

Η ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

Ανδρέας Χριστοδουλίδης

1. Εισαγωγή

1.1 Γενικά

Πολεοδομία συνηθίζεται να θεωρείται η τέχνη που έχει αντικείμενο τη δόμηση ή το κτίσιμο της πόλης [Αραβαντινός Αθ. (1986): 25-27]. Όμως επειδή καθημερινά δεν κτίζονται πόλεις, υιοθετώντας αυτή την άποψη ουσιαστικά απομακρυνόμαστε από την έννοια που της αποδίδεται. Σήμερα, η Πολεοδομία εκτός από το υπό στενή έννοια περιεχόμενο της, επεκτείνεται στην επίλυση των προβλημάτων που οι δομημένες εκτάσεις αντιμετωπίζουν σα ζωντανοί και μετεξελισσόμενοι οργανισμοί λόγω της ηλικίας, μεγέθους, οικονομικής αναπτύξεως και τεχνολογίας. Περαιτέρω η πολεοδομία επεκτείνεται στον προγραμματισμό μεγέθυνσης της πόλης. Συνεπώς, με την πάροδο του χρόνου το κτίσιμο της πόλης σαν αντικείμενο της πολεοδομίας παραμερίζεται και αντικαθίσταται ή και προστίθεται σ' αυτό η αντιμετώπιση των προβλημάτων ανάπτυξης και επέκτασης.

Πέραν των πιο πάνω, το πεδίο ενδιαφέροντος της πολεοδομίας επεκτείνεται στο σύνολο της επικράτειας της χώρας και όχι μόνο στο εδαφικό τμήμα που καλύπτουν οι πόλεις. Εξ άλλου υπάρχουν σημαντικές διαφορές στις αντιλήψεις του τί εστί πόλις. Η πολεοδομία δεν ενδιαφέρεται μόνο για το δομημένο τμήμα της χώρας, αλλά για το σύνολό της και σταδιακά απομακρύνεται από την έννοια του τεχνικού σχεδιασμού και γίνεται μέρος της Πολιτικής¹.

Με βάση την πιο πάνω λογική, η Πολεοδομική Πολιτική έχει ως βασικό της περιεχόμενο την ανάπτυξη και περιλαμβάνει κάθε κατασκευαστική εργασία ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων κτισμάτων ή ακόμα, υπό ευρύτερη έννοια, κάθε λειτουργία επί, υπό και υπεράνω του εδάφους.

1. Για μια σύντομη ανάλυση της αλλαγής της πορείας και του χαρακτήρα της Πολεοδομίας, βλ. Χριστοφιλόπουλος Δ. Γ. (1990).

1.2 Στοιχεία Πολεοδομικών Συστημάτων

Τα διάφορα πολεοδομικά συστήματα έχουν αρκετές διαφορές αλλά και κάποιες ομοιότητες, ειδικά όταν η σύγκριση μεταξύ των συστημάτων περιοριστεί στην Ευρώπη οι ομοιότητες είναι περισσότερες. Έτσι, στην Ευρώπη κάποια στοιχεία των πολεοδομικών συστημάτων θεωρούνται αυτονόητα (π.χ. νομοθεσία με εφαρμογή σε ολόκληρη την επικράτεια της χώρας) ενώ στην Αμερική αδιανόητα [Cullingworth J.B. (1994): 162-167].

Μια σειρά από χώρες (π.χ. Γαλλία, Δανία)² λειτουργούν το πολεοδομικό τους σύστημα κάτω από ένα γενικό χωροταξικό σχέδιο σε εθνικό επίπεδο, το οποίο καθορίζει τους γενικούς στόχους της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και ταυτόχρονα οριοθετεί τα πλαίσια στα οποία θα κινηθούν τα ιεραρχικά κατώτερα πολεοδομικά σχέδια. Κάτω από τα εθνικά χωροταξικά σχέδια ετοιμάζονται τα περιφερειακά σχέδια ανάπτυξης – που χωρίζονται συνήθως σε αστικά και αγροτικά – τα οποία περιλαμβάνουν ειδικά σχέδια χρήσης γης και τις δεσμεύσεις που δημιουργούνται στην ανάπτυξη από κρατικά αναπτυξιακά έργα καθώς και περιορισμούς από υφιστάμενα έργα υποδομής. Τέλος, κάτω από το εθνικό χωροταξικό σχέδιο ετοιμάζονται τοπικά σχέδια ή σχέδια περιοχών με λεπτομερείς πρόνοιες για τις προστιθέμενες αναπτύξεις στα όρια των σχεδίων αυτών.

Μια δεύτερη σειρά χωρών (π.χ. Γερμανία, Ελβετία)³ με κύριο χαρακτηριστικό το ομοσπονδιακό σύστημα διακυβέρνησής τους, ασκούν πολεοδομική πολιτική χωρίς ιεραρχική σχέση με οποιοδήποτε γενικό χωροταξικό σχέδιο και η κεντρική κυβέρνηση ασκεί γενικό συντονιστικό ρόλο.

Η Κύπρος λογικά ανήκει στην πρώτη ομάδα χωρών, δε διαθέτει όμως γενικό χωροταξικό σχέδιο περιφερειακής ανάπτυξης και τα λοιπά πολεοδομικά σχέδια δε βρίσκονται σε ιεραρχική σχέση μεταξύ τους.

1.3 Ο ρόλος των πολεοδομικών ζωνών στην ανάπτυξη

Οι πολεοδομικές ζώνες αποτελούν σημαντικό στοιχείο του Κυπριακού πολεοδομικού συστήματος. Για τούτο κρίνεται απαραίτητη η ανασκόπηση του θεσμού και ειδικά ο ρόλος του στην ανάπτυξη.

Όταν πριν από 80 περίπου χρόνια πρωτοεισηγήθη στις Ηνωμένες Πολιτείες ο θεσμός της ζωνοποίησης, είχε στόχο, μέσω του ελάχιστου μεγέθους του οικοπέδου, να περιορίσει την πυκνότητα ανάπτυξης ώστε το κοινό να είναι σε θέση

2. Για μια ενδεικτική προσέγγιση του Γαλλικού πολεοδομικού συστήματος δες Runter J.V. (1988). Επίσης, για το Δανικό πολεοδομικό σύστημα δες Edwards D. (1988).

3. Είναι χρήσιμη η μελέτη πολεοδομικών συστημάτων χωρών με ομοσπονδιακό σύστημα, μια και οποιαδήποτε λύση στο Κυπριακό θα είναι ομοσπονδιακή. Για το Γερμανικό πολεοδομικό σύστημα δες Hooper A.J. (1988) και για το Ελβετικό Gilg A. (1985).

προβλέποντας την ανάπτυξη μιας περιοχής να κάνει τις επιλογές του για τον τόπο κατοικίας του λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές του δυνατότητες. Με αυτόν τον τρόπο επιστεύετο πως οι διάφορες οικονομικές τάξεις θα ομογενοποιούνταν χωρικά και θα ήταν ευκολότερο στις τοπικές αρχές να ασκούν αποτελεσματική φορολογική πολιτική με κριτήριο τη φοροδοτική ικανότητα των φορολογουμένων [Wheaton W.C., (1993): 102-117].

Οι φόβοι ειδικά των οικονομολόγων στη λειτουργία του θεσμού, εστιάζονταν στην πρόβλεψη πως η δημιουργία των αποκλειστικών, από άποψη πυκνότητας και εισοδημάτων, περιοχών θα κατέστρεφε την αποτελεσματικότητα του μηχανισμού της αγοράς και θα αύξανε τις τιμές στην κατοικία, περαιτέρω δε, λόγω της υψηλής φορολογίας θα αύξανε υπερβολικά το κόστος εγκατάστασης σε τέτοιες περιοχές.

Γενικά τα οικονομικά αποτελέσματα από τη ζωνοποίηση μπορούν αν χωριστούν σε αποτελέσματα από την πλευρά της ζήτησης και σε αποτελέσματα από την πλευρά της προσφοράς και τα δύο δε αποτελέσματα επηρεάζουν την αγορά γης και την αριστοποίηση του αγαθού κατοικία. Περαιτέρω τα οικονομικά αποτελέσματα μελετούνται από την πλευρά των δημιουργούμενων οικονομικών συγκέντρωσης και συμφόρησης, καθώς και την κίνηση των τιμών της γης και ενοικίων [Pogodzinski J.K.- Sass T.R. (1990): 295-314]. Το πρόβλημα βέβαια που παραμένει πάντοτε είναι η μέτρηση της επιδιωκόμενης από τη ζωνοποίηση ευημερίας και πως σε κάποιο βαθμό αυτή επηρεάζει την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη.

Υποστηρίζεται πως η ζωνοποίηση έχει χαρακτηριστικά που σχετίζονται με την ευελιξία και την αποκέντρωση, ταυτόχρονα όμως αυτή κατανέμει όχι μόνο οφέλη αλλά και κόστη τα οποία αντανάκλουν στις αξίες των ιδιοκτησιών, που είναι και το μέσο αξιολόγησής τους. Τέλος, η ζωνοποίηση είναι το απότοκο των οικονομικών πολιτικών επιλογών [Fischel W.A., (1990): 229-236].

Το ερώτημα που πολλές φορές ανακύπτει είναι κατά πόσο το ούτως καλούμενο σύστημα πολεοδομικών ζωνών στην πράξη αποτελεί μέτρο ελέγχου ανάπτυξης ή κατά πόσο αποτελεί διαχείριση της ανάπτυξης. Οι δύο όροι είναι συγγενείς και διατλέγονται μεταξύ τους, όμως η διάκριση είναι απαραίτητη για να καταστεί πιο σαφής η πρόθεση για αξιολόγηση του θεσμού και της συνεισφοράς τους στην ανάπτυξη. Στον όρο 'έλεγχος ανάπτυξης' ενυπάρχει η πρόθεση για περιορισμό της ανάπτυξης (πληθυσμιακής, οικιστικής, βιομηχανικής, τουριστικής κ.λπ.) σε επίπεδο κατώτερο από εκείνο που θα έφθανε η ανάπτυξη χωρίς έλεγχο, ενώ στον όρο «διαχείριση ανάπτυξης» ενυπάρχει η πρόθεση για μεγιστοποίηση της ανάπτυξης και μεγέθυνσης με τρόπο που να ελαχιστοποιούνται τα αρνητικά από την επιδιωκόμενη ανάπτυξη αποτελέσματα και αποφυγή συγκρούσεων [Landis J.D., (1992): 489-508]. Μετά τη διάκριση αυτή οι πολεοδομικές ζώνες αντιμετωπίζονται όχι μόνο σαν τμήμα της διαχείρισης ανάπτυξης,

η οποία κατανέμει χωρικά την ανάπτυξη και ρυθμίζει το ποιοτικό επίπεδό της, αλλά ταυτόχρονα και σαν μέτρο το οποίο, άσχετα αν επιδιώκεται ή όχι, επηρεάζει τη χωρική και περιφερειακή ανάπτυξη.

Η περιορισμένη έκταση της Κύπρου⁴ επιτρέπει τη συνολική μελέτη της πολεοδομικής πολιτικής και των πολεοδομικών ζωνών όχι μόνο σε εθνικό αλλά και σε περιφερειακό επίπεδο.

2. Τα πλαίσια άσκησης της πολιτικής

2.1 Προϊστορία της Κυπριακής Πολεοδομίας

Η έλευση των Αγγλων στην Κύπρο δε συνοδεύτηκε αμέσως με εισαγωγή πολεοδομικής πολιτικής αλλά αφέθηκε να λειτουργεί η προ του 1878 κατάσταση. Σταδιακά όμως με την παρέμβαση στα θέματα τοπικής αυτοδιοίκησης και την εισαγωγή νέας νομοθεσίας, η άσκηση πολεοδομικής πολιτικής ανατίθεται στους Δήμους. Από το 1882 ο προγραμματισμός και η εκτέλεση δημόσιων έργων αποτελεί αρμοδιότητα των τοπικών Δήμων σταδιακά δε, και κυρίως από το 1930, οι εξουσίες αυτές επεκτείνονται και καθιστούν τους Δήμους τον κύριο φορέα άσκησης πολιτικής σε θέματα οικοδομών, δρόμων, πλατειών, κήπων, κοιμητηρίων, σφαγείων κ.λπ. [Τορναρίτης Κρ. Γ., (1972): 16-12]. Η κύρια όμως πολεοδομική δραστηριότητα ήταν η άσκηση διαχείρισης ανάπτυξης και ο καθορισμός της περιοχής δημόσιας υδατοπρομήθειας εντός των ορίων της οποίας θα ήταν δυνατή η επέκταση των πόλεων. Το κράτος έλεγχε την όλη κατάσταση επέκτασης έμμεσα με τον έλεγχο των πράξεων των δημοτικών αρχόντων και με τυπικό έλεγχο από το Τμήμα Δημοσίων Έργων σε θέματα λειτουργικότητας των δημοιουργούμενων δρόμων και από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για διασφάλιση της κρατικής ιδιοκτησίας [Χριστοδουλίδης Α.Σ. (1990): 76-77].

Στις μη δημαρχευόμενες περιοχές η πολιτική ήταν ανύπαρκτη ή υποτυπώδης και εκεί όπου υπήρχε αποτελούσε έργο του κράτους το οποίο εβοηθείτο από τις χωρικές αρχές. Με την εισαγωγή το 1950 του θεσμού των Συμβουλίων Βελτίωσης σα μορφή τοπικής αυτοδιοίκησης η έκτακτη άσκηση πολεοδομικής πολιτικής επεκτείνεται και καλύπτει μια σειρά αναπτυσσόμενων αγροτικών περιοχών.

4. Εδαφικός Έλεγχος Κύπρου

	χλμ ²	%
Κατεχόμενη Περιοχή	3,197.15	34.56
Νεκρή Ζώνη	231.27	2.50
Βρετανικές Βάσεις	259.27	2.80
Έλεγχος από Κυπριακή Δημοκρατία	5,251.58	60.14
Σύνολο	9,251.00	100.00

2.2 Το πολεοδομικό πλαίσιο

Το σημερινό νομικό πλαίσιο άσκησης Πολεοδομικής Πολιτικής είναι ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος ο οποίος σα σύνολο όταν ψηφίστηκε το 1972⁵ προέβλεπε μια ιεράρχηση στα προνοούμενα πολεοδομικά σχέδια με πρώτο το χωροταξικό σχέδιο. Το πλαίσιο τέθηκε σε εφαρμογή μόλις το 1990 και αφού είχε αφαιρεθεί στο μεταξύ η οικονομική διάσταση, στοιχείο βασικό της πρόθεσης του αρχικού νομοθέτη. Η δικαιολογία ότι η κατοχή μεγάλου τμήματος της χώρας δεν επέτρεπε την ετοιμασία τέτοιων σχεδίων, αφήνει πολλά περιθώρια για κριτική.

Η ύπαρξη τριών σχεδίων ανάπτυξης ήτοι του τοπικού σχεδίου, σχεδίου περιοχής, και δήλωσης πολιτικής χωρίς καμία ουσιαστική ιεραρχική σχέση αφαιρεί από την πολεοδομική πολιτική μακροχρόνιους στόχους και την περιορίζει περισσότερο σε διαχειριστικό ρόλο είτε αυτός είναι λεπτομερής, όπως στην περίπτωση του Τοπικού Σχεδίου, είτε λιγότερο λεπτομερής, όπως στην περίπτωση της Δήλωσης Πολιτικής.

Στο νομικό πλαίσιο έχει διατηρηθεί η ευρεία έννοια της ανάπτυξης, όπως ήταν η αρχική πρόθεση του νομοθέτη, και από αυτή την άποψη δεν αποστερήθηκε η Πολεοδομική Πολιτική του θεωρητικά ισχυρού της ρόλου.

2.3 Άσκηση Πολεοδομικής Πολιτικής

Το Κυπριακό πολεοδομικό σύστημα, ακολουθώντας αυτό των ενιαίων κρατών, είναι «ενιαίο» για ολόκληρη τη χώρα. Η πολεοδομική διαχείριση εκδηλώνεται στο χώρο με 3 τρόπους, με τα Τοπικά Σχέδια, τη Δήλωση Πολιτικής και με εξαιρέσεις από πολεοδομικό έλεγχο.

Οι περιοχές των τοπικών σχεδίων καλύπτουν τις αστικές και περιαστικές περιοχές και κυριαρχούνται από δηλωμένη⁶ προσπάθεια προώθησης συμπαγούς αστικής ανάπτυξης, συγκέντρωσης μελλοντικής οικιστικής, κοινωνικής και οικονομικής κατοικίας, περιορισμό του κόστους παροχής υπηρεσιών, αντιμετώπιση των λειτουργικών αδυναμιών της περιοχής, ανάπτυξη του κυκλοφοριακού συστήματος, αναβάθμιση των εμπορικών κέντρων, ισόρροπη κατανομή εμπορικών δραστηριοτήτων, ορθολογική κατανομή χρήσεων γης, διαφύλαξη περιοχών ειδικού χαρακτήρα, αύξηση των ευκαιριών ψυχαγωγίας κ.λπ.

Η Δήλωση Πολιτικής⁷ καλύπτει την υπαίθρο και τα χωριά και έχει δηλωμένη προσπάθεια τη διατήρηση του αγροτικού πληθυσμού, αξιοποίηση των

5. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Νόμοι 90/72).

6. Βλέπε «Γενικούς και Ειδικούς Στόχους» στα Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου (1994).

7. Βλέπε Δήλωση Πολιτικής (1994) σελ. 1-4.

πλουτοπαραγωγικών πόρων της χώρας, την ανάπτυξη «αποδοτικής ιεραρχίας» αγροτικών κέντρων, την προστασία του περιβάλλοντος κ.λπ.

Τέλος, μια σειρά χωριών όχι ανεπτυγμένων και αναπτυσσόμενων εξαιρείται από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας για αριθμό αναπτύξεων.

3. Η Ανάλυση των Δεδομένων

3.1 Περιοχές Τοπικών Σχεδίων

Στις περιοχές τοπικών σχεδίων παρατηρείται αυξημένη αναπτυξιακή διαχείριση, σε σύγκριση με τις περιοχές των λοιπών σχεδίων ανάπτυξης λόγω του ότι τα τοπικά σχέδια είναι λεπτομερέστερα αλλά και λόγω του ότι η πυκνότητα ανάπτυξης είναι μεγαλύτερη (Χριστοδουλίδης Α.Σ. (1995): 106-109).

Τα τοπικά σχέδια, όπως φαίνεται από τον πίνακα 1 καλύπτουν συνολική έκταση 405.224 σκαλών ή 9,03% της έκτασης του ελεύθερου τμήματος της χώρας και περιλαμβάνουν 43 χωρικές μονάδες ή 10,38% του συνόλου των χωρικών μονάδων. Η θέση και η έκταση των Τοπικών Σχεδίων φαίνονται στο χάρτη 1.

Πίνακας 1. Έκταση εφαρμογής Τοπικών Σχεδίων

Τοπικό Σχέδιο	Έκταση σε σκάλες	% Επαρχίας	Αρ. Χωφ. Περ.	%Χωφ. Επαρ.
Λεικωσίας	154705	11,51	8	7,21
Λάρνακας	92134	10,95	7	12,10
Λεμεσού	81807	7,85	9	7,89
Πάφου	76578	7,34	19	14,50
Σύνολο & Ποσοστό Χώρας	405224	9,03	43	10,38

Πηγή: Με στοιχεία από τα Τοπικά Σχέδια Λεικωσίας, Λάρνακας, Λεμεσού και Πάφου (1994) και στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Σημ. 1: Σε 7 περιπτώσεις τα Τοπικά Σχέδια καλύπτουν μόνο μέρος των χωρικών περιοχών το οποίο υπολογίστηκε σε 0,10 της έκτασής τους.

Όπως προκύπτει από τον πίνακα 2 οι περιοχές των Τοπικών σχεδίων κυριαρχούνται από Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας εκτάσεις με 76,96% του συνόλου των εκτάσεων, έκταση 8,03% αποτελεί τουρκοκυπριακές ιδιοκτησίες και 15,01% κρατική ιδιοκτησία. Επιδεκτικές των μέτρων Πολεοδομικής Πολιτικής είναι περισσότερο οι Ελληνοκυπριακές ιδιοκτησίες και οι κρατικές ιδιοκτησίες ενώ οι τουρκοκυπριακές ιδιοκτησίες όντας κάτω από κρατική διαχείριση, από το 1975 για συγκεκριμένους σκοπούς, δεν είναι επιδεκτικές πολεοδομικής πολιτικής αλλά άλλων πολιτικών. Το Τοπικό Σχέδιο Λεικωσίας διαθέτει το ψηλότερο ποσοστό Ελληνοκυπριακών ιδιοκτησιών και συνεπώς η δυνατότητα άσκησης

αποτελεσματικής πολιτικής είναι μεγαλύτερη. Στον αντίποδα του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας βρίσκεται το Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας όπου η τουρκοκυπριακή ιδιοκτησία ανέρχεται στο 13,87% και η κρατική στο 23,29%.

Πίνακας 2. Η Διακατοχή στις περιοχές Τοπικών Σχεδίων

Τοπικό Σχέδιο	Ελ/κή - Εκκ/κή		Τουρ/κή - Βασιονικική		Κρατική		Σύνολο	
	Σκάλες	%	Σκάλες	%	Σκάλες	%	Σκάλες	%
Λευκωσίας	128.440	83,02	6.899	4,46	19.366	12,52	154.705	100,00
Λάρνακας	57.894	62,84	12.785	13,87	21.455	23,29	92.134	100,00
Λεμεσού	64.859	79,28	8.427	10,30	8.521	10,42	81.807	100,00
Πάφου	60.662	79,96	4.425	5,78	11.491	15,00	76.578	100,00
Σύνολο/Ποσοστό Σχεδίου	311.855	76,96	32.536	8,03	60.833	25,833	405.224	100,00

Πηγή: Με στοιχεία από τα Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λάρνακας, Λεμεσού και Πάφου (1994) και στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

3.2 Περιοχή Δήλωσης Πολιτικής

Η Δήλωση Πολιτικής αποτελεί το κύριο σχέδιο ανάπτυξης της υπαίθρου όπου η διαχείριση ανάπτυξης δεν είναι τόσο έντονη όσο στις περιοχές των τοπικών σχεδίων.

Η Δήλωση Πολιτικής καλύπτει το 53,41% της έκτασης των ελεύθερων περιοχών και το 49,64% των χωρικών περιοχών. Στην Επαρχία Αμμοχώστου η Δήλωση Πολιτικής αποτελεί το μοναδικό σχέδιο ανάπτυξης και καλύπτει το 82,29% της έκτασης του ελεύθερου τμήματος της Επαρχίας.

Πίνακας 3. Έκταση και αριθμός Χωρικών Περιοχών στην Περιοχή Εφαρμογής Δήλωσης Περιοχής

Επαρχία	Έκταση σε σκάλες	% Επαρχίας	Αρ. Χωρικών Περιοχών	0% Χωρικών Περιοχών
Λευκωσίας	679674	50,58	65	58,56
Αμμοχώστου	166437	82,29	8	88,88
Λάρνακας	373338	47,22	30	51,72
Λεμεσού	603920	58,28	63	55,26
Πάφου	524194	51,27	44	33,58
ΣΥΝΟΛΟ	2347563	53,41	210	49,64

Πηγή: Με στοιχεία από Δήλωση Πολιτικής 1994 και στοιχεία από Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

3.3 Περιοχές χαλαρής πολεοδομίας

Σημαντική έκταση της χώρας έχει εξαιρεθεί από την υποχρέωση εξασφάλισης πολεοδομικής άδειας και για τούτο οι περιοχές αυτές μπορούν να χαρακτηριστούν σαν περιοχές χαλαρής πολεοδομίας. Οι περιοχές αυτές, οι οποίες αφορούν 170 κοινότητες ή 39,93% των χωρικών περιοχών της ελεύθερης Κύπρου, έχουν εξαιρεθεί είτε γιατί έχουν χαρακτηρισθεί σαν περιοχές χαμηλής ανάπτυξης* είτε γιατί αποτελούν παλαιούς Δήμους και δεν περιλαμβάνονται σε Τοπικό Σχέδιο. Στη δεύτερη περίπτωση πλήρης εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας προϋποθέτει την ύπαρξη τοπικού σχεδίου⁹.

Συνολικά το 36,59% του εδάφους των ελεύθερων περιοχών αποτελούν περιοχή χαλαρής πολεοδομίας, με το μεγαλύτερο ποσοστό στην Επαρχία Πάφου (40,41%) και το χαμηλότερο στην Επαρχία Αμμοχώστου (17,71%). Στη δεύτερη περίπτωση ολόκληρη η έκταση ανήκει στο Δήμο Παραλιμνίου, μια ραγδαία αναπτυσσόμενη περιοχή με ετήσιες ιδιωτικές επενδύσεις της τάξης των £25 εκ.

Πίνακας 4. Έκταση Άσκησης Χαλαρής Πολεοδομίας κατά Επαρχία

Επαρχία	Έκταση σε σκάλες	% Επαρχίας	Αρ. Χωρικών Περιοχών	0% Χωρικών Περιοχών
Λευκωσίας	509429	37,91	38	34,23
Αμμοχώστου	35822	17,71	1	11,11
Λάρνακας	325133	38,63	21	36,21
Λεμεσού	350530	33,65	42	36,84
Πάφου	421544	40,41	68	51,91
Σύνολο και ποσοστό χώρας	1642458	36,59	170	39,91

Πηγή: Με στοιχεία από Δήλωση Πολιτικής 1994, με στοιχεία από Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και Κ.Δ.Π.

Η οικοδομική ανάπτυξη στις περιοχές άσκησης χαλαρής πολεοδομίας παρουσιάζεται έντονη όπου υπάρχουν δυναμικές αναπτυξιακές περιοχές Δήμων (π.χ. Παραλίμνι στην Αμμόχωστο και Πόλη Χρυσοχούς στην Πάφο). Οι λοιπές περιοχές παρουσιάζουν πράγματι μια υποτονικότητα στην ανάπτυξη. Ωστόσο διευρύνοντας περαιτέρω το θέμα διαπιστώνεται πως τα κριτήρια συμπερίληψης των διαφόρων περιοχών δεν είναι τα ίδια σε όλες τις Επαρχίες όπου μάλλον έχει παρεισφρήσει κάποιο κριτήριο επιρροής των τοπικών αρχών. Έτσι για παράδειγμα στην Επαρχία Λευκωσίας στο χωριό Σια με μέση ετήσια οικιστική ανάπτυξη για

8. Για λεπτομέρειες δες Κ.Π.Δ. 360/90 [Επίσημη Εφημερίδα αρ. 2560, ημερ. 1.12.90 Παράρτημα III (I)].

9. Άρθρο 2 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Τροποποιητικού) αρ. 56/992.

τα έτη 1992, 1993 και 1994 £368.000 ασκείται χαλαρή πολεοδομία, ενώ σε μια σειρά χωριών στην ίδια Επαρχία (π.χ. Καμπί, Φλάσου κ.λπ.) με μηδενική σχεδόν ανάπτυξη ασκείται πολεοδομική διαχείριση με τη Δήλωση Πολιτικής.

Πίνακας 5. Αριθμός και Αξία υπό Ανέγερση Οικοδομών στις Περιοχές Άσκησης Χαλαρής Πολεοδομίας

Επαρχία	1992	1993	1994			
	Αρ.	Αξία (ΚΕ)	Αρ.	Αξία (ΚΕ)	Αρ.	Αξία (ΚΕ)
Λευκωσίας						
Αμμοχώστου	134	4.961.700	105	3.081.000	130	4.041.100
Λάρνακας	163	25.314.000	164	23.899.000	115	25.656.000
Λεμεσού	113	5.460.000	110	5.334.000	122	6.872.000
Πάφου	165	4.562.000	145	4.436.000	136	4.894.000
Επαρχία	149	7.562.000	135	5.369.000	209	10.189.000

Πηγή: Με στοιχεία από Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών και Κ.Δ.Π. 360/90 (Επίσ. Εφημερίδα αρ. 2560/1.12.90).

4. Το δίκτυο ζωνών

Το πολεοδομικό σύστημα κυριαρχείται από τα δίκτυα ζωνών τα οποία έχουν αναπτυχθεί από τη δεκαετία του 1950 και έχουν ενσωματωθεί στο νομικό πολεοδομικό σύστημα που λειτουργεί από το 1990.

Επίσημα¹⁰ οι πολεοδομικές ζώνες αποσκοπούν:

- στην αποφυγή ψηλής πυκνότητας οικοδομικής ανάπτυξης,
- στο διαχωρισμό των υποστατικών μαζικής εκτροφής ζώων, αποθηκευτικής και βιομηχανικής χρήσης από τους χώρους κατοικίας,
- στην προστασία του περιβάλλοντος,
- στη βελτίωση της αποδοτικότητας των έργων υποδομής, και
- στην προαγωγή της τουριστικής ανάπτυξης.

Οι πολεοδομικές ζώνες σε σύγκριση με τα τοπικά σχέδια έχουν περιορισμένους ρητούς στόχους.

Το δίκτυο ζωνών όπως διαμορφώθηκε και λειτουργεί σήμερα φαίνεται στον πίνακα 6.

Από τον πίνακα φαίνεται να υπάρχουν κάποιες ενδείξεις για τις προθέσεις της Πολεοδομικής Πολιτικής (π.χ. προώθηση τουριστικής ανάπτυξης στις παράλιες περιοχές) δεν είναι όμως εύκολο να διαφανούν οι επιδιώξεις της πολεοδομικής πο-

10. Βλέπε για παράδειγμα Ετήσια Έκθεση Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως 1989.

λιτικής, όπως δεν είναι εύκολο να γίνουν συγκρίσεις με αναφορά στα εθνικά μεγέθη ούτε και να διαπιστωθεί τυχόν επιδιωκόμενη εξειδίκευση των περιφερειών.

Στην ανάλυση που ακολουθεί χρησιμοποιούνται μέθοδοι ποσοτικής περιφερειακής ανάλυσης, με στοιχεία που εκφράζουν την εφαρμοζόμενη πολιτική και συνεπώς μέσω αυτών τους στόχους της πολεοδομικής πολιτικής.

4.1 Συντελεστής Πολεοδομικού Προσανατολισμού (ZQL)

Ο χρησιμοποιούμενος συντελεστής ουσιαστικά αποτελεί το συντελεστή συμμετοχής [Παπαδασκαλόπουλος Α.Δ. (1990): 46-50]. Όταν όμως ο συντελεστής αυτός χρησιμοποιείται σε στοιχεία πολιτικής [Χριστοδουλίδης Α.Σ. (1995): 176-197] δείχνει τον προσανατολισμό της εφαρμοζόμενης πολιτικής για τούτο και προκρίνεται αυτή η ορολογία. Ο Συντελεστής Πολεοδομικού Προσανατολισμού ορίζεται από τη σχέση:

$$ZQL = \frac{Z_{ir}}{Z_r} / \frac{Z_{in}}{Z_n}$$

όπου, Z_{ir} = ζώνη i στην περιφέρεια r
 Z_r = οι ζώνες στην περιφέρεια r
 Z_{in} = οι ζώνες i στο σύνολο της χώρας
 Z_n = συνολικά οι ζώνες στη χώρα.

Για τον υπολογισμό των Συντελεστών Περιφερειακού Πολεοδομικού Προσανατολισμού¹¹ χρησιμοποιούνται στοιχεία των αντίστοιχων ζωνών ήτοι βιομηχανικών, κτηνοτροφικών, γεωργικών, προστασίας, παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικών.

Όπως φαίνεται από τον πίνακα 6, η χωροθέτηση των βιομηχανικών ζωνών έχει εξαγωγικό προσανατολισμό στις περιφέρειες πόλεως Λευκωσίας και Κυθραίας (Επαρχία Λευκωσίας), στην ελεύθερη περιοχή Αμμοχώστου, στην περιφέρεια πόλεως Λάρνακας και στην περιφέρεια πόλεως Λεμεσού. Στην επαρχία Πάφου μόνο δύο περιφέρειες προορίζονται να παίξουν εξισορροπητικό ρόλο. Σε δύο περιφέρειες ουδεμία βιομηχανική δραστηριότητα προγραμματίζεται, η μια στην Επαρχία Λευκωσίας (περιφέρεια Λεύκας) και η δεύτερη στην Επαρχία Πάφου (περιφέρεια Κελοκεδάρων). Γενικά δηλαδή η Πολεοδομική Πολιτική επιδιώκει τη χωροθέτηση της βιομηχανικής δραστηριότητας στις αστικές και περιαστικές περιοχές όπου θεωρεί δυνατή την εξασφάλιση εργατικών χεριών και προορίζει τις λοιπές περιφέρειες για άσκηση πολύ περιορισμένης βιομηχανικής δραστηριότητας [Χάρτης 1 (α)].

11. Ο Προσανατολισμός θεωρείται Εξαγωγικός όταν $ZQL > 1.1$., Εξισορροπητικός όταν $ZQL = 0.9-1.1$ και μη βασικός όταν $ZQL < 0.9$.

Πίνακας 6. Πολεοδομικές Ζώνες κατά Περιφέρεια

Περιφέρεια	Βιομηχαν.	Κτηνοτρ.	Γεωρ/κές	Προστασ.	Παραθερ.	Τουρ/ικές	Σύνολο
Πόλεως							
Λευκωσίας	18	0	7	13	0	0	38
Κυθραίας	14	12	8	15	0	0	49
Ορεινής	4	29	23	14	0	0	70
Μόρφου	1	18	17	16	0	0	60
Λεύκας	0	17	36	0	0	60	
Αμμοχώστου	10	9	8	7	0	11	45
Πόλεως							
Λάρνακας	12	8	9	10	0	8	47
Αραδίππου	5	17	17	19	0	13	71
Αθηνίου	0	6	6	9	0	0	21
Λευκάρων	1	15	18	25	2	8	69
Πόλεως							
Λεμεσού	12	3	7	21	0	13	56
Κελλακίου	5	7	21	21	1	4	59
Αυδήμου	1	4	6	6	3	5	25
Κοιλανίου	3	4	22	30	4	2	65
Πόλεως Πάφου	6	4	25	15	0	10	60
Κελοκαδάρων	0	1	12	5	0	0	18
Χρυσοχούς	2	24	38	32	0	11	107
Σύνολο	101	180	279	314	14	88	976

Πηγή: Σχέδια Ανάπτυξης και Χάρτες
Κ.Δ.Π. Πολεοδομικών Ζωνών, Σχέδια και Νομοθεσία

Πίνακας 7. Συντελεστές Περιφερειακού Πολεοδομικού Προσανατολισμού (ΖQL)

Περιφέρεια	Βιομηχαν.	Κτηνοτρ.	Γεωργία	Προστασ.	Παραθερ.	Τουρ/ικές
Πόλεως						
Λευκωσίας	4,57738	0,000000	0,64441	1,06336	0,00000	0,00000
Κυθραίας	2,76096	1,32789	0,57114	0,95151	0,00000	0,00000
Ορεινής	0,55219	2,24635	1,14941	0,62166	0,00000	0,00000
Μόρφου	0,18583	1,87692	0,14364	0,95639	0,00000	0,00000
Λεύκας	0,00000	0,63259	0,99116	0,86497	0,00000	0,00000
Αμμοχώστου	2,14741	0,08444	0,62190	0,48351	0,00000	2,71111
Πόλεως						
Λάρνακας	2,46724	0,92293	0,66987	0,66134	0,00000	1,88781
Αραδίππου	0,68052	1,29828	0,83760	0,83179	0,00000	2,03073
Αθηνίου	0,00000	1,54921	0,99949	1,33212	0,00000	0,00000
Λευκάρων	0,14005	1,017874	0,91258	1,12619	2,02070	1,28590
Πόλεως						
Λεμεσού	2,07072	0,29048	0,43728	1,16561	0,00000	2,57468
Κελλακίου	0,81893	0,64331	1,24512	1,10634	1,18160	0,75193
Αυδήμου	0,38653	0,86756	0,83957	0,74599	8,36571	2,21818
Κοιλανίου	0,44600	0,33368	1,18401	1,43459	4,29011	0,34126
Πόλεως						
Πάφου	0,96634	0,36148	1,45759	0,77707	0,00000	1,84848
Κελοκαδάρων	0,00000	0,30123	2,33214	0,86341	0,00000	0,00000
Χρυσοχούς	0,18062	1,21620	1,24235	0,92958	0,00000	1,14019

Πηγή: Πίνακας 6

Η Πολεοδομική Πολιτική εξακολουθεί να αποδίδει εξαγωγικό κτηνοτροφικό προσανατολισμό σε τρεις από τις πέντε περιφέρειες της Επαρχίας της Λευκωσίας, σε δύο από τις τέσσερις περιφέρειες της Επαρχίας της Λάρνακας, σε καμία στην Επαρχία Λεμεσού και σε μία στην Επαρχία Πάφου. Σε δύο περιφέρειες, μια στην Επαρχία Λάρνακας και μια στην Επαρχία Πάφου η κτηνοτροφική δραστηριότητα προορίζεται για εξισορροπητικό χαρακτήρα. Ο χάρτης 1 (β) δίδει αυτή την πρόθεση της Πολεοδομικής Πολιτικής.

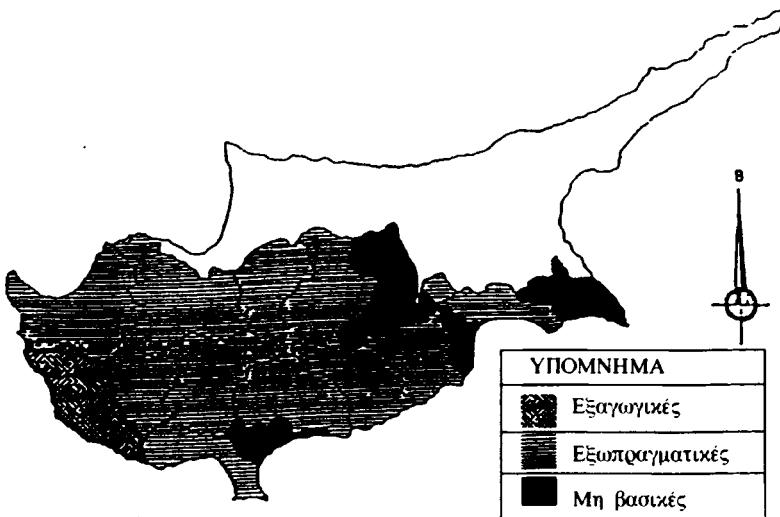
Η χωροθέτηση της γεωργικής δραστηριότητας παρουσιάζεται με εξαγωγικό προσανατολισμό σε δύο περιφέρειες της Επαρχίας Λευκωσίας, σε μία επίσης περιφέρεια (Λεύκα) παρουσιάζεται σαν εξισορροπητική.

Η γεωργική δραστηριότητα προορίζεται σαν εξισορροπητική, σε περιφέρειες της Επαρχίας Λάρνακας, ενώ στην Επαρχία Λεμεσού δύο περιφέρειες παρουσιάζονται με εξαγωγικό γεωργικό προσανατολισμό.

Τέλος, τρεις περιφέρειες της Επαρχίας Πάφου προορίζονται για εξαγωγική γεωργική δραστηριότητα και μια εξισορροπητική [Χάρτης 1 (γ)].

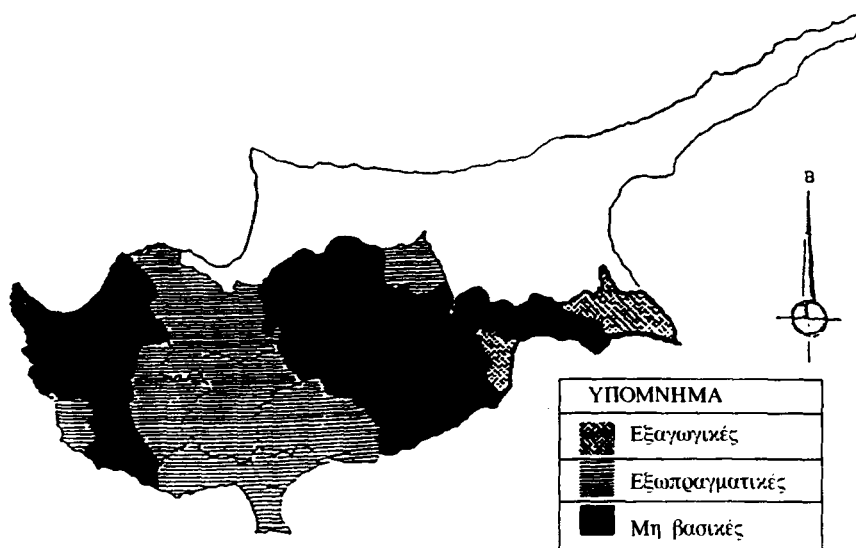
Οι Ζώνες Προστασίας πρέπει να αντιμετωπιστούν εδώ σαν πολιτική προστασίας των επιδιωκόμενων στόχων και πολιτικών και το μέγεθος του συντελεστή σαν βαθμός της καταβαλλόμενης προσπάθειας. Όταν ο συντελεστής ξεπερνά τη μονάδα, η προστασία ξεπερνά την εμβέλεια της περιφέρειας. Γενικά ο συντελεστής αυτός είναι αρκετά ψηλός σε όλες τις περιφέρειες με πιο ψηλό στην περιφέρεια Λεύκας όπου δεν παρουσιάζεται σε έξαρση οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα και συνεπώς η προοριζόμενη προστασία ξεπερνά κατά πολύ τυχόν οφέλη για την ίδια την περιφέρεια. Συνεπώς η όχι και τόσο ανεπτυγμένη αυτή περιοχή επιδοτεί την ανάπτυξη άλλων περιοχών. Ο χάρτης 1 (δ) δίδει την κατεύθυνση αυτή της Πολεοδομικής Πολιτικής.

Περιφερειακός Πολεοδομικός Προσανατολισμός Χάρτης 1 (α) Βιομηχανικός Προσανατολισμός



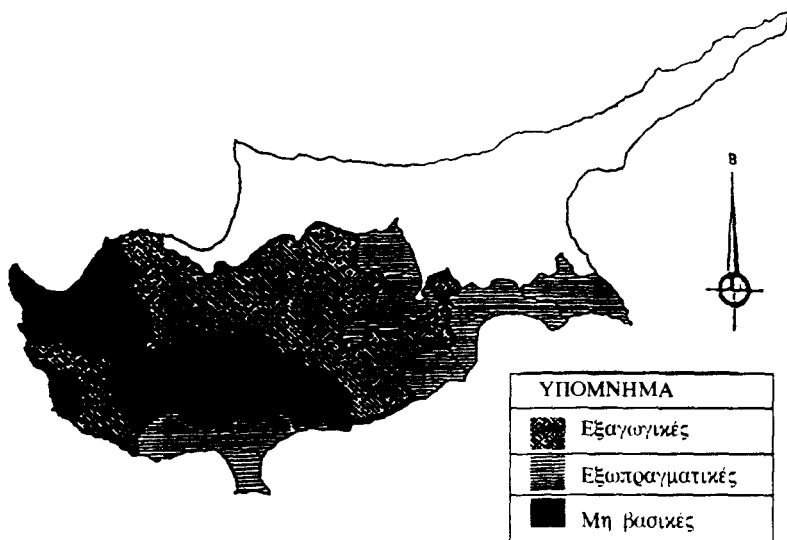
Πηγή: Πίνακας 7

Χάρτης 1(β) Κτηνοτροφικός Προσανατολισμός



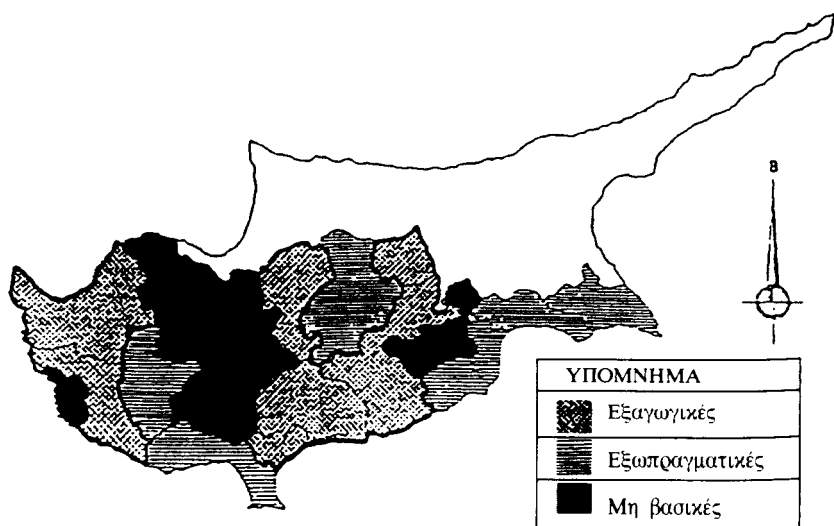
Πηγή: Πίνακας 7

Χάρτης 1 (γ) Γεωργικός Προσανατολισμός



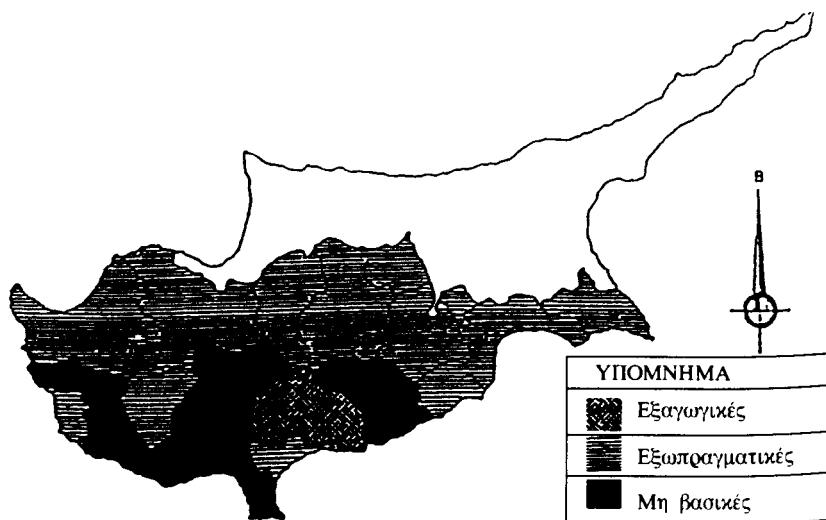
Πηγή: Πίνακας 7

Χάρτης 1 (δ) Προσανατολισμός Προστασίας Έργων και Φύσης



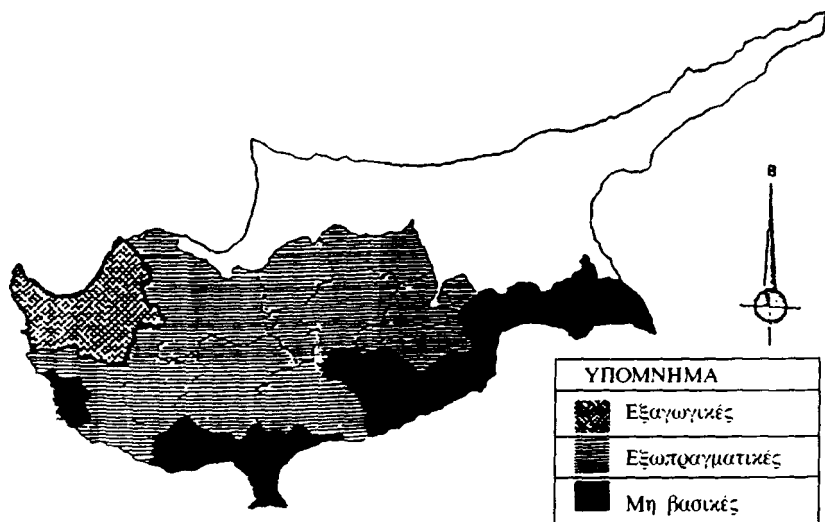
Πηγή: Πίνακας 7

Χάρτης 1(ε) Προσανατολισμός Παραθεριστικής Κατοικίας



Πηγή: Πίνακας 7

Χάρτης 1 (στ) Τουριστικός Προσανατολισμός



Πηγή: Πίνακας 7

Οι Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας παρουσιάζονται μόνο σε πέντε περιφέρειες, μια στην Επαρχία Λάρνακας (Λεύκαρα), τρεις στην Επαρχία Λεμεσού (Κελλακίου, Αυδήμου και Κοιλανίου) και μια στην Επαρχία Πάφου [Χάρτης 1(ε)].

Η Πολεοδομική Πολιτική δεν προσδιορίζει την Επαρχία Λευκωσίας για τουριστική ανάπτυξη, ενώ αποδίδει μεγάλη σημασία στο ελεύθερο τμήμα της Επαρχίας Αμμοχώστου, όπου ο συντελεστής πολεοδομικού προσανατολισμού παρουσιάζεται έντονα ψηλός (ο ψηλότερος που παρατηρείται).

Δύο επίσης περιφέρειες της Επαρχίας Λάρνακας από τις 4, παρουσιάζονται με έντονο εξαγωγικό προσανατολισμό, το ίδιο συμβαίνει και με την Επαρχία Πάφου όπου όμως το μέγεθος του συντελεστή είναι μικρότερο.

Γενικά η Πολεοδομική Πολιτική προορίζει τον τουριστικό τομέα σαν την κύρια οικονομική δραστηριότητα σε όλες σχεδόν τις παράλιες περιφέρειες.

Ο Χάρτης 1 (στ) δίδει τη χωρική διάσταση της τουριστικής πολεοδομικής πολιτικής.

4.2 Συντελεστής Πολεοδομικής Εγκατάστασης (ZCL)

Η χρησιμοποίηση του Συντελεστή Πολεοδομικής Εγκατάστασης έχει σκοπό να διερευνήσει κατά πόσο με τα μέτρα πολεοδομικής πολιτικής, και ειδικότερα με τις υπάρχουσες πολεοδομικές ζώνες, προσδοκείται κατανομή μιας δραστη-

ριότητας μεταξύ περισσότερων τόπων εγκατάστασης δηλ. έχει σκοπό να διερευνήσει το βαθμό χωρικής συγκέντρωσης των διαφόρων δραστηριοτήτων, μέσω των ζωνών χρήσεως γης.

Ο χρησιμοποιούμενος συντελεστής, άσχετα από την προσαρμογή της ονομασίας του στα μελετώμενα χαρακτηριστικά, είναι ο συντελεστής εγκατάστασης οικονομικής δραστηριότητας [Παπαδασκαλόπουλος Α.Δ. (1990): 51-53].

Χρησιμοποιώντας και πάλι τα στοιχεία του Πίνακα 6 ετοιμάστηκε ο Πίνακας 8.

Πίνακας 8. Συντελεστές Πολεοδομικής Εγκατάστασης (ZCL)

Ζώνες	Συντελεστές	Ζώνες	Συντελεστές
Βιομηχανικές	0,50205	Προστασίας	0,09810
Κτηνοτροφικές	0,25876	Παραθεριστικές	0,71103
Γεωργικές	0,11589	Τουριστικές	0,48994

Όπως διαπιστώνεται η πολεοδομική πολιτική στοχεύει σε διασπορά της γεωργικής δραστηριότητας και ο χαμηλός συντελεστής γεωργικών ζωνών προσδίδει ακριβώς αυτήν την πρόθεση με στόχο τη διατήρηση των διαθέσιμων αγρογαιών. Επίσης οι Ζώνες Προστασίας παρουσιάζονται διάσπαρτες σε όλη την ελεύθερη Κύπρο. Οι τουριστικές Ζώνες παρουσιάζουν ένα σχετικό βαθμό συγκέντρωσης. Το ίδιο συμβαίνει και με τη Βιομηχανία. Τέλος το μέγεθος του συντελεστή κτηνοτροφικής εγκατάστασης προδίδει την πρόθεση διατήρησης της κτηνοτροφικής δραστηριότητας διάσπαρτη σε όλη την αγροτική περιοχή της χώρας. Τέλος σημειώνεται πως ο ψηλότερος βαθμός συγκέντρωσης παρατηρείται στις ζώνες παραθεριστικής κατοικίας.

4.3 Συντελεστής Πολεοδομικής Εξειδίκευσης (ZCS)

Σαν Συντελεστής Πολεοδομικής Ειδίκευσης χρησιμοποιείται ο συντελεστής ειδίκευσης της περιφέρειας.

Σκοπός της χρησιμοποίησης του συντελεστή είναι να διαπιστωθεί κατά πόσο το δίκτυο πολεοδομικών ζωνών όπως έχει εξελιχθεί προωθεί την ειδίκευση των περιφερειών ή όχι.

Για τον υπολογισμό του Συντελεστή Ειδίκευσης Περιφερειών (ZCS) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$ZCS = \frac{1}{2} \sum_r \left| \frac{Zir}{Zr} - \frac{Zin}{Zn} \right|$$

Πίνακας 9. Συντελεστές Πολεοδομικής Ειδίκευσης Περιφερειών (ZCS)

Περιφέρεια	Συντελεστής	Περιφέρεια	Συντελεστής
Πόλεως Λευκωσίας	0,39058	Λευκάρων	0,11398
Κυθραίας	0,24270	Πόλεως Λεμεσού	0,30606
Ορεινής	0,27257	Κελλακίου	0,10689
Μόρφου	0,20279	Αυδήμου	0,21549
Λεύκας	0,27828	Κοιλανίου	0,23961
Αμμοχώστου	0,28859	Πόλεως Πάφου	0,20731
Πόλεως Λάρνακας	0,23188	Πάφου	0,05712
Αραδίππου	0,14795	Κελοκεδάρων	0,38081
Αθαινού	0,20814	Χρυσοχούς	0,12179

Από τον πίνακα 9 δε φαίνεται να είναι στις προθέσεις της Πολεοδομικής Πολιτικής η ειδίκευση των περιφερειών σε σχέση με την εθνική κατανομή των χρησιμοποιούμενων πολεοδομικών ζωνών. Κάποιες υποτυπώδεις τάσεις ειδίκευσης παρουσιάζονται στις πόλεις Λευκωσίας και Λεμεσού, στο ελεύθερο τμήμα της Αμμοχώστου και στην περιφέρεια Κελοκεδάρων.

4.4 Το δίκτυο των οικιστικών ζωνών

Σε όλα τα Σχέδια Ανάπτυξης είναι διάχυτη η προσπάθεια ρυθμιστικής παρέμβασης στην οικιστική ανάπτυξη.

Ο αριθμός πολεοδομικών ζωνών αποτελεί δείκτη προσφερόμενων επιλογών ανάλογα με την κοινωνικοοικονομική κατάσταση των κατοίκων μιας περιοχής. Επίσης ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο αριθμός ορόφων αποτελούν τους βασικούς αναπτυξιακούς δείκτες των οικιστικών ζωνών όπως διαμορφώθηκαν και εξελίσσονται.

Ο πίνακας 10 δίδει μια συνολική εικόνα με τον αριθμό των ζωνών και τους κύριους αναπτυξιακούς συντελεστές. Ο αριθμός των 1449 οικιστικών ζωνών δεν είναι μικρός και προδίδει τις πιέσεις για άκρατη οικιστικοποίηση όλης της ελεύθερης Κύπρου που παρατηρείται αλλά και την ποικιλία επιλογών που υπάρχει.

Πίνακας 10. Αριθμός και μέγεθος οικιστικών αναπτυξιακών συντελεστών σταθμισμένων ως προς την έκταση της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας γης

Περιφέρεια	Αρ. Ζωνών	Μέση Δόμηση	Μέση Ελάχιστη Δόμηση	Μέση Μέγιστη Δόμηση	Μέση Κάλυψη	Μέση Αριθμός Ορόφων
Πόλεως						
Λευκωσίας	67	0.93:1	0.29:1	1.38:1	0.47:1	2.58
Κυθραίας	30	0.94:1	0.74:1	1.20:1	0.54:1	2.00
Ορεινής	96	0.96:1	0.71:1	1.20:1	0.55:1	2.00
Μόρφου	74	0.99:1	0.78:1	1.20:1	0.57:1	2.00
Λεύκας	119	0.86:1	0.56:1	1.20:1	0.48:1	2.00
Αμμοχώστου	11	0.92:1	0.77:1	1.05:1	0.51:1	2.17
Πόλεως						
Λάρνακας	26	1.19:1	0.44:1	1.83:1	0.56:1	2.37
Αραδίππου	59	0.96:1	0.68:1	1.20:1	0.55:1	2.00
Αθαιίνου	34	0.73:1	0.46:1	1.01:1	0.45:1	2.00
Λευκάρων	53	0.98:1	0.77:1	1.20:1	0.56:1	2.00

Πηγή: Σχέδια Ανάπτυξης και Χάρτες Κ.Δ.Π. Πολεοδομικών Ζωνών και Σχέδια Νομοθεσίας

Οι αναπτυξιακοί συντελεστές κρίθηκε ορθό να σταθμιστούν ως προς την έκταση της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας γης για να περιλάβει το γεγονός ότι ειδικά μετά το 1974 η παρατηρούμενη οικιστική ανάπτυξη γίνεται σε αυτή τη γη σχεδίων αποκλειστικά. Στις τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας γαίες ανεγείρονται μεν κατοικίες για στέγαση των εκτοπισθέντων, οι συντελεστές όμως διαφοροποιούνται χωρίς διαδικασίες και άρα η συμπερίληψή τους δε θα έδιδε τη σωστή εικόνα.

Η ανώτατη τιμή μέσης δόμησης παρατηρείται στην πόλη της Λάρνακας και πρέπει να αποδοθεί στη μεγάλη περιοχή που καλύπτεται με κτηματικά σχέδια κλίμακας 1.250:1 ή μεγαλύτερης όπου παραδοσιακά η μέση και μέγιστη δόμηση και ψηλή και ανώτατη μέση τιμή στην πόλη της Πάφου για ακριβώς τους αντίθετους με τη Λάρνακα λόγους. Το παρατηρούμενο γενικά εύρος διαστήματος θεωρείται σημαντικό (1.19:1 – 0.70:1).

Η πόλη της Λευκωσίας παρουσιάζει την κατώτατη τιμή στη μέση ελάχιστη δόμηση, κάτι το οποίο δεν θα ανέμενε κάποιος από την πρωτεύουσα, και ίσως τούτο να αντανάκλα τις προσπάθειες περιορισμού της πυκνότητας ανάπτυξης. Η αντίστοιχη ανώτατη τιμή παράδοξα βρίσκεται στην περιφέρεια του

ελεύθερου τμήματος Μόρφου. Και εδώ παρουσιάζεται μια μεγάλη διαφορά μεταξύ των δύο άκρων τιμών.

Η ανώτατη τιμή της μέσης μέγιστης δόμησης παρουσιάζεται στη Λάρνακα και Λεμεσό για τον ίδιο λόγο που παρουσιάζεται και η ανώτατη τιμή μέσης δόμησης και η κατώτατη τιμή της μέσης μέγιστης δόμησης στην πόλη της Πάφου και Αθηαίνου. Και στην περίπτωση αυτή, η διαφορά μεταξύ των άκρων τιμών θεωρείται μεγάλη και αυτή η μεγάλη διαφορά είναι πιο έντονη στις πόλεις παρά στην ύπαιθρο.

Η πόλη της Λάρνακας, πάντα εξαιτίας της μεγάλης έκτασης σε κλίμακα 1.250:1 ή μεγαλύτερη, διαθέτει και πάλι από τις πιο ψηλές μέσες καλύψεις. Γενικά η μέση κάλυψη ουσιαστικά ελέγχει τις πυκνότητες ανάπτυξης και αυτή παγκύπρια θεωρείται ικανοποιητική.

Ο παγκύπριος μέσος αριθμός ορόφων περιορίζεται στους 2,06 ορόφους με πιο ψηλό μέσο στις περιοχές των πόλεων με εξαίρεση την πόλη της Πάφου.

Το δίκτυο οικιστικών ζωνών, και οι επί μέρους αναπτυξιακοί συντελεστές τους φαίνεται να είναι οι κύριοι λόγοι που έχουν οδηγήσει στο άπλωμα των κυπριακών πόλεων και την κατάληψη μεγάλων εκτάσεων (π.χ. η Λευκωσία με την ευρύτερή της περιοχή καλύπτει 11,51% της ολικής έκτασης της Επαρχίας, η Λάρνακα 10,95%, η Λεμεσός 7,85% και η Πάφος 7,34% (Πίνακας 1) ταυτόχρονα δεν καθορίζουν το κόστος λειτουργίας των πόλεων και άλλων οικισμών καθώς και το επίπεδο περιβάλλοντος των περιοχών αυτών.

4.5 Το δίκτυο των τουριστικών ζωνών

Άλλο κυρίαρχο στοιχείο του πολεοδομικού συστήματος είναι το δίκτυο των τουριστικών ζωνών οι οποίες κύρια καλύπτουν τις προθαλάσσιες περιοχές.

Όπως διαπιστώνεται από τον πίνακα 6, ολόκληρη η Επαρχία Λευκωσίας δε διαθέτει τουριστικές πολεοδομικές ζώνες. Στην περιφέρεια Λεϊκάς, της Επαρχίας Λευκωσίας, παρουσιάζονται μεν 7 παραθαλάσσιες χωρικές περιοχές στην πραγματικότητα όμως δεν μπορούν να χαρακτηριστούν σαν τέτοιες, γιατί μεταξύ των περιοχών αυτών, με εξαίρεση μία, και της θάλασσας παρεμβάλλονται περιοχές κατεχόμενες από τα τουρκικά στρατεύματα.

Ο μέσος συντελεστής δόμησης είναι γενικά χαμηλός όμως οι κύριες τουριστικές περιοχές παρουσιάζουν ψηλούς μέσους συντελεστές (π.χ. Αμμόχωστος, Λάρνακα, Λεμεσός, Πάφος), το ίδιο παρατηρείται και με το μέσο ελάχιστο και μέσο μέγιστο συντελεστή δόμησης.

Γενικά μπορεί να ισχυριστεί κάποιος πως οι επιδιωκόμενες τουριστικές οικοδομικές πυκνότητες είναι χαμηλές.

Πίνακας 11. Δίκτυο Τουριστικών Ζωνών και Αναπτυξιακοί Συντελεστές σταθμισμένοι ως προς την έκταση της Ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας γης

Περιφέρεια	Αριθμός Ζωνών	Μέσος Μέγιστος Συντ. Δόμησης	Ελάχ. Συντ. Δόμησης	Μέσος Συντ. Δόμησης	Παραθαλάσσιες Χωρικές Περιοχές
Πόλεως Λευκωσίας	0	0,00	0,00	0,00	0
Κυθραίας	0	0,00	0,00	0,00	0
Ορεινής	0	0,00	0,00	0,00	0
Μόρφου	0	0,00	0,00	0,00	0
Λεύκας	0	0,00	0,00	0,00	7
Αμμοχώστου	11	0,22	0,17	0,27	4
Πόλεως Λάρνακας	8	0,14	0,10	0,17	5
Αραδίππου	13	0,08	0,05	0,09	10
Αθαίνου	0	0,00	0,00	0,00	0
Λευκάρων	8	0,05	0,04	0,07	3
Πόλεως					
Λεμεσού	13	0,17	0,09	0,28	5
Κελλακίου	4	0,02	0,01	0,03	4
Αυδήμου	5	0,03	0,02	0,05	12
Κουλιανίου	2	0,02	0,02	0,02	0
Πόλεως Πάφου	10	0,18	0,13	0,22	12
Πάφου	3	0,05	0,03	0,07	6
Κελοκαδάρων	0	0,00	0,00	0,00	0
Χρυσοχούς	11	0,11	0,08	0,13	8
Σύνολο	88	0,05	0,03	0,06	76

Πηγή: Σχέδια Ανάπτυξης και Χάρτες Κ.Α.Π. Πολεοδομικών Ζωνών και Σχέδια Νομοθεσία

5. Συμπεράσματα

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία που έχουν εκτεθεί το Κυπριακό πολεοδομικό σύστημα είναι ξεκομμένο από στόχους ευρύτερων πολιτικών όπως η περιφερειακή και οικονομική. Η έλλειψη ενός γενικού χωροταξικού σχεδίου ή έστω ενός σχεδίου περιφερειακής ανάπτυξης στερεί το σύστημα από οράματα και περιορίζει το ρόλο της πολεοδομικής πολιτικής στη διαχείριση ανάπτυξης. Η αποσπασματική και ετεροχρονισμένη μεταφορά ενός ξένου πολεοδομικού συστήματος σε μια κρίσιμη περίοδο της Κυπριακής πολεοδομίας αποτελεί βαρύνουσα αδυναμία του συστήματος.

Η άσκηση προγραμματισμένης πολεοδομικής πολιτικής καλύπτει έκταση μόνο 9,03% του ελεύθερου τμήματος της χώρας. Περιοχές έντονα αναπτυσσόμενες, καθυστερημένες και υπανάπτυκτες αντιμετωπίζονται με το ίδιο πλαίσιο ανάπτυξης.

Παρά την πιο πάνω κριτική η Πολεοδομική Πολιτική προσανατολίζει εξαγωγικά τη βιομηχανική ανάπτυξη με οικονομικά κριτήρια στις αστικές και περιφερειακές περιφέρειες κυρίως της Λευκωσίας, Λάρνακας και Λεμεσού και ελεύθερης Αμμοχώστου, την κτηνοτροφική ανάπτυξη κυρίως σε περιφέρειες των Επαρχιών Λευκωσίας και Λάρνακας και επίσης τη γεωργική δραστηριότητα στις πλείστες αγροτικές περιφέρειες όλων των Επαρχιών με εξαίρεση την Αμμόχωστο.

Σημαντικό στοιχείο της όλης Πολιτικής αποτελεί η συνειδητή προστασία των έργων ανάπτυξης.

Γενικά, φαίνεται πως είναι στους στόχους της Πολεοδομικής Πολιτικής η διασπορά της οικονομικής δραστηριότητας με εξαίρεση την τουριστική, η οποία προωθείται στις παράλιες περιφέρειες και τη βιομηχανική στις αστικές.

Παρά την προσπάθεια ποιοτικής αναβάθμισης των οικιστικών περιοχών παρατηρείται ταυτόχρονα μία άκρατη οικιστικοποίηση όλων των περιφερειών σε βάρος των περιορισμών εκτάσεων αγρογαιών, και της οικονομικής επιβίωσης των αρχών τοπικής αυτοδιοίκησης.

Τέλος η τουριστική πολεοδομική πολιτική επιδιώκει ψηλά επίπεδα προσφοράς υπηρεσιών κυρίως μέσω των συντελεστών ανάπτυξης.

Βασικά στοιχεία της Πολεοδομικής Πολιτικής είναι η ακολουθούμενη πολιτική για παρεκκλίσεις από τα Σχέδια Ανάπτυξης και η σύνδεση του όλου συστήματος με την οικονομική ανάπτυξη των περιφερειών. Και τα δύο αυτά στοιχεία αποτελούν πρόκληση για έρευνα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Cullingworth J.B. (1994) Alternate Planning Systems, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 66(2).
- Fischel W.A. (1990) Four Maxims for research on Land Use Controls, *Land Economics*, Vol. 66(3).
- Gilg A. (1985) Land use planning in Switzerland, *Town Planning Review*, Vol. 56(3).
- Hooper A.J. (1988) Planning and the Control of development in Federal Republic of Germany, *Town Planning Review*, Vol. 58(4).

- Landis J.D. (1992) Do Growth Controls Work? *Journal of the American Planning Association*, Vol.58(4).
- Pogodzinski J.M. – Sass T.R. (1990) The Economic Theory of Zoning, A critical review, *Land Economics*, Vol. 66.
- Runter J.V. (1988) Planning Control in France, *Town Planning Review*, Vol.59(2).
- Wheaton W.C. (1993) Land Capitalization, Tiebout Mobility, and the Role of Zoning Regulations, *Journal of Urban Economics*, Vol. 34.

ΕΛΛΗΝΟΓΙΑΡΣΣΗ

- Αραβαντινός Αθ. (1986) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Έκδοση ΕΜΠ.
- Παπαδασκαλόπουλος Α.Δ. (1990) *Βασικές Μέθοδοι Ποσοτικής Ανάλυσης*.
- Τορναρίδης Κρ. Γ. (1972) *Η Τοπική Αυτοδιοίκησης εν Κύπρω*.
- Χριστοδουλίδης Α.Σ. (1990) *Κριτική Ανάλυση Πολιτικής Γης στην Κύπρο*, (Διπλωματική εργασία).
- Χριστοδουλίδης Α.Σ. (1995) *Ο Αναπτυξιακός Ρόλος της Πολιτικής Γης στην Κύπρο*.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.Γ. (1990) *Αστικός και Χωροταξικός Σχεδιασμός – Προγραμματισμός*, Εκδόσεις Σάκκουλα.

ΠΑΝΤΕΙΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ



002000068764