μόνο), όπως περιγράφεται στις οικείες παραγράφους του παρόντος κεφαλαίου. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρουμένης της οικιστικής ανάπτυξης, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 29.6.

29.6 Βασικές Προϋποθέσεις

- (α) Η ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις και το οδικό δίκτυο της παρακείμενης οικιστικής περιοχής, και η πρόσβαση σε αυτή δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας κατά μήκος του δρόμου.
- (β) Ο αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα αυξάνεται κατά 30 %, ώστε να διασφαλίζεται η κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου πρωταρχικής σημασίας και των ανέσεων των παρακείμενων οικιστικών περιοχών. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ώστε ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/εξόδους.
- (γ) Σε περίπτωση που απαιτείται δημόσιος ανοικτός χώρος με βάση τη σχετική πρόνοια του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, αυτός θα χωροθετείται κατά τρόπο ώστε να αποτελεί λωρίδα προστασίας μεταξύ της ανάπτυξης και της παρακείμενης οικιστικής περιοχής.
- (δ) Η οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εκτός του οδικού συνόρου, και η έκταση γης μεταξύ της οικοδομής και του δρόμου θα τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα.
- (ε) Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες της παρούσας παραγράφου, είναι δυνατή η επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία

οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς και πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

- (στ) Οι προτεινόμενες οικοδομές θα είναι πολύ υψηλής αισθητικής στάθμης, και θα εντάσσονται ορθά στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος.

30. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

30.1 Άσκηση Πολεοδομικού Ελέγχου για Κυβερνητικές Αναπτύξεις

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

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

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

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

30.2 Διαδικασία Εξασφάλισης Απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή

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

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

(α) Όταν το Τμήμα/Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.

(β) Όταν το Τμήμα/Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε Υπουργείο εκτός του Υπουργείου Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα διαβουλευτεί με

τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς απόψεων. Σε περίπτωση που η διαφορά δεν επιλύεται, το θέμα υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελική απόφαση.

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

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

31. ΑΤΥΧΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΥΣΙΕΣ

31.1 Γενικά

31.1.1 Για την εναρμόνιση της Κυπριακής Νομοθεσίας με την Οδηγία 2012/18/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4^{ης} Ιουλίου 2012, η οποία έχει ως θέμα την αντιμετώπιση των κινδύνων ατυχημάτων μεγάλης κλίμακας σχετιζομένων με επικίνδυνες ουσίες το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εκδώσει Κανονισμούς οι οποίοι αναφέρονται ως *οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί του 2017 (Κ.Δ.Π. 76/2017)*.

31.1.2 Στους πιο πάνω Κανονισμούς περιέχονται οι όροι «ατύχημα μεγάλης κλίμακας», «επικίνδυνες ουσίες», «κίνδυνος» και «μονάδα». Στο Τοπικό Σχέδιο οι όροι αυτοί έχουν την έννοια που τους αποδίδεται στους περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία (Αντιμετώπιση Κινδύνων Ατυχημάτων Μεγάλης Κλίμακας Σχετιζόμενων με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμούς του 2015 (Κ.Δ.Π. 347/2015).

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

31.2 Προβλήματα

31.2.1 Η ύπαρξη υφιστάμενων μονάδων που εμπίπτουν στις πρόνοιες των Κανονισμών που αναφέρονται στην παράγραφο 31.1.1 μέσα στον ευρύτερο δημοτικό ιστό, οι οποίες δημιουργούν κινδύνους και επηρεάζουν τις ανέσεις των χρηστών της ευρύτερης περιοχής.

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

31.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης – Στόχοι

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

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

μέτρων σε περιπτώσεις εξέτασης πολεοδομικών αιτήσεων για μετατροπές ή προσθήκες σε αυτές.

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

31.4 Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής

31.4.1 Υφιστάμενες Μονάδες

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

31.4.2 Εγκατάσταση Νέων Μονάδων

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

31.4.3 Νέες Αναπτύξεις γύρω από Υφιστάμενες Μονάδες Εντός ή Εκτός της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου

Η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευέται ξεχωριστά για κάθε υφιστάμενη ή προς αδειοδότηση μονάδα με το Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας όσον αφορά την απόσταση από κάθε τέτοια μονάδα και τα είδη των αναπτύξεων για τα οποία θα πρέπει να προβαίνει κατά την υποβολή αιτήσεων για ανάπτυξη γύρω από τέτοιες μονάδες. Στον Πίνακα 31.1 στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου φαίνονται οι ενδεικτικές αποστάσεις, οι οποίες καθορίζουν την περιοχή γύρω από κάθε κατηγορία μονάδων, για διαβούλευση της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας.

31.5 Γενικές Πρόνοιες

Για όλες τις περιπτώσεις που αφορούν την παράγραφο 31.4, η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευέται ανάλογα με τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όπως και με άλλες αρμόδιες αρχές και υπηρεσίες, και οι σχετικές απόψεις θα λαμβάνονται υπόψη ως ουσιώδης παράγοντας.

Πίνακας 31.1 Ενδεικτικές Αποστάσεις που Καθορίζουν την Περιοχή Διαβούλευσης της Πολεοδομικής Αρχής με το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας

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

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1

ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΘΗΝΟΥ

Πρώτου Πίνακα

1. Οικισμός της Ύστερης Εποχής του Χαλκού, τοποθεσία Παμπουλάριν της Κουκουίνας

Δεύτερου Πίνακα

1. Βασίλειο των Γόλγων, τοποθεσίες Γιοργκούς και Γόλγος
2. Οικία Τζανεττή στον ιστορικό πυρήνα
3. Οικίας Λαϊκής Αρχιτεκτονικής στον ιστορικό πυρήνα

ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ISBN: **978-9963-33-057-7**.....