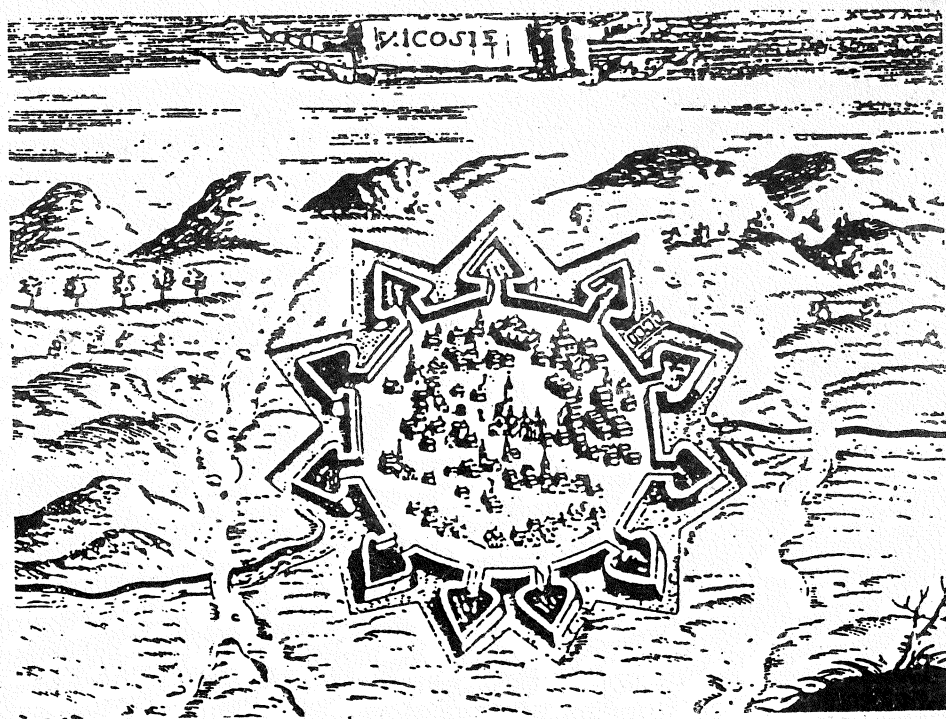


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



**ΤΟΠΙΚΟ
ΣΧΕΔΙΟ
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ**

**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ
ΚΑΙ
ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ, 1990**

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως τούτο ορίζεται στον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90 του 1972 και όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 56 του 1982 και 7 του 1990. Το παρόν Τοπικό Σχέδιο ετοιμάσθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Άρθρων 10 και 11 του Νόμου αφού λήφθηκαν οι απόψεις Κοινού Συμβουλίου που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες των Άρθρων 12 και 18 του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 18, εδάφια 2 και 3 του Νόμου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΣΕΛΙΔΑ	
1.0.0	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
2.0.0	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	3
3.0.0	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	7
4.0.0	ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ	15
5.0.0	ΓΕΝΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	19
6.0.0	ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	23
7.0.0	ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ, ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	25
8.0.0	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	33
9.0.0	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	37
10.0.0	Η ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΓΗΣ	43
11.0.0	ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ	47
12.0.0	ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ	57
13.0.0	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	63
14.0.0	ΑΝΑΨΥΧΗ, ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ	71
15.0.0	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΕΥΗΜΕΡΙΑ	77
16.0.0	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	79
17.0.0	ΑΣΤΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	81
18.0.0	ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ-ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	87
19.0.0	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	91
20.0.0	ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑ	95
21.0.0	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	99
22.0.0	ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	103
22.1.0	ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ	103
22.2.0	ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ	103
22.3.0	ΙΠΠΟΔΡΟΜΟΣ	104
22.4.0	ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΦΥΛΑΚΕΣ	104
23.0.0	ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	107
24.0.0	ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΟ ΟΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	109
25.0.0	ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	111
26.0.0	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	115
27.0.0	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΖΩΝΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	123

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	
ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	A.1
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	
ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ	B.1
ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΣΧΕΔΙΟ

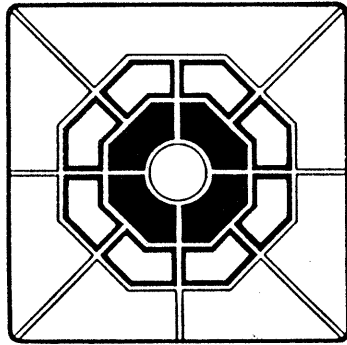
ΤΙΤΛΟΣ

1. Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή
2. Υφιστάμενη Κατάσταση/Χρήση Γης
3. Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο
4. Σχέδιο Ανάπτυξης (Σε θύλακα)
5. Ανέλιξη του Κυρίου Οδικού Δικτύου
6. Κύριο Οδικό Δίκτυο Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου
7. Κύριο Οδικό Δίκτυο Τοπικού Σχεδίου
8. Ιδεόγραμμα Περιβαλλοντικής Περιοχής
9. Λειτουργική Δομή Περιβαλλοντικής Περιοχής
10. Κατανομή Πληθυσμού κατά Διοικητική Περιφέρεια
11. Βιομηχανία - Βιοτεχνία
12. Εμπορική Ανάπτυξη
13. Εκπαίδευση
14. Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου - Αναψυχή
15. Δομή Αστικού Εμπορικού Κέντρου
16. Ειδικά Έργα Επενδυτικού Προγράμματος
17. Σχέδιο Αναβίωσης Χρυσαινιώτισσας
18. Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα
19. Σχέδιο Ανάπτυξης Περιτειχισμένης Λευκωσίας
20. Σχέδιο Ζωνών και Πυκνοτήτων (Σε θύλακα)
21. Πολεοδομικές Ζώνες Περιτειχισμένης Λευκωσίας

1.0.0

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.0.0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ



1.1.0 Γενικά

- 1.1.1 Για πολλά χρόνια ο έλεγχος της ανάπτυξης στην Κύπρο στηριζόταν στον Περί Οδών και Οικοδομών Νόμο και στους Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς. Η νομοθεσία αυτή δεν παρείχε αρκετές εξουσίες για αποτελεσματικό έλεγχο της οικοδομικής ανάπτυξης ούτε και τα μέσα που θα επέτρεπαν στην Πολεοδομική Αρχή να κατευθύνει την ανάπτυξη χωρικά και να επηρεάζει τις διεργασίες της αγοράς γης. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα λοιπόν ήταν κατά βάση ρυθμιστικός και αρνητικός σε χαρακτήρα μια και υπήρχε μόνο δυνατότητα για αντίδραση σε ερεθίσματα και πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα.
- 1.1.2 Η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας, αντιλαμβανόμενη τον ταχύ ρυθμό αύξησης των αναπτυξιακών πιέσεων που προκαλούνται από τη φυσική αύξηση του πληθυσμού, την αστικοποίηση και την ανάπτυξη της βιομηχανίας, του εμπορίου, του τουρισμού και των υπηρεσιών, αποφάσισε να εκσυγχρονίσει την υφιστάμενη νομοθεσία έτσι ώστε να εξασφαλίζεται ορθολογιστική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης. Σαν αποτέλεσμα αυτής της προσέγγισης ψηφίστηκε το 1972 ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος.
- 1.1.3 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και στηρίχθηκε στο Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας (Nicosia Master Plan) που ετοιμάστηκε σε συνεργασία της

Κυπριακής Κυβέρνησης, του Δήμου Λευκωσίας και του Κέντρου για Ανθρώπινους Οικισμούς των Ηνωμένων Εθνών. Για την ετοιμασία του Τοπικού Σχεδίου προηγήθηκαν διαβουλεύσεις με το Κοινό Συμβούλιο Λευκωσίας που συστάθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(1) του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Επειδή το Τοπικό Σχέδιο δεν εφαρμόστηκε μέχρι σήμερα, κρίθηκε αναγκαίος ο εκσυγχρονισμός του έτσι ώστε ορισμένα από τα μέτρα πολιτικής που προτείνονται να προσαρμοσθούν σύμφωνα με τα νέα δεδομένα.

- 1.1.4 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας προδιαγράφει τις γενικές αρχές πάνω στις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις θα επιτευχθεί ισορροπημένη ανάπτυξη και εξυγίανση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

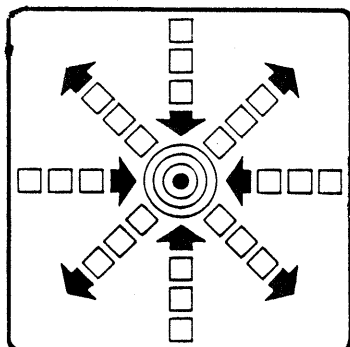
1.2.0 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου.

- 1.2.1 Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τις περιοχές των Δήμων Λευκωσίας, Στροβόλου, Αγλαντζιάς, Αγίου Δομετίου, Έγκωμης, Λακατάμιας και Λατσιών και την περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερίου (Σχ.1). Η έκταση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ανέρχεται σε 19000 εκτάρια και, σύμφωνα με πρόσφατες εκτιμήσεις, το 1987 είχε πληθυσμό 165000 άτομα περίπου. Η Νεκρή Ζώνη αποτελεί το βόρειο όριο της περιοχής αυτής.

2.0.0

ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ
ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

2.0.0 ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.



2.1.0 Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας είναι:

- (α) Ο καθορισμός του κατάλληλου πλαισίου για υλοποίηση μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής και η επιλογή γενικής στρατηγικής ανάπτυξης και επιμέρους λεπτομερών αρχών πολιτικής, η εφαρμογή των οποίων θα συμβάλει στην ορθολογιστική ανάπτυξη της Λευκωσίας μέχρι το έτος 2001.
- (β) Η προώθηση συμπαγούς αστικής ανάπτυξης με βάση κανονιστικές ρυθμίσεις και υιοθέτηση δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων και η ενθάρρυνση υλοποίησης της σε Περιοχές Προτεραιότητας Ανάπτυξης (ΠΠΑ) και/ή άλλες καθορισμένες περιοχές.
- (γ) Η εξασφάλιση των προϋποθέσεων που θα αναβαθμίσουν τις ΠΠΑ σε ουσιαστικούς πόλους συγκέντρωσης της μελλοντικής οικιστικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης.
- (δ) Η ορθολογιστική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική αλληλοσυσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με αυτή των ευκαιριών απασχόλησης και των υπηρεσιών. Επιδιώκεται επίσης η αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας και των συνθηκών ζωής του πληθυσμού της πόλης.

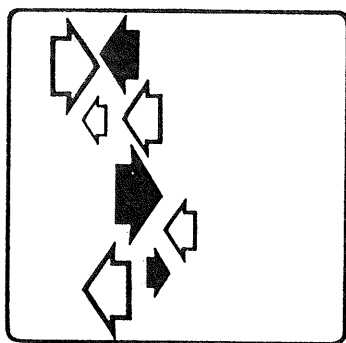
- (ε) Η δημιουργία των συνθηκών που θα επιτρέψουν την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων χαμηλού και μέσου κόστους μέσα στις ΠΠΑ τόσο απο δημόσιους φορείς όσο και απο τον ιδιωτικό τομέα και η ενθάρρυνση ενιαίου σχεδιασμού των οικιστικών αναπτύξεων γενικά.
- (στ) Η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν επιμέρους περιοχές.
- (ζ) Η ανάπτυξη ενός σύγχρονου κυκλοφοριακού συστήματος που θα εξυπηρετεί λειτουργικά τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες της πόλης και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού της μέσα σε οικονομικά πλαίσια.
- (η) Η εφαρμογή μέτρων που θα αναβαθμίσουν, τόσο ποιοτικά όσο και σε ένταση δραστηριοτήτων, το Αστικό Εμπορικό Κέντρο της πόλης σε πραγματικό πυρήνα παροχής υπηρεσιών σε αστικό, περιφερειακό και κρατικό επίπεδο.
- (θ) Η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων σε στρατηγικά σημεία του αστικού ιστού και η ιεράρχιση των τοπικών εμπορικών πυρήνων με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ι) Η ορθολογιστική κατανομή των χρήσεων γης σε τρόπο που να διασφαλίζεται τόσο η σωστή οικονομική και λειτουργική οργάνωση της πόλης όσο και ο διαχωρισμός όσο είναι δυνατόν, ασυμβίβαστων χρήσεων με στόχο την προστασία της ποιότητας ζωής του κοινού.
- (κ) Η υιοθέτηση λύσεων εφικτών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και τις δεσμεύσεις και η εκπόνηση, μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ευέλικτων και ελαστικών μέτρων πολιτικής που να προσφέρουν δυνατότητες προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και αναθεώρησης σε τακτά χρονικά διαστήματα.

- (λ) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ή εξαιρετικού φυσικού, ιστορικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, επιδιώκεται η υιοθέτηση προγράμματος διατήρησης, συντήρησης, ανάπλασης και αναζωγόησης της περιτειχισμένης πόλης και των ιστορικών πυρήνων των προαστείων και περιχώρων έτσι ώστε αυτές να αναβαθμιστούν σαν περιοχές κατοικίας, εργασίας και άλλων δραστηριοτήτων.
- (μ) Η προστασία και σταδιακή αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η σημασία του περιβάλλοντος σε σχέση με την ποιότητα ζωής των κατοίκων, την ισορροπία των χρήσεων και των οικοσυστημάτων και η ανάγκη για διαφύλαξη καλής γεωργικής γης αναγνωρίζονται και κατοχυρώνονται πλήρως.
- (ν) Η αύξηση των ευκαιριών για μαζική αναψυχή και ψυχαγωγία και ο εμπλουτισμός κατάλληλων υφιστάμενων χώρων με την εξασφάλιση και ανάπτυξη ολοκληρωμένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου που θα περιλαμβάνει τοπικά πάρκα και παιδότοπους, σε επίπεδο γειτονιάς, καθώς και αστικά και περιφερειακά πάρκα, σε επίπεδο συνοικίας και πόλης.

3.0.0

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ
ΚΑΙ
ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

3.0.0 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ.



3.1.0 Ιστορική Αναδρομή.

3.1.1 Η Λευκωσία επεκτάθηκε έξω από τα Ενετικά τείχη τη δεκαετία του 1920 ενώ μέχρι τότε ήταν περιορισμένη μέσα στην κυκλική περιοχή με διάμετρο 1.6 χλμ. που όριζαν τα τείχη. Η δομή και πολεοδομική οργάνωση της πόλης έμοιαζε πολύ με άλλα Μεσανατολικά παραδείγματα του 19ου αιώνα και προέκυψε από το συνδυασμό στοιχείων Ελληνικών, Τούρκικων, Φράγκικων και Ενετικών εκφράζοντας μ' αυτό τον τρόπο την ιστορία της. Οι ανάγκες και οι αντιλήψεις, οι κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες, η νοοτροπία, η τεχνολογία και η αρχιτεκτονική μορφολογία των περιόδων της Ενετοκρατίας και Τουρκοκρατίας ήταν πολύ διαφορετικές από τις σημερινές και εκφράζονται στον τρόπο δομής της περιτειχισμένης πόλης. Πέτρινα και, κυρίως, πλινθαρένια σπίτια με μορφολογικές ιδιομορφίες διατάσσονταν γύρω από εσωστρεφείς ιδιωτικούς κήπους και εξυπηρετούνταν από στενά, φιδωτά δρομάκια και πολύ λίγους δημόσιους ελεύθερους χώρους. Οι εκκλησίες, τα τζαμιά και άλλα δημόσια κτίρια αποτελούσαν τους πυρήνες επιμέρους γειτονιών και των σχετικών δραστηριοτήτων, ενώ οι δρόμοι της αγοράς και των μικροεργαστηρίων αποτελούσαν τη σπονδυλική στήλη της πόλης.

3.1.2 Τα μικρά χωριά που βρίσκονταν γύρω από την περιτειχισμένη πόλη, και που μετά το 1960 απορροφήθηκαν στον κυρίως αστικό ιστό, στέγαζαν κυρίως χαμηλότερες εισοδηματικά τάξεις εργατών και τεχνιτών και είχαν χωροδομικά χαρακτηριστικά όμοια με εκείνα της Παλιάς Λευκωσίας.

3.1.3 Βασικό σημερινό γνώρισμα των παλιών συνοικιών της Λευκωσίας και των πυρήνων των προαστείων είναι η φυσική, οικονομική και πληθυσμιακή φθορά που υπέστησαν σταδιακά και η ιδιοτυπία του χωροδομικού τους ιστού που συχνά είναι αδύνατο να ικανοποιήσει σύγχρονες λειτουργικές ανάγκες. Η χαμηλή ποιότητα ζωής και περιβάλλοντος, ο οικονομικός μαρασμός και έντονα προβλήματα τροχαίας κίνησης επιδεινώνουν την ανησυχητική κατάσταση των ιστορικών κέντρων. Εγκαταλειμμένες κατοικίες και υποστατικά και ουσιώδεις ελλείψεις σε κοινοτικές υπηρεσίες απειλούν τόσο τη δυνατότητα λειτουργικής επιβίωσης ευρύτερων συνόλων όσο και την πιθανότητα συντήρησης αξιόλογων δειγμάτων αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

3.1.4 Στα μεταπολεμικά χρόνια ο ρυθμός οικοδομικής ανάπτυξης αυξήθηκε ραγδαία και η πόλη ενώθηκε με τα προάστεια. Παράλληλα, οι νέες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες έθεσαν σε κίνηση τη διαδικασία της απρογραμμάτιστης, ασύνδετης χωρικά και ανεξέλεκτης πολεοδομικά ανάπτυξης. Οι τάσεις οξύνθηκαν μετά την εγκαθίδρυση της Κυπριακής Δημοκρατίας οπότε η πόλη άρχισε να εξαπλώνεται ανεξέλεκτα και κυρίως γραμμικά κατά μήκος κυκλοφοριακών αξόνων περιφερειακής σημασίας.

3.2.0 Αναπτυξιακά Προβλήματα. (Σχ.2)

3.2.1 Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής ανάπτυξης της Λευκωσίας ήταν, και συνεχίζει να είναι, η σκόρπια εξάπλωση οικοπεδοποιήσεων και μεμονωμένων κατοικιών στις παρυφές της πόλης και σε βάρος της γεωργικής γης. Γενικότερα χαρακτηριστικά της οικονομίας, οι διεργασίες της αγοράς γης και κοινωνικές αντιλήψεις συνέτειναν στη συνεχή μεγένθυση του φαινομένου που αποτελεί ιδιοτυπία της κυπριακής πραγματικότητας και ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα των αστικών περιοχών. Ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας γης αποτελεί ουσιώδες εμπόδιο στο σχεδιασμό και υλοποίηση ενιαίων και ορθολογιστικά οργανωμέ-

νων αναπτύξεων ενώ μέχρι το 1982 η ύπαρξη ιδιωτικής υδατοπρομήθειας αποτελούσε το αποφασιστικό κριτήριο για νέες αναπτύξεις.

3.2.2 Ενώ πριν τη δεκαετία του '40 η σταδιακή πολεοδομική ανάπτυξη της Λευκωσίας ενίσχυε τη συγκέντρωση πλείστων βασικών λειτουργιών στο Αστικό Κέντρο, η αλματώδης μεταπολεμική εξάπλωση δημιούργησε φυγόκεντρες τάσεις που εκδηλώθηκαν με την εγκατάσταση χρήσεων γης κατά μήκος βασικών ακτινωτών δρόμων και στις παρυφές της πόλης, των προαστείων και των περιχώρων της. Η έλλειψη πολεοδομικής νομοθεσίας, και επομένως ελέγχου, επέτρεψε την ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων σε όλη την επιφάνεια της πόλης και επηρέασε αρνητικά την ποιότητα ζωής του πληθυσμού.

3.2.3 Η αρχική συγκέντρωση των υπηρεσιών, του εμπορίου, της διοίκησης και άλλων βασικών δραστηριοτήτων στο κέντρο της πόλης ενθάρρυνε την ανάπτυξη του παραδοσιακού ακτινωτού οδικού δικτύου που στηριζόταν στην ύπαρξη ενός μοναδικού κέντρου απασχόλησης. Η μεταγενέστερη διασπορά των ευκαιριών απασχόλησης και των περιοχών κατοικίας σε ευρύτερη γεωγραφικά περιοχή και κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων περιόρισε τόσο την κυκλοφοριακή τους ικανότητα όσο και τις επιλογές διακίνησης του πληθυσμού μιά και δεν έγινε καμιά ουσιαστική βελτίωση του ακτινωτού οδικού δικτύου. Τα κυκλοφοριακά προβλήματα είναι ιδιαίτερα έντονα στο Αστικό Κέντρο και επιδεινώνονται από την έλλειψη επαρκών χώρων στάθμευσης και την αδυναμία των δημόσιων μεταφορών να εξυπηρετήσουν ικανοποιητικά τους εργαζόμενους και χρήστες της περιοχής. Επιπρόσθετα, η κατοχή του βόρειου τμήματος της Λευκωσίας αχρήστευσε ουσιώδες μέρος του κύριου οδικού δικτύου.

3.2.4 Η Τουρκική εισβολή πρόσδωσε νέες διαστάσεις σε υφιστάμενα προβλήματα και επιτάχυνε τάσεις που υπήρχαν ήδη. Ο συνολικός πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αυξήθηκε κατά 40% μεταξύ 1973 και 1976 οπότε οι εκτοπισθέντες αντιπροσώπευαν το 30% περίπου του συνόλου. Τα κυβερνητικά

προγράμματα στέγασης και αυτοστέγασης δημιούργησαν νέα δεδομένα με τη χωροθέτηση των περισσότερων και μεγαλύτερων Κυβερνητικών Οικισμών στις παρυφές της αστικής περιοχής και των περιχώρων.

- 3.2.5 Η έλλειψη αποτελεσματικής πολεοδομικής νομοθεσίας σε συνδιασμό με την έντονη ζήτηση γης για ανάπτυξη και την κατακράτηση σημαντικού ποσοστού της γης είτε για μελλοντική χρήση είτε για κερδοσκοπία δημιούργησαν τις συνθήκες που συνέτειναν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής μεγάλου μέρους του πληθυσμού. Το φαινόμενο εκδηλώθηκε με σκόρπια οικιστική ανάπτυξη και διαχωρισμούς οικοπέδων, πολλά κενά οικοπέδα, ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης και συνοθύλευμα μονόροφων κατοικιών και πολυκατοικιών. Ενώ όλα τα πιο πάνω αποτελούν φυσικά γνωρίσματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, η αδυναμία των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων να εξασφαλίσουν γη και κατοικία μέσα στην κυρίως αστική περιοχή παραμένει το ουσιοδέστερο πρόβλημα και η αιτία πολλών άλλων.
- 3.2.6 Η χωροδιάταξη των υποστατικών όπου στεγάζονται οι διάφοροι τομείς οικονομικής δραστηριότητας παρουσιάζει αρκετά προβλήματα. Εργαστήρια, καταστήματα και γραφεία είναι διεσπαρμένα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και πολλά απο αυτά είναι άδεια ή υποχρησιμοποιούνται. Προκαλείται έτσι σύγκρουση λειτουργικών αναγκών, κυκλοφοριακά προβλήματα και υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των ανέσεων του κοινού, ιδίως σε περιοχές κατοικίας.
- 3.2.7 Η εξυπηρέτηση με δημόσιες μεταφορές υστερεί σε μεγάλο βαθμό. Η ακτινωτή διάταξη του συστήματος των διαδρομών αποτελεί ένα απο τα σοβαρότερα μειονεκτήματα του δικτύου δημόσιων μεταφορών γιατί όλες καταλήγουν στο κέντρο της πόλης, χωρίς απευθείας σύνδεση των προαστείων, με αποτέλεσμα την ανεπαρκή εξυπηρέτηση του κοινού και την αποτυχία του συστήματος να ελκύσει ικανοποιητικό αριθμό επιβατών.

3.2.8 Οι ελεύθεροι χώροι για παθητική ή/και ενεργό ψυχαγωγία είναι ανεπαρκείς στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου τόσο σε έκταση όσο και σε οργάνωση και διαχείριση. Σε περιοχές κατοικίας παρατηρείται σχεδόν καθολική έλλειψη παιδότοπων και τοπικών πάρκων ενώ μόλις τα τελευταία 3-4 χρόνια οι Τοπικές Αρχές έχουν κάνει προσπάθειες για την απάμβλυνση των ελλείψεων. Τα αστικά πάρκα είναι επίσης ανύπαρκτα. Η αναλογία των ελεύθερων χώρων προς τον πληθυσμό είναι μόνο 1.4 εκτ./1000 κατοίκους ενώ το Ευρωπαϊκό πρότυπο είναι διπλάσιο περίπου.

3.3.0 Περιοριστικοί Παράγοντες

3.3.1 Διάφοροι παράγοντες περιορίζουν τις δυνατότητες ριζικής αναδιοργάνωσης του αστικού συστήματος Λευκωσίας και συνεπώς το εύρος των δυνατών επιλογών ανάμεσα σε εναλλακτικές μορφές και μέτρα πολεοδομικής επέμβασης. Οι παράγοντες αυτοί συνοψίζονται παρακάτω:

(α) Ο Νόμος περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας καθυστέρησε να εφαρμοστεί σαν σύνολο και έτσι το νομικό πλαίσιο για αποτελεσματικό έλεγχο της ανάπτυξης ήταν για πολλά χρόνια ελλειπές.

(β) Η ανάλυση των διεργασιών της αγοράς γης έχει αποδείξει την ανάγκη εισαγωγής φορολογικών και χρηματοδοτικών μέτρων για ρύθμιση των ατελειών της ελεύθερης αγοράς. Τόσο η ιδιότυπη ψυχολογική σχέση των ιδιοκτητών γης με την ακίνητη ιδιοκτησία τους όσο και, σημαντικότερα, οι δυνατότητες επένδυσης, κερδοσκοπίας και προστασίας των αποταμιεύσεων έναντι του πληθωρισμού που προσφέρει η αγορά γης, ενισχύουν αριθμητικά τις ομάδες που αντιδρούν στην εισαγωγή πολεοδομικών, χωροταξικών και οικονομικών ρυθμίσεων. Έτσι υπονομεύεται η προσπάθεια δημόσιων φορέων να παρέμβουν αποτελεσματικά στην αγορά γης και κατοικίας.

- (γ) Το Σύνταγμα υπερπροστατεύει τα ατομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και προνοεί για καταβολή αποζημιώσεων σε τρέχουσες τιμές αγοράς σε περιπτώσεις που η εφαρμογή πολεοδομικών μέτρων μειώνει ουσιαστικά την αξία επηρεαζομένων ιδιοκτησιών. Έτσι ένας σημαντικός παράγοντας που αποθαρρύνει τον προγραμματισμό μέτρων πολιτικής και κυρίως την παροχή υπηρεσιών και υποδομών είναι το ψηλό οικονομικό κόστος που θα προκαλέσουν πιθανές αποζημιώσεις.
- (δ) Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι υφιστάμενη χωρικά οντότητα με συσσωρευμένες δεσμεύσεις σ'ότι αφορά τη δομή της, τις δυνατότητες ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων και το κύριο οδικό σύστημα. Το γεγονός πως αυτές δεν μπορούν να αγνοηθούν ρεαλιστικά περιορίζει δραστικά τη δυνατότητα ουσιαστικής επέμβασης για αναβάθμιση της δομής και λειτουργίας της πόλης.
- (ε) Η υπάρχουσα ήδη αναπτυξιακή δυναμικότητα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπως εκφράζεται σε άκτιστα οικόπεδα, σε αχώριστη γη και στο απόθεμα οικοδομών με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης, είναι κατά πολύ μεγαλύτερη των προβλεπόμενων αναγκών για ανάπτυξη στην επόμενη δεκαετία. Επιπρόσθετα, επειδή η δυναμικότητα αυτή είναι πολύ ξαπλωμένη γεωγραφικά, η δυνατότητα επιτυχίας μιας πραγματικά συμπαγούς ανάπτυξης μέχρι το 2001 είναι πολύ περιορισμένη.
- (στ) Οι ψηλές τιμές της γης, το σύστημα ιδιοκτησίας της που χαρακτηρίζεται από τον κατακερματισμό του αστικού κλήρου και την πολυ-ιδιοκτησία, και η κατακράτηση μεγάλου ποσοστού γης με άμεση δυνατότητα ανάπτυξης υπονομεύουν την προσπάθεια για ενθάρρυνση ενιαία σχεδιασμένων αναπτύξεων.
- (ζ) Η ύπαρξη της "Νεκρής Ζώνης" περιορίζει τόσο τη δυναμικότητα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τις επιλογές για αποτελεσματικό πολεοδομικό σχεδιασμό.

3.4.0 Προοπτικές Ανάπτυξης

3.4.1 Παρά τα προβλήματα που εκτέθηκαν παραπάνω, η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και παραπέρα ανάπτυξης νοουμένου ότι θα υιοθετηθεί έγκαιρα ο κατάλληλος πολεοδομικός, οικονομικός και χωροταξικός προγραμματισμός. Πρέπει, όμως, να υπογραμμιστεί πως οποιαδήποτε μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης θα πρέπει να υποστηρίζονται από την εισαγωγή δέσμης φορολογικών και χρηματοδοτικών μέτρων που να ρυθμίζουν της υφιστάμενες ατέλειες της αγοράς γης και κατοικίας.

3.4.2 Για να ανταποκριθεί η αστική περιοχή στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που θα πρέπει να στεγάσει χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα που να πετυχαίνουν:

(α) τη διευκόλυνση της λειτουργίας της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής ζήτησης και προσφοράς,

(β) την αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους όπως και την προγραμματισμένη χωροδιάταξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων,

(γ) πιο άνετες συνθήκες ζωής σε αυτοτελείς περιοχές κατοικίας εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες,

(δ) την ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των μέσων δημόσιων μεταφορών,

(ε) αποδοτικότερο σύστημα ελεύθερων χώρων πρασίνου.

3.4.3 Σε παραδοσιακές γειτονιές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης

στοχεύει στην:

(α) προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των τωρινών κατοίκων και στην ενθάρρυνση νέων οικογενειών να εγκατασταθούν σ'αυτές μέσω της παροχής διευκολύνσεων και υπηρεσιών που λείπουν,

(β) βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος,

(γ) συντήρηση και διατήρηση αξιόλογων δειγμάτων λαϊκής αρχιτεκτονικής, και

(δ) εισαγωγή ή/και προστασία χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

3.4.4 Για την περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου απαιτείται μια ευφάνταστη πολιτική που να ενδυναμώσει την ελκυστικότητα και απήχηση του όπως και τη δυναμικότητα των δραστηριοτήτων που ήδη στεγάζει.

3.4.5 Αρκετές προοπτικές για βελτίωση παρουσιάζει και η δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, σε σωστές πυκνότητες και ύψη οικοδομών, με ισόρροπη ανάπτυξη και ορθολογιστικό σχεδιασμό του μελλοντικού ρυμοτομικού δικτύου η περιοχή αναμένεται να αποκτήσει καλύτερη φυσιογνωμία και θα επιτευχθεί οικονομικότερη διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

4 . 0 . 0

ΓΕΝΙΚΗ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

4.0.0 ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ



4.1.0 Γενική Φιλοσοφία

4.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας επιδιώκει να αποτελέσει ουσιαστικό παράγοντα στη μελλοντική ανάπτυξη του αστικού συμπλέγματος της Λευκωσίας προσφέροντας ολοκληρωμένη πολιτική για όλες τις μορφές ανάπτυξης.

4.1.2 Το Τοπικό Σχέδιο, αναγνωρίζοντας τις τεχνικές διεργασίες και τις κοινωνικο-οικονομικές δυνάμεις που επηρεάζουν την ανάπτυξη, υιοθετεί μια πολυδιάστατη πολεοδομική στρατηγική που περιλαμβάνει ένα πλατύ φάσμα μέτρων πολιτικής, ρυθμιστικών προνοιών και κριτηρίων, και υπογραμμίζει την ανάγκη για ενεργότερη εμπλοκή του δημόσιου τομέα στη διαδικασία της ανάπτυξης.

4.2.0 Γενική Στρατηγική

4.2.1 Η γενική πολεοδομική στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου αποσκοπεί στην ενοποιημένη ανάπτυξη του αστικού συμπλέγματος της Λευκωσίας μέσα σε περιοχές που ήδη διαθέτουν, έστω και με ποιοτικές ελλείψεις, το βασικό δίκτυο υπηρεσιών και υποδομών.

4.2.2 Για την προώθηση της γενικής στρατηγικής το Τοπικό Σχέδιο καθορίζει περιοχές ανάπτυξης με διαφορετικό βαθμό προτεραιότητας διαφοροποιώντας ανάλογα τα κίνητρα και αντικίνητρα που είναι απαραίτητα για ρύθμιση της ανάπτυξης

στην κάθε περιοχή και διαμόρφωση των προϋποθέσεων για την προσέλκυση των επιθυμητών χρήσεων γης.

4.3.0 Περιοχές Ανάπτυξης

4.3.1 Οι περιοχές ανάπτυξης, όπως καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, είναι οι παρακάτω (Σχ. 4 σε θύλακα):

(α) Η γενική περιοχή ανάπτυξης της πόλης, των προαστείων και των περιχώρων της, που ορίζεται από το Όριο Ανάπτυξης (ΟΑ). Η γενική περιοχή ανάπτυξης περιλαμβάνει δύο βασικούς τύπους περιοχών: Τις Περιοχές με Προτεραιότητα Ανάπτυξης (ΠΠΑ) και τις Περιοχές για Μελλοντική Ανάπτυξη (ΠΜΑ).

(β) Οι ΠΠΑ προτείνεται να στεγάσουν τον όγκο της ανάπτυξης μέχρι το 2001 και αποτελούν το θεμέλιο της στρατηγικής για ενοποιημένη ανάπτυξη της πόλης όπως και τις βασικές περιοχές για την κατανομή του πληθυσμού, της απασχόλησης και των υπηρεσιών. Η διακριτική εφαρμογή δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων θα εκφράζει το βαθμό προτεραιότητας που αποδίδεται στις ΠΠΑ όσον αφορά την μελλοντική ανάπτυξη.

(γ) Προβλέπεται πως με την εφαρμογή της πιο πάνω δέσμης οι ρυθμοί ανάπτυξης μέσα στις ΠΜΑ θα είναι σημαντικά βραδύτεροι από αυτούς των ΠΠΑ. Οι ΠΜΑ θα αναβαθμιστούν σε Περιοχές Προτεραιότητας Ανάπτυξης στο απώτερο μέλλον, όταν το απαιτήσουν οι συνθήκες.

4.4.0 Γενική Πολιτική για τις ΠΠΑ και ΠΜΑ

4.4.1 Τα βασικά συνθετικά στοιχεία της πολιτικής για τις ΠΠΑ είναι τα παρακάτω:

(α) Ψηλότερες πυκνότητες κατοίκησης.

(β) Ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης και του διαχωρισμού οικοπέδων.

(γ) Προτεραιότητα στην παροχή υπηρεσιών και έργων υποδομής.

(δ) Προτεραιότητα στη δημιουργία ευκαιριών για απασχόληση

4.4.2 Τα βασικά συνθετικά στοιχεία της πολιτικής για τις ΠΜΑ είναι τα παρακάτω:

(α) Χαμηλές πυκνότητες κατοίκησης.

(β) Αποθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης.

(γ) Διαχωρισμός γης σε οικόπεδα θα επιτρέπεται μόνο μέσα στα όρια των υφιστάμενων περιοχών υδατοπρομήθειας με βάση την πυκνότητα που προτείνεται για οικιστική ανάπτυξη.

(δ) Γενικά, δημόσιες δαπάνες για παροχή έργων υποδομής δε θα προωθούνται παρά μόνο μετά την αναβάθμιση τους στο απώτερο μέλλον.

4.5.0 Κίνητρα και Αντικίνητρα

4.5.1 Η προτεραιότητα για άμεση ανάπτυξη των ΠΠΑ εκφράζεται και ενισχύεται με την παράλληλη εισαγωγή διαφόρων κινήτρων και αντικινήτρων που έχουν σαν στόχο να προσελκύσουν τη μελλοντική εγκατάσταση του πληθυσμού κυρίως στις περιοχές αυτές. Πέρα από τις ψηλότερες πυκνότητες κατοίκησης και την προτεραιότητα για παροχή έργων υποδομής/υπηρεσιών, προτείνονται τα πιο κάτω κίνητρα για ενίσχυση και αποτελεσματική ενθάρρυνση της ανάπτυξης σε ΠΠΑ:

(α) Φορολογικά κίνητρα για σταδιακή εξυγίανση της λειτουργίας της αγοράς γης και αύξηση της πραγματικής

διαθεσιμότητας γης και οικοπέδων για ανάπτυξη.

(β) Δημόσια προγράμματα αστικού αναδασμού.

(γ) Φορολογικά και χρηματοδοτικά κίνητρα για την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης.

5.0.0

ΓΕΝΙΚΟ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ
ΣΧΕΔΙΟ

5.0.0 ΓΕΝΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ



5.1.0 Γενικά

5.1.1 Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο αποτελεί μια ιδεογραμματική απεικόνιση των συνθετικών στοιχείων της συνολικής φιλοσοφίας που στηρίζει το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας (Σχ.3). Σ' αυτή τη μορφή το Σχέδιο προάγει την εννοιολογική κατανόηση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου και αποτελεί τη βάση για δημόσια πληροφόρηση και συζήτηση. Σ' αυτό επισημαίνονται τα κυριότερα μέτρα πολεοδομικής πολιτικής, ο αλληλοσυσχετισμός τους και, χωρίς να γίνεται σαφής αναφορά σε λεπτομερή κατανομή των χρήσεων γης, προδιαγράφεται ενδεικτικά η μελλοντική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Το Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο του παρόντος εγγράφου αποτελεί εκσυγχρονισμό του αντίστοιχου Σχεδίου που ετοιμάστηκε στα πλαίσια του Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας.

5.1.2 Στο Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο δεν εισάγονται ριζοσπαστικές προτάσεις για οργάνωση του χώρου και των λειτουργιών του, γιατί η υφιστάμενη δομή του αστικού συμπλέγματος της Λευκωσίας (το δίκτυο των υπηρεσιών και υποδομής, ο μεγάλος αριθμός και η κατανομή των ακάλυπτων οικοπέδων και άλλων υφιστάμενων δεσμεύσεων) προσφέρει μεγάλα περιθώρια για απορρόφηση της ανάπτυξης μέσα στα όρια των ήδη αναπτυγμένων περιοχών.

5.2.0 Τα Κύρια Συνθετικά Στοιχεία του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου

5.2.1 Τα κύρια συνθετικά στοιχεία του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Το Όριο Ανάπτυξης, που καθορίζει την περιοχή της μελλοντικής ανάπτυξης.
- (β) Η κατανομή του πληθυσμού, που αποτελεί τη βάση για κατανομή των κύριων χρήσεων γης και τη διάρθρωση του βασικού οδικού δικτύου.
- (γ) Η Ιεράρχηση των Περιοχών Κατοικίας, ανάλογα με το βαθμό προτεραιότητας για ανάπτυξη (ένταξη σε περιοχές ΠΠΑ ή ΠΜΑ).
- (δ) Η Δομή και Ιεράρχηση του Κύριου Οδικού Δικτύου, που βασίζεται σε συνδυασμό στοιχείων περιμετρικού και ακτινωτού συστήματος, με την αξιοποίηση υφιστάμενων και νέων δρόμων.
- (ε) Οι Βιομηχανικές Περιοχές, που χωροθετούνται στις παρυφές της πόλης και των προαστείων/περιχώρων για ισόρροπη κατανομή των ευκαιριών απασχόλησης, με καλή σύνδεση με το βασικό οδικό δίκτυο και τις περιοχές κατοικίας.
- (στ) Οι Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου, που περιλαμβάνουν την προτεινόμενη αλυσίδα πρασίνου γύρω από την πόλη, το Περιφερειακό Αστικό Πάρκο, τα άλλα αστικά πάρκα, το πάρκο κατά μήκος του Πεδιαίου και τα τοπικά πάρκα.
- (ζ) Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, που περιλαμβάνει μέρος της περιτειχισμένης πόλης και την περιοχή αμέσως έξω από τα τείχη, και που προορίζεται να λειτουργήσει σαν το κύριο κέντρο παροχής υπηρεσιών της Λευκωσίας και της ευρύτερης περιφέρειας.

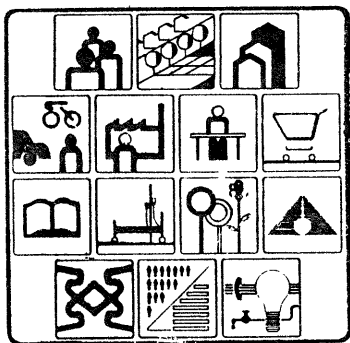
(η) Η Περιτειχισμένη Πόλη, που αποτελεί το ιστορικό κέντρο της Λευκωσίας και συγκεντρώνει μοναδικά στοιχεία πολιτιστικής παράδοσης και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

(θ) Άλλες αστικές χρήσεις και λειτουργίες, όπως το Πανεπιστήμιο, το Γενικό Νοσοκομείο και το Διεθνές Αεροδρόμιο Λευκωσίας.

6.0.0

ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

6.0.0 ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



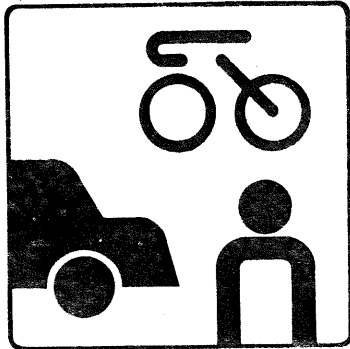
6.1.0 Γενικά

- 6.1.1 Το Σχέδιο Ανάπτυξης αποτελεί εκσυγχρονισμό του αντίστοιχου Σχεδίου του 1986 και στηρίζεται σε νέες λεπτομερείς μελέτες που έγιναν μετά το 1988 (Σχ.4, σε θύλακα). Το Σχέδιο αυτό μαζί με το γραπτό κείμενο των προτάσεων και των μέτρων πολιτικής που ακολουθούν προσφέρουν επαρκείς πληροφορίες και λεπτομέρειες για άσκηση ελέγχου της ανάπτυξης και αποτελούν τη βάση για ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής.
- 6.1.2 Η "Νεκρή Ζώνη" είναι σημαντικό εμπόδιο για την πλήρη εφαρμογή του Σχεδίου ιδιαίτερα σ'ότι αφορά το κύριο οδικό δίκτυο και την ανάπτυξη των περιοχών που είναι μέσα ή κοντά σ'αυτή. Όλοι οι αρμόδιοι φορείς πρέπει να πάρουν τα αναγκαία μέτρα για τη διασφάλιση της δυνατότητας συνολικής εφαρμογής των προνοιών του Σχεδίου, όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες.
- 6.1.3 Βασική επιδίωξη της προτεινόμενης στρατηγικής για ενοποιημένη ανάπτυξη και της δέσμης μέτρων πολιτικής που θα εξασφαλίσει την αποτελεσματική εφαρμογή της είναι η συγκέντρωση της μελλοντικής ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές, η λειτουργική οργάνωσή τους και η εξασφάλιση ισορροπίας στις σχέσεις ανάμεσα στις διάφορες χρήσεις γης και στο κύριο οδικό δίκτυο.

7.0.0

ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ,
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ,
ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ

7.0.0 ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ, ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ.



7.1.0 Κύριο Οδικό Δίκτυο

7.1.1 Το υφιστάμενο ανεπαρκές "ακτινωτό" οδικό σύστημα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου μετατρέπεται ουσιαστικά σε ένα πιο αποδοτικό περιμετρικό-ακτινωτό σύστημα με τη δημιουργία τριών νέων περιμετρικών δρόμων (Σχ.5,6,7). Το σύστημα αυτό προβλέπεται να υλοποιηθεί με τη στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό αξιοποίηση υφιστάμενων δρόμων και δεσμεύσεων, έτσι ώστε να περιορισθούν οι επιπτώσεις πάνω σε ιδιωτική περιουσία και συνεπακόλουθα οι κεφαλαιουχικές δαπάνες για αποζημιώσεις.

7.1.2 Η βασική κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου αποσκοπεί στη βελτίωση και αύξηση των δυνατοτήτων διακίνησης πληθυσμού και αγαθών και συντίθεται από τα εξής:

(α) Την οργάνωση ενός συστήματος κυρίων δρόμων ή δρόμων πρωταρχικής σημασίας με τη χρησιμοποίηση, αναβάθμιση ή επέκταση του υφιστάμενου οδικού δικτύου, όπου είναι δυνατό.

(β) Την αποτελεσματική συσχέτιση δημόσιων και ιδιωτικών μέσων μεταφοράς με απόδοση μεγαλύτερης έμφασης στις δημόσιες μεταφορές.

7.1.3 Το κύριο οδικό δίκτυο (πρωταρχικό σύστημα κυκλοφορίας) αποτελείται από τρεις αλληλένδετες κατηγορίες δρόμων:

- (α) Τους Ακτινωτούς Δρόμους που θα εξυπηρετούν τις κύριες αστικές λειτουργίες. Προβλέπεται πως θα συνδέουν τις περιοχές κατοικίας με το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και άλλες περιοχές εργασίας, ενώ παράλληλα θα προσφέρονται και σαν βασικές διαδρομές των αστικών συγκοινωνιών. Οι περισσότεροι δρόμοι της κατηγορίας αυτής υφίστανται ήδη και χρειάζονται μόνο βελτιώσεις και διαπλατύνσεις.
- (β) Τους τρεις Περιμετρικούς Δρόμους. Ο Εσωτερικός Περιμετρικός συμπίπτει με τον υφιστάμενο δρόμο γύρω από την περιτειχισμένη πόλη και αναμένεται πως θα συνεχίσει να διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στη λειτουργία της παλιάς πόλης και του Αστικού Εμπορικού Κέντρου. Ο Ενδιάμεσος Περιμετρικός περικλείει και εξυπηρετεί το πιο συμπαγές και αναπτυγμένο μέρος της πόλης και τα προάστεια. Θα κατανέμει την τροχαία κίνηση στους ακτινωτούς δρόμους με αποτέλεσμα την αποσυμφόρηση του οδικού συστήματος τόσο στο κέντρο όσο και στους ακτινωτούς δρόμους που οδηγούν σ'αυτό. Ο Εξωτερικός Περιμετρικός καθορίζει τις παρυφές της κυρίως αστικής περιοχής της Λευκωσίας και θα λειτουργεί σαν παρακαμπτήριο άξονας για περιφερειακές κινήσεις. Σε ορισμένες συμβολές με βασικούς ακτινωτούς δρόμους θα χρειασθούν ανισόπεδοι κόμβοι κυκλοφορίας.
- (γ) Άλλοι δρόμοι που δεν ανήκουν στις προηγούμενες κατηγορίες αλλά είναι απαραίτητοι σαν πρόσθετες συνδέσεις μεταξύ των διαφόρων περιοχών του Τοπικού Σχεδίου και διαβάσεις πάνω απο τον ποταμό Πεδιαίο. Η σημαντικότερη τροποποίηση του κυρίου οδικού δικτύου του Σχεδίου του 1986 είναι η προσθήκη δρόμου που θα ενώνει τη Λακατάμια με τα Λατσιά στα όρια της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

7.1.4 Το οδικό δίκτυο που περιγράφεται πιο πάνω θα λειτουργήσει σαν ολοκληρωμένο σύστημα όταν οι συνθήκες επιτρέψουν την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης (Σχ.6). Μέχρι τότε το τμήμα

του συστήματος που είναι στις ελεύθερες περιοχές θα εξυπηρετεί τις προβλεπόμενες κυκλοφοριακές ανάγκες της περιοχής. Οι απευθείας συνδέσεις με το κύριο οδικό δίκτυο θα είναι πολύ περιορισμένες και ελεγχόμενες έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η κυκλοφοριακή του ικανότητα.

7.2.0 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

7.2.1 Οι προτάσεις του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας που αφορούν την κυκλοφοριακή διαχείριση στηρίζονται στην τοποθέτηση πως η ικανότητα οποιουδήποτε οδικού δικτύου να ικανοποιήσει τις μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας είναι πεπερασμένη. Γι' αυτό τα έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα κεντρικών περιοχών, όπως το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και ιδιαίτερα η περιτειχισμένη πόλη, θα απαβλυνθούν με την υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης. Αυτή προβλέπεται να αυξήσει τη λειτουργική δυναμικότητα του υφιστάμενου οδικού δικτύου μέσα σε ρεαλιστικά οικονομικά πλαίσια χωρίς πολυδάπανες διαπλατύνσεις ή νέες κατασκευές.

7.2.2 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αναμένεται να απαμβλύνουν βραχυπρόθεσμα τα έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα και να αυξήσουν την ελκυστικότητα των δημόσιων μέσων μεταφοράς. Επιπρόσθετα, θα προστατεύσουν την ποιότητα του περιβάλλοντος και θα εξασφαλίσουν συνθήκες αυξημένης οδικής ασφάλειας.

7.3.0 Δημόσιες Μεταφορές

7.3.1 Στόχος του Τοπικού Σχεδίου, σε ότι αφορά τις δημόσιες μεταφορές, είναι να δημιουργήσει τις προϋποθέσεις αναβάθμισης της δυναμικότητας και οργάνωσης του υπάρχοντος δικτύου, έτσι ώστε μέχρι το έτος 2001 σημαντικό ποσοστό των καθημερινών κινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου να καλύπτεται από μέσα αστικών συγκοινωνιών. Γι' αυτό τα

προτεινόμενα μέτρα θεωρούνται εξαιρετικά σημαντικά και οι αρμόδιοι φορείς πρέπει να τα λάβουν υπόψη στον προγραμματισμό τους.

7.3.2 Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου προτείνονται:

- (α) Η βελτίωση των υφιστάμενων μαζικών μέσων συγκοινωνίας με ιδιαίτερη έμφαση στην ποιότητα και ανταγωνιστικότητα της προσφερόμενης υπηρεσίας. Με τη σταδιακή ενοποίηση του αστικού συμπλέγματος αναμένεται ότι τα μέσα μαζικής συγκοινωνίας θα διαδραματίσουν στο μέλλον πρωτεύοντα ρόλο στο σύστημα διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και ιδιαίτερα προς το Αστικό Εμπορικό Κέντρο περιορίζοντας την εξάρτηση στο ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- (β) Ο επαναπροσδιορισμός των διαδρομών των μαζικών μέσων συγκοινωνίας, ώστε να μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα τους και να προσφερθεί καλύτερη εξυπηρέτηση στο κοινό. Γενικά οι διαδρομές πρέπει να σχεδιαστούν με τρόπο ώστε τα λεωφορεία να συνδέουν τις περιοχές κατοικίας, ιδιαίτερα εκείνες που έχουν ψηλές πυκνότητες, τα τοπικά κέντρα, τους άξονες δραστηριότητας και τους τόπους απασχόλησης. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ευθυγράμμιση και ομαδοποίηση των διαδρομών στις κεντρικές περιοχές και στην μετατροπή ορισμένων ακτινωτών διαδρομών σε διαμετρικές.
- (γ) Η ενθάρρυνση της διακίνησης επιβατών προς το Αστικό Εμπορικό Κέντρο με λεωφορεία με παράλληλο περιορισμό της εξάρτησης στο ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- (δ) Η δημιουργία δύο Τερματικών Σταθμών Αστικών Λεωφορείων σε περιφερειακά στρατηγικά σημεία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και ενός διαμετακομιστικού σταθμού στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου. Για τα αγροτικά λεωφορεία προτείνονται δύο χώροι ολοήμερης στάθμευσης σε τοποθεσίες που θα

επιλεγούν απο τους αρμόδιους φορείς (Σχ.4).

(ε) Η μελέτη της δυνατότητας εισαγωγής ειδικών λωρίδων κυκλοφορίας για τα αστικά λεωφορεία (bus-lanes), όπου αυτό είναι εφικτό.

(στ) Η εισαγωγή νέας υπηρεσίας λεωφορείων μικρού μεγέθους (mini-buses) για την εξυπηρέτηση των αναγκών της περιτειχισμένης πόλης.

7.3.3 Επιπρόσθετα με τα πιο πάνω προτείνεται να μελετηθεί η σκοπιμότητα επιδότησης ορισμένων διαδρομών προς σημαντικά κέντρα απασχόλησης και επέκτασης των υπηρεσιών που προσφέρουν τα σχολικά λεωφορεία. Σε νέες περιοχές ανάπτυξης είναι ανάγκη να αναβαθμιστεί η σχέση ανάμεσα σε προτεινόμενες χρήσεις και τις δημόσιες συγκοινωνίες.

7.4.0 Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων

7.4.1 Για τις ανάγκες των πεζών και ποδηλάτων προτείνονται τα πιο κάτω:

(α) Η ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα βασικά κέντρα δραστηριότητας και τους ελεύθερους χώρους πρασίνου. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάπτυξη του συστήματος πεζοδρόμων στην περιτειχισμένη πόλη και τα ιστορικά κέντρα των προαστείων. Στην προτεινόμενη ανάπτυξη της κοίτης του Πεδιαίου περιλαμβάνεται και συνεχής πεζόδρομος με πρόνοια για ξεχωριστή λωρίδα για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό.

(β) Οι ανάγκες κίνησης πεζών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων περιοχών ανάπτυξης. Αυτό ισχύει κυρίως για περιοχές εμπορίου και κατοικίας αλλά εφαρμόζεται και σε άλλες μεγάλες αναπτύξεις όπως βιομηχανικές, εκπαιδευτικές

και όσες αφορούν ψυχαγωγία.

(γ) Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό.

(δ) Η δημιουργία περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες απο τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα μέσα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα τοπικά εμπορικά κέντρα, στους παραδοσιακούς πυρήνες προαστείων και περιχώρων και στην περιτειχισμένη πόλη. Τέτοια έργα αναμένεται πως θα μελετούνται σε λεπτομέρεια στο πλαίσιο Σχεδίων Περιοχής όπου η ενεργός συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα και το ευρύτερο κοινό θεωρείται απολύτως αναγκαία.

7.5.0 Στάθμευση

7.5.1 Προτείνεται, επίσης, η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων στο κέντρο της πόλης. Αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

(α) Πλήρης ικανοποίηση των αναγκών για στάθμευση εξυπηρέτησης ώστε να εξασφαλίζεται ομαλή λειτουργία των διαφόρων χρήσεων (operational parking). Αυτές θα ικανοποιηθούν τόσο μέσω ιδιωτικών αναπτύξεων όσο και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.

(β) Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων να ελέγχεται αυστηρά και να επιτρέπεται μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαία.

(γ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους (off-street) κυρίως.

(δ) Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης στο Εμπορικό

Κέντρο της Λευκωσίας.

(ε) Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων στην περιοχή και ενθάρρυνση των μετακινήσεων τους με μέσα δημόσιων συγκοινωνιών.

7.5.2 Προτείνεται η αναθεώρηση των υφισταμένων προτύπων στάθμευσης από την Πολεοδομική Αρχή και ο καθορισμός νέων για μελλοντικές αναπτύξεις όπου κρίνεται αναγκαίο. Επίσης, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το είδος του χώρου στάθμευσης.

7.5.3 Προτείνεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης για την Περιτειχισμένη Πόλη και τους ιστορικούς πυρήνες των προαστείων. Εκεί οι δυνατότητες παροχής χώρων είναι εξαιρετικά περιορισμένες και τα προτεινόμενα μέτρα θα ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους.

7.5.4 Προτείνεται η δημιουργία ομάδας κυκλοφοριακών μελετών, κατάλληλα τοποθετημένη στην οργανωτική και διοικητική δομή της Κυβέρνησης, που θα συνεργάζεται στενά με την Πολεοδομική Αρχή για καλύτερο συντονισμό στην αντιμετώπιση προβλημάτων κυκλοφορίας και χωροταξίας.

7.6.0 Εφαρμογή

7.6.1 Η πιο πάνω πολιτική θα εφαρμοσθεί με βάση συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα. Βραχυπρόθεσμα προτεραιότητα πρέπει να δοθεί σε μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης με παράλληλη προώθηση ορισμένων έργων άμεσης ανάγκης ώστε να απαμβλυνθούν οι υφιστάμενες πιέσεις πάνω σε τμήματα του οδικού δικτύου. Επόμενη προτεραιότητα είναι η βελτίωση, διαπλάτυνση και επανασχεδιασμός υφιστάμενων δρόμων δεδομένου ότι οι απαλλοτριώσεις γης θα είναι περιορισμένες. Η κατασκευή των νέων δρόμων αποτελεί την τελική φάση εφαρμογής των πιο πάνω προτάσεων.

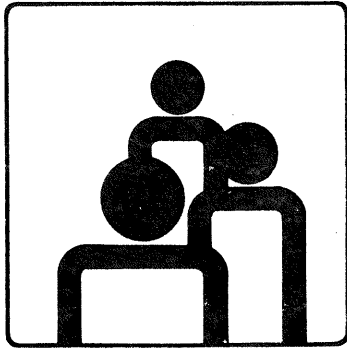
7.7.0 Περιβαλλοντικές Περιοχές

7.7.1 Το πρωταρχικό σύστημα κυκλοφορίας ορίζει επιπρόσθετα τις "περιβαλλοντικές περιοχές". Αυτές αποτελούν ουσιαστικά αστικά τετράγωνα όπου οι συνθήκες ζωής θα αναβαθμιστούν για να προσφέρουν περιβάλλον υψηλής στάθμης, μέσα στο οποίο οι κάτοικοι θα ζουν, θα εργάζονται, θα ψωνίζουν και θα διακινούνται με άνεση και χωρίς ενόχληση από διαμπερείς κινήσεις. Κάθε περιβαλλοντική περιοχή θα εξυπηρετείται εσωτερικά από συμπληρωματικό και αλληλοεξαρτώμενο δίκτυο δρόμων δευτερεύουσας και τοπικής σημασίας. Οι βασικές αρχές της περιβαλλοντικής περιοχής παρουσιάζονται διαγραμματικά στο Σχ. 8 ενώ στο Σχ. 9 δείχνεται ενδεικτικά η λειτουργική δομή μιας συγκεκριμένης περιοχής.

8.0.0

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

8.0.0 ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ



- 8.1.1 Ο μόνιμος πληθυσμός στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ανερχόταν το 1982 σε 149000 άτομα περίπου. Από αυτά 48200 κατοικούσαν μέσα στα όρια του Δήμου Λευκωσίας, 75000 στην περιοχή των Δήμων Στροβόλου, Αγλαντζιάς, Αγίου Δομετίου και Έγκωμης και 25800 στην περιοχή των Δήμων Λακατάμιας, Λατσιών και του Συμβουλίου Βελτιώσεως Γερίου. Εκτιμήσεις που έγιναν μέσα στα πλαίσια του εκσυγχρονισμού του Σχεδίου έδειξαν πως το 1987 ο συνολικός πληθυσμός ανήλθε σε 164500 άτομα περίπου, ενώ οι αριθμοί που αντιστοιχούσαν στις πιο πάνω υποπεριοχές ήταν 50500, 81800 και 32200 άτομα περίπου. Το έτος 2001 αναμένεται πως ο μόνιμος πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θα ανέλθει σε 200500 άτομα περίπου και η κατανομή του κατά διοικητική περιφέρεια φαίνεται στο Σχ.10 και στον πιο κάτω πίνακα.
- 8.1.2 Η γενική στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου, όπως εκφράζεται μέσα στα μέτρα που προτείνεται να εφαρμοσθούν στις ΠΠΑ, αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τη χωροταξική κατανομή του πληθυσμού το έτος 2001. Έτσι οι ΠΠΑ αναμένεται πως θα στεγάσουν το μεγαλύτερο ποσοστό (περίπου 90%) της συνολικής αύξησης του πληθυσμού. Τονίζεται πως η κατανομή που φαίνεται στις σχετικές προτάσεις αποτελεί πρόβλεψη και πως οι πληθυσμιακές εξελίξεις πρέπει να παρακολουθούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα ώστε τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.

8.1.3 Όπως φαίνεται στον παρακάτω συνοπτικό πίνακα και στο Σχ.10 το έτος 2001 αναμένεται πως οι Δήμοι Λευκωσίας και Στροβόλου θα συγκεντρώσουν απο κοινού το 53% περίπου του συνολικού πληθυσμού, ενώ ο Δήμος Λακατάμιας θα είναι τρίτος σε μέγεθος πληθυσμού με 28000 άτομα περίπου. Οι Δήμοι Αγίου Δομετίου, Αγλαντζιάς και Λατσιών υπολογίζεται να έχουν πληθυσμό μεταξύ 14000 και 21000 ο καθένας ενώ ο Δήμος Έγκωμης με 9400 και το Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερίου με 4400 άτομα περίπου θα αποτελούν πληθυσμιακά τις μικρότερες διοικητικές περιφέρειες.

Κατανομή Πληθυσμού 1982 - 2001

Διοικητική Περιφέρεια	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ			
	1982 (1)	1987 (2)	1995 (3)	2001 (3)
Δήμος Λευκωσίας	48200	50400	53700	56100
Δήμος Αγ. Δομετίου	13500	14800	16000	16800
Δήμος Έγκωμης	5800	6700	7700	9400
Δήμος Στροβόλου	43000	45300	48600	51000
Δήμος Αγλαντζιάς	12800	15000	18500	21000
Δήμος Λακατάμιας	15800	19000	24200	28000
Δήμος Λατσιών	7500	9600	12000	14300
Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερίου	2400	3600	4100	4400
ΣΥΝΟΛΟ	149000	164400	184800	201000

(1) Census of Housing, 1982

(2) Εκτίμηση από τα στοιχεία της Υπηρεσίας Εκλογών και του Τμήματος Στατιστικής και Ερευνών.

(3) Εκτίμηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

8.1.4 Η πιο πάνω εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών για το έτος 2001 στηρίχθηκε πάνω στις υφιστάμενες τάσεις και σε

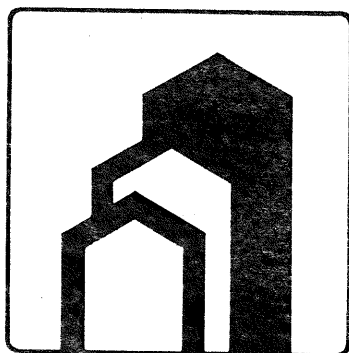
υπολογισμό των αποτελεσμάτων της πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου. Αυτή αποτέλεσε τη βάση για υπολογισμό των συνολικών αναγκών κάθε Δημοτικής περιοχής και περιβαλλοντικής ζώνης σε επιφάνεια εμπορίου, πρασίνου και ελεύθερων χώρων και κοινοτικών υπηρεσιών.

- 8.1.5 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η συγκέντρωση του πληθυσμού σε καθορισμένες περιοχές κατοικίας ώστε να επιτευχθεί κατά το δυνατό ενοποιημένη ανάπτυξη και λειτουργική συνοχή.
- 8.1.6 Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στην προστασία και ενίσχυση του πληθυσμού της περιτειχισμένης πόλης τόσο έναντι της διείσδυσης ασυμβίβαστων και οχληρών χρήσεων όσο και έναντι της αύξησης των τιμών της γης και των ενοικίων που αναμένεται να προκληθούν από δημόσιες επενδύσεις στην περιοχή.

9.0.0

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

9.0.0 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ.



9.1.1 Η έκταση γης που προτείνεται στο Σχέδιο για μελλοντική οικιστική ανάπτυξη προσφέρει δυνατότητα στέγασης πληθυσμού τουλάχιστον τρεις φορές μεγαλύτερου από την προβλεπόμενη αύξηση μέχρι το έτος 2001.

9.1.2 Στο σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας εφαρμόζεται η αρχή των "περιβαλλοντικών περιοχών" (Σχ.8 και 9) που στοχεύει ανάμεσα σε άλλα, στην εξασφάλιση ομοιόμορφων προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων και σε σχετική κοινοτική αυτάρκεια. Ουσιώδες χαρακτηριστικό της προτεινόμενης δομής και λειτουργίας του Σχεδίου είναι η ιεράρχηση των περιοχών κατοικίας σε γειτονιές, ενορίες και οικιστικές περιφέρειες.

(α) Οι Γειτονιές αποτελούν τη μικρότερη οικιστική ενότητα και προβλέπεται να έχουν πληθυσμό της τάξης των 2500 ατόμων περίπου (όσος δηλαδή είναι απαραίτητος για τη λειτουργία ενός δημοτικού σχολείου). Η εμπορική εξυπηρέτηση γίνεται σε επίπεδο μικροκαταστήματος (corner shop) και αφορά κύρια τις καθημερινές ανάγκες του πληθυσμού. Στις περιοχές αυτές η βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος και η διαφύλαξη των ανέσεων και της ιδιωτικότητας των κατοίκων αποτελούν θεμελιώδεις αρχές πολεοδομικού σχεδιασμού.

(β) Οι Ενορίες αποτελούνται από δύο ή τρεις γειτονιές και θα έχουν πληθυσμό από 5000-7500 άτομα. Οι ανάγκες του πληθυσμού θα εξυπηρετούνται από τοπικά εμπορικά

κέντρα ή άξονες δραστηριότητας (γραμμικά κέντρα) που θα διαθέτουν καταστήματα και κοινοτικές υπηρεσίες και θα προσφέρουν ευκαιρίες τοπικής απασχόλησης. Οι προσφερόμενες υπηρεσίες περιλαμβάνουν και σχολεία μέσης εκπαίδευσης που το καθένα θα εξυπηρετεί 5000 κατοίκους περίπου. Οι ενορίες προβλέπεται να διαδραματίσουν πολύ σημαντικό ρόλο, ιδιαίτερα όσον αφορά τη δημιουργία κοινοτικής ταυτότητας και την ενθάρρυνση κοινοτικής συμμετοχής. Η λειτουργία των περιοχών αυτών θα αποτελέσει αντικείμενο λεπτομερούς σχεδιασμού στα πλαίσια Σχεδίων Περιοχής.

(γ) Οι Οικιστικές Περιφέρειες σχηματίζονται απο τη χαλαρή ομαδοποίηση ενοριών και ο πληθυσμός τους θα ανέρχεται σε 15000-20000 άτομα περίπου. Ο πληθυσμός θα εξυπηρετείται απο περιφερειακά κέντρα που θα αποτελούν τα επίκεντρα δραστηριότητας και θα προσφέρουν ποικιλία υπηρεσιών και διευκολύνσεων. Η χωροθέτηση των κέντρων αυτών φαίνεται στο Σχέδιο 4. Οι περιοχές που βρίσκονται μεταξύ του κέντρου της πόλης και του ενδιάμεσου περιμετρικού δρόμου θα εξυπηρετούνται είτε απο το Αστικό Εμπορικό Κέντρο είτε απο άξονες δραστηριότητας που μερικοί τουλάχιστον θα λειτουργούν σαν περιφερειακά κέντρα .

9.1.3 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προβλέπεται να χρειασθούν 11000 νέες οικιστικές μονάδες περίπου για την κάλυψη των αναγκών μέχρι το έτος 2001. Σαν αποτέλεσμα ο μέσος ετήσιος ρυθμός ανέγερσης νέων κατοικιών θα ανέρχεται σε 1000 μονάδες περίπου. Επιδίωξη του Σχεδίου είναι η ενθάρρυνση συγκέντρωσης του μεγαλύτερου ποσοστού της μελλοντικής ανάπτυξης μέσα στις ΠΠΑ.

9.1.4 Τα κυριώτερα προβλήματα στον τομέα της στέγασης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι οι υπερβολικά ψηλές τιμές της γης και ιδιαίτερα των οικοπέδων, η περιορισμένη προσφορά γης και οικοπέδων για ανάπτυξη σε προσιτές τιμές και η μεγάλη στενότητα των διαθέσιμων πόρων για

χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων. Τα προβλήματα αυτά αφορούν και άλλες περιοχές της Κύπρου και έχουν τη ρίζα τους σε ευρύτερες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες ενώ επηρεάζουν αρνητικά πέρα από τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και τη δυνατότητα χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων να στεγαστούν σε ΠΠΑ. Έτσι ενισχύουν έμμεσα τις πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζουν την ποιότητα σχεδιασμού οικιστικών περιοχών και τη δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.

9.1.5 Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τα παρακάτω:

- (α) Τη συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις ΠΠΑ και την ενθάρρυνση υιοθέτησης συγκεκριμένων τύπων κατοικίας, έτσι ώστε να αξιοποιηθεί στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των προτεινόμενων ΠΠΑ σε γη και υποδομές και να ικανοποιηθούν οι στεγαστικές ανάγκες και των χαμηλότετερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις περιοχές αυτές. Δημόσιοι φορείς στεγαστικών προγραμμάτων ιδιαίτερα πρέπει να υιοθετήσουν την πολιτική αυτή στον προγραμματισμό των μελλοντικών τους έργων.
- (β) Τη συνέχιση του ζωτικού ρόλου που διεδραμάτισε μέχρι τώρα ο δημόσιος τομέας στην αγορά κατοικίας και τη συγκέντρωση των μελλοντικών προσπαθειών προς όφελος των ασθενέστερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.
- (γ) Τη διεύρυνση των ευκαιριών που προσφέρονται στον ιδιωτικό τομέα για στεγαστική ανάπτυξη χαμηλού κόστους μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους στέγασης (ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε μέτρα για έλεγχο των τιμών της γης και ουσιαστική βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της κατοικίας).

(δ) Την παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει ενιαίες στεγαστικές αναπτύξεις πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση.

9.1.6 Κίνητρα για οικιστική ανάπτυξη δεν θα παρέχονται έξω από τις ΠΠΑ ενώ αιτήσεις που αφορούν περιοχές έξω από το Όριο Ανάπτυξης θα απορρίπτονται. Η Πολεοδομική Αρχή όμως, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, θα μπορεί να εκδίδει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μονοκατοικίας (μονόροφης ή διόροφης) σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, νοουμένου ότι τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

(α) Το τεμάχιο στο οποίο θα ανεγερθεί έχει εμβαδό τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4000 τ.μ.) ανά μονοκατοικία, όπως τούτο ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, και νοουμένου ότι τούτο βρίσκεται έξω από βιομηχανικές και κτηνοτροφικές ζώνες/περιοχές. Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιεί τους περιορισμούς του συντελεστή δόμησης και κάλυψης που επικρατεί στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος εγγράφου. Νοείται περαιτέρω ότι ο αριθμός των μονοκατοικιών δεν πρέπει να ξεπερνά τις τέσσερις, δεδομένου ότι το επιτρέπει ο υφιστάμενος συντελεστής δόμησης, το μέγεθος του τεμαχίου, όπως τούτο ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περιπτώσεις που θα ανεγερθούν πέραν της μίας μονοκατοικίας).

(β) Η προτιθέμενη για ανέγερση μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής τεχνικής και αποδεκτής αισθητικής στάθμης (ικανοποίηση του πλαισίου αισθητικού ελέγχου που καθορίζεται στη συγκεκριμένη περιοχή).

(γ) Η θέση της μονοκατοικίας, καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθεί θα εναρμονίζονται με το περιβάλλον και χαρακτήρα της περιοχής.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί να εκδώσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μονοκατοικίας και σε κτηνοτροφικές ζώνες/ περιοχές, νοουμένου ότι η προτιθέμενη ανέγερση της μονοκατοικίας είναι αναγκαία για την απρόσκοπτη διεξαγωγή κτηνοτροφικής απασχόλησης, ο ιδιοκτήτης έχει σαν κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία και το εμβαδό της κατοικίας δε ξεπερνά τα 200 τμ. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μια μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για την έκδοση τέτοιας άδειας πρέπει να εκπληρώνονται οι τρεις προϋποθέσεις που αναφέρθηκαν πιο πάνω με εξαίρεση την προϋπόθεση (α) που θα ισχύει μόνο στο μέρος που αφορά την έκταση του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθεί η οικοδομή.

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 παρόντος Σχεδίου είχαν εμβαδό μικρότερο των 4000 τ.μ. για ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών του αιτητή ή των παιδιών του, νοουμένου ότι ο αιτητής δεν διαθέτει άλλο/α τεμάχιο/α γης μέσα σε περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη.

9.1.7 Άνκαι στις περιοχές κατοικίας η επικρατούσα χρήση θα είναι η οικιστική, η Πολεοδομική Αρχή, αφού λάβει υπόψη τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων, θα μπορεί να επιτρέψει την εγκατάσταση χρήσεων που είναι συναφείς και συμβατές με την κατοικία, νοουμένου ότι αυτές είναι ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών. Στόχος της δυνατότητας αυτής είναι η αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ενότητες.

9.1.8 Οι νέες οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να ικανοποιούν ουσιαστικά ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντολογικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, πρέπει να προνοούν για κοινόχρηστες λειτουργίες, υπηρεσίες και ανοικτούς χώρους πρασίνου 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.

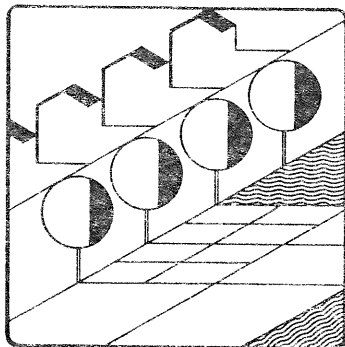
9.2.0 Εφαρμογή Πολιτικής

9.2.1 Οι προτάσεις πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου στηρίζονται στην αρχή πως η μελλοντική οικιστική ανάπτυξη θα υλοποιηθεί από τον ιδιωτικό τομέα στο μέγιστο βαθμό. Τα οικιστικά προγράμματα του δημόσιου τομέα αναμένεται ότι θα είναι μικρά σε συνολικό μέγεθος αλλά εξαιρετικά σημαντικά όσο αφορά την πλήρωση των κενών της ιδιωτικής αγοράς κατοικίας και το παράδειγμα που θα προσφέρουν στον ιδιωτικό τομέα. Το σύνολο της οικιστικής πολιτικής αναμένεται να υλοποιηθεί με την εφαρμογή μέτρων που στηρίζονται τόσο στον πολεοδομικό έλεγχο όσο και στην παροχή κατάλληλων κινήτρων.

10.0.0

Η ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

10.0.0 Η ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΓΗΣ



10.1.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οι τιμές της γης είναι πολύ ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα και αυτό παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος κενών οικοπέδων, που υπερβαίνει τις συνολικές ανάγκες σε γη για οικιστική ανάπτυξη μέχρι το έτος 2001. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπάρχουν σήμερα, σύμφωνα με εκτιμήσεις, 20000 περίπου κενά οικοπέδα ενώ οι ανάγκες για στεγαστική ανάπτυξη για την περίοδο μέχρι το 2001 υπολογίζονται, με βάση την παραδοχή μιας οικιστικής μονάδας ανά οικόπεδο, σε 11000 οικόπεδα περίπου. Ενώ είναι φανερό πως δεν υπάρχει έλλειψη οικοπέδων για ικανοποίηση των προβλεπόμενων στεγαστικών αναγκών, οι τιμές των οικοπέδων εξακολουθούν να ανεβαίνουν με αποτέλεσμα τα οικόπεδα, στις ΠΠΑ κυρίως, να είναι απρόσιτα στην πλειοψηφία του πληθυσμού και να προκαλούνται αρνητικές κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις και λειτουργικά προβλήματα στη δομή της αστικής ανάπτυξης.

10.1.2 Οι ψηλές τιμές των οικοπέδων στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές προκαλούν αυξημένη ζήτηση οικοπέδων στις παρυφές του Τοπικού Σχεδίου, όπου οι συγκριτικά χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στις μεσαίες και, κυρίως, στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις. Η διοχέτευση αναπτυξιακών πιέσεων στις ΠΜΑ επιτείνει το φαινόμενο του διασκορπισμού περιοχών κατοικίας, αντίθετα με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Τοπικού Σχεδίου, που στοχεύουν στην οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη και στην ενθάρρυνση της οικιστικής ανάπτυξης πάνω σε πιο

οικονομική βάση σε σχέση με την παροχή υποδομής και υπηρεσιών.

10.1.3 Για την εφαρμογή της γενικής στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου είναι αναγκαία η υιοθέτηση σειράς περιοριστικών και διορθωτικών μέτρων που να ρυθμίζουν τις ατέλειες που παρατηρούνται στη λειτουργία της αγοράς γης. Ειδικότερα, θα ενθαρρύνεται η επανενεργοποίηση του μεγάλου αποθέματος κενών οικοπέδων και έτσι θα αναχαιτισθεί η παραπέρα αύξηση των τιμών τους. Θα δημιουργηθούν συνεπώς συνθήκες που θα επιτρέψουν την ικανοποίηση των μελλοντικών στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού, και ιδιαίτερα των ασθενέστερων οικονομικά στρωμάτων, μέσα σε περιοχές που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο.

10.1.4 Τα διορθωτικά μέτρα που προτείνει το Τοπικό Σχέδιο σε σχέση με την αγορά γης συνοψίζονται παρακάτω:

(α) **Φόρος Κενών Οικοπέδων:** Το μέτρο αυτό αφορά την επιβολή κάποιου φορολογικού τέλους στη μακρόχρονη κατακράτηση κενών οικοπέδων με απώτερο στόχο την αύξηση της πραγματικής προσφοράς οικοπέδων για άμεση ανάπτυξη, τη μείωση της ζήτησης οικοπέδων για κερδοσκοπία και τη σταθεροποίηση των τιμών των οικοπέδων. Παράλληλα, ο φόρος αυτός θα συγκεντρώνεται σε ειδικό ταμείο για χρηματοδότηση έργων υποδομής, χώρων πρασίνου, άλλων έργων κοινοτικής ανάπτυξης και για παροχή στεγαστικών δανείων μέσα στις ΠΠΑ.

(β) **Μακροπρόθεσμα Στεγαστικά Δάνεια:** Το μέτρο αποσκοπεί στην παροχή δανειακών κεφαλαίων με ευνοϊκούς όρους σε χαμηλές εισοδηματικές τάξεις έτσι ώστε αυτές να αποκτήσουν πρόσβαση στις ΠΠΑ.

(γ) **Φοροαπαλλαγή:** Προτείνονται τρεις τύποι φοροαπαλλαγών που θα ισχύουν στις ΠΠΑ:

(ι) Αύξηση της φοροαπαλλαγής από τόκους που πληρώνο-

νται για στεγαστικά δάνεια για σκοπούς ιδιοκατοίκησης.

(ιι) Μείωση του συντελεστή φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας.

(ιιι) Απαλλαγή από τα μεταβιβαστικά τέλη.

Τα μέτρα αυτά αποσκοπούν στην αύξηση της σχετικής ελκυστικότητας των ΠΠΑ έναντι των ΠΜΑ σε ότι αφορά την υλοποίηση μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης.

(δ) Δημόσιο Πρόγραμμα Αστικού Αναδασμού: Το μέτρο αποσκοπεί στην ενοποίηση τεμαχίων γης για διευκόλυνση ενιαία σχεδιασμένης ανάπτυξης και δημιουργία χώρων πρασίνου επαρκούς μεγέθους, οδικού δικτύου και κοινοτικών υπηρεσιών μέσα σε προγραμματισμένα χρονικά πλαίσια.

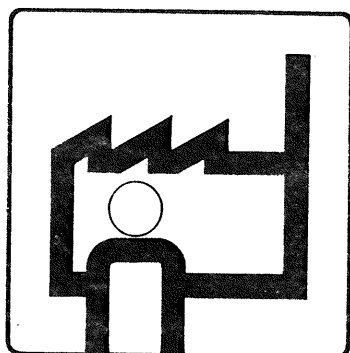
(ε) Ίδρυση Μονάδας Συντονισμού των Επενδύσεων: Το μέτρο αποσκοπεί στον καλύτερο συντονισμό των ενεργειών και δαπανών διάφορων δημόσιων φορέων σε σχέση με παροχή υποδομών και υπηρεσιών έτσι ώστε αυτές να προγραμματίζονται και εκτελούνται με βάση τις προτεραιότητες, τους στόχους και τη στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου.

10.1.5 Υπογραμμίζεται πως σε περίπτωση μη υιοθέτησης των πιο πάνω μέτρων σαν δέσμης, η σημερινή κατάσταση στην αγορά γης θα συνεχισθεί και επιδεινωθεί με αποτέλεσμα τόσο οι χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικές τάξεις όσο και διάφοροι δημόσιοι φορείς στεγαστικής πολιτικής να παραμείνουν ανίκανοι να ικανοποιήσουν τις ανάγκες τους μέσα στα πλαίσια της στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου.

11.0.0

ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ,
ΑΠΟΘΗΚΕΣ,
ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ

11.0.0 ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ.



11.1.1 Παρά τα μέτρα πολιτικής που υιοθέτησε απο χρόνια ο δημόσιος τομέας για τη χωροθέτηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων (κήρυξη βιομηχανικών ζωνών και ανάπτυξη βιομηχανικών περιοχών) η σημερινή κατανομή και λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει τα πιο κάτω προβλήματα:

- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις είναι διασκορπισμένα σε όλη την αστική περιοχή αδιάκριτα απο τον βαθμό όχλησης και τις επικρατούσες χρήσεις κάθε περίπτωσης.
- (β) Οι συνέπειες της ανεξέλεκτης διασποράς είναι ιδιαίτερα έντονες σε περιοχές κατοικίας όπου σε πολλές περιπτώσεις δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και θίγονται οι ανέσεις ζωής των περίοικων.
- (γ) Ο ανεπαρκής έλεγχος που ασκείται στη χωροθέτηση εργαστηρίων και αποθηκών έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος των περισσότερων αστικών περιοχών. Εκτός απο την άμεση οχληρία (θόρυβος, οσμές, σκόνη, κραδασμοί κ.α.), οι χρήσεις αυτές προκαλούν και σειρά έμμεσων προβλημάτων σε σχέση με το κυκλοφοριακό δίκτυο και τους χώρους στάθμευσης.
- (δ) Οι Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζουν συχνά προβλήματα έγκαιρης ανάπτυξης μια και αυτή εξαρτάται άμεσα απο

την ενεργοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Ο βαθμός συμμετοχής της τελευταίας επηρεάζεται από την παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής της γης, τις τιμές γης και την προθυμία των ιδιοκτητών γης να τη διαθέσουν στην αγορά σύμφωνα με τη ζήτηση.

11.1.2 Οι γενικοί στόχοι των μέτρων πολιτικής που προτείνονται στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας είναι οι ακόλουθοι:

(α) Η διαφύλαξη και αύξηση των ευκαιριών στέγασης της βιομηχανικής και βιοτεχνικής 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 ενθάρρυνση και διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων σε καταλληλότερες περιοχές και υποστατικά που καθορίζονται με βάση λειτουργικές και χωροταξικές παραμέτρους.

(γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της φυσικής εμφάνισης των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών δραστηριοτήτων 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.

11.1.3 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας διακρίνει τις πιο κάτω κατηγορίες βιομηχανικών οικοδομών:

(α) βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες αυξημένου βαθμού όχλησης,

(β) βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού όχλησης,

(γ) εργαστήρια αυξημένου βαθμού όχλησης, και

(δ) εργαστήρια περιορισμένου βαθμού όχλησης.

Οι ορισμοί των διαφόρων τύπων βιομηχανικών οικοδομών καθορίζονται στο σχετικό Διάταγμα. Οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές περιοχές και ζώνες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπως και η έκτασή τους φαίνονται στον πιο κάτω Πίνακα και στο Σχ.11.

- 11.1.4 Οι βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες χαμηλού βαθμού όχλησης και οι αποθήκες θα περιορίζονται σε καθορισμένες ζώνες/περιοχές. Η έκταση των ζωνών/περιοχών που προτείνονται βασίστηκε τόσο στην υφιστάμενη κατάσταση όσο και σε υπολογισμό των μελλοντικών αναγκών του βιομηχανικού τομέα. Αυτές οι ζώνες/περιοχές είναι χωροθετημένες ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και διαθέτουν καλή συγκοινωνιακή προσιτότητα. Εκτός από τις υφιστάμενες ζώνες/περιοχές προτείνεται επιπρόσθετα η επέκταση της βιομηχανικής ζώνης στα νότια της Βιομηχανικής Περιοχής Στροβόλου.
- 11.1.5 Οι βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες ψηλού βαθμού όχλησης θα περιορίζονται αποκλειστικά στην οχληρή βιομηχανική ζώνη Γερίου-Δαλίου, συνολικής έκτασης 80 εκταρίων περίπου. Έτσι αυτές δεν θα επηρεάζουν αστικές ή αγροτικές χρήσεις σε σημαντικό βαθμό. Βιομηχανίες αυτού του τύπου θα υποβάλλονται σε ειδικό έλεγχο που θα στοχεύει στην ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής μόλυνσης.
- 11.1.6 Τα εργαστήρια αυξημένου βαθμού όχλησης θα επιτρέπονται στις βιομηχανικές ζώνες/περιοχές και στις καθορισμένες βιοτεχνικές ζώνες/περιοχές. Σε ειδικές περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι, λόγω της φύσης της εργασίας που εκτελείται στα ανωτέρω εργαστήρια, ο βαθμός όχλησης είναι ιδιαίτερα αυξημένος, η Αρχή μπορεί να απαιτήσει τη χωροθέτηση των εργαστηρίων αυτών στη ζώνη για βιομηχα-

νικές οικοδομές αυξημένου βαθμού όχληρίας.

11.1.7 Τα εργαστήρια περιορισμένου βαθμού όχλησης θα επιτρέπονται:

(α) στις ζώνες/περιοχές που καθορίστηκαν για εγκατάσταση βιομηχανικών οικοδομών χαμηλού βαθμού όχλησης,

(β) στις βιοτεχνικές ζώνες συνολικής έκτασης 84.8 εκταρίων που προτείνονται για πρώτη φορά. Αυτές είναι γενικά περιορισμένης έκτασης και χωροθετήθηκαν ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου με βάση ειδικά κριτήρια.

(γ) στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε καθορισμένες περιοχές της περιτειχισμένης πόλης,

(δ) στα Περιφερειακά και Τοπικά Κέντρα, περιλαμβανομένων και των πυρήνων των περιχώρων.

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει εργαστήρια περιορισμένου βαθμού όχληρίας σε "άξονες δραστηριότητας", νοουμένου ότι για τη λειτουργία τους χρειάζεται προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτά και δε δημιουργούν αυξημένη όχληση στο περιβάλλον.

Στόχος είναι η ελαχιστοποίηση, όσο είναι δυνατόν, των αποστάσεων και του κόστους διακίνησης προς χώρους εργασίας και εξυπηρέτησης του κοινού. Δέσμη κινήτρων και αντικινήτρων θα υποβοηθήσει στη συγκέντρωση αυτού του τύπου εργαστηρίων στις πιο πάνω περιοχές.

11.1.8 Η επέκταση των υφιστάμενων βιομηχανικών μονάδων και αποθηκών, που βρίσκονται έξω από τις καθορισμένες βιομηχανικές ζώνες/περιοχές θα επιτρέπεται μόνο μέχρι ποσοστού 10% του υφιστάμενου όγκου, δεδομένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι η επέκταση που προτείνεται δεν προκαλεί όχληρία στην περιοχή και ότι τηρούνται

ορισμένα περιβαλλοντικά κριτήρια (λεπτομέρειες στην παράγραφο 26.1.9). Σε περίπτωση παροχής άδειας για επέκταση, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει όρους που να διασφαλίζουν ικανοποιητική ποιότητα περιβάλλοντος μέσα στο τεμάχιο και ελαχιστοποίηση της οχληρίας που είναι δυνατό να δημιουργείται στη γύρω περιοχή από τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις. Η μετακίνηση των βιομηχανικών αυτών μονάδων και αποθηκών στις προτεινόμενες βιομηχανικές ζώνες/περιοχές θα ενθαρρυνθεί και θα διευκολυνθεί με κατάλληλα κίνητρα, όσο είναι δυνατό.

11.1.9 Πολιτική του Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ελάττωση της οχληρίας που προκαλούν οι υφιστάμενες ή οι μελλοντικές βιομηχανικές ζώνες/περιοχές πάνω στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το σκοπό αυτό προτείνεται, ανάμεσα σε άλλα, η δημιουργία απομονωτικών λωρίδων όπου είναι εφικτό. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει, επίσης, στη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των βιομηχανικών ζωνών και περιοχών και στη διευκόλυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των διευκολύνσεων ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

11.1.10 Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αιτήσεων για βιομηχανίες, εργαστήρια και αποθήκες θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια:

(α) τις συνθήκες πρόσβασης και προσπέλασης,

(β) τις ανέσεις γειτονικών περιοχών σε σχέση με διάφορες μορφές μόλυνσης,

(γ) τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης,

(δ) το επίπεδο ποιότητας του περιβάλλοντος.

(ε) το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη

συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε επιμέρους περιοχές.

11.1.11 Μικρές αυτοτελείς αποθήκες θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

(α) σε βιομηχανικές ζώνες/περιοχές

(β) σε βιοτεχνικές ζώνες/περιοχές με ανώτατο καλυμμένο εμβαδό 150 τ.μ.

(γ) Στις ακόλουθες περιοχές αποθήκες με ανώτατο εμβαδό 100 τ.μ.:

(ι) κατά μήκος "αξόνων δραστηριότητας",

(ιι) στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή,

(ιιι) στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, περιλαμβανομένων των πυρήνων των προαστείων.

Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δε θα προκαλούν οχληρία (θόρυβο, σκόνες, οσμές, κραδασμούς, κ.ο.κ.), δε θα είναι εύφλεκτα και νοουμένου ότι οι αποθήκες δε θα δημιουργούν πρόβλημα στη γύρω περιοχή από άποψη πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης, συνθηκών φορτοεκφόρτωσης και δε θα υποβαθμίζουν το περιβάλλον γενικά.

11.1.12 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή πως η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης των οχημάτων. Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών μπορεί να επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, σε:

(α) δρόμους πρωταρχικής σημασίας, και

(β) δρόμους δευτερεύουσας σημασίας και "άξονες δραστηριότητας".

Νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις η χρήση μπορεί να επιτρέπεται δεδομένου ότι αυτή δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δε δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας κυκλοφορίας, δε δημιουργεί οχληρία και δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων. Επιπρόσθετα, νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις θα ικανοποιούνται και οι προϋποθέσεις που επιβάλλει η Περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νομοθεσία και οι σχετικοί Κανονισμοί.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΖΩΝΩΝ

α/α	Περιοχή/Ζώνη	Έκταση (Ha)	Εκτέλεση
1.	Βιομηχανική Περιοχή Στροβόλου	46.0	Υφιστάμενη
2.	Βιομηχανική Ζώνη Έγκωμης	34.0	"
3.	Βιομηχανική Ζώνη Στροβόλου	136.0*	"
4.	Βιομηχανική Ζώνη Λατσιών Α'	14.0	"
5.	Βιομηχανική Ζώνη Λατσιών Β'	90.0	"
6.	Βιομηχανική Ζώνη Καϊμακλίου/ Παλλουριώτισσας	94.0	"
7.	Βιομηχανική Ζώνη Λακατάμιας	38.0	"
8.	Βιομηχανική Ζώνη Γερίου (οχληρή)	80.0	"
9.	Βιοτεχνική Ζώνη Λεωφ. Λάρνακας (Δήμος Λευκωσίας)	3.5	Προτεινόμενη
10.	Βιοτεχνική Ζώνη Οδού Χιλής (Δήμος Λευκωσίας)	10.9	"
11.	Βιοτεχνική Ζώνη Λεωφ. Αγ. Ιλαρίωνος (Δήμος Λευκωσίας)	17.3	"
12.	Βιοτεχνική Ζώνη Αγλαντζιάς	5.0	"
13.	Βιοτεχνική Ζώνη Αγ. Δομετίου	2.0	"
14.	Βιοτεχνική Ζώνη Κόκκινες (Δήμος Στροβόλου)	1.9	"

15.	Βιοτεχνική Ζώνη Στροβόλου	12.0	"
16.	Βιοτεχνική Ζώνη Λακατάμιας	24.3	"
17.	Βιοτεχνική Ζώνη Λατσιών	2.7	"
18.	Βιοτεχνική Ζώνη Έγκωμης	5.2	"

ΣΥΝΟΛΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ/ΖΩΝΩΝ	452.0	εκτάρια
ΟΧΛΗΡΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΩΝΗ	80.0	"
ΣΥΝΟΛΟ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ	84.8	"

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ **616.8 εκτάρια**

* Στη Βιομηχανική Ζώνη Στροβόλου συνυπολογίσθηκε και προτεινόμενη επέκταση της Ζώνης προς τα νότια της Βιομηχανικής Περιοχής Στροβόλου.

12.0.0

ΕΜΠΟΡΙΟ,
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ,
ΓΡΑΦΕΙΑ

12.0.0 ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ.



12.1.1 Παρά τη σε μεγάλο βαθμό συγκέντρωση καταστημάτων και γραφείων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, η σημερινή γεωγραφική τους κατανομή δημιουργεί τα πιο κάτω προβλήματα:

- (α) Η ανεξέλεκτη και απρογραμματίστη χωροθέτηση και διασπορά τους σε όλο σχεδόν τον αστικό ιστό προκαλεί προβλήματα δυσλειτουργίας και όχλησης των περιοχών κατοικίας. Επιπρόσθετα, η ανάπτυξη τους κατά μήκος κύριων ή στενών παραδοσιακών δρόμων επιβαρύνει τους κυκλοφοριακούς άξονες και προκαλεί προβλήματα πρόσβασης, στάθμευσης και φορτοεκφόρτωσης.
- (β) Η υπερπροσφορά δομημένης επιφάνειας για εμπορικές χρήσεις οδηγεί σε ψηλό ποσοστό κενών καταστημάτων που τελικά στεγάζουν αποθήκες, οχληρές βιοτεχνίες ή άλλες χρήσεις που είναι συνήθως ασυμβίβαστες με την πρωτεύουσα χρήση της περιοχής.
- (γ) Η ανεπαρκής σχέση ανάμεσα σε περιοχές εμπορίου και στις δημόσιες μεταφορές αυξάνει έμμεσα την εξάρτηση του πληθυσμού από ιδιωτικά μέσα μεταφοράς και οξύνει τα κυκλοφοριακά προβλήματα.
- (δ) Η σημασία παραδοσιακών περιοχών εμπορίου, ιδίως αυτών που βρίσκονται κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης και στην Παλιά Πόλη, έχει υποβαθμιστεί δραματικά μετά το 1974 και επιταχύνεται η οικονομική φθορά των περιοχών

αυτών.

(ε) Η χαμηλή ποιότητα του περιβάλλοντος των περιοχών εμπορίου είναι συνήθως αποτέλεσμα της παντελούς αδιαφορίας του ιδιωτικού τομέα και οικονομικής αδυναμίας του δημόσιου τομέα για εκτέλεση έργων τοπιοτέχνησης και δημιουργία συνθηκών άνεσης και ασφάλειας για τους χρήστες και ιδίως τους πεζούς.

(στ) Η δημιουργία αδικαιολόγητα ψηλών αυξήσεων στις τιμές γης σε περιοχές όπου εισδύουν εμπορικές χρήσεις.

12.1.2 Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της απογραφής χρήσεων γης που έγινε από το κλιμάκιο του Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας, το 1981 υπήρχαν περίπου 300000 τ.μ. επιφάνειας λιανικής πώλησης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Πρόσφατη απογραφή το 1988 φανέρωσε αύξηση κατά 60% περίπου, στις 480000 τ.μ. Υπολογίζεται πως 20% περίπου της επιφάνειας αυτής παραμένει άδειο. Οι προβλέψεις για το μέλλον δείχνουν πως οι ανάγκες για πρόσθετο χώρο μέχρι το έτος 2001 ανέρχονται σε 120000 τ.μ. περίπου. Η πολιτική για την κατανομή της πρόσθετης επιφάνειας μεταξύ του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και διαφόρων περιβαλλοντικών περιοχών καθορίστηκε στα πλαίσια λεπτομερών γενικών και εξειδικευμένων μελετών*. Υπολογίστηκε, επίσης, πως μέχρι το έτος 2001 θα χρειασθούν 248000 τ.μ. πρόσθετου γραφειακού χώρου στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

12.1.3 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η ενθάρρυνση συμπαγών εμπορικών αναπτύξεων πάνω στη βάση ενός ιεραρχημένου δικτύου πυρήνων εμπορικής εξυπηρέτησης. Ειδικότερα, η πολιτική προβλέπει την ενδυνάμωση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και υφιστάμενων τοπικών πυρήνων εμπορίου. Παράλληλα, επιδιώκεται η δημιουργία συστήματος συμπαγών εμπο-

* Η μελέτη που αφορά ειδικά το Αστικό Εμπορικό Κέντρο ετοιμάστηκε στη Δεύτερη Φάση του Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας.

ρικών κέντρων σε νέες περιοχές οικιστικής ανάπτυξης ενώ θα απαγορευθεί, όσο είναι δυνατόν, η ανοργάνωτη και αδιάκριτη διασπορά της δραστηριότητας μέσα στην ευρύτερη αστική περιοχή. Η προτεινόμενη κατανομή εμπορίου, φαίνεται στα Σχέδια 4 και 12.

12.1.4 Το σύστημα πυρήνων τοπικής συγκέντρωσης εμπορικών χρήσεων/γραφείων ιεραρχείται με κριτήριο το εύρος και την ποικιλία των προσφερομένων υπηρεσιών, την οικονομική βιωσιμότητα διαφόρων τύπων επιχειρήσεων και τη χωροθέτηση τους:

(α) **Αστικό Εμπορικό Κέντρο:** Περιγράφεται λεπτομερώς στο Κεφάλαιο 17.0.0.

(β) **Περιφερειακά Κέντρα:** Το Σχέδιο προτείνει 9 τέτοια κέντρα που θα εξυπηρετούν ευρύτερες διοικητικές περιφέρειες, σε επίπεδο Δήμου συνήθως. Διαφοροποιούνται από κέντρα κατώτερης βαθμίδας από την ποικιλία και ένταση των προσφερομένων υπηρεσιών. Στα Περιφερειακά Κέντρα θα επιτρέπεται η εγκατάσταση γραφείων, κοινοτικών διευκολύνσεων και μη οχληρών εργαστηρίων.

(γ) **Άξονες Δραστηριότητας:** Η υιοθέτηση αυτής της γραμμικής μορφής εμπορικής ανάπτυξης έχει σαν στόχο την ορθολογική ρύθμιση υφιστάμενων δεσμεύσεων. Το Τοπικό Σχέδιο επιδιώκει την κατά το δυνατό καλύτερη οργάνωσή τους, ενώ αποθαρρύνει την επέκτασή τους. Στους Άξονες αυτούς θα επιτρέπονται διάφορες χρήσεις που συμβιβάζονται μεταξύ τους (εμπόριο, γραφεία, κατοικία και ψυχαγωγία) δεδομένου ότι θα εντάσσονται στο περιβάλλον, κλίμακα και χαρακτήρα της κάθε περιοχής.

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατ'εξαίρεση να επιτρέπει εμπορικές αναπτύξεις κατά μήκος αξόνων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου μόνο όταν, κατά την κρίση της, οι αιτήσεις αφορούν συμπλήρωση των κενών σε υφιστάμενες

εμπορικές αναπτύξεις.

(δ) Τοπικά Κέντρα: Προτείνονται 38 τέτοια κέντρα συμπεριλαμβανομένων των πυρήνων προαστείων και περιχώρων. Μερικά κέντρα προτείνονται σε χώρους που κρατήθηκαν για το σκοπό αυτό σε μεγάλες οικοπεδοποιήσεις, ενώ άλλα υπάρχουν ήδη σε Κυβερνητικούς Οικισμούς Στέγασης. Τα Τοπικά Κέντρα θα προσφέρουν, σχεδόν αποκλειστικά, εμπορικές διευκολύνσεις για τις γύρω περιοχές κατοικίας σε επίπεδο αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης.

Σύμφωνα με την ιεράρχηση αυτή το Αστικό Εμπορικό Κέντρο θα συνεχίσει να έχει προτεραιότητα στη συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων και στην εγκατάσταση γραφείων. Στους Άξονες Δραστηριότητας και στα Περιφερειακά και Τοπικά Κέντρα/Πυρήνες προαστείων/περιχώρων δεν θα επιτρέπονται καταστήματα μεγάλου όγκου που θα συναγωνίζονται το Αστικό Εμπορικό Κέντρο. Η κατανομή των προτεινόμενων κέντρων έχει στηριχθεί γενικά πάνω στις προβλέψεις για την κατανομή του πληθυσμού, για τα επίπεδα κατανάλωσης του έτους 2001, στις υφιστάμενες δεσμεύσεις και ακτίνα επιρροής κάθε κέντρου.

12.1.5 Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει αιτήσεις για εμπορικές αναπτύξεις/γραφεία έξω από τις καθορισμένες περιοχές, αλλά θα μπορεί να επιτρέπει τις χρήσεις αυτές, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Όταν οι πιο πάνω αναπτύξεις σχετίζονται με την πώληση/διακίνηση γεωργοκτηνοτροφικών προϊόντων του γεωργικού κλήρου μέσα στον οποίο θα πραγματοποιηθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη,

(β) όταν η αίτηση αφορά οικόπεδα που βρίσκονται ανάμεσα σε υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε Περιοχές Προτεραιότητας Ανάπτυξης,

(γ) όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία για την παροχή αγαθών άμεσης καθημερινής ανάγκης για τον πληθυσμό περιβαλλοντικής περιοχής κατοικίας,

(δ) όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία/συμπληρωματική για την απρόσκοπτη λειτουργία βιοτεχνικής ζώνης/περιοχής ή βιομηχανίας.

12.1.6 Μικρά καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρότερων περιοχών κατοικίας θα επιτρέπονται σε αμιγείς περιοχές κατοικίας στις ΠΠΑ. Αυτό θα εφαρμόζεται και σε ΠΜΑ όταν το επίπεδο πληθυσμού δικαιολογεί τέτοια παραχώρηση. Σε όλες τις περιπτώσεις ο αριθμός και ο τύπος τους δεν θα επιτραπεί να μειώσει τις ανέσεις των κατοίκων ή να θέσει σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα και ελκυστικότητα Περιφερειακών ή Τοπικών Κέντρων.

12.1.7 Οι υπάρχουσες εμπορικές περιοχές πρέπει να αναβαθμιστούν με βελτίωση του οδικού δικτύου, δημιουργία διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, βελτίωση των δημόσιων μεταφορών και συνολική αντιμετώπιση των περιβαλλοντολογικών προβλημάτων.

12.1.8 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, οι εμπορικές αναπτύξεις πρέπει να ικανοποιούν τις ακόλουθες λειτουργικές και περιβαλλοντικές απαιτήσεις:

(α) Να ικανοποιούν της ανάγκες της κοινότητας και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή μη αποδεκτούς κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.

(β) Να μην επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.

(γ) Να προσφέρουν συνθήκες άνετης και ασφαλούς πρόσβασης για πεζούς και οχήματα, ικανοποιητικούς χώρους

στάθμευσης και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης.

(δ) Να προσφέρουν ψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιο-τέχνησης και να λαμβάνουν υπόψη τη σχέση με υφιστάμενα κτίρια.

(ε) Να εντάσσονται σωστά στο γενικό χαρακτήρα της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας του περιβάλλοντος.

12.2.0 Εφαρμογή

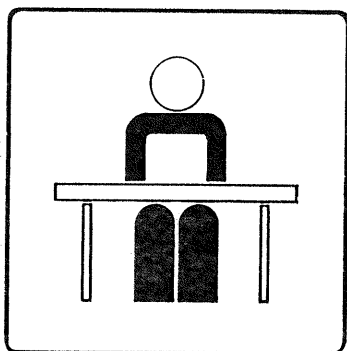
12.2.1 Η εφαρμογή της πολιτικής για εμπορικές αναπτύξεις εξαρτάται κύρια από τη δραστηριότητα του ιδιωτικού τομέα, την επιτυχία των μηχανισμών ελέγχου της μελλοντικής ανάπτυξης και την ικανότητα των αρμόδιων φορέων να υλοποιήσουν τις αναγκαίες βελτιώσεις υφιστάμενων εμπορικών περιοχών σε συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα.

12.2.2 Τονίζεται πως η συνέχιση παραχώρησης αδειών για εμπορικές αναπτύξεις που είναι πλεονάζουσες των υφισταμένων αναγκών θα οδηγήσει σε αύξηση του ποσοστού των κενών καταστημάτων και θα ενθαρρύνει έμμεσα την παραπέρα διεύρυνση οχληρών χρήσεων σε περιοχές κατοικίας.

13.0.0

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

13.0.0 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ



13.1.0 Γενικά

13.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο αποδίδει ιδιαίτερη σπουδαιότητα στον τομέα της εκπαίδευσης γιατί θεωρεί τη δραστηριότητα αυτή σαν ουσιώδη συνεκτικό παράγοντα της κοινοτικής, κοινωνικής και πολιτιστικής ζωής της πόλης.

13.1.2 Τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εκπαίδευση είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ανισομερής κατανομή των υφιστάμενων σχολείων (ιδίως της δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης) στον αστικό ιστό με συνέπεια την ανάγκη για αυξημένες κινήσεις μαθητών και τη φόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου.
- (β) Η μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία κάθε βαθμίδας που είναι αποτέλεσμα της ανισόβαρους διασποράς του πληθυσμού στην περιοχή του Σχεδίου. Από αυτό προκύπτει και το φαινόμενο της ταυτόχρονης ύπαρξης σχολείων που υπολειπούνται και άλλων που έχουν υπερβεί την προγραμματισμένη τους δυναμικότητα.
- (γ) Η μη ύπαρξη γενικά αποδεκτών προτύπων όσον αφορά την παροχή κτιριακών εγκαταστάσεων και ανοικτών χώρων.
- (δ) Η ανεπάρκεια των χώρων για παιχνίδια, άθληση και ξεκούραση, ιδιαίτερα σε παλιά σχολεία που βρίσκονται στην κεντρική περιοχή της πόλης.

(ε) Η έλλειψη συνεπούς και ολοκληρωμένης πολιτικής χωροθέτησης των σχολείων που προκύπτει έμμεσα από τις ψηλές τιμές γης, τα περιορισμένα κεφάλαια που διατίθενται για απόκτηση γης και την εξάντληση των αποθεμάτων κατάλληλης κρατικής γης.

13.1.3 Οι γενικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου είναι οι ακόλουθοι:

(α) Ο προσδιορισμός και η εφαρμογή συγκεκριμένης πολιτικής χωροθέτησης των σχολείων διαφόρων βαθμίδων.

(β) Η διασφάλιση ικανοποιητικής γης για νέα σχολεία στον κατάλληλο χώρο και χρόνο για να είναι δυνατή η υλοποίηση των αναπτυξιακών προγραμμάτων των αρμόδιων εκπαιδευτικών φορέων σε συσχετισμό με την κατανομή του πληθυσμού.

(γ) Ο καθορισμός κατάλληλων προτύπων που θα αποτελέσουν τη βάση για την αναδιοργάνωση των υφιστάμενων και την παροχή νέων σχολείων.

(δ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία ώστε να εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.

13.2.0 Γενική Πολιτική

13.2.1 Σύμφωνα με τη γενική χωροθετική πολιτική τα νέα σχολεία, και ιδιαίτερα τα νηπιαγωγεία και δημοτικά, προτείνονται μέσα στις ΠΠΑ, όσο είναι δυνατό πλησιέστερα στον πληθυσμό που εξυπηρετούν και συσχετίζονται με άλλες κοινοτικές χρήσεις όπως τα εμπορικά κέντρα και οι χώροι πρασίνου. Σε περιπτώσεις που αυτό ήταν ανέφικτο επιλέγησαν χώροι στις παρυφές των ΠΠΑ. Η προτεινόμενη κατανομή των σχολείων διαφόρων βαθμίδων (Σχ.13) βασίστηκε στις

προβλέψεις για τη μελλοντική κατανομή του πληθυσμού, τη δυναμικότητα και κατανομή των υφιστάμενων και των προγραμματισμένων σχολείων και σε χωροθετικές παραμέτρους που περιγράφονται πιά κάτω.

- 13.2.2 Υπολογίζεται πως μέχρι το 2001 θα χρειάζονται συνολικά 7500 θέσεις περίπου σε νηπιαγωγεία και αναμένεται πως θα παρασχεθούν τόσο από το δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα. Η ακριβής σχέση της συμμετοχής του κάθε τομέα όπως και ο τύπος νηπιαγωγείου που θα επικρατήσει είναι δύσκολο να προβλεφθούν.
- 13.2.3 Τα νηπιαγωγεία πρέπει να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας στις ΠΠΑ και, όπου είναι εφικτό, κοντά σε δημοτικά σχολεία και εμπορικά, βιομηχανικά ή άλλα κέντρα απασχόλησης. Ο συνδιασμός τους με χώρους πρασίνου παρέχει περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα και ευελιξία για μελλοντικές αλλαγές.
- 13.2.4 Τα δημοτικά σχολεία αποτελούν ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ιδιαίτερα στις αστικές παρυφές όπου υπάρχει ακόμα η δυνατότητα επέμβασης. Κάθε δημοτικό σχολείο πρέπει να εξυπηρετεί περιοχές μέγιστης ακτίνας 500 μ. και πληθυσμού 2500 ατόμων περίπου. Με βάση τα δεδομένα αυτά υπολογίσθηκε πως το 2000 θα χρειασθούν 30 νέα δημοτικά σχολεία.
- 13.2.5 Σημαντικά πλεονεκτήματα είναι δυνατό να προκύψουν από τη γειτνίαση δημοτικών σχολείων με τοπικά εμπορικά κέντρα και χώρους πρασίνου και από τη συσχέτιση τους με τα δίκτυα αστικών μεταφορών, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 13.2.6 Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων γης όπως και οι ψηλές της τιμές επιβάλλουν την ταχύτερη, όσο είναι δυνατό, απόκτηση της αναγκαίας γης. Σε κεντρικές περιοχές όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές γης είναι πολύ ψηλές είναι αποδεκτό να

υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία νέων μικρότερου μεγέθους κ.ο.κ.

13.2.7 Στο Τοπικό Σχέδιο προτείνονται 22 νέα σχολεία Μέσης εκπαίδευσης (3 Λύκεια, 18 Γυμνάσια και 1 Τεχνική Σχολή). Για το κάθε Γυμνάσιο, που θα εξυπηρετεί πληθυσμό 5000 περίπου ατόμων, χρειάζεται γη έκτασης 4 εκταρίων περίπου (περιλαμβάνονται οι χώροι άθλησης), ενώ για τα Λύκεια και την Τεχνική Σχολή, που θα εξυπηρετούν πληθυσμό 10000 ως 15000 ατόμων χρειάζεται γη έκτασης 4-6 εκταρίων περίπου.

13.2.8 Οι παράμετροι που καθόρισαν την προτεινόμενη χωροθέτηση των σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης αφορούν τη σωστή ένταξη τους στις περιοχές κατοικίας που εξυπηρετούν, την εξυπηρέτησή τους από άξονες του δευτερεύοντος οδικού δικτύου, τις δημόσιες μεταφορές και το δίκτυο πεζοδρόμων και τη συσχέτιση τους με τοπικά εμπορικά κέντρα και χώρους πρασίνου. Ορισμένοι προτεινόμενοι χώροι δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν αλλά το σχετικό μειονέκτημα αντισταθμίζεται από τη καλή τους προσπέλαση.

13.2.9 Οι μελλοντικές ανάγκες σε σχολεία τριτοβάθμιας εκπαίδευσης εξαρτώνται από τις εκπαιδευτικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες και αντιλήψεις κάθε περιόδου που είναι δύσκολο να προβλεφθούν γιατί μεταβάλλονται στο χρόνο. Γενικά, τέτοια σχολεία πρέπει να χωροθετούνται σε περιοχές με άνετες συνθήκες πρόσβασης και, τουλάχιστον μέσα σε ΠΜΑ. Χώροι σε περιοχές του αστικού κέντρου παρουσιάζουν ορισμένα μειονεκτήματα ενώ οι χώροι σε περιοχές κατοικίας πρέπει να αποφεύγονται γενικά.

13.2.10 Οι σχολές ειδικής εκπαίδευσης πρέπει να χωροθετούνται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και σε περιοχές με ψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και καλές συνθήκες προσπέλασης. Το περιβάλλον των υφιστάμενων σχολών πρέπει να προστατευθεί και αναβαθμιστεί.

13.2.11 Στον προγραμματισμό και σχεδίαση νέων σχολείων πρέπει να

λαμβάνεται υπόψη η δυνατότητα χρήσης των διευκολύνσεων τους από πολλές ομάδες του πληθυσμού και γενικά από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα μεγιστοποιηθεί η ωφελιμότητα των δημοσίων επενδύσεων και θα μειωθούν οι ανάγκες για άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις (τοπιοτεχνημένοι υπαίθριοι χώροι, γυμναστήρια, αίθουσες εκδηλώσεων ή χώροι διδασκαλίας). Η δυνατότητες μπορούν να εξετασθούν διαχρονικά (απογεύματα, καλοκαίρι), χωρίς δυσμενείς λειτουργικές επιπτώσεις στο ίδιο το σχολείο. Η πολλαπλή χρήση των διευκολύνσεων θα συμβάλει στην ενδυνάμωση της κοινοτικής συνείδησης και των κοινοτήτων. Για την υλοποίηση της προσέγγισης αυτής είναι αναγκαία η στενή συνεργασία ανάμεσα στους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και τους κοινοτικούς φορείς.

13.2.12 Σε τεμάχια γης που έχουν προκαθορισθεί σαν χώροι για την ανέγερση σχολείων διαφόρων βαθμίδων, μέσα στα πλαίσια μεγάλων διαχωρισμών οικοπέδων, ή/και σε τεμάχια που αποκτήθηκαν ή που θα αποκτηθούν για το σκοπό αυτό, θα ισχύουν οι πολεοδομικοί συντελεστές της Πολεοδομικής Ζώνης Αα4 (ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.50:1. αριθμός ορόφων 3, ανώτατος συντελεστής κάλυψης 0.30:1).

13.2.13 Οι βασικοί λειτουργικοί και περιβαλλοντικοί παράγοντες που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για τον προγραμματισμό νέων σχολείων οιασδήποτε βαθμίδας είναι:

(α) οι ανάγκες κάθε κοινότητας,

(β) η εύκολη και ασφαλής πρόσβαση από τον πληθυσμό που εξυπηρετούν και η παροχή ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης,

(γ) η αποφυγή δυσμενών επιπτώσεων σε κοντινές ιδιοκτησίες και εγκαταστάσεις, και

(δ) ψηλά πρότυπα σχεδιασμού και χωροδιάταξης.

13.3.0 Εφαρμογή

13.3.1 Αναμένεται πως οι αρμόδιοι εκπαιδευτικοί φορείς θα υλοποιήσουν σε μέγιστο ποσοστό την πολιτική που προτείνεται χωρίς να αποκλείεται και η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα. Επειδή διαπιστώθηκε πως μέχρι σήμερα το σημαντικότερο πρόβλημα για τη δημιουργία νέων σχολείων στον κατάλληλο χώρο και χρόνο είναι οι ψηλές τιμές γης και η ανεπάρκεια δημόσιων κεφαλαίων για την έγκαιρη εξασφάλιση γης επισημαίνεται η ανάγκη:

- (α) υιοθέτησης των μέτρων που προτείνονται σε σχέση με την αγορά γης (κεφ. 10.0.0),
- (β) διάθεσης ικανοποιητικών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση γης,
- (γ) εξασφάλισης επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή για ενιαίες αναπτύξεις, και
- (δ) διασφάλισης της μέγιστης δυνατής ευελιξίας σε σχέση με το μελλοντικό μέγεθος των σχολείων.

Πρότυπα μεγέθη για Νηπιαγωγεία, Δημοτικά και
Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης

1. Νηπιαγωγεία

Αριθμός μαθητών/τμήμα	25
Ελάχιστο εμβαδό ακάλυπτου χώρου/μαθητή	7 τ.μ.
Ελάχιστο εμβαδό καλυμμένου χώρου/μαθητή	18 τ.μ.
Σύνολο ελάχιστου χώρου/μαθητή	25 τ.μ.
Επιθυμητό μέγεθος Νηπιαγωγείου (1-3 τμήματα)	25-75 μαθ.
<u>Εμβαδό γηπέδου μονοτάξιου νηπιαγωγείου</u>	<u>625 τ.μ.</u>
<u>Εμβαδό γηπέδου τριτάξιου νηπιαγωγείου</u>	<u>1875 τ.μ.</u>

Πληθυσμός που εξυπηρετείται από μονοτάξιο Νηπιαγωγείο	600 άτομα
Πληθυσμός που εξυπηρετείται από τριτάξιο Νηπιαγωγείο	1800 άτομα
Μέγιστη απόσταση περπατήματος	300 μέτρα

2. Δημοτικά Σχολεία

Αριθμός μαθητών/τμήμα	25
Αριθμός τμημάτων	10-12
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (σε μαθητές)	250-300
Εμβαδό/μαθητή για καλυμμένο χώρο, αυλή και μικρό πάρκο (χωρίς χώρους αθλοπαιδιών)	30 τ.μ.
<u>Εμβαδό Σχολείου</u>	<u>(εκτ) 0.60-0.90</u>
Ελάχιστο εμβαδό για αθλοπαιδιές (εκτ)	1.61
<u>Συνολική επιφάνεια γηπέδου για Δημοτικό (εκτ)</u>	<u>2.21-2.51</u>

Πληθυσμός για Δημοτικό Σχολείο	2000-3000 άτομα
Μέγιστη απόσταση περπατήματος	800 μέτρα

3. Σχολεία 1ου Κύκλου Μέσης Εκπαίδευσης (Γυμνάσια)

Αριθμός μαθητών/τμήμα	30
Αριθμός τμημάτων	14-18
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (σε μαθητές)	420-540
Εμβαδό/μαθητή για καλυμμένο χώρο, αυλή και μικρό πάρκο (χωρίς χώρους αθλοπαιδιών)	35 τ.μ.
<u>Εμβαδό Σχολείου χωρίς χώρους αθλοπαιδιών (εκτ)</u>	<u>1.47-1.89</u>
Ελάχιστο εμβαδό για αθλοπαιδιές (εκτ)	2.30
<u>Σύνολο εμβαδού γηπέδου για Γυμνάσιο (εκτ)</u>	<u>3.77-4.19</u>
Πληθυσμός για Γυμνάσιο	5000-10000 άτομα
Μέγιστη απόσταση περπατήματος	1200 μέτρα

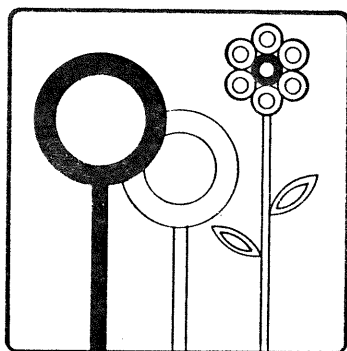
4. Σχολεία 2ου Κύκλου Μέσης Εκπαίδευσης (Λύκεια-Τεχνικές Σχολές)

Αριθμός μαθητών/τμήμα	30
Αριθμός τμημάτων	18-24
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (σε μαθητές)	540-720
Εμβαδό/μαθητή για καλυμμένο χώρο, αυλή και μικρό πάρκο χωρίς χώρους αθλοπαιδιών	35 τ.μ.
Τεχνική Σχολή	40 τ.μ.
Εμβαδό σχολείου χωρίς χώρους αθλοπαιδιών (εκτ.)	
Λύκειο	1.89-2.52
Τεχνική Σχολή	2.16-2.88
Ελάχιστο εμβαδό για χώρους αθλοπαιδιών (εκτ)	2.30-3.12
<u>Σύνολο επιφάνειας γηπέδου για Λύκειο (εκτ)</u>	<u>4.19-5.64</u>
<u>Σύνολο επιφάνειας γηπέδου για Τεχνική Σχολή</u>	<u>4.46-6.00</u>
Πληθυσμός για Λύκειο/Τεχνική Σχολή	11000-15000 άτομα
Μέγιστη απόσταση περπατήματος	1200 μέτρα

14.0.0

ΑΝΑΨΥΧΗ,
ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ,
ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ
ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

14.0.0 ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ



14.1.1 Τα σημαντικότερα προβλήματα και ελλείψεις που αντιμετωπίζονται στον τομέα αυτό στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ανεπαρκής παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική ψυχαγωγία τόσο σε αστικό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Οι ελλείψεις είναι ιδιαίτερα έντονες σε κεντρικές περιοχές της πόλης όπου οι πυκνότητες κατοίκησης είναι σχετικά ψηλές. Η υφιστάμενη πρόνοια για διάθεση ποσοστού 10% της γης που διαχωρίζεται σε οικόπεδα για δημόσιους χώρους πρασίνου είναι ανεπαρκής γιατί δε λαμβάνει καθόλου υπόψη τον τελικό αριθμό των κατοίκων κάθε περιοχής.
- (β) Η ανεπαρκής παροχή τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων.
- (γ) Η μη διάθεση ικανοποιητικών δημόσιων κεφαλαίων για τη διαμόρφωση και τοπιοτέχνηση των υφιστάμενων δημόσιων χώρων πρασίνου και για τη συντήρηση ή/και διαχείριση τους.
- (δ) Η απρογραμμάτιστη χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας με αποτέλεσμα τη μείωση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού.

14.1.2 Οι προτάσεις του Τοπικού Σχεδίου έχουν σαν στόχο:

- (α) Τη διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων για

ψυχαγωγία/αναψυχή που να είναι ικανοποιητικοί τόσο σε μέγεθος όσο και σε ποιότητα.

- (β) Την προσφορά ποικιλίας ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων με ισόρροπο τρόπο σε διάφορες περιοχές της πόλης.
- (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών για ψυχαγωγία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (δ) Τον περιορισμό οχημάτων τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε καθορισμένες περιοχές.

14.1.3 Στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας προτείνεται η δημιουργία ενός συστήματος αλληλοσυνδεδεμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου που θα καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου και θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή. Το προτεινόμενο σύστημα στοχεύει στην επιτυχία ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη αστικές επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος.

14.1.4 Το προτεινόμενο σύστημα (Σχ.14) αποτελείται από ιεραρχία ελεύθερων χώρων πρασίνου και περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

- (α) Το Αστικό Πάρκο: Το Δάσος της Αθαλάσσας θα εξυπηρετεί αστικές και περιφερειακές ανάγκες και το πρόγραμμα διαμόρφωσης του μελετάται προς το παρόν από τους αρμόδιους φορείς και Τοπικές Αρχές. Αναμένεται πως το πάρκο θα εξοπλισθεί με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας. Η ανέγερση εγκαταστάσεων και η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστούν στις απόλυτα αναγκαίες.
- (β) Τοπικά Πάρκα-Χώροι Αναψυχής: Το μέγεθος των χώρων αυτών θα είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας των περιοχών που θα εξυπηρετούν και κατανέμονται, όσο

είναι δυνατό, ισόρροπα στο σύνολο της αστικής περιοχής. Ο εξοπλισμός των χώρων αυτών πρέπει να είναι κατάλληλος για διάφορες κατηγορίες ηλικιών.

- (γ) **Γραμμικό Πάρκο στην κοίτη του Πεδιαίου:** Στο Τοπικό Σχέδιο προτείνεται η επέκταση της διαμόρφωσης της κοίτης του ποταμού σε μήκος που να καλύπτει τουλάχιστον την αναπτυγμένη αστική περιοχή. Σ' αυτή θα περιλαμβάνονται και διευκολύνσεις ψυχαγωγίας ενώ ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην κατασκευή συνεχούς πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου που θα συνδέει τις περιοχές κατοικίας με το κέντρο της πόλης.
- (δ) **Τάφος:** Η Τάφος προσφέρει δυνατότητες για τη διαμόρφωση επιμήκους πάρκου στο κέντρο της πόλης όπου και υπάρχει πληθώρα αναγκών. Η τοπιοτέχνηση θα είναι υψηλής ποιότητας και θα συνάδει με τη σημασία και αξία των Ενετικών τειχών.
- (ε) **Αλυσίδα Πρασίνου:** Το Τοπικό Σχέδιο προνοεί για τη δημιουργία αλυσίδας πρασίνου στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου για τη βελτίωση του μικροκλίματος, την παροχή ευκαιριών για αναψυχή/ψυχαγωγία και για την ουσιαστική βελτίωση της οπτικής εικόνας της περιοχής. Για το σκοπό αυτό πρέπει να δενδροφυτευθούν οι κρατικές ιδιοκτησίες και να παρασχεθούν τα κατάλληλα κίνητρα σε ιδιώτες ιδιοκτήτες γης.
- (στ) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν μεγάλες εκτάσεις γης στην περιοχή του Σχεδίου και θα πρέπει να προστατευθούν από αστική ανάπτυξη έτσι ώστε να αποτελέσουν μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

14.1.5 Σε όλους τους μελλοντικούς διαχωρισμούς οικοπέδων ή σε ενιαίες αναπτύξεις προτείνεται η αύξηση του ποσοστού γης που διατίθεται για δημόσιους ελεύθερους χώρους πρασίνου σε 15% τουλάχιστον. Οι χώροι αυτοί πρέπει να επιλέγονται

έτσι ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. Σε περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων οι απαιτούμενοι χώροι πρασίνου θα παραχωρούνται για δημόσια χρήση διαμορφωμένοι σύμφωνα με σχέδια που θα εγκρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή.

- 14.1.6 Οι παιδότοποι και διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση σε σχέση με το τοπικό σύστημα πεζοδρόμων.
- 14.1.7 Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες (απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρων ή αργάκια, λοφογραμμές κλπ) που υπάρχουν σε περιοχές ανάπτυξης θα προστατεύονται με την εφαρμογή ζωνών προστασίας και θα επιδιώκεται η εξασφάλιση χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές. Σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (κοίτη του Πεδιαίου, παρυφές του αστικού πάρκου της Αθαλάσσας ή τοπικών πάρκων κ.ο.κ.) η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει πρόσθετους όρους κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας, όπως για παράδειγμα μεγαλύτερες αποστάσεις από τα όρια τεμαχίων, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος.
- 14.1.8 Το Τοπικό Σχέδιο επισημαίνει την ανάγκη για αύξηση των δημόσιων πόρων που διατίθενται είτε απευθείας είτε μέσω των Τοπικών Αρχών για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστικών στοιχείων των χώρων αυτών παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση μερικών μόνο από αυτούς. Εμπεριστατωμένες μελέτες που ετοιμάστηκαν σε σχέση με τους δημόσιους χώρους πρασίνου έδειξαν πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμης γης, δεν έχουν καταρτισθεί ακόμα προγράμματα εκτέλεσης έργων λόγω έλλειψης των αναγκαίων πόρων.
- 14.1.9 Η αύξηση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και

ψυχαγωγίας με ενεργό παρέμβαση του δημόσιου τομέα στοχεύει στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στις μικρές ηλικίες και στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις, έτσι ώστε να μειωθεί ο βαθμός εξάρτησης και εκμετάλλευσης αυτών των κοινωνικών ομάδων από κερδοσκοπικές επιχειρήσεις αναψυχής.

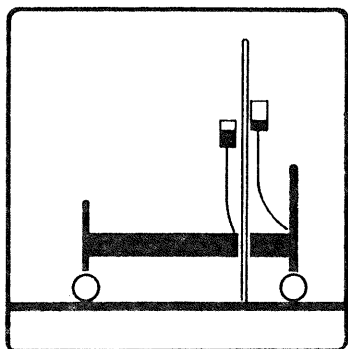
- 14.1.10 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων αντιμετωπίζονται ήδη από τις αρμόδιες τοπικές αρχές με τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων και η προσπάθεια τους πρέπει να συνεχίσει να ενισχύεται. Παράλληλα, όμως, υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης της κατάστασης με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα σε ώρες και περιόδους που τα σχολεία δε λειτουργούν. Το Τοπικό Σχέδιο προτείνει την κατά περίπτωση εκμετάλλευση τέτοιων δυνατοτήτων από τους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και κοινοτικούς φορείς. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων δευτεροβάθμιας κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.
- 14.1.11 Στο Τοπικό Σχέδιο προτείνεται η συγκέντρωση των διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας που λειτουργούν σε εμπορική βάση στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε "άξονες δραστηριότητας". Χρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (καφεστιατόρια, δισκοθήκες, σφαιριστήρια κ.ά.) δε θα επιτρέπονται γενικά σε αμιγείς περιοχές κατοικίας ή όπου είναι δυνατό να μειώσουν τις ανέσεις παρακείμενων χρήσεων, τόσο άμεσα (οχληρία και ρύπανση) όσο και έμμεσα (κυκλοφοριακή συμφόρηση, στάθμευση κ.ο.κ).
- 14.1.12 Η προσπάθεια που καταβάλλεται από διάφορες τοπικές αρχές για δημιουργία τοπικών πολιτιστικών και ψυχαγωγικών διευκολύνσεων πρέπει να ενθαρρυνθεί και υποστηριχθεί από

το δημόσιο τομέα μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισορροπού προγραμματισμού για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

15.0.0

ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ
ΕΥΗΜΕΡΙΑ

15.0.0 ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΕΥΗΜΕΡΙΑ.



- 15.1.1 Παρά την πολιτική αποκέντρωσης των υπηρεσιών υγείας και ευημερίας που υιοθετήθηκε από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς η Λευκωσία προβλέπεται να συνεχίσει να παρέχει εξειδικευμένες υπηρεσίες για όλη την Κύπρο. Οι προτάσεις του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με την υγεία και την ευημερία ετοιμάστηκαν σε συνεργασία και με τους αρμόδιους κυβερνητικούς φορείς.
- 15.1.2 Η υπερσυγκέντρωση των δημόσιων υπηρεσιών υγείας στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου δημιουργεί σοβαρό πρόβλημα εξυπηρέτησης του πληθυσμού της πόλης και αποτελεί εμπόδιο στην επέκτασή τους ή στη βελτίωση των ξεπερασμένων εγκαταστάσεων. Οι εγκαταστάσεις του Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας, συγκεκριμένα, αντιμετωπίζουν προβλήματα χαμηλής ποιότητας του περιβάλλοντος και έλλειψη ανοικτών χώρων πρασίνου και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης. Η απουσία αποκεντρωμένων διευκολύνσεων υγείας και ευημερίας δυσχεραίνει την παροχή των υπηρεσιών, υπερφορτίζει τις διευκολύνσεις που υπάρχουν στο κέντρο και συντείνει στην αδυναμία δημιουργίας κοινοτικής συνείδησης σε τοπικό επίπεδο.
- 15.1.3 Για την απάμβλυνση των πιο πάνω προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο τομέας της υγείας προωθείται η ανέγερση νέου Γενικού Νοσοκομείου στο χώρο του Μακάριου Νοσοκομείου στην Ακρόπολη.
- 15.1.4 Προτείνεται παράλληλα η δημιουργία 5 νέων Τοπικών

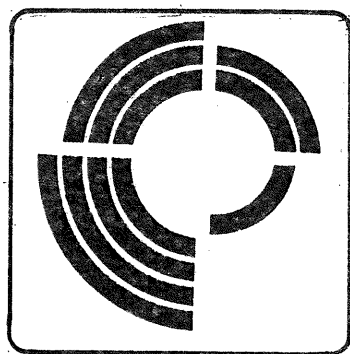
Υγειονομικών Κέντρων, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές. Αυτά προτείνεται να χωροθετηθούν σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από μέσα δημόσιων μεταφορών και, όπου είναι δυνατόν, κοντά σε Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (Σχ.4). Η ύπαρξη φυσικού περιβάλλοντος υψηλής ποιότητας αποτέλεσε επίσης σημαντικό κριτήριο για την χωροθέτηση τους.

- 15.1.5 Η πιο πάνω πολιτική θα εφαρμόζεται δεδομένου ότι θα συνεχίσει να ισχύει το υφιστάμενο σύστημα κρατικής παροχής υπηρεσιών υγείας. Σε περίπτωση που το σύστημα αυτό τροποποιηθεί μελλοντικά σαν αποτέλεσμα αναθεώρησης της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής στον τομέα της υγείας, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα υπόκεινται σε τροποποίηση σύμφωνα με τα νέα δεδομένα.
- 15.1.6 Τα ιδιωτικά ιατρεία/κλινικές και άλλες συναφείς υπηρεσίες πρέπει να χωροθετούνται σε συσχετισμό με το σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά/Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας). Παράλληλα, όταν οι χρήσεις αυτές είναι μικρής κλίμακας, μπορούν να εγκαθίστανται και σε περιοχές κατοικίας δεδομένου ότι δεν θα προκαλούν περιβαλλοντικά, λειτουργικά ή άλλα προβλήματα.
- 15.1.7 Στέγες γερόντων, νηπιοκομικοί σταθμοί και άλλες υπηρεσίες ευημερίας πρέπει να χωροθετούνται σε συσχετισμό με τις περιοχές κατοικίας μέσα στις ΠΠΑ ώστε να εξυπηρετούνται λειτουργικά από άλλες κοινοτικές υπηρεσίες.

16.0.0

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ

16.0.0 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ



16.1.1 Η τουριστική ανάπτυξη θα ενθαρρύνεται γενικά μέσα στο Όριο Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου. Ειδικότερα, όσο αφορά τη χωροθέτηση Ξενοδοχείων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, αφού συμβουλευθεί τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, να επιτρέπει Ξενοδοχεία στις πιο κάτω περιοχές:

(α) στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο,

(β) σε "άξονες δραστηριότητας" και σε Περιφερειακά Κέντρα,

(γ) σε περιοχές μέσα σε ΠΠΑ όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η χωροθέτηση Ξενοδοχείων δικαιολογείται λόγω των ιδιαίτερων φυσικών της χαρακτηριστικών.

16.1.2 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αιτήσεων για Ξενοδοχεία θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα:

(α) Την ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στην κλίμακα, το χαρακτήρα και το χρώμα της περιοχής,

(β) την επίδραση της προτεινόμενης ανάπτυξης πάνω στις ανέσεις των παρακείμενων περιοχών και χρήσεων,

(γ) την εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής,

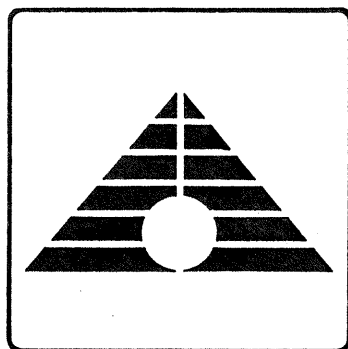
(δ) το βαθμό επιβάρυνσης του τοπικού οδικού δικτύου και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης,

(ε) το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη συγκέντρωση τέτοιων χρήσεων

17.0.0

ΑΣΤΙΚΟ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ
ΚΕΝΤΡΟ

17.0.0 ΑΣΤΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ.



17.1.0 Γενικά

17.1.1 Όλες οι σύγχρονες πόλεις χρειάζονται μια κεντρική περιοχή, το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, όπου οι εμπορικές, επιχειρηματικές, διοικητικές, πολιτιστικές και άλλες βασικές αστικές δραστηριότητες συγκεντρώνονται με ιδιαίτερα ισχυρή ένταση. Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο της Λευκωσίας περιλαμβάνει και την Παλιά Πόλη και τα ξεχωριστά του προβλήματα αποτέλεσαν αντικείμενο ειδικής λεπτομερούς μελέτης στα πλαίσια του Τοπικού Σχεδίου, η οποία στηρίχθηκε σε συναφείς μελέτες που έγιναν στα πλαίσια του Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας.

17.1.2 Πέρα από τις λειτουργικές δυσκολίες που προκαλεί η ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης, υπάρχουν σήμερα και διάφορα άλλα προβλήματα που εμποδίζουν την ομαλή ανάπτυξη του Αστικού Εμπορικού Κέντρου. Ιδιαίτερα ανησυχητική είναι η τάση αποδυνάμωσης του και η υποβάθμιση της ιδιαίτερης ταυτότητας και συνοχής της περιοχής λόγω της διασποράς κύριων αστικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων σε άλλες περιοχές και της απουσίας σημαντικών δημοσίων κτιρίων. Τα έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα επηρεάζουν αρνητικά το περιβάλλον ενώ η κατάσταση στην παλιά πόλη επιδεινώνεται πολύ γρήγορα. Η προφανής τάση εγκατάλειψης της τελευταίας και η απουσία επενδύσεων στο μεγαλύτερο τμήμα της οδηγούν σε φθορά των οικοδομών, μείωση του πληθυσμού και των ευκαιριών απασχόλησης και σε παράλληλο πολλαπλασιασμό των εγκαταλειμμένων κατοικιών, οχληρών βιοτεχνιών και

αποθηκών. Όλα αυτά θα αντιμετωπισθούν με την υιοθέτηση των μέτρων πολιτικής που προτείνονται στο Τοπικό Σχέδιο.

17.2.0 Μέτρα Πολιτικής (Σχ.15)

17.2.1 Η στρατηγική που επιλέγηκε για να εφαρμοσθεί στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο περιλαμβάνει: την ενδυνάμωση του με την ενθάρρυνση ενοποιημένης ανάπτυξης, ιδίως στον πυρήνα του που καθορίστηκε σαν πόλος δραστηριοτήτων, την κοινωνικο-οικονομική του αναζωογόνηση, τη συντήρηση και αναβίωση της παλιάς πόλης, τη βελτίωση του κυκλοφοριακού συστήματος και την περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής με την τοπιοτέχνηση ελεύθερων χώρων, την προβολή των μνημείων και τον ποιοτικό έλεγχο της οικοδομικής ανάπτυξης. Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η ενθάρρυνση της ανάμειξης ποικιλίας συμβατών χρήσεων στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου έτσι ώστε να προκύψει ένας χώρος πολυσύνθετος και πολυδιάστατος που θα αποτελείται από επιμέρους περιοχές με εναλλασόμενη την έμφαση σε ότι αφορά την πρωτεύουσα χρήση.

17.2.2 Στο Τοπικό Σχέδιο προτείνεται, πιο συγκεκριμένα, η συγκέντρωση της ανάπτυξης του Αστικού Εμπορικού Κέντρου μέσα στα καθορισμένα όρια ενός πυρήνα, μέσα και έξω από τα τείχη. Για το σκοπό αυτό έχει περιληφθεί στα όρια του πυρήνα αυτού έκταση γης που αναμένεται να επαρκέσει για ικανοποίηση των προβλεπόμενων μελλοντικών εμπορικών και γραφειακών αναγκών. Παράλληλα, καθορίστηκε δέσμη μέτρων πολιτικής που θα ενθαρρύνει την υλοποίηση αυτής της συγκέντρωσης και την αναβάθμιση του Αστικού Εμπορικού Κέντρου σε πρωταρχικό κέντρο παροχής υπηρεσιών, τόσο τοπικά όσο και σε περιφερειακή κλίμακα. Βασική επιδίωξη του Σχεδίου εξάλλου είναι και η πληθυσμιακή ενίσχυση της περιοχής σαν σύνολο έτσι ώστε αυτή να λειτουργεί σαν ζωντανός χώρος σε όλο το 24ωρο.

17.2.3 Το Σχέδιο θεωρεί την εξασφάλιση συνθηκών γρήγορης

πρόσβασης στο κέντρο, άνετης διακίνησης σ' αυτό και την ύπαρξη αρκετών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης σαν αναγκαίες προϋποθέσεις για την επιτυχία των στόχων του. Γι' αυτό δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης, με στόχο την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων και τη διευκόλυνση της κίνησης πεζών με πεζοδρομήσεις, ιδιαίτερα στην παλιά πόλη, στη δημιουργία χώρων στάθμευσης και σε μέτρα για την αναβάθμιση των αστικών συγκοινωνιών με ιδιαίτερες πρόνοιες που αφορούν την παλιά πόλη. Συγκεκριμένα, για την ενθάρρυνση δημιουργίας πολυόροφων χώρων στάθμευσης στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου τέθηκε σε ισχύ δέσμη κινήτρων προς τον ιδιωτικό τομέα που αφορά κυρίως τη χαμηλότοκη μακροπρόθεσμη δανειοδότηση και την αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και κάλυψης.

17.2.4 Η δέσμη κινήτρων που προτείνεται για το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, που περιλαμβάνει ανάμεσα σ' άλλα ψηλότερο συντελεστή δόμησης, αυξημένη πυκνότητα κατοικίας και ύψος οικοδομών, αναμένεται να αυξήσει τη δυναμικότητα και ανταγωνιστικότητα της περιοχής για προσέλκυση νέων αναπτύξεων. Ιδιαίτερη ενθάρρυνση προτείνεται να δοθεί σε περιπτώσεις προγραμμάτων ενιαίας ανάπτυξης σε μεγάλα ή ενοποιημένα τεμάχια γης (comprehensive development schemes). Εξίσου σημαντικός όμως, για την επιτυχία των στόχων που τέθηκαν για το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, είναι και ο ολοκληρωμένος και αποτελεσματικός πολεοδομικός έλεγχος σε περιοχές έξω απ' αυτό, ιδιαίτερα σ' ότι αφορά εμπορικές και γραφειακές χρήσεις.

17.2.5 Οι περιοχές του Αστικού Εμπορικού Κέντρου που βρίσκονται έξω από τα όρια του πυρήνα καθορίζονται σαν "ενδιάμεσες". Σ' αυτές τις περιοχές θα ενθαρρύνεται με κατάλληλα κίνητρα η ανάμειξη συμβατών χρήσεων με ιδιαίτερη έμφαση στην κατοικία. Στόχος είναι η πληθυσμιακή ενδυνάμωση της περιοχής που θα λειτουργεί σαν ενδοχώρα του εμπορικού πυρήνα.

17.2.6 Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, και ιδιαίτερα το μέρος που βρίσκεται στην Παλιά Πόλη, θα εμπλουτισθεί και ενισχυθεί με ποικιλία κεντρικών και ουσιαστικών λειτουργιών και χρήσεων που τώρα λείπουν, με έμφαση σε πολιτιστικές χρήσεις, τη δημόσια διοίκηση και τον τουρισμό. Πρόθεση του Τοπικού Σχεδίου είναι να δοθεί στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο ξεχωριστή ταυτότητα και χαρακτήρας με την υλοποίηση έργων υψηλής ποιοτικής και αρχιτεκτονικής στάθμης. Αυτά μπορεί, ενδεικτικά, να αφορούν την τοπιοτέχνηση ελεύθερων χώρων πρασίνου, τη συντήρηση και προβολή μνημείων της πόλης και την αναμόρφωση σημαντικών αστικών χώρων και περιοχών κυρίως γύρω από μνημεία και πόλους δραστηριοτήτων και διακίνησης.

17.3.0 Επενδυτικό Πρόγραμμα- Έργα Προτεραιότητας

17.3.1 Η λεπτομερής μελέτη που αφορά το Αστικό Εμπορικό Κέντρο προχώρησε στη ετοιμασία συγκεκριμένων προτάσεων και στον καθορισμό επενδυτικού προγράμματος που αφορά κυρίως έργα που θα αναληφθούν από δημόσιους φορείς (Σχ.16). Δεδομένων των χρηματοδοτικών δυνατοτήτων του δημόσιου τομέα τα έργα αυτά ιεραρχήθηκαν ανάλογα με τον βαθμό προτεραιότητας τους σε βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Στην πρώτη κατηγορία εντάχθηκαν τα έργα που αναμένεται να συντελέσουν ουσιαστικά στην άμεση αναζωογόνηση της Παλιάς Λευκωσίας. Σαν παραδείγματα αυτών των έργων αναφέρονται το Έργο Αναβίωσης της Χρυσαινιώτισσας (που υλοποιείται από την ομάδα του Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας και δείχνεται στο Σχ.17), η πεζοδρόμηση των οδών Λήδρας και Ονασαγόρου (που βρίσκεται υπό μελέτη από το ίδιο κλιμάκιο) και ο επανασχεδιασμός των πλατειών Ελευθερίας, Σολωμού και Φανερωμένης.

17.4.0 Αστικά Κέντρα

17.4.1 Παράλληλα με το Αστικό Εμπορικό Κέντρο προτείνεται η

δημιουργία δύο Αστικών Κέντρων (Civic Centres), που αναμένεται να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στη δομή και λειτουργία της κεντρικής περιοχής της πόλης. Τα προτεινόμενα Αστικά Κέντρα βρίσκονται:

(α) Το Αστικό Κέντρο 1 στην περιοχή του παλιού σταδίου (ΓΣΠ) και του συμπλέγματος των κυβερνητικών γραφείων (Αρχιγραμματεία). Στο Κέντρο αυτό θα στεγαστούν το υπό μελέτη συγκρότημα των νέων κυβερνητικών γραφείων και το νέο κτίριο της Βουλής των Αντιπροσώπων και θα περιλαμβάνει το Μνημείο του 'Αγνωστου Στρατιώτη και σύστημα πλατειών και χώρων πρασίνου για τον εξωραϊσμό του χώρου.

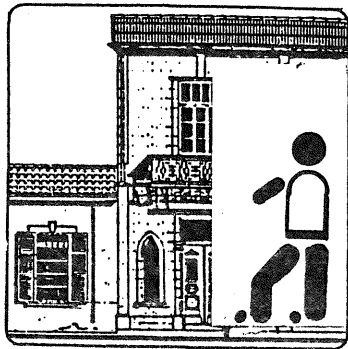
(β) Το Αστικό Κέντρο 2 που βρίσκεται στην περιοχή μεταξύ του Πεδιαίου, του Δημοτικού Κήπου και του Ξενοδοχείου Λήδρα Πάλας. Σε αυτό το Αστικό Κέντρο θα στεγαστούν το Ανώτατο και τα Επαρχιακά Δικαστήρια και ορισμένα επαρχιακά κυβερνητικά γραφεία προς το παρόν, ενώ προγραμματίζεται η στέγαση υπηρεσιών ομοσπονδιακού επιπέδου, όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες.

17.3.2 Για την ανάπτυξη των πιο πάνω Αστικών Κέντρων θα πρέπει να ακολουθηθούν αυστηρά πολεοδομικά κριτήρια και αρχές αρχιτεκτονικού σχεδιασμού που να προνοούν για την εγκατάσταση ποικιλίας χρήσεων και δραστηριοτήτων κατάλληλων να προβάλουν έντονα τα Κέντρα σαν πόλους μόνιμης έλξης όλων των κατοίκων της Λευκωσίας, των τουριστών και άλλων επισκεπτών.

18.0.0

ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ,
ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

18.0.0 ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ



- 18.1.1 Η περιτειχισμένη πόλη και οι παλιοί πυρήνες των προαστείων χαρακτηρίζονται έντονα από παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας. Στην περιοχή, επίσης, γύρω από τα τείχη υπάρχουν μεμονωμένες οικοδομές ή σύνολα οικοδομών με νεοκλασσικό ή αποικιοκρατικό χαρακτήρα κυρίως που αντιπροσωπεύουν τάσεις συγκεκριμένων ιστορικών περιόδων. Αυτές οι οικοδομές και περιοχές αποτελούν αναπόσπαστο και πολύτιμο μέρος της κυπριακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που πρέπει να προστατευθεί και διατηρηθεί με στόχο την ένταξη τους στο σύγχρονο αστικό πολεοδομικό ιστό.
- 18.1.2 Τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονται στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/περιοχών πηγάζουν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο. Αυτές έχουν σαν αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις, την έλλειψη λεπτομερών επιστημονικών μελετών και τελικά την αδιαφορία και την εγκατάλειψη. Ταυτόχρονα, οι ψηλές πυκνότητες χρήσης και οι συντελεστές δόμησης αποθαρρύνουν κάθε προσπάθεια διατήρησης.
- 18.1.3 Η πολιτική διατήρησης και αναβίωσης του Τοπικού Σχεδίου προνοεί για τα ακόλουθα:

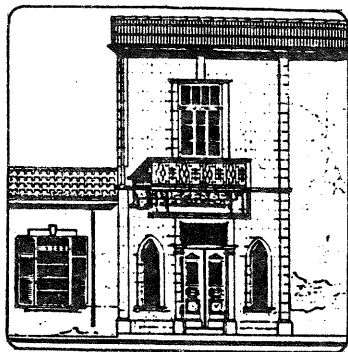
- (α) Τη νομική προστασία και την εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή αρχαιολογική αξία.
- (β) Τη δημιουργία λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που θα αφορά την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά.
- (γ) Την προαγωγή της ιδέας της ολοκληρωμένης διατήρησης (integrated conservation) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής με βάση την εμπειρία του Σχεδίου που ετοιμάστηκε για την περιτειχισμένη πόλη. Τέτοια σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων και αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
- (δ) Την άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου σε κάθε είδος ανάπτυξης με βάση καθορισμένες αρχές σχεδιασμού ή κατευθυντήριες οδηγίες. Η δημιουργία Επιτροπών Αισθητικού Ελέγχου από τις αρμόδιες πολεοδομικές αρχές είναι απαραίτητη σε όλες τις περιπτώσεις.
- (ε) Την άμεση ολοκλήρωση της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στη ενθάρρυνση της επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων οικοδομών μέσα στα πλαίσια της διατήρησης. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και ανακαίνιση των οικοδομών ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν διάφορες ιδιωτικές και δημόσιες επιχειρήσεις να επενδύσουν σε τέτοιες περιοχές/οικοδομές για συγκεκριμένες χρήσεις (εμπορικές, διοικητικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κ.ά.). Τα κίνητρα αυτά αφορούν χαμηλότοκες δανειοδοτήσεις και επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης ή επιδιόρθωσης ή ανακαίνισης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη, εξαιρέσεις από πρόνοιες της υφιστάμενης

νομοθεσίας περί ενοικιοστασίου και τέλος τη μεταφορά των αναπτυξιακών διακαιωμάτων σύμφωνα με το Νομοσχέδιο οικονομικών κινήτρων που προωθείται για ψήφιση.

19.0.0

**ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ**

19.0.0 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ



19.1.1 Σαν "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ) καθορίζονται οι περιοχές που διαθέτουν οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος. Οι περιοχές αυτές φαίνονται στα Σχ.4 και 18 και καλύπτουν την Περιτειχισμένη Λευκωσία, την περιοχή "Λήδρα Πάλας", την περιοχή Βύρωνος/Γλάδστωνος/Μετοχίου και τους πυρήνες των Αγίων Ομολογητών, Καϊμακλίου, Έγκωμης, Παλλουριώτισσας, Στροβόλου, Αγλαντζιάς και Αγίου Δομετίου.

19.1.2 Αιτήσεις για ανάπτυξη (ανέγερση νέων οικοδομών και μετατροπή ή άλλη οικοδομική επέμβαση σε υφιστάμενες οικοδομές) που θα επηρεάζουν αρνητικά τον τοπικό χαρακτήρα και το περιβάλλον των περιοχών ειδικού χαρακτήρα θα απορρίπτονται.

19.1.3 Στην εξέταση αιτήσεων για ανάπτυξη μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

(α) Οι νέες οικοδομές που θα ανεγείρονται δε θα πρέπει να σχεδιάζονται σαν ξεχωριστές μονάδες αλλά σαν μέρος του συνόλου των "Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα" και να εντάσσονται σωστά σ' αυτές ως προς τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, την αναλογία πλήρων και κενών στοιχείων στις όψεις, το είδος στέγασης και προπαντός την κλίμακα.

- (β) Μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσο αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.
- (γ) Η συνεχής δόμηση σαν οικοδομικό σύστημα θα είναι υποχρεωτική στις περιοχές όπου αυτό ίσχυε παραδοσιακά ώστε να διαφυλαχτεί ο παλιός χαρακτήρας και η ξεχωριστή ποιότητα του χώρου.
- (δ) Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής/ών που θα διαλαμβάνει η ανάπτυξη, θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις παρακείμενες διατηρητέες ή γενικά αξιόλογες οικοδομές και το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Με βάση το πιο πάνω η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώσει το ανώτατο ύψος ή και κάλυψη ή και συντελεστή δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο για τις συγκεκριμένες αυτές περιοχές. Τα ύψη όλων των ισογείων θα πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπου οριζόντια γραμμή σύμφωνα με το ύψος των παραδοσιακών ισογείων. Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εκδώσει κατευθυντήριες οδηγίες που θα διαγράφουν το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές.
- (ε) Η τυπική μορφολογία των προσόψεων σε εμπορικές, βιοτεχνικές ή άλλες αναπτύξεις που επικράτησε τις τελευταίες δεκαετίες με τη χρήση του μπετόν πρέπει να αντικατασταθεί με νέες προσεγγίσεις που να συνάδουν με παραδοσιακές αναλογίες και τη φιλοσοφία της διατήρησης.
- (στ) Η χρησιμοποίηση τεχνολογικών εγκαταστάσεων (ηλιακών θερμοσιφώνων, συσκευών κλιματισμού, ντεπόζιτων νερού, κ.α.) ή άλλων στοιχείων (πχ. διαφημιστικών πινακίδων) θα πρέπει να μην επηρεάζει τη μορφή και γενικά το

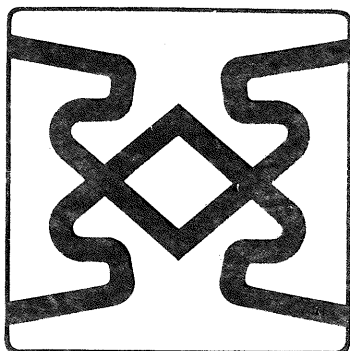
χαρακτήρα της οικοδομής και/ή της περιοχής σαν σύνολο. Η θέση, μορφή και μέγεθος τους θα πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται.

- 19.1.4 Ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η όλη σύνθεση των ιστορικών περιοχών μέσα στους πυρήνες των προαστείων πρέπει να προστατευτούν με κατάλληλο αστικό-κτιριακό σχεδιασμό και αυστηρό έλεγχο στην ανάπτυξη. Η επικρατέστερη χρήση θα πρέπει να είναι η οικιστική. Η παλιά οργάνωση και χάραξη των δρόμων θα πρέπει να διατηρηθεί όσο είναι δυνατό γι' αυτό και τα ρυμοτομικά σχέδια και η γωνία δόμησης που είναι συνήθως ασυμβίβαστα με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των περιοχών θα πρέπει να αναθεωρηθούν από την Πολεοδομική Αρχή. Σχέδια πεζοδρομοποίησης και κατάλληλης κυκλοφοριακής ρύθμισης θα πρέπει να εισαχθούν στις πιο χαρακτηριστικές περιπτώσεις.
- 19.1.5 Αιτήσεις για ανάπτυξη που θα επηρεάζουν αρνητικά διατηρητέες οικοδομές ή αρχαία μνημεία μέσα σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα ή έξω από αυτές θα απορρίπτονται για να διασφαλιστεί η προβολή τέτοιων μνημείων/οικοδομών.

20.0.0

ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

20.0.0 ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑ



20.1.1 Η γενικά παραδεκτή ιστορική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική αξία της περιτειχισμένης πόλης συντελεί ώστε η περιοχή μαζί με τα Ενετικά τείχη, τους προμαχώνες και την τάφρο να θεωρείται σαν σπάνιο δείγμα διεθνούς κληρονομιάς.

20.1.2 Τα περισσότερα τμήματα του ιστορικού πυρήνα υποφέρουν από οικονομικό μαρασμό, πληθυσμιακή αποψίλωση, υποβάθμιση του περιβάλλοντος και έλλειψη δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων. Πρόσφατες αναπτύξεις έχουν αλλοιώσει τη φυσιογνωμία και κοινωνικο-οικονομική της δομή. Η διαπλάτυνση δρόμων και η αυξανόμενη χρήση αυτοκινήτου, η αδιάκριτη αντικατάσταση παλιών σπιτιών με ψηλότερα κτίρια φτωχής ή αμφίβολης αρχιτεκτονικής αξίας, η απουσία πρασίνου και η γειτνίαση ασυμβίβαστων χρήσεων αποτελούν παραδείγματα των αλλαγών που έχουν αρνητική επίδραση στο ιστορικό περιβάλλον της παλιάς πόλης.

20.1.3 Για την αποτελεσματική αντιμετώπιση των πολλαπλών προβλημάτων ανάπτυξης της περιτειχισμένης πόλης χρειάζεται μια συνολική προσέγγιση που να περιέχει πολυδιάστατα μέτρα πολεοδομικού, κυκλοφοριακού και κοινωνικο-οικονομικού σχεδιασμού, σε συνδιασμό με μέτρα για την αποκατάσταση, αναβάθμιση και επαναφορά σε επωφελή χρήση στοιχείων της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Για την αποτελεσματική υλοποίηση της πολιτικής ανάπτυξης χρειάζεται απαραίτητα η οργάνωση του κατάλληλου νομικού, επενδυτικού, διοικητικού και τεχνικού πλαισίου.

20.1.4 Η ανάγκη αυτή, που διαπιστώθηκε έμπρακτα με την πρόσφατη υλοποίηση σειράς έργων αναζωογόνησης της περιοχής, ικανοποιήθηκε με την ετοιμασία λεπτομερούς μελέτης για το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, που περιλαμβάνει και την Παλιά Πόλη. Το Σχέδιο Ανάπτυξης (Σχ.19) περιέχει προτάσεις για την κατανομή των χρήσεων γης, την κυκλοφοριακή διαχείριση και την εφαρμογή μέτρων για προώθηση συνεχούς προγράμματος δημόσιων επενδύσεων, πληροφόρησης του κοινού και οικοδομικού ελέγχου. Το πρόγραμμα αυτό έχει σχεδιασθεί πάνω σε ενιαία βάση λαμβάνοντας υπόψη τις κοινωνικές και χρηματοδοτικές ανάγκες και προτεραιότητες. Η υλοποίηση του απαιτεί την ενεργό ανάμειξη του δημόσιου τομέα που θα έχει στόχο την ενθάρρυνση επενδύσεων και απο τον ιδιωτικό τομέα.

20.1.5 Οι υφιστάμενες περιοχές κατοικίας θα προστατευθούν και θα εμπλουτισθούν με κοινοτικές υπηρεσίες έτσι ώστε να προσελκυσθεί νέος πληθυσμός σ'αυτές. Η ολοκλήρωση του Οικισμού Ταχτακαλά βοήθησε σημαντικά προς αυτή την κατεύθυνση, ενώ η έναρξη του Έργου Αναβίωσης της Χρυσалиνιώτισσας αναμένεται να καταδείξει τις δυνατότητες συντήρησης και επαναχρησιμοποίησης του υφιστάμενου αποθέματος παραδοσιακών οικοδομών. Η κατοικία, σαν χρήση, θα προστατευθεί τόσο σε αμιγείς περιοχές όσο και σε περιοχές μεικτών χρήσεων όπου θα αποτραπεί η διείσδυση ασυμβίβαστων και οχληρών λειτουργιών και θα αντιμετωπισθούν τυχόν αρνητικές επιπτώσεις άλλων αναπτύξεων.

20.1.6 Οι εμπορικές δραστηριότητες και παραδοσιακοί τύποι εργαστηρίων περιορισμένου βαθμού όχλησης αποτελούν σημαντικά στοιχεία για τη διατήρηση και τόνωση της οικονομικής και λειτουργικής δυναμικότητας, ελκυστικότητας και ευημερίας της περιοχής. Έτσι θα συνεχίσουν να επιτρέπονται στις καθορισμένες για το σκοπό αυτό ζώνες. Αναμένεται πως η εκτέλεση έργων, όπως η πεζοδρόμηση των οδών Λήδρας και Ονασαγόρου και η κατασκευή των προτεινόμενων χώρων στάθμευσης, θα συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας της εμπορικής

εξυπηρέτησης στην παλιά πόλη. Σειρά άλλων έργων και μέτρων που προτείνονται επίσης θα ενισχύσουν την ελκυστικότητα της περιοχής στο ντόπιο και ξένο τουρισμό.

- 20.1.7 Οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου θα εμπλουτισθούν, οι ελεύθεροι χώροι στις περιοχές κατοικίας θα αυξηθούν και παράλληλα θα αξιοποιηθούν οι ευκαιρίες που προσφέρει η τάφος για ψυχαγωγία και αναψυχή. Πολιτιστικές χρήσεις χωροθετούνται όπου υπάρχει ήδη κάποια συγκέντρωση ή σε στρατηγικά σημεία για ενεργοποίηση της γύρω περιοχής. Οι υφιστάμενες διευκολύνσεις εμπλουτίζονται σε εγκαταστάσεις και ποικιλία υπηρεσιών ώστε να απευθύνονται τόσο στον τοπικό πληθυσμό όσο και στον πολιτιστικό και εκπαιδευτικό τουρισμό. Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στον έλεγχο των έμμεσων επιπτώσεων που θα έχουν οι χρήσεις αυτές πάνω σε γειτονικές περιοχές κατοικίας.
- 20.1.8 Σε σχέση με το κυκλοφοριακό δίκτυο προτείνεται η εισαγωγή συστήματος μονόδρομων κυρίως περιφερικών δρόμων (loops) που θα επιτρέπουν την είσοδο τροχοφόρων σε κεντρικές περιοχές της παλιάς πόλης, ενώ παράλληλα θα παρέχουν τη δυνατότητα για εκτεταμένες πεζοδρομήσεις εμπορικών κυρίως περιοχών. Το σύνολο του προγράμματος στοχεύει στην αποθάρρυνση της διαμπερούς κυκλοφορίας, τη σημαντική μείωση των αρνητικών επιπτώσεων της κίνησης αυτοκινήτων στο ιστορικό κέντρο και την ενθάρρυνση της κίνησης πεζών, και θα εφαρμοσθεί σε φάσεις μέσα από στενή συνεργασία των αρμόδιων φορέων.
- 20.1.9 Η σκοπιμότητα εισαγωγής ειδικού τύπου μέσων μαζικής συγκοινωνίας (μικρά λεωφορεία) στην παλιά πόλη μελετάται με στόχο την εξυπηρέτηση χρηστών, εργαζομένων και των κατοίκων της περιοχής. Η υπηρεσία αυτή που θα προσφέρει συνεχείς διαδρομές κατά μήκος των προτεινόμενων περιφερικών δρόμων και των κυρίων αξόνων του υπόλοιπου Αστικού Εμπορικού Κέντρου θα συμβάλει στην απάμβλυνση του κυκλοφοριακού προβλήματος του ιστορικού κέντρου και θα αναβαθμίσει ταυτόχρονα την προσιτότητα του.

20.1.10 Το Σχέδιο προνοεί για την ετοιμασία ολοκληρωμένου καταλόγου αξιολόγησης όλων των χώρων, κτιρίων ή ομάδων κτιρίων αρχιτεκτονικής ή ιστορικής αξίας. Ο κατάλογος αυτός έχει ήδη ολοκληρωθεί για την περιτειχισμένη Λευκωσία και οι σχετικές πληροφορίες είναι διαθέσιμες για παραπέρα δράση από τους αρμόδιους φορείς. Η υποκίνηση του ενδιαφέροντος του κοινού και η έγκαιρη ενημέρωση των ενδιαφερομένων μερών είναι απαραίτητες προϋποθέσεις για την επιτυχία του προγράμματος διατήρησης και αναβίωσης. Εξίσου σημαντική για την αποδοχή του και υποστήριξη του από το κοινό είναι και η εφαρμογή των οικονομικών κινήτρων που εξαγγέλθηκαν πρόσφατα όπως και η υιοθέτηση αυτών που προτάθηκαν και βρίσκονται ακόμα στο στάδιο της μελέτης.

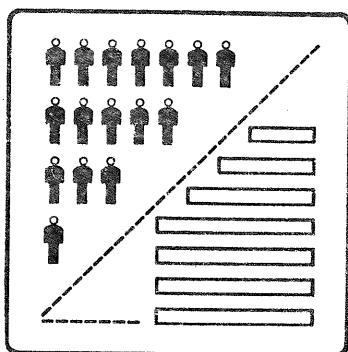
20.1.11 Η Νεκρή Ζώνη μέσα στην Περιτειχισμένη Λευκωσία είναι η σημαντικότερη περιοχή "επαφής" για την μελλοντική λειτουργική ενοποίηση του ιστορικού κέντρου. Η ανάπτυξη της, όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες, θα προνοεί για επαναφορά του αρχικού ρόλου της περιοχής με ανανεωμένες προοπτικές ώστε να ξαναγίνει επίκεντρο δραστηριοτήτων στο κέντρο της πόλης.

20.1.12 Στα πλαίσια του Σχεδίου και των φάσεων εφαρμογής του έχει καταρτισθεί επενδυτικό πρόγραμμα για έργα προτεραιότητας όπως η αναβίωση της περιοχής Χρυσαινιώτισσας, η πεζοδρομοποίηση των οδών Λήδρας-Ονασαγόρου και η διαμόρφωση των πλατειών Ελευθερίας, Σολωμού και Φανερωμένης.

21.0.0

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ,
ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

21.0.0 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ



- 21.1.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης θα ελέγχονται με την επιβολή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο συντελεστής δόμησης και κάλυψης, ο ανώτατος αριθμός ορόφων και τα ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων όπως αυτά διαγράφονται στο σχετικό Πίνακα.
- 21.1.2 Ο έλεγχος της πυκνότητας κατοικίας, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση περιβάλλοντος κατοικίας, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη, στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής και στην εκτίμηση των αναγκών σε υπηρεσίες και διευκολύνσεις. Στον καθορισμό των συντελεστών δόμησης λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προτεινόμενου οδικού δικτύου, η στεγαστική πολιτική όπως καθορίζεται στο σχετικό κεφάλαιο και τα υφιστάμενα ρυθμιστικά μέτρα.
- 21.1.3 Οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης, συντελεστές κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών φαίνονται στο Σχέδιο Ζωνών και Πυκνοτήτων (Σχ.20 σε θύλακα). Για την Περιτειχισμένη Λευκωσία δείχνονται ξεχωριστά στο Σχ.21. Η γενική πολιτική στηρίζεται στην έννοια της πυραμίδας, με ψηλούς συντελεστές δόμησης στο κέντρο και τη σταδιακή μείωση τους στις παρυφές της πόλης. Η κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται στις περιοχές των "αξόνων δραστηριότητας"

των τοπικών κέντρων και ορισμένων οδικών αρτηριών, όπου οι συντελεστές δόμησης είναι ψηλότεροι από εκείνους των περιοχών που συνορεύουν.

21.1.4 Το ύψος των οικοδομών έχει συσχετισθεί με την ένταση της ανάπτυξης ενώ έγινε πρόνοια για την ανάπτυξη κτιρίων μέσου και μεγάλου ύψους σε κατάλληλα σημεία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

21.1.5 Οι ειδικές πρόνοιες (Κεφάλαιο 27.0.0) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της γενικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου. Επισημαίνεται η διάταξη 27.1.5 που αφορά αυξημένο χαριστικό συντελεστή δόμησης για καλυμμένες βεράντες και η διάταξη 27.1.1 που προνοεί για μεγαλύτερο μέγεθος οικοπέδων.

21.1.6 Οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφηκε στην παράγραφο 21.1.3. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:

(α) ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές κυρίως εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της διάσπαρτης ανάπτυξης,

(β) ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές γύρω από βιομηχανικές και κτηνοτροφικές ζώνες (απομονωτικές λωρίδες),

(γ) η μείωση του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών σε ορισμένες περιοχές του Αστικού Εμπορικού Κέντρου για τη διαφύλαξη του οικιστικού περιβάλλοντος,

(δ) η μείωση του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, για τη διασφάλιση των ανέσεων και τη διαφύλαξη του χαρακτήρα τους, και

(ε) η αύξηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους οικοδομών σε περιοχές προτεινόμενων εμπορικών κέντρων.

21.1.7 Στην Περιτειχισμένη Λευκωσία τροποποιούνται οι υφιστάμενοι συντελεστές δόμησης και το ύψος των οικοδομών. Γενικά προνοείται ύψος οικοδομών από 1-3 ορόφους, ανάλογα με ειδικά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά που επιδιώκονται για κάθε περιοχή.

21.1.8 Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει τους συντελεστές δόμησης, την κάλυψη και τα ύψη των οικοδομών όταν είναι απαραίτητο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) για ενιαία και ολοκληρωμένη οικιστική ανάπτυξη χαμηλού και μεσαίου κόστους,

(β) για ενιαία και ολοκληρωμένη εμπορική ή/και εμπορική-οικιστική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο έξω από τα τείχη,

(γ) για τη δημιουργία πολυόροφων χώρων στάθμευσης στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο,

(δ) για την παραχώρηση ιδιωτικής γης που είναι απαραίτητη για κοινωφελείς σκοπούς,

(ε) για ενθάρρυνση της δημιουργίας Τοπικών Κέντρων,

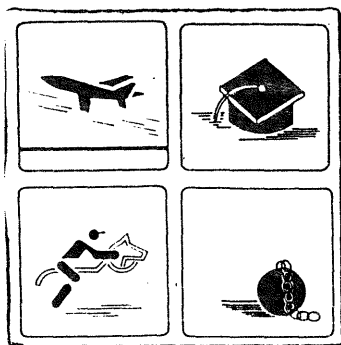
(ζ) για σκοπούς συντήρησης και διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του άμεσου περιβάλλοντος της. Στην περίπτωση αυτή θα είναι δυνατή η μεταφορά ή η πώληση του δικαιώματος της ανάπτυξης που συνδέεται με το συντελεστή δόμησης από την περιοχή της διατήρησης σε άλλη περιοχή ανάπτυξης που κρίνεται κατάλληλη για το σκοπό αυτό (Νομοσχέδιο Κινήτρων Διατήρησης), και

(η) για τη δημιουργία ειδικών μορφών σύνθεσης των όγκων των κτιρίων, για να βελτιωθεί η "εικόνα" της πόλης και να τονιστούν οπτικά τα σημεία ενδιαφέροντος.

22.0.0

ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

22.0.0 ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ



22.1.0 ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ

22.1.1 Η γεωγραφική θέση της Κύπρου στο επίκεντρο του χώρου μεταξύ Ευρώπης, Ασίας και Αφρικής δημιουργεί ευνοϊκές συνθήκες για την ανέλιξη του Διεθνούς Αεροδρομίου Λευκωσίας σε Διεθνές Διαμετακομιστικό Κέντρο στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου, όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες. Η θέση του Αεροδρομίου και η προοπτική επαναλειτουργίας του έχουν ληφθεί υπόψη στις προτάσεις του Τοπικού Σχεδίου τόσο για το σχεδιασμό του κύριου οδικού δικτύου όσο και για τον καθορισμό των περιοχών ανάπτυξης και των χρήσεων γης, καθώς και για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος της γύρω περιοχής από το θόρυβο των αεροπλάνων.

22.2.0 ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

22.2.1 Σύμφωνα με απόφαση των αρμόδιων φορέων το Πανεπιστήμιο θα εγκατασταθεί στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Για την ακριβή χωροθέτηση του Ιδρύματος αξιολογήθηκαν διάφορες εναλλακτικές λύσεις και από τις δύο επικρατέστερες, δηλαδή το χώρο στο ΒΜΗ και το χώρο στο ΒΑ άκρο του δάσους της Αθαλάσσης, επιλέγηκε τελικά ο πρώτος.

22.2.2 Ο χώρος στο ΒΜΗ επιλέγηκε γιατί παρουσιάζει πλεονεκτήματα σε ότι αφορά την εξισορρόπηση της κατανομής διάφορων κεντρικών λειτουργιών στο σύνολο της επιφάνειας της πόλης, τη γειτνίαση με το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και την

Περιτειχισμένη Πόλη, τη δυνατότητα μελλοντικής εύκολης πρόσβασης στο χώρο από την κατεχόμενη περιοχή της Λευκωσίας και την ύπαρξη σημαντικής έκτασης γης την οποία το δημόσιο μπορεί να χρησιμοποιήσει άμεσα.

22.2.3 Ορισμένες από τις Σχολές/Τμήματα του Πανεπιστημίου είναι δυνατό να εγκατασταθούν σε κατάλληλους χώρους μέσα στην παλιά πόλη.

22.3.0 ΙΠΠΟΔΡΟΜΟΣ

22.3.1 Ο υφιστάμενος χώρος του Ιπποδρόμου θεωρείται ανεπαρκής για τις λειτουργικές του ανάγκες και η χρήση του προκαλεί οχληρία σε παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό, ο Ιππόδρομος θα πρέπει μακροπρόθεσμα να μετακινηθεί σε νέα θέση που θα επιλεγεί ειδικά για τη χρήση αυτή. Βραχυπρόθεσμα, όμως, ενόσω η γενικότερη κατάσταση επιβάλλει την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης, ο Ιππόδρομος (σαν αγωνιστικές εγκαταστάσεις) πρέπει να παραμείνει στην τωρινή του θέση. Παράλληλα θα ενθαρρυνθεί η μετακίνηση από την περιοχή των εγκαταστάσεων σταυλισμού και προπόνησης έτσι ώστε να μειωθεί ουσιαστικά η οχληρία στην περιοχή και να παρασχεθούν περισσότεροι χώροι στάθμευσης.

22.3.2 Όταν, μακροπρόθεσμα, γίνει δυνατή η πλήρης απομάκρυνση του Ιπποδρόμου, ο χώρος που χρησιμοποιεί σήμερα προτείνεται να αποκτηθεί από το δημόσιο για να στεγάσει κοινοτικές χρήσεις. Με αυτά τα δεδομένα, στο Τοπικό Σχέδιο προτείνεται η δημιουργία τοπικού πάρκου, κοινοτικού αθλητικού κέντρου και κοινοτικού ιατρικού κέντρου στο χώρο αυτό.

22.4.0 ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΦΥΛΑΚΕΣ

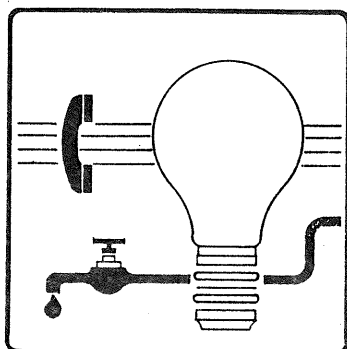
22.4.1 Οι Κεντρικές Φυλακές είναι ασυμβίβαστες σαν χρήση με την

υφιστάμενη πρωτεύουσα χρήση της περιοχής (κατοικία) και δεν εντάσσονται σωστά στη λειτουργική δομή της πόλης. Προτείνεται η μετακίνηση των φυλακών σε περιοχή που θα επιλεγεί έξω από το Όριο Ανάπτυξης και η χρησιμοποίηση του υφιστάμενου χώρου για δημιουργία πάρκου και ανέγερση δημοτικού και σχολείου μέσης εκπαίδευσης.

23.0.0

ΔΗΜΟΣΙΕΣ
ΔΙΕΥΚΟΛΥΣΕΙΣ

23.0.0 ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ



- 23.1.1 Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων θα πρέπει να περιορίζεται στις προτεινόμενες ΠΠΑ και στις βιομηχανικές και κτηνοτροφικές περιοχές. Στις ΠΜΑ δεν πρέπει να γίνεται τέτοια παροχή προς το παρόν, εκτός αν οι αρμόδιες αρχές έχουν αναλάβει σχετική δέσμευση.
- 23.1.2 Για την παροχή δημόσιων διευκολύνσεων, όπως νερό, ηλεκτρισμός, αποχετευτικό σύστημα και τηλεπικοινωνίες θα απαιτηθεί η ετοιμασία σχεδίων που να λαμβάνουν υπόψη τις πρόσφατες τάσεις στην ανάπτυξη της Λευκωσίας και τις προτάσεις του Τοπικού Σχεδίου για τη χρήση γης, την κατανομή του πληθυσμού και τις προβλεπόμενες ανάγκες μέχρι το 2001.
- 23.1.3 Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δε θα επιτρέπονται.
- 23.1.4 Οι περιοχές γύρω από γεωτρήσεις για ύδρευση θα πρέπει να προστατευθούν από υφιστάμενη και/ή μελλοντική ανάπτυξη για να αποφευχθεί η μόλυνση τους.
- 23.1.5 Θα πρέπει να ληφθούν μέτρα που να ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχει η παροχή δημόσιων διευκολύνσεων πάνω στο αστικό περιβάλλον και στην ύπαιθρο. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα παρακάτω:

(α) στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και

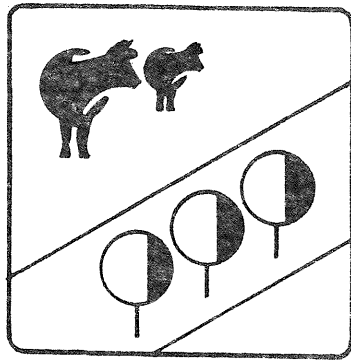
ηλεκτρικών συρμάτων όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο και αναγκαίο ενόψει του επιπρόσθετου κόστους, και

- (β) στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοπιο-τέχνηση των διαφόρων αναπτύξεων που σχετίζονται με την παροχή δημόσιων διευκολύνσεων (υδατόπυργοι, δεξαμενές υδατοπρομήθειας και υποσταθμοί της ΑΗΚ).

24.0.0

ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ
ΤΟ ΟΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

24.0.0 Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΟ ΟΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



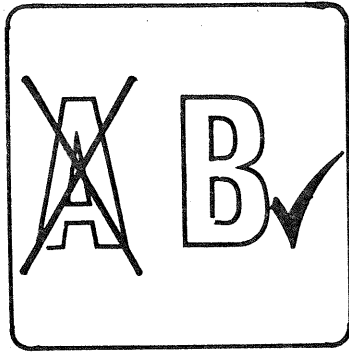
- 24.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο αποδίδει μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της αστικής ανάπτυξης μέσα στην περιοχή που ορίζεται από το Όριο Ανάπτυξης. Στόχος της Στρατηγικής είναι τόσο η συγκέντρωση και εντατικοποίηση της αστικής ανάπτυξης μέσα σε προκαθορισμένες περιοχές όσο και η προστασία καλής γεωργικής γης και της παραγωγής από διεύθυνση αστικών χρήσεων και την αβεβαιότητα σε ότι αφορά το μέλλον της γης αυτής.
- 24.1.2 Έξω από το Όριο Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο αγροτικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (πχ γεωργία, κτηνοτροφία και δασοπονία). Αυτή η πολιτική είναι θεμελιώδους σημασίας και αποτελεί προϋπόθεση για την πετυχημένη εφαρμογή της στρατηγικής του Σχεδίου.
- 24.1.3 Στο Σχέδιο προτείνεται η συγκέντρωση αναπτύξεων σχετικών με εκτροφή ζώων και πτηνών σε καθορισμένες ζώνες/περιοχές που βρίσκονται στις νότιες και νοτιο-ανατολικές παρυφές του Τοπικού Σχεδίου (Σχ.4), ενώ τα χοιροστάσια και τα ορνιθοτροφεία θα περιορίζονται αποκλειστικά στις οχληρές κτηνοτροφικές ζώνες/περιοχές. Στόχος του μέτρου είναι η προστασία γόνιμης γεωργικής γης, η ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας και ο περιορισμός της όχλησης που δημιουργούν κτηνοτροφικές αναπτύξεις.
- 24.1.4 Η Πολεοδομική Αρχή δυνατό να επιτρέπει περιορισμένο αριθμό άλλων χρήσεων σε περιοχές έξω από το Όριο Ανάπτυξης. Σαν τέτοιες αναφέρονται ενδεικτικά οι εξοχικές

λέσχες (country clubs), τα αθλητικά κέντρα και τα ιδρύματα ανάπαυσης και ανάρρωσης. Η ανάγκη μεγάλων εκτάσεων γης και ήσυχου περιβάλλοντος και η άμεση και έμμεση επίδραση στο περιβάλλον αποτελούν τα ουσιαστικά κριτήρια για την επιλογή των χρήσεων αυτών.

25.0.0

ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ
ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

25.0.0 ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ



25.1.1 Το αισθητικό πρόβλημα που συναντάται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου πηγάζει βασικά από τη μεγάλη αταξία που υπάρχει στη μορφή, τον όγκο, την κλίμακα και γενικά την αρχιτεκτονική έκφραση των οικοδομών. Σε πολλές περιπτώσεις άσχημα, απρόσωπα, ακαλαίσθητα κτίσματα ή επεμβάσεις σε οικοδομές, δημιουργούν σοβαρή αισθητική ρύπανση.

25.1.2 Για το λόγο αυτό το Τοπικό Σχέδιο προνοεί για την άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή που μπορεί να συμβουλευεται Ειδικές Επιτροπές που θα ορίσει για το σκοπό αυτό με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου και τις ακόλουθες βασικές αρχές για τις περιοχές εκτός από εκείνες που είναι Ειδικού Χαρακτήρα (για τις ΠΕΧ υπάρχουν ειδικές πρόνοιες στο κεφ.19.0.0).

(α) **Ενιαία ανάπτυξη:** θα ενθαρρύνεται σαν υπαλλακτική μορφή ανάπτυξης, σε σύγκριση με την οικοπεδοποίηση, με την παραχώρηση κινήτρων (σε σχέση με το επιτρεπόμενο ύψος και την κάλυψη κυρίως) και νοουμένου ότι δε θα παραβλάπτονται οι ανέσεις γειτονικών τεμαχίων.

(β) **Συνεχής δόμηση:** θα ενθαρρύνεται στις εμπορικές περιοχές εφ'όσον οι ιδιοκτήτες γειτονικών τεμαχίων το επιθυμούν.

(γ) **Στοές σε προσόψεις οικοδομών σε νέες εμπορικές περιοχές:** θα ενθαρρύνονται με την παραχώρηση κινήτρων όπως η εξαίρεση του εμβαδού των στοών (ελάχιστο

πλάτος στοάς 2.5 μέτρα) από το συντελεστή δόμησης.

- (δ) **Ομοιόμορφο ύψος ισογείων και ορόφων:** Σε εμπορικές περιοχές όπου επιτρέπονται οικοδομές 3 ή περισσότερων ορόφων θα γίνεται προσπάθεια ώστε τα ύψη των ισογείων και των ορόφων να βρίσκονται στην ίδια περίπου οριζόντια γραμμή.
- (ε) **Αποστάσεις μεταξύ οικοδομών:** Σε περιοχές όπου επιτρέπονται οικοδομές 3 ή περισσότερων ορόφων, η απόσταση τους από τα σύνορα θα αυξάνεται ανάλογα σε περιπτώσεις μεγάλων συμπλεγμάτων, ογκωδών οικοδομών και δυναμικών χρήσεων όπως για παράδειγμα ξενοδοχεία και βιομηχανικές οικοδομές.
- (στ) **Κλίμακα Οικοδομών:** Για σκοπούς διατήρησης της επιθυμητής οικοδομικής κλίμακας η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέπει, κατά την κρίση της και χωρίς να είναι ανάγκη να χρησιμοποιούνται οι πολύπλοκοι μηχανισμοί για χαλαρώσεις, μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης με μικρότερο ύψος οικοδομών ή και το αντίθετο, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται καλύτεροι όγκοι και σχήματα οικοδομών.
- (ζ) **Διπλοκατοικία σε ένα οικόπεδο:** Οι δύο φάσεις της ανάπτυξης θα πρέπει να ακολουθούν όμοια μορφολογική έκφραση, όσο αυτό είναι εφικτό.
- (η) **Προσαρμογή στην τοπογραφία του εδάφους:** Θα θεωρείται σαν βασικό κριτήριο για την παροχή άδειας για ανάπτυξη.
- (θ) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν το κρίνει αναγκαίο, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πολυκατοικιών και μεγάλων αναπτύξεων, να απαιτεί όπως ορισμένο ποσοστό εμβαδού κάθε οικοπέδου και σε καθορισμένο σημείο διαμορφωθεί σε φυτευμένο χώρο.
- (ι) **Υλικά-Χρώματα:** Θα πρέπει να γίνεται λογική χρήση

υλικών και χρωμάτων και οι ακραίες επιλογές θα απορρίπτονται, ιδιαίτερα σε περιοχές με ειδική ευαισθησία.

(ια) Η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί, κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας, να επιβάλλει ανάμεσα σε άλλους όρους και όρους σε σχέση με τα ακόλουθα:

(1) Την τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων (π.χ. ηλιακών θερμοσιφώνων, συσκευών κλιματισμού, ντεποζιτών νερού, φουγάρων και άλλων) σε οικοδομές με στόχο αυτές να ενσωματώνονται σωστά στον οικοδομικό όγκο.

(2) Την τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων σε οικοδομές. Γενικά αυτές θα απαγορεύεται να τοποθετούνται σε οροφές οικοδομών. Θα εξαιρούνται πινακίδες που διαφημίζουν προϊόν που πωλείται ή κατασκευάζεται στη συγκεκριμένη οικοδομή, αλλά στην περίπτωση αυτή η πινακίδα θα ενσωματώνεται στη συνολική μορφολογία της οικοδομής. Όροι για διαφημιστικές πινακίδες στις προσόψεις οικοδομών μπορούν να αφορούν το μέγεθος και τη θέση τους έτσι ώστε να μην παραμορφώνονται αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής. Θα απαγορεύονται οι πρόσθετες διαφημίσεις σε στύλλους στον ελεύθερο χώρο οικοδομών.

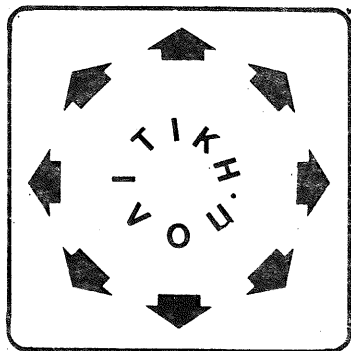
(ιγ) Οικοδομές σε υποστηλώματα με ανοικτό ισόγειο (pilotis): Θα επιτρέπονται μόνο σε εκείνες τις περιπτώσεις που είναι αποτέλεσμα ειδικού σχεδιασμού αρχιτεκτονικής επιδίωξης και που γίνεται πρόνοια για διαμόρφωση χώρου πρασίνου και στάθμευσης.

(ιδ) Αρχιτεκτονικές ανορθογραφίες σε οικοδομές: Θα απορρίπτονται οικοδομές με μορφολογικές διακοσμητικές κατασκευές που είναι έξω από τον κώδικα του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

26.0.0

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

26.0.0 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



26.1.1 Ανάπτυξη δυνατό να επιτρέπεται μόνο και εφ' όσον αυτή:

- (α) Ικανοποιεί πλήρως τις σχετικές με αυτή πρόνοιες που αναφέρονται στο Τοπικό Σχέδιο ανάλογα με το τύπο της ανάπτυξης και με την τοποθεσία στην οποία προτείνεται.
- (β) Διαθέτει, όπου απαιτείται, κατάλληλη, ικανοποιητική άνετη και ασφαλή δημόσια προσπέλαση και επαρκή, συνεχή και κατάλληλη υδατοπρομήθεια.
- (γ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τη διατήρηση, βελτίωση ή αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής.

26.1.2 Η πολιτική που περιγράφεται στο Τοπικό Σχέδιο αφορά πάντοτε την πρωτεύουσα χρήση. Άλλες παρεμφερείς προς την πρωτεύουσα χρήσεις μπορούν να επιτρέπονται νοουμένου, μεταξύ άλλων, ότι:

- (α) Το συνολικό εμβαδό της παρεμφερούς χρήσης δε θα υπερβαίνει σε καμιά περίπτωση το εμβαδό της πρωτεύουσας χρήσης,
- (β) Η παρεμφερής χρήση θα αποτελεί λειτουργικά και με κάθε άλλο τρόπο αναπόσπαστο μέρος της πρωτεύουσας χρήσης και θεωρείται αναγκαία για τους σκοπούς της.
- (γ) Η Πολεοδομική Αρχή θα είναι ικανοποιημένη ότι δε

δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον γενικά.

- 26.1.3 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, να απαιτήσει την παραχώρηση γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διάνοιξη νέου δρόμου, τη διεύρυνση ή συνέχιση υφιστάμενου δρόμου, τη δημιουργία πεζόδρομου, ποδηλατόδρομου, χώρου στάθμευσης, πλατείας, κόλπου αναμονής οχημάτων, καθώς και τη δημιουργία δημόσιας πρόσβασης προς την παραλία, τα κρατικά δάση, την κρατική γη, τους αρχαιολογικούς χώρους, ποταμούς, λίμνες, υδατοφράκτες, πάρκα και γενικά τους δημόσιους χώρους.
- 26.1.4 Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο τοπιο-τεχνημένος χώρος η έκταση του οποίου θα είναι ποσοστού 15% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξης γης (το καθαρό εμβαδό του τεμαχίου θεωρείται ότι είναι το εμβαδό εκείνο που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία).
- 26.1.5 Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται, στις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο κάτω, να απαιτήσει μερική ή καθόλου εφαρμογή της πιο πάνω γενικής πρόνοιας:
- (α) Σε εγκεκριμένα οικόπεδα.
 - (β) Σε τεμάχιο ή τεμάχια γης που δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα και έχουν εμβαδό μικρότερο των 2500 τ.μ.
 - (γ) Όταν ο δομημένος χαρακτήρας της περιοχής θα επηρεαστεί αρνητικά.
 - (δ) Όταν η αίτηση αφορά μετατροπή, προσθήκη, επέκταση ή αλλαγή χρήσης σε υφιστάμενη οικοδομή.
 - (ε) Όταν η αίτηση αφορά διαχωρισμό οικοδομής.

(στ) Όπου η εφαρμογή της δεν εξυπηρετεί με οποιοδήποτε τρόπο την ενεργό ή παθητική αναψυχή ή δε θεωρείται αναγκαία για την αισθητική βελτίωση περιβάλλοντος (π.χ. σαν στοιχείο αισθητικής βελτίωσης του περιβάλλοντος οι δημόσιοι χώροι πρασίνου μπορούν να αποτελέσουν διαχωριστικό στοιχείο ασυμβίβαστων χρήσεων, να χρησιμοποιηθούν για σκοπούς προστασίας μορφολογικών χαρακτηριστικών του εδάφους ή ως δίκτυο δενδροστοιχιών σε σχέση με δίκτυο πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, κ.λ.π.).

- 26.1.6 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, σε περίπτωση ανέγερσης μονόροφης ή διόροφης οικοδομής σε τεμάχιο όπου το φυσικό έδαφος έχει απότομη κλίση να επιτρέψει, για κατασκευαστικούς ή αισθητικούς λόγους, όπως μέρος της οικοδομής έχει συνολικό αριθμό ορόφων κατά ένα περισσότερο από το μέγιστο αριθμό ορόφων που επιτρέπεται στην περιοχή για τη συγκεκριμένη χρήση από το Τοπικό Σχέδιο. Νοείται ότι και σε αυτή την περίπτωση θα τηρούνται οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης που επιτρέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.
- 26.1.7 Τα πρότυπα που θα εφαρμόζει η Πολεοδομική Αρχή για την παροχή χώρων στάθμευσης οχημάτων σε σχέση με τους διάφορους τύπους ανάπτυξης φαίνονται στο Παράρτημα "Α".
- 26.1.8 Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου που αφορούν ύψος και αριθμό ορόφων για οικοδομές δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση οικοδομής για την οποία χορηγείται Πολεοδομική Άδεια για να χρησιμοποιηθεί σαν δημόσιος τόπος θρησκευτικής λατρείας.
- 26.1.4 Οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο εφαρμόζονται στις περιπτώσεις εγκεκριμένων οικοπέδων μόνο. Σε τεμάχια γης που δεν αποτελούν εγκεκριμένα οικόπεδα, οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης θα μειώνονται κατά 33%. Από την πρόνοια αυτή εξαιρούνται οι κτηνοτροφικές ζώνες, οι γεωργικές-αγροτικές ζώνες και

οι ζώνες προστασίας.

26.1.5 Για υφιστάμενα οικόπεδα που κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου έχουν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού, που εκδόθηκε με βάση τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ.96), θα ισχύουν οι πιο κάτω πρόνοιες:

(α) Σε περιοχές που καθορίζεται συντελεστής δόμησης που κυμαίνεται από 0.60:1 μέχρι 0.80:1 (και των δύο περιλαμβανομένων), θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.90:1, ανώτατο ύψος 3 όροφοι (11.30 μ.) και ανώτατος συντελεστής κάλυψης 0.50:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της έκδοσης της άδειας διαχωρισμού τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ίσος ή μεγαλύτερος του 0.90:1.

(β) Σε περιοχές που καθορίζεται συντελεστής δόμησης χαμηλότερος του 0.60:1, θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.60:1, ανώτατο ύψος 2 όροφοι (8.20 μ.) και μέγιστος συντελεστής κάλυψης 0.35:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της έκδοσης της άδειας διαχωρισμού, τα οικόπεδα είχαν συντελεστή δόμησης ή επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0.60:1.

Οι πρόνοιες αυτές δεν εφαρμόζονται για οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε βιομηχανική ή κτηνοτροφική ζώνη.

26.1.6 Προκειμένου περί μίας μόνο διόροφης τετρακατοικίας που θα ανεγερθεί σε εγκεκριμένο οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ζώνες Κα6 και Κα7, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1.00:1 αντί του καθοριζόμενου στη ζώνη 0.90:1.

26.1.7 Σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο είναι 0.01:1 ή 0.005:1 και επηρεάζει

ιδιωτικά τεμάχια γης μέσα σε όρια υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και κάλυψης θα αυξάνεται σε 0.10:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι 2 με ανώτατο επιτρεπτό ύψος 7.00 μ. Αν τα ιδιωτικά τεμάχια βρίσκονται εκτός ορίων υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και κάλυψης αυξάνεται σε 0.05:1, ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ανώτατο επιτρεπτό ύψος 7.00 μ.

26.1.8 Μικρά και Μεγάλα Τεμάχια σε Περιοχές Πυρήνων και Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα: Στις περιπτώσεις οικοδομών που ανεγείρονται σε οικόπεδα ή τεμάχια που βρίσκονται σε ζώνη με πρώτο χαρακτηριστικό Πα θα ισχύουν οι παρακάτω επιφυλάξεις, επιπρόσθετα με τις άλλες πρόνοιες της ζώνης:

- (α) Όταν το εμβαδό των οικοπέδων ή τεμαχίων δεν υπερβαίνει τα 200 τ.μ. η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει κάλυψη μεγαλύτερη από την επιτρεπόμενη 0.70/1, μέχρι 0.85/1, σε περιπτώσεις που θα κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται εξαιτίας ειδικών συνθηκών, ανάλογα με το μέγεθος, σχήμα και θέση του οικοπέδου ή τεμαχίου και εφόσο δεν επηρεάζονται δυσμενώς ή παραβλάπτονται οι ανέσεις ή η εύλογη χρήση παρακείμενων ιδιοκτησιών ή της περιοχής σαν σύνολο.
- (β) Όταν το εμβαδό των οικοπέδων ή τεμαχίων υπερβαίνει τα 400 τ.μ. αλλά είναι μικρότερο από 600 τ.μ. η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει κάλυψη μικρότερη από την επιτρεπόμενη 0.70/1, μέχρι 0.50/1, στις περιπτώσεις που θα κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται εξαιτίας ειδικών συνθηκών ανάλογα με το μέγεθος, το σχήμα και τη θέση του οικοπέδου ή τεμαχίου.
- (γ) Όταν το εμβαδό των οικοπέδων ή τεμαχίων υπερβαίνει τα 600 τ.μ. η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση της κάλυψης μέχρι και 0.40/1.

(δ) Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων ή ενιαίας ανάπτυξης σε Περιοχές Πυρήνων και Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα το μέγεθος, ο όγκος και η κλίμακα της ανάπτυξης θα προσαρμόζονται ανάλογα με τον χαρακτήρα που επικρατεί στην περιοχή, όσο αφορά τα στοιχεία αυτά.

26.1.9 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, στην περίπτωση οικοδομής που υφίστατο νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Τοπικό Σχεδίου, είτε μέσα σε περιοχή που καλύπτεται από ζώνη που δημοσιεύτηκε με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, είτε σε περιοχή που δεν καλύπτεται από τέτοια ζώνη και της οποίας η χρήση συγκρούεται με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για προσθήκη ή μετατροπή στην πιο πάνω οικοδομή, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Ο αριθμός ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής δε θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα επιτρεπόμενα που ίσχυαν με το προηγούμενο νομικό καθεστώς ή το ύψος της κυριαρχούσας χρήσης στην περιοχή.

(β) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει τις ανέσεις ή την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής σαν σύνολο.

(γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου δεν υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας την οποία η οικοδομή αυτή έχει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, εκτός αν το πιο πάνω ποσοστό εξαντλήθηκε προηγουμένως.

(δ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δε θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη αυτή χρήση με

βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και κάλυψης θα λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου.

- 26.1.10 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει βοηθητικές οικοδομές σε τεμάχιο νοουμένου ότι αυτές θα έχουν μέγιστο εμβαδό ποσοστού μέχρι 25% του συνολικού εμβαδού όλων των ορόφων της κύριας οικοδομής, δεν θα βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 1.50 μέτρων από την κύρια οικοδομή και δεν θα καλύπτουν ποσοστό μεγαλύτερο από το 10% της επιφάνειας του τεμαχίου.
- 26.1.11 Οι διάφορες πρόνοιες που περιέχονται στο παρόν Τοπικό Σχέδιο δεν είναι διαζευκτικές αλλά αθροιστικές και ως εκ τούτου είναι απαραίτητο όπως κάθε ανάπτυξη ικανοποιεί όλες τις πρόνοιες κάθε Πολιτικής που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπτυξη.

27.0.0

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ
ΖΩΝΩΝ ΚΑΙ
ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

27.0.0 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΖΩΝΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

27.1.1 Δημιουργία Νέων Οικοπέδων

Σε περιοχές που ισχύουν συντελεστές δόμησης χαμηλότεροι ή ίσοι με 0.60/1 τα νέα οικοπέδα θα πρέπει να έχουν ελάχιστο εμβαδό και μήκος πρόσοψης 600 τ.μ. και 22 μέτρα έτσι ώστε να είναι δυνατή η άνετη και ευχερής αξιοποίησή τους. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει αύξηση των πιο πάνω μεγεθών.

27.1.2 Ύψος Οικοδομών στις Περιοχές Πυρήνων και Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους κάθε ορόφου νέας οικοδομής στη ζώνη Πα9 με σκοπό την εναρμόνιση της νέας οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό με τον χαρακτήρα και τα ύψη των υφισταμένων αξιόλογων ή διατηρητέων οικοδομών στην περιοχή όπου αυτή θα ανεγερθεί.

27.1.3 Αποστάσεις Οικοδομών από Σύνορα Τεμαχίων/Οικοπέδων

(α) Γενικά, η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3.00 μέτρα από τα σύνορα του τεμαχίου ή τουλάχιστον 15.00 μέτρα από το όριο υπεραστικής οδού ή αυτοκινητοδρόμου. Σε περίπτωση βιομηχανικής οικοδομής η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 6.00 μέτρα και η απόσταση από το όριο υπεραστικής οδού ή αυτοκινητοδρόμου θα είναι τουλάχιστον 15.00 μέτρα.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μεγαλύτερη ή/και μικρότερη των 3.00 μέτρων από τα σύνορα των τεμαχίων ή οικοπέδων, αν κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για πολεοδομικούς λόγους, όπως για παράδειγμα:

- (i) για την επίτευξη συνεχούς δόμησης όπου αυτό είναι επιθυμητό από πολεοδομική άποψη,
- (ii) για τη δημιουργία στοών και συνεχούς δόμησης σε εμπορικές περιοχές,
- (iii) για την αύξηση του ελεύθερου χώρου ή/και του χώρου πρασίνου γύρω από οικοδομές, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πολυόροφων οικοδομών ή οικοδομών οι οποίες λόγω της χρήσης τους είναι δυνατό να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών,
- (iv) για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης τεμαχίου το οποίο λόγω σχήματος, διαστάσεων ή εμβαδού είναι, εξ' αντικειμένου, δύσκολο να αναπτυχθεί ορθολογικά, νοουμένου ότι δε δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών,
- (v) για τη διαφύλαξη της ποιότητας του περιβάλλοντος σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (πχ. απότομες υψομετρικές αλλαγές, λοφογραμμές, κοίτες ποταμών, χειμάρρων και αργακιών, παρυφές πάρκων κ.ο.κ.),
- (vi) όταν προτείνεται κατακόρυφη επέκταση σε υφιστάμενη εγγεκριμένη οικοδομή η οποία δε μπορεί να ικανοποιήσει τα πιο πάνω πρότυπα λόγω υλοποίησης δεσμευτικού σχεδίου διεύρυνσης, λόγω απαλλοτρίωσης ή λόγω όρου σε άδεια.

- (β) Σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί, όταν υποβάλλονται αιτήσεις για ανάπτυξη, την εφαρμογή του συστήματος συνεχούς δόμησης, εκτός από περιπτώσεις όπου το σύστημα αυτό δε χαρακτηρίζει ένα δρόμο ή την ευρύτερη περιοχή σαν σύνολο.
- (γ) Σε περιοχές πυρήνων ή άλλες περιοχές όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, εκτός των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει γύρω οι οικοδομές που ανεγείρονται εφάπτονται στα σύνορα των τεμαχίων ή οικοπέδων, για σκοπούς διατήρησης του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

27.1.4 Εργαστήρια σε Βιοτεχνικές Ζώνες και εκτός Βιοτεχνικών Ζωνών

- (α) Εργαστήρια μέσα σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές θα έχουν μέγιστο καλυμμένο εμβαδό 200 τ.μ. Σε περιοχές εκτός τέτοιων ζωνών το μέγιστο επιτρεπόμενο καλυμμένο εμβαδό τους καθορίζεται σε 100 τ.μ.
- (β) Επιπρόσθετα, σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές θα ισχύουν τα ακόλουθα:
- (ι) Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και η κάλυψη καθορίζονται σε 0.40/1, ο αριθμός ορόφων σε ένα (1) και το ανώτατο ύψος σε 5.50 μ. Σε περίπτωση οργανωμένων βιοτεχνικών οικοδομικών συμπλεγμάτων όπου θα παρέχεται η απαραίτητη υποδομή (οδικό δίκτυο, δημόσιος χώρος στάθμευσης, χώρος πρασίνου) ο συντελεστής δόμησης και η κάλυψη μπορούν να αυξηθούν σε 0.50/1.
- (ιι) Οικόπεδα που διαχωρίζονται σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές θα έχουν ελάχιστο εμβαδό 500 τ.μ.

(ιιι) Είναι δυνατό να επιτραπεί, ανάλογα με την περίπτωση, όπως οι οικοδομές εφάπτονται στο ένα ή και στα δύο πλευρινά σύνορα του οικοπέδου ή τεμαχίου. Η απόσταση της οικοδομής από τα άλλα σύνορα του οικοπέδου ή τεμαχίου δεν θα είναι μικρότερη από 4.60 μ.

27.1.5 Εξώστες*, Καλυμμένες Βεράντες** και Κοινόχρηστοι Χώροι

(α) Όπου καθορίζονται συντελεστές δόμησης που κυμαίνονται από 0.90/1 μέχρι 2.00/1 (αμφοτέρων περιλαμβανομένων) δε θα υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης τα εμβαδά των εξωστών και/ή καλυμμένων βεραντών, νοουμένου ότι:

(ι) το συνολικό εμβαδό των εξωστών και/ή καλυμμένων βεραντών σε κάθε όροφο δεν υπερβαίνει το 20% του δομημένου χώρου του ορόφου,

(ιι) το ελάχιστο καθαρό εμβαδό και ελάχιστο πλάτος κάθε εξώστη και/ή καλυμμένης βεράντας θα είναι τουλάχιστον 3.50 τ.μ. και 1.50 μ. αντίστοιχα.

Όμοια στο συντελεστή δόμησης δεν θα υπολογίζεται το εμβαδό του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (entrance lobby) στο ισόγειο οικοδομών με τρεις ή περισσότερους ορόφους νοουμένου ότι ο χώρος αυτός θα έχει ελάχιστο καθαρό εμβαδό και ελάχιστο πλάτος 20 τ.μ. και 2.50 μ. αντίστοιχα. Νοείται ότι το εμβαδό των προαναφερθέντων εξωστών και/ή καλυμμένων βεραντών και/ή κοινόχρηστων χώρων εισόδου θα λογίζεται στο συντελεστή κάλυψης εξαιρουμένου μόνο του εμβαδού των εξωστών που διέπονται από την επιφύλαξη (γ) του Κανονισμού 6(3) των Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, με την προϋπόθεση ότι οι εξώστες αυτοί αποτελούν μέρος εξώστη και/ή καλυμμένης βεράντας συνολικού πλάτους τουλάχιστον 1.50 μ. και συνολικού εμβαδού τουλάχιστον 3.50 τμ.

(β) Στην περίπτωση της ζώνης Ea1 (αστικό εμπορικό κέντρο), αντί της πρόνοιας που περιγράφεται στην παράγραφο (α) ανωτέρω, θα ισχύει η ακόλουθη πολιτική: Θα επιτρέπεται η αύξηση του ανώτατου συντελεστή δόμησης από 2.20/1 μέχρι 2.50/1 δεδομένου ότι ο επιπλέον συντελεστής δόμησης θα διατίθεται αποκλειστικά για κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους και για εξώστες και/ή καλυμμένες βεράντες. Νοείται πως στην τελευταία περίπτωση θα ισχύουν τα ακόλουθα:

(ι) Το ελάχιστο καθαρό εμβαδό και ελάχιστο πλάτος κάθε εξώστη και/ή καλυμμένης βεράντας θα είναι τουλάχιστον 3.50 τ.μ. και 1.50 μ. αντίστοιχα.

(ιι) Το εμβαδό των πιο πάνω εξωστών και/ή καλυμμένων βεραντών θα λογίζεται στην κάλυψη εξαιρουμένου μόνο του εμβαδού που διέπεται από την επιφύλαξη (γ) του Κανονισμού 6(3) των Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, με την προϋπόθεση ότι οι εξώστες αυτοί αποτελούν μέρος εξώστη και/ή καλυμμένης βεράντας συνολικού πλάτους τουλάχιστον 1.50 μ. και καθαρού συνολικού εμβαδού τουλάχιστον 3.50 τ.μ.

*"Εξώστης" σημαίνει βαθτή προεξοχή στην εξωτερική πλευρά ορόφου οικοδομής, με δύο τουλάχιστον εξωτερικές πλευρές του ελεύθερες, πάνω στις οποίες υπάρχει στηθαίο, κιγκλίδωμα ή άλλου είδους περίφραξη και που επικοινωνεί με το εσωτερικό συνεχόμενου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας, διαμέσου καλυμμένης βεράντας ή μη και που χρησιμοποιείται για καθιστικούς σκοπούς ή/και αναψυχής, αλλά δεν περιλαμβάνει εξώστη που είναι κοινά γνωστός σαν "κιόσκι".

**"Καλυμμένη βεράντα" σημαίνει καλυμμένο βαθό χώρο άλλο ή εξώστη, που είναι συνεχόμενος ισογείου ή ορόφου οικοδομής με μία τουλάχιστον πλευρά του

ελεύθερη, πάνω στην οποία θα υπάρχει στηθαίο, κιγκλίδωμα ή περίφραξη άλλου τύπου, και που επικοινωνεί με το εσωτερικό συνεχόμενου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας και που χρησιμοποιείται για σκοπούς καθιστικών ή αναψυχής.

27.1.6 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει, κατά παρέκκλιση του μέγιστου ύψους που επιτρέπεται στην περιοχή όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, την ανέγερση των ακόλουθων στοιχείων πάνω στη στέγη οικοδομών:

(α) Στηθαίων και κιγκλιδωμάτων που το ύψος τους δεν υπερβαίνει το 1.00 μέτρο πάνω από τη στέγη της οικοδομής.

(β) Δωματίου κλιμακοστασίου, δωματίου ανελκυστήρα (όπου κρίνεται αναγκαίο), υδατοδεξαμενών, καπνοδόχων, φωταγωγών και δωματίων εξαερισμού, εφόσον κανένα τμήμα τους δεν υπερβαίνει τα 3.70 μέτρα πάνω από:

(ι) Το επίπεδο του γείσου στην περίπτωση επικλινούς στέγης ή

(ιι) την πλάκα οροφής.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α
ΠΡΟΤΥΠΑ
ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ
ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Για την έκδοση πολεοδομικής άδειας η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα ακόλουθα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης:

1.0.0 ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

Θα απαιτούνται τα ακόλουθα ανάλογα με την περίπτωση:

- (α) Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα κατοικίας με επιφάνεια μέχρι 200 τ.μ.
- (β) Δύο (2) χώροι στάθμευσης για κάθε μονάδα κατοικίας με επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ.
- (γ) Σε μονοκατοικίες μέχρι τετρακατοικίες θα επιτρέπεται η τοποθέτηση δύο οχημάτων το ένα πίσω από το άλλο.
- (δ) Για πολυόροφες οικοδομές πέραν των 4 οικιστικών μονάδων θα απαιτείται, πρόσθετα με τους πιο πάνω χώρους στάθμευσης, και ένας κοινόχρηστος χώρος για επισκέπτες για κάθε πέντε (5) μονάδες κατοικίας ή μέρος τούτων.
- (ε) Για ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις, όπου προνοείται εσωτερικό οδικό δίκτυο, θα απαιτείται, πρόσθετα με τους χώρους στάθμευσης των (α) και (β) ανωτέρω, και ένας (1) κοινόχρηστος χώρος στάθμευσης για επισκέπτες για κάθε τρεις (3) μονάδες κατοικίας ή μέρος τούτων.
- (στ) Σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγαλύτερους των δέκα (10) οικοπέδων θα απαιτείται ένας (1) δημόσιος χώρος στάθμευσης για κάθε τρία (3) οικοπέδα ή μέρος τούτων. Οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης θα χωροθετούνται, όπου

είναι δυνατό, σε αδιέξοδους δρόμους και οπωσδήποτε σε σημεία όπου κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δε θα δημιουργούν κυκλοφοριακό πρόβλημα ή προβλήματα πρόσβασης σε ιδιοκτησίες.

2.0.0 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

2.1.0 Καταστήματα

Θα απαιτούνται τα ακόλουθα ανάλογα με την περίπτωση:

- (α) Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 50 τ.μ. ακάθαρτης επιφάνειας λιανικού εμπορίου* αλλά σε οποιαδήποτε περίπτωση ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα καταστήματος.
- (β) Σε ενιαίες οργανωμένες εμπορικές αναπτύξεις με ακάθαρτη επιφάνεια μεγαλύτερη των 750 τ.μ. εκτός του Αστικού Εμπορικού Κέντρου ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. ακάθαρτης επιφάνειας λιανικού εμπορίου.

Και στις δύο περιπτώσεις (α) και (β), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει, επιπρόσθετα, επαρκή χώρο για φορτο-εκφορτώσεις μέσα στο οικόπεδο, ανάλογα με την περίπτωση και τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου καταστήματος.

2.2.0 Γραφεία

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 60 τ.μ. επιφάνειας γραφείου αλλά σε οποιαδήποτε περίπτωση τουλάχιστον ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα γραφείου.

* Στον υπολογισμό της ακάθαρτης επιφάνειας λιανικού εμπορίου θα συνυπολογίζονται και οι αποθηκευτικοί ή και άλλοι βοηθητικοί χώροι.

2.3.0 Καφεενεία, Μπυραρίες, Εστιατόρια, Καμπαρέ και Δισκοθήκες.

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. της επιφάνειας όπου διεξάγεται η επιχείρηση περιλαμβανομένων των υπαίθριων χώρων, όπου υπάρχουν.

3.0.0 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

3.1.0 Για Ξενοδοχεία θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε:

(α) δύο (2) δωμάτια για ξενοδοχεία πέντε (5) αστέρων.

(β) τρία (3) δωμάτια για ξενοδοχεία τεσσάρων (4) αστέρων.

(γ) τέσσερα (4) δωμάτια για ξενοδοχεία τριών (3) αστέρων.

(δ) τέσσερα (4) δωμάτια για ξενοδοχεία δύο (2) αστέρων.

3.2.0 Για Οργανωμένα Διαμερίσματα, ανεξάρτητα από κατηγορία, θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δύο διαμερίσματα. Για Τουριστικά Χωριά θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δύο (2) διαμερίσματα.

3.3.0 Και στις δύο περιπτώσεις 3.1.0 και 3.2.0 ανωτέρω η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί επιπρόσθετα ένα (1)^ο χώρο στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. της καθαρής επιφάνειας των ακόλουθων κοινόχρηστων διευκολύνσεων: εστιατόριο, καφετερία, αίθουσες χορού, συσκέψεων (conference rooms) και εκθέσεων και δισκοθήκες. Επιπρόσθετα η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί και επαρκείς χώρους στάθμευσης για μεγάλα οχήματα, ανάλογα με την κάθε περίπτωση και σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες κάθε ανάπτυξης.

3.4.0 Για Τουριστικές Επαύλεις θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε Έπαυλη.

4.0.0 ΑΠΟΘΗΚΕΣ

Για αυτοτελείς αποθήκες και αυτοτελείς αποθηκευτικούς χώρους θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 200 τ.μ. επιφάνειας αλλά σε οποιαδήποτε περίπτωση τουλάχιστον ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε αποθηκευτική μονάδα. Οι μισοί χώροι στάθμευσης θα προορίζονται για στάθμευση οχημάτων μεγάλου μεγέθους. Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει επαρκή χώρο για φορτοεκφορτώσεις μέσα στο οικόπεδο, ανάλογα με την κάθε περίπτωση και τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου αποθήκης.

Η Πολεοδομική Αρχή με στόχο τη δημιουργία ενιαίων και λειτουργικών χώρων στάθμευσης με αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης, θα επιτρέπει, ανάλογα με την περίπτωση, την τοποθέτηση του κτιρίου σε απόσταση μέχρι και 3.05 μέτρων από ορισμένα όρια του βιομηχανικού τεμαχίου.

5.0.0 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

5.1.0 Βιομηχανικές οικοδομές

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 150 τ.μ. επιφάνειας (περιλαμβάνονται οι ημιόροφοι, οι κοινόχρηστοι, οι βοηθητικοί και οι αποθηκευτικοί χώροι της βιομηχανικής οικοδομής).

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, κατά την κρίση της, να απαιτεί επιπρόσθετους χώρους για στάθμευση οχημάτων μεγάλου μεγέθους και επαρκή χώρο για φορτοεκφορτώσεις μέσα στο οικόπεδο, ανάλογα με την κάθε περίπτωση και τις λειτουργικές ανάγκες κάθε βιομηχανικής μονάδας.

Η Πολεοδομική Αρχή με στόχο τη δημιουργία ενιαίων και λειτουργικών χώρων στάθμευσης με αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης, θα επιτρέπει, ανάλογα με την περίπτωση,

την τοποθέτηση του κτιρίου σε απόσταση μέχρι και 3.00 μέτρων από ορισμένα όρια του βιομηχανικού τεμαχίου.

Σε νέες Βιομηχανικές Περιοχές ή/και Ζώνες θα απαιτούνται δημόσιοι χώροι στάθμευσης για μικρά και μεγάλα οχήματα, ανάλογα με τις ανάγκες κάθε Βιομηχανικής Περιοχής ή/και Ζώνης.

5.2.0 Εργαστήρια και Γκαράζ

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 50 τ.μ. επιφάνειας γκαράζ ή εργαστηρίου (περιλαμβάνονται και οι βοηθητικοί αποθηκευτικοί χώροι), αλλά οπωσδήποτε τουλάχιστον ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα γκαράζ ή εργαστηρίου. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, κατά την κρίση της, να απαιτήσει επαρκή χώρο για φορτοεκφορτώσεις ανάλογα με τις λειτουργικές ανάγκες της κάθε επιχείρησης.

6.0.0 ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΙ - ΘΕΑΤΡΑ

Για κινηματογράφους και θέατρα (περιλαμβάνονται και οι υπαίθριες διευκολύνσεις) θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε είκοσι (20) καθίσματα θεατών.

7.0.0 ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ.- ΚΛΙΝΙΚΕΣ

Για Νοσοκομεία θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. και για κλινικές ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 50 τ.μ. της συνολικής επιφάνειας.

8.0.0 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

8.1.0 Δημοτικά σχολεία

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε αίθουσα

διδασκαλίας και πρόσθετα ένας (1) χώρος στάθμευσης για επισκέπτες για κάθε δύο αίθουσες διδασκαλίας. Παράλληλα, θα προνοείται κατάλληλη οδική διευθέτηση και χώρος για επιβίβαση και αποβίβαση μαθητών από ιδιωτικά αυτοκίνητα και λεωφορεία, ανάλογα με το μέγεθος του σχολείου.

8.2.0 Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης

Θα απαιτούνται τρεις (3) χώροι στάθμευσης για κάθε αίθουσα διδασκαλίας (ο ένας (1) θα διατίθεται για επισκέπτες). Πρόσθετα, θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης για ποδήλατα και μοτοσυκλέτες και κατάλληλη οδική διευθέτηση και επαρκής χώρος μέσα στο γήπεδο του σχολείου για επιβίβαση και αποβίβαση από ιδιωτικά αυτοκίνητα και λεωφορεία, ανάλογα με το μέγεθος του σχολείου.

8.3.0 Ανώτερη Εκπαίδευση

Θα απαιτούνται τρεις (3) χώροι στάθμευσης για κάθε αίθουσα διδασκαλίας (ο ένας (1) θα διατίθεται για επισκέπτες). Πρόσθετα, θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, ποδηλάτων και μοτοσυκλετών για τους σπουδαστές και κατάλληλη οδική διευθέτηση και επαρκής χώρος μέσα στο γήπεδο του εκπαιδευτηρίου για επιβίβαση και αποβίβαση από ιδιωτικά αυτοκίνητα και λεωφορεία, ανάλογα με το μέγεθος και τις ανάγκες του εκπαιδευτηρίου.

9.0.0 ΣΤΑΔΙΑ – ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΑ

Για στάδια, γυμναστήρια και γήπεδα με κερκίδες θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου για κάθε δέκα (10) θεατές και ένας χώρος στάθμευσης μοτοσυκλέτας για κάθε δεκαπέντε (15) θεατές. Για στάδια, γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και αθλητικές εγκαταστάσεις χωρίς κερκίδες θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε

250 τ.μ. επιφάνειας άθλησης. Επιπρόσθετα, θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης μεγάλων οχημάτων ανάλογα με τις λειτουργικές ανάγκες κάθε περίπτωσης.

10.0.0 ΙΠΠΟΔΡΟΜΙΑ

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δέκα (10) θεατές.

11.0.0 ΑΛΛΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

11.1.1 Για δημόσια κτίρια (πχ. Βιβλιοθήκες, Δικαστήρια, Κολυμβητήρια, κ.ο.κ.), για μεγάλους χώρους αναψυχής, για ενιαίες αναπτύξεις μικτών χρήσεων μεγάλης κλίμακας ή/και για οποιεσδήποτε χρήσεις που προσελκύουν μεγάλο όγκο κυκλοφορίας (πχ. λούνα παρκς και καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών) και για τις οποίες δεν έγινε αναφορά πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί, κατά την κρίση της, επαρκείς χώρους στάθμευσης ανάλογα με τις ανάγκες κάθε επιμέρους ανάπτυξης.

12.0.0 ΓΕΝΙΚΑ

12.1.1 Τα πιο πάνω πρότυπα αποτελούν τη γενική πολιτική για παροχή χώρων στάθμευσης σε διάφορους τύπους αναπτύξεων. Η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί, κατ' εξαίρεση και όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για την υλοποίηση των προτύπων, να προσαρμόζει τα ανωτέρω πρότυπα στις ακόλουθες περιοχές:

(α) σε Αστικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας,

(β) σε περιοχές που έχουν πεζοδρομηθεί ή/και που πρόκειται να πεζοδρομηθούν, και

(γ) στις πυκνοκατοικημένες περιοχές και στους ιστορικούς πυρήνες προαστείων και χωριών.

Η ανωτέρω προσαρμογή μπορεί να γίνεται αφού ληφθούν υπόψη τα πολεοδομικά και κυκλοφοριακά χαρακτηριστικά επιμέρους περιοχών (πχ. πλάτος και κυκλοφοριακός φόρτος δρόμων, κατανομή χρήσεων γης, πολεοδομική δομή, πολιτική στάθμευσης κ.ο.κ.) και η ευρύτερη κυκλοφοριακή πολιτική που θα υιοθετηθεί για τις ανωτέρω περιοχές.

12.1.2 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για ικανοποίηση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης συγκεκριμένης ανάπτυξης, να δεχθεί για τον πιο πάνω σκοπό τη χρησιμοποίηση άλλου τεμαχίου πλησίον που η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει σαν κατάλληλο από πολεοδομικής άποψης. Νοείται ότι η χρησιμοποίηση του πιο πάνω δεύτερου τεμαχίου σε σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη θα μπορεί να κατοχυρωθεί και διασφαλισθεί νομικά.

12.1.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει λιγότερους χώρους στάθμευσης από αυτούς που απαιτούνται σύμφωνα με τα ανωτέρω πρότυπα στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Σε σχέση με τροποποίηση οικοδομής ή προσθήκη σε οικοδομή όταν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(i) Η οικοδομή ανεγέρθηκε νόμιμα σύμφωνα με άδεια οικοδομής.

(ii) Οι διαστάσεις και το εμβαδό του τεμαχίου στο οποίο ανεγέρθηκε η οικοδομή δεν ελαττώθηκαν μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας οικοδομής ή μετά την έναρξη της ανέγερσης της οικοδομής, οποιαδήποτε από τις δύο ημερομηνίες προηγείται. Νοείται πως οποιαδήποτε επουσιώδης αναπροσαρμογή των συνόρων του τεμαχίου δε θα θεωρείται σαν ελάττωση των διαστάσεων ή του εμβαδού του τεμαχίου.

(iii) Η προσθήκη στην οικοδομή γίνεται προς τα άνω μόνο, είναι σύμφωνη με το συντελεστή δόμησης και

την κάλυψη της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης και δεν περιλαμβάνει περισσότερους των δύο (2) ορόφων.

(ιν) Η υφιστάμενη οικοδομή ικανοποιεί του Κανονισμούς για στάθμευση οχημάτων που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας οικοδομής.

(β) Σε σχέση με την αλλαγή χρήσεως, όταν οι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται για την προτεινόμενη χρήση είναι λιγότεροι εκείνων που απαιτούνταν για την υφιστάμενη χρήση.

12.1.4 Σε σχέση με τα λειτουργικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά και τις προδιαγραφές των χώρων στάθμευσης θα εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

(α) Για υπαίθριους χώρους στάθμευσης οι ελάχιστες διαστάσεις κάθε χώρου θα είναι 4.90X2.40 μέτρα και για κλειστούς χώρους οι αντίστοιχες διαστάσεις θα είναι 4.60X2.30 μέτρα. Σε περίπτωση υπαίθριων χώρων στάθμευσης η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει όπως ποσοστό 20% των χώρων έχει διαστάσεις 4.60X2.40 μέτρα.

(β) Το σχήμα και η θέση του χώρου στάθμευσης κάθε οχήματος και ο γύρω χώρος θα είναι κατάλληλα και επαρκή για την ανεξάρτητη είσοδο και έξοδο του οχήματος. Η πρόνοια αυτή δε θα ισχύει στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 1.0.0(γ).

(γ) Σε περίπτωση που, σύμφωνα με τα ανωτέρω πρότυπα, απαιτείται χώρος στάθμευσης για οχήματα μεγάλου μεγέθους, ο αναγκαίος επιπρόσθετος χώρος θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή. Ο όρος "όχημα μεγάλου μεγέθους" σημαίνει, για τα ανωτέρω πρότυπα, λεωφορείο, φορτηγό αυτοκίνητο και οποιοδήποτε όχημα παρόμοιου μεγέθους.

- (δ) Για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν περισσότερες της μίας από τις χρήσεις που αναφέρονται πιο πάνω, ο χώρος στάθμευσης θα είναι το άθροισμα των χώρων που απαιτούνται για κάθε χρήση ξεχωριστά με βάση τα παρόντα πρότυπα.
- (ε) Σε περίπτωση που ορισμένες χρήσεις που περιλαμβάνονται στην ανάπτυξη λειτουργούν σε διαφορετικές ώρες της μέρας, ο συνολικός αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα είναι ίσος με το άθροισμα των χώρων που απαιτούνται για τις χρήσεις που λειτουργούν ταυτόχρονα.
- (στ) Στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια θα καθορίζονται με λεπτομέρεια και οι εισόδοι/έξοδοι οχημάτων.
- (ζ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη διαμόρφωση περισσότερων της μίας εισόδου/εξόδου σε κάθε ιδιοκτησία, νοουμένου ότι δε θα επηρεάζονται δυσμενώς οι συνθήκες οδικής ασφάλειας.
- (η) Σε οικοδομές μέχρι τετρακατοικίας η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την έξοδο οχημάτων στο δρόμο με την όπισθεν, νοουμένου ότι δε θα επηρεάζονται δυσμενώς οι συνθήκες οδικής ασφάλειας.
- (θ) Σαν ελάχιστες εξωτερικές ακτίνες στροφής οχήματος προς χώρο στάθμευσης θα επιτρέπονται τα 12.0 μέτρα για υπαίθριους χώρους και τα 11.0 μέτρα για χώρους στάθμευσης μέσα στην οικοδομή αντίστοιχα.
- (ι) Το κεκλιμένο επίπεδο (ράμπα) ή η δίοδος προς χώρο στάθμευσης θα έχει ελάχιστο πλάτος 2.75 μέτρων. Για περιπτώσεις που υπάρχει μόνο μια ράμπα ή δίοδος για χώρους στάθμευσης με χωρητικότητα μεγαλύτερη των 15 οχημάτων, το ελάχιστο πλάτος της ράμπας ή διόδου θα αυξάνεται σε 5.50 μέτρα. Και στις δύο περιπτώσεις

ανωτέρω η κλίση της ράμπας θα είναι τουλάχιστον με αναλογία 1:5. Σε περιπτώσεις που η ανωτέρω ράμπα ή η δίοδος είναι η μοναδική είσοδος/έξοδος για πεζούς από και προς το χώρο στάθμευσης τα ανωτέρω πλάτη, ανάλογα με την περίπτωση, θα αυξάνονται κατά 0.60 μέτρα ενώ για ράμπες η κλίση θα είναι τουλάχιστον με αναλογία 1:10. Σε όλες τις περιπτώσεις η αφετηρία της κλίσης της ράμπας θα βρίσκεται τουλάχιστον 3.0 μέτρα από το οδικό σύνορο του τεμαχίου.

12.1.5 Σε περίπτωση που στεγασμένος χώρος στάθμευσης οχημάτων πάνω από το έδαφος αποτελεί μέρος κύριας οικοδομής αυτός δε θα υπολογίζεται σαν όροφος για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης νοουμένου ότι ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(ι) Ο πιο πάνω χώρος θα χρησιμοποιείται μόνιμα για στάθμευση οχημάτων σε σχέση με την οικοδομή.

(ιι) Το εσωτερικό ύψος του ανωτέρω χώρου θα είναι μεγαλύτερο των 2.15 μέτρων και μικρότερο των 2.45 μέτρων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

**ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ
ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ
ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΟ ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Σε σχέση με το παρόν Τοπικό Σχέδιο, εκτός και αν στο κείμενο του Σχεδίου προκύπτει διαφορετική έννοια:

"αποθήκη" σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται κατά κύριο λόγο για την αποθήκευση αγαθών και στην οποία οποιαδήποτε άλλη χρήση, όπως και αυτής της συσκευασίας, είναι δευτερεύουσα προς την κύρια αποθηκευτική χρήση, εφ'όσον η οικοδομή ή ιδιοκτησία αυτή είναι ή μπορεί να καταστεί δυσμενής ή ασυμβίβαστη προς τις ανέσεις της περιοχής στην οποία ευρίσκεται η προς τις ανέσεις άλλης παρακείμενης περιοχής, εκτός από περιοχή στην οποία επιτρέπονται αποκλειστικά αποθήκες και βιομηχανικές οικοδομές. Ο όρος "αποθήκη" διακρίνεται σε "αποθήκη αυξημένου βαθμού οχληρίας" και σε "αποθήκη περιορισμένου βαθμού οχληρίας".

"αποθήκη αυξημένου βαθμού οχληρίας" σημαίνει κάθε αποθήκη που χρησιμοποιείται για ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους σκοπούς:

την παραλαβή, αποθήκευση, διαλογή ή κατεργασία παλιοσιδερικών, σκάρτων, αχρήστων, τέφρας, μεταλλευτικών ή ορυκτών ή λατομικών υλικών ή καταλοίπων, αχρήστων οικοδομικών υλικών, παλιών οχημάτων, παλιών μηχανών, ζωϊκών λιπασμάτων και βιομηχανικών

αχρήστων.

"αποθήκη περιορισμένου βαθμού οχληρίας" σημαίνει κάθε αποθήκη που δεν εμπίπτει στην έννοια της "αποθήκης αυξημένου βαθμού οχληρίας".

"αριθμός ορόφων" σε σχέση με οικοδομή σημαίνει τον ολικό αριθμό των ορόφων που υπολογίζονται επί της γραμμής τομής όπου δίνεται ο μεγαλύτερος αριθμός ορόφων. Δεν συνυπολογίζονται στον "αριθμό ορόφων" το υπόγειο, ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης και άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2.4 μέτρα, οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος λιγότερο των 2.00 μέτρων που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες μηχανολογικές εγκαταστάσεις του κτιρίου και το τμήμα οικοδομής που διαχωρίζεται από το ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης αν το μέσο ύψος αυτού δεν υπερβαίνει το 1.85 μέτρα.

"βιομηχανική οικοδομή" σημαίνει κάθε οικοδομή ή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία μέσα στην οποία τοποθετείται μηχανικός ή άλλος εξοπλισμός ή αντικείμενα, και χρησιμοποιείται για οποιοδήποτε σκοπό που λόγω της μεθόδου εργασίας που εφαρμόζεται, των μηχανημάτων που εγκαταστάθηκαν ή θα εγκατασταθούν, της τροχαίας κίνησης, του αριθμού των εργαζομένων, του θορύβου, της δυσοσμίας, του καπνού, της δόνησης, των καυσαερίων, της αιθάλης, της τέφρας, της σκόνης, ή οποιασδήποτε άλλης οχληρίας, είναι ή μπορεί να καταστεί δυσμενής ή ασυμβίβαστη προς τις ανέσεις της περιοχής μέσα στην οποία ευρίσκεται ή, με τις ανέσεις οποιασδήποτε άλλης παρακείμενης περιοχής, εκτός από περιοχή στην οποία

επιτρέπονται αποκλειστικά βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες. Η "Βιομηχανική οικοδομή" διακρίνεται σε "βιομηχανική οικοδομή αυξημένου βαθμού οχληρίας" και σε "βιομηχανική οικοδομή περιορισμένου βαθμού οχληρίας".

"Βιομηχανική οικοδομή αυξημένου βαθμού οχληρίας" σημαίνει βιομηχανική οικοδομή που χρησιμοποιείται είτε για ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους σκοπούς:

- ι) την επεξεργασία ή μετατροπή οποιουδήποτε είδους στην οποία χρησιμοποιούνται αλκάλια ως βασικά στοιχεία, με εξαίρεση τη σαπωνοποιία.
- ιι) τη μετατροπή, διαπύρωση, εκκαμίνευση, φρύξη, τήξη, απανθράκωση, οξειδωση, αναγωγή, επεξεργασία ή σφυρηλάτηση μεταλλευμάτων, ορυκτών εμπλουτισμένων, ορυκτών ή μεταλλευμάτων, μετάλλων ή μειγμάτων ή λατομικών υλικών με οποιαδήποτε μέθοδο.
- ιιι) τον εμπλουτισμό, επεξεργασία, θλίψη, πήξη, θλάση, κλιθανισμό, κονιορτοποίηση, διήθηση, κοσκίνισμα ή διαλογή μεταλλευμάτων, ορυκτών, μαρμάρων, πέτρας, άμμου, χωμάτων, μετάλλων, άχρηστων, στείρων, τέφρας ή λατομικών υλικών, με οποιαδήποτε μέθοδο.
- ιiv) την επεξεργασία μετάλλων με οξέα, το γαλβανισμό ή επιχρωμίωση, την παραγωγή θειϊκού οξέος, την ανάδυση οποιουδήποτε οξέος και/ή την κατασκευή οποιουδήποτε αντικειμένου που απαιτεί τη χρήση χλωρίου

κατά την επεξεργασία ή κατασκευή του με οποιαδήποτε μέθοδο.

- ν) τη διαπύρωση ή εκκαμίνευση τούβλων ή ειδών κεραμικής με οποιαδήποτε μέθοδο.
- νι) την εκκαμίνευση ασβέστη ή γύψου με οποιαδήποτε μέθοδο.
- νιι) την παραγωγή γυαλιού με οποιαδήποτε μέθοδο.
- νιιι) την παραγωγή κυανίου και των ενώσεων του, την παραγωγή ανθρακασβεστίου, οξειδίων του ψευδαργύρου ή χλωριούχου ψευδαργύρου με οποιαδήποτε μέθοδο.
- ιχ) τη διύλιση, απόσταξη ή ανάμιξη ορυκτελαίου, ή παραγωγή ή χρήση πίσσας, ασφάλτου ή πυριδίνης, την παραγωγή οξικού αμυλεστέρος, την παραγωγή βαφών ή βερνικιών, την παραγωγή αρωματικών εστέρων, βουτυρικού οξέος, ιωδοφορμίου, εξεμίνης Β - ναφθάλης, ρυτινούχων προϊόντων (με εξαίρεση εκείνων από συνθετικές ρητίνες ή πλαστικό προϊόν) που γίνονται με χύτευση, θλίψη ή εξαγωγή, σαλικυλικού οξέος, σουλφονωμένων οργανικών ουσιών ή ελαστικού από άχρηστες ύλες και την παραγωγή για πώληση ή για χρήση για χημική επεξεργασία ακετυλένιου από ανθρακασβέστιο, με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χ) την παραγωγή ηλεκτρικής δύναμης ή το μετασχηματισμό αυτής με οποιαδήποτε μέθοδο, για την οποία οι εγκαταστάσεις ή ο εξοπλισμός απαιτούν τη χρήση χώρου με εμβαδό πέραν των 500 τετρ. μέτρων.

- χι) την παραγωγή, κατασκευή, πλύση, στίλβωση ή επεξεργασία μαρμάρων, σκύρων, μωσαϊκών ή κάθε λατομικού υλικού με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χιι) την παραγωγή, κατασκευή, μεταποίηση, αποξήρανση, κλιβανισμό, καύση, συσκευασία, απόσταξη, διύλιση ή ανάμιξη με οποιαδήποτε μέθοδο, ζωϊκών προϊόντων όπως αίμα, οστά, εντόσθια, λίπος, δέρματα, τρίχες ή κόπρανα.
- χιιι) την παραγωγή ζωϊκής κόλλας, παστών ψαριών, λιπασμάτων, λευκώματος από αίμα, ζωϊκού άνθρακα ή χαρτιού, με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χιν) την επικάλυψη με σμάλτο μεταλλικών ή άλλων αντικειμένων, με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χν) την κατασκευή χαρτιού ή χαρτόμαζας με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χνι) το βρασμό λινελαίου και/ή ροή κόμμεος.
- χνιι) την παραγωγή θειϊκού ή φωσφορικού ή νιτρικού αμμωνίου και/ή λιπασμάτων.
- χνιιι) την παραγωγή ή επεξεργασία οποιουδήποτε αντικειμένου το οποίο προκαλεί την ανάδυση οποιασδήποτε πτητικής ένωσης που περιέχει αρσενικό.

"βιομηχανική οικοδομή περιορισμένου βαθμού οχληρίας" σημαίνει κάθε βιομηχανική οικοδομή που δεν εμπίπτει στην έννοια της "βιομηχανική οικοδομή αυξημένου βαθμού οχληρίας".

"Βοηθητική οικοδομή" σημαίνει οικοδομή μέσα σε τεμάχιο στο οποίο ευρίσκεται η κύρια οικοδομή, η οποία είναι βοηθητική της κύριας οικοδομής και χρησιμοποιείται αποκλειστικά σε σχέση με την κύρια οικοδομή και δεν αποτελεί ξεχωριστή ιδιοκτησία.

"γραφείο" περιλαμβάνει τράπεζα και υποστατικά που χρησιμοποιούνται από συνεργατικό ταμειευτήριο, συνεργατική πιστωτική εταιρεία, οργανισμό χρηματοδοτήσεως, κτηματομεσιτική επιχείρηση ή επιχείρηση οικοδομικής αναπτύξεως, ή αποκλειστικά ως γραφείο επιχειρήσεως ταξί, γραφείο ενοικιάσεως οχημάτων χωρίς οδηγό ή ως γραφείο σχολής οδηγών, ταξιδιωτικού πρακτορείου ή πρακτορείου έκδοσης εισιτηρίων.

Κεφ. 83
2 του 1960

"δημόσια οδός" έχει την έννοια που απέδωσε στον όρο αυτό ο περί Δημοσίων Οδών Νόμος.

"επηρεασμός των ανέσεων περιοχής" σημαίνει το δυσμενή επηρεασμό των συνθηκών διαβίωσης των ατόμων που κατοικούν, εργάζονται ή παραθερίζουν σε μια περιοχή σε βαθμό που θεωρείται ότι είναι πέραν του λογικά και γενικά αποδεκτού, σαν αποτέλεσμα της δημιουργίας ή αναμενόμενης δημιουργίας θορύβου, καπνού, κονιορτού, δονήσεων ή άλλης ρύπανσης ή μόλυνσης του περιβάλλοντος, συνθηκών κυκλοφοριακής ανασφάλειας ή συμφόρησης ή αισθητικού ή άλλου υποβιβασμού του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος από υφιστάμενη ή προτεινόμενη ανάπτυξη.

"εργαστήριο" σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία, μέσα στην οποία τοποθετείται μηχανικός ή άλλος εξοπλισμός, που χρησιμοποιείται

για οποιοδήποτε σκοπό που λόγω της μεθόδου εργασίας που εφαρμόζεται, των μηχανημάτων που εγκαταστάθηκαν ή θα εγκατασταθούν, της τροχαίας κίνησης, του αριθμού των εργαζομένων, του θορύβου, της δυσοσμίας, του καπνού, της δόνησης, του αέρα, της αιθάλης, της τέφρας, της σκόνης, ή οποιασδήποτε άλλης οχληρίας, είναι ή μπορεί να καταστεί δυσμενής ή ασυμβίβαστη για τις ανέσεις της περιοχής μέσα στην οποία ευρίσκεται ή για τις ανέσεις άλλης παρακείμενης περιοχής, εκτός από περιοχή στην οποία επιτρέπονται τα εργαστήρια ή επιτρέπονται αποκλειστικά βιομηχανικές οικοδομές ή αποθήκες. Μέσα σε Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή ένα εργαστήριο μπορεί να έχει καλυμμένο εμβαδό μέχρι 200 τετραγωνικών μέτρων. Εκτός τέτοιας ζώνης ή περιοχής, ένα εργαστήριο μπορεί να έχει καλυμμένο εμβαδό μέχρι 100 τετρ. μέτρων. Ανεξάρτητα από το πιο πάνω, αν η οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία χρησιμοποιείται για ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους σκοπούς και το καλυμμένο εμβαδό της είναι 180 τετρ. μέτρων, η οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία θα θεωρείται "εργαστήριο":

- i) ζαχαροπλαστική·
- ii) συναρμολόγηση και/ή επισκευή ηλεκτρονικών ειδών·
- iii) παραγωγή ειδών ένδυσης και υπόδησης·
- iv) παραγωγή ειδών κοσμηματοουργίας·
- v) αρτοποιία·
- vi) κατασκευή κεντημάτων, υφαντουργία, νηματοουργία·

νιι) τυπογραφία·

νιιι) χημικές, μικροβιολογικές και οδοντοτεχνικές εργασίες·

ιχ) αγγειοπλαστική, καλαθοπλεκτική και συναφείς εργασίες·

χ) κατασκευή και/ή επισκευή και/ή επεξεργασία φωτογραφικού και οπτικού υλικού·

Το "εργαστήριο" διακρίνεται σε "εργαστήριο αυξημένου βαθμού οχληρίας" και σε "εργαστήριο περιορισμένου βαθμού οχληρίας".

"εργαστήριο αυξημένου βαθμού οχληρίας" σημαίνει "εργαστήριο" που χρησιμοποιείται για ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους σκοπούς:

ι) την επεξεργασία ή μετατροπή οποιουδήποτε είδους, στην οποία χρησιμοποιούνται αλκάλια ως βασικά στοιχεία, με εξαίρεση τη σαπωνοποιία·

ιι) τη μετατροπή, διαπύρωση, εκκαμίνευσή, φρύξη, τήξη, απανθράκωση, οξειδωση, αναγωγή, επεξεργασία ή σφυρηλάτηση, μεταλλευμάτων, ορυκτών εμπλουτισμένων, ορυκτών ή μεταλλευμάτων, μετάλλων ή μειγμάτων ή λατομικών υλικών, με οποιαδήποτε μέθοδο·

ιιι) τον εμπλουτισμό, επεξεργασία, θλίψη, πήξη, θλάση, κλιβανισμό, κονιορτοποίηση, διήθηση, κοσκίνισμα ή διαλογή, μεταλλευμάτων, ορυκτών, μαρμάρων, πέτρας, άμμου, χωμάτων,

μετάλλων, άχρηστων, στείρων, τέφρας ή λατομικών υλικών, με οποιαδήποτε μέθοδο.

- ιν) την επεξεργασία μετάλλων με οξέα, το γαλβανισμό ή την επιχρωμίωση, την παραγωγή θειϊκού οξέος, την ανάδυση οποιουδήποτε οξέος και/ή υδροθείου από την εργασία που εκτελείται, την παραγωγή χλωρίου ή επεξεργασία και/ή κατασκευή οποιουδήποτε αντικειμένου που απαιτεί τη χρήση χλωρίου κατά την επεξεργασία ή κατασκευή του με οποιαδήποτε μέθοδο.
- ν) τη διαπύρωση ή εκκαμίνευση τούβλων ή ειδών κεραμικής με οποιαδήποτε μέθοδο.
- νι) την εκκαμίνευση ασβέστη ή γύψου με οποιαδήποτε μέθοδο.
- νιι) την παραγωγή γυαλιού με οποιαδήποτε μέθοδο.
- νιιι) την παραγωγή κυανίου και των ενώσεων του, την παραγωγή ανθρακασβεστίου, οξειδίων του ψευδαργύρου ή χλωριούχου ψευδαργύρου με οποιαδήποτε μέθοδο.
- ιχ) τη διύλιση, απόσταξη ή ανάμιξη ορυκτελαίου, ή την παραγωγή ή χρήση πίσσας, ασφάλτου ή πυριδίνης, την παραγωγή οξικού αμυλεστέρος, την παραγωγή βαφών ή βερνικιών, την παραγωγή αρωματικών εστέρων, βουτυρικού οξέος, ιωδοφορμίου, εζεμίνης Β - ναφθάλης, ρυτινούχων προϊόντων (με εξαίρεση εκείνων από συνθετικές ρητίνες ή πλαστικό προϊόν) που γίνονται με χύτευση, θλίψη ή εξαγωγή.

σαλικυλικού οξέος, σουλφονωμένων οργανικών ουσιών ή ελαστικού από άχρηστες ύλες και την παραγωγή για πώληση ή για χρήση για χημική επεξεργασία ακετυλένιου από ανθρακασβέστιο, με οποιαδήποτε μέθοδο.

- χ) την παραγωγή, κατασκευή, πλύση, στίλβωση ή επεξεργασία μαρμάρων, σκύρων, μωσαϊκών ή κάθε λατομικού υλικού με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χι) την παραγωγή, κατασκευή, μεταποίηση, αποξήρανση, κλιβανισμό, καύση, συσκευασία, απόσταξη, διύλιση ή ανάμιξη με οποιαδήποτε μέθοδο, ζωικών προϊόντων όπως αίμα, οστά, εντόσθια, λίπος, δέρματα, τρίχες ή κόπρανα.
- χιι) την παραγωγή ζωικής κόλλας, παστών ψαριών, λιπασμάτων, λευκώματος από αίμα, ζωικού άνθρακα ή χαρτιού, με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χιιι) την επικάλυψη με σμάλτο μεταλλικών ή άλλων αντικειμένων, με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χιiv) την κατασκευή χαρτιού ή χαρτομάζας με οποιαδήποτε μέθοδο.
- χv) το βρασμό λινελαίου και/ή ροή κόμμεος.
- χvi) την παραγωγή θειϊκού ή φωσφορικού ή νιτρικού αμμωνίου και/ή λιπασμάτων.
- χvii) την παραγωγή ή επεξεργασία οποιουδήποτε αντικειμένου το οποίο προκαλεί την ανάδυση οποιασδήποτε πτητικής ένωσης που περιέχει αρσενικό.

"εργαστήριο περιορισμένου βαθμού οχληρίας" σημαίνει κάθε "εργαστήριο" που δεν εμπίπτει στην έννοια του "εργαστηρίου αυξημένου βαθμού οχληρίας".

Κεφ.96 "ζώνη" σημαίνει ζώνη που καθορίστηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ή δυνάμει των προνοιών Σχεδίου Ανάπτυξης κατά την έννοια του άρθρου 85(2) του Νόμου.

14 του 1959
67 του 1963
6 του 1964
12 του 1969
38 του 1969
13 του 1974
28 του 1974
24 του 1978
25 του 1979
80 του 1982
15 του 1983
115 του 1986
199 του 1986
53 του 1987
87 του 1987
316 του 1987
108 του 1988
243 του 1988
122 του 1990.

"ιδιωτική οδός" σημαίνει οποιανδήποτε οδό εκτός από τη δημόσια ή την υπεραστική οδό.

"ισόγειο" σημαίνει τον όροφο οικοδομής του οποίου το δάπεδο δεν είναι χαμηλότερο από 1.20 μέτρα από το επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους.

"ιχθυοτροφική ανάπτυξη" σημαίνει ιχθυοτροφείο

και περιλαμβάνει τους ανάλογους χώρους διαλογής, πλυσίματος, καθαρισμού, συσκευασίας και αποθήκευσης ιχθυοτροφικών προϊόντων, γραφεία του προσωπικού, άλλες βοηθητικές αίθουσες, καθώς και κατοικία για τη διαμονή του φύλακα.

"κατάστημα" σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών και περιλαμβάνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως κουρείο ή κομμωτήριο, ή για την παραλαβή αγαθών για πλύση, καθαρισμό ή επιδιόρθωση, δεν περιλαμβάνει όμως οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως κέντρο παιγνιδιών, λούνα-παρκ, συνεργείο μηχανοκινήτων οχημάτων, πλυντήριο, πρατήριο πετρελαιοειδών, γραφείο, ξενοδοχείο, εστιατόριο, σνακ-μπαρ, καφετηρία ή καφενείο ή άλλα υποστατικά στα οποία πωλούνται και καταναλώνονται οινοπνευματώδη ποτά.

"κτηνοτροφική ανάπτυξη" σημαίνει τη μαζική εκτροφή οποιουδήποτε ζώου ή πτηνού για σκοπούς αναπαραγωγής ή παραγωγής τροφής, μαλλιού, δερμάτων, γουναρικών ή οποιουδήποτε ζωικού προϊόντος και αποτελεί ανάπτυξη που μπορεί να είναι ή να αποβεί ασυμβίβαστη για τις ανέσεις της περιοχής όπου θα πραγματοποιηθεί ή για τις ανέσεις οποιασδήποτε άλλης παρακείμενης περιοχής, με εξαίρεση περιοχή όπου επιτρέπεται κτηνοτροφική ανάπτυξη. Κτηνοτροφική ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει την ελεύθερη βόσκηση.

"κυβική χωρητικότητα" σημαίνει τον ολικό όγκο οικοδομής πάνω ή κάτω από το επίπεδο του εδάφους, και περιλαμβάνει το χώρο που περιέχεται μεταξύ του

δαπέδου του χαμηλότερου ορόφου και του ανώτατου μέρους της στέγης ή οροφής.

"μεσοπάτωμα" σημαίνει οποιονδήποτε οριζόντιο διαχωρισμό μέσα σε ισόγειο δωμάτιο, ο οποίος μπορεί να επεκτείνεται και πέραν του ισογείου δωματίου πάνω από στεγασμένο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων, εφόσον θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για βοηθητικούς σκοπούς για εξυπηρέτηση της κυρίας χρήσης του δωματίου, εφόσον η πρόσβαση προς αυτόν είναι μέσω του δωματίου και δεδομένου ότι το εμβαδό αυτού δεν ξεπερνά το εμβαδό του ισογείου δωματίου με το οποίο σχετίζεται. Νοείται ότι, ο εξώστης θεάτρου ή κινηματογράφου θεωρείται "μεσοπάτωμα".

"μεταλλείο" περιλαμβάνει κάθε ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία εκτελούνται μεταλλευτικές εργασίες.

"μεταλλευτικές εργασίες" σημαίνει την ανόρυξη και επεξεργασία μεταλλευμάτων μέσα, πάνω ή κάτω από ακίνητη ιδιοκτησία, είτε με επιφανειακές είτε υπόγειες εργασίες, και περιλαμβάνει κάθε είδους λατομικές εργασίες.

"μεταλλευτική επιχείρηση" σημαίνει επιχείρηση που ασχολείται με μεταλλευτικές εργασίες και περιλαμβάνει επιχείρηση στην οποία εκδόθηκε άδεια για αναζήτηση, έρευνα ή και διάτρηση για ανεύρεση και ανόρυξη πετρελαιοειδών, φυσικού αερίου ή μεταλλευτικών ουσιών που βρίσκονται συνήθως πάνω ή κάτω από τη φυσική επιφάνεια του εδάφους.

90 του 1972

56 του 1982

7 του 1990.

"Νόμος" σημαίνει τους Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους του 1972 μέχρι το 1990.

40 του 1969	"Ξενοδοχείο" και "τουριστικό κατάλυμα"
52 του 1970	έχουν την έννοια που απέδωσε τους όρους αυτούς ο
17 του 1973	περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων
34 του 1974	Νόμος.
28 του 1985.	

"όροφος" σε σχέση με οικοδομή σημαίνει το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται κατά ύψος από διαδοχικά δάπεδα. Νοείται ότι το "μεσοπάτωμα" δε θεωρείται όροφος. Νοείται περαιτέρω ότι, στην περίπτωση επικλινούς στέγης το τμήμα της οικοδομής που περιλαμβάνεται μεταξύ οριζόντιου δαπέδου και του επιπέδου της επικλινούς στέγης θα θεωρείται όροφος.

"ποσοστό κάλυψης" σημαίνει το ποσοστό του εμβαδού ακίνητης ιδιοκτησίας που καλύπτεται συνολικά από την κατακόρυφη προβολή τυχόν υφισταμένων και/ή σκοπουμένων όπως ανεγερθούν στην πιο πάνω ακίνητη ιδιοκτησία οικοδομών.

"συνεχόμενο φυσικό έδαφος" σε σχέση με τους εξωτερικούς τοίχους οικοδομής και τις ακάλυπτες βεράντες θεωρείται το τελικό επίπεδο του εδάφους που εφάπτεται με αυτά τα στοιχεία, νοούμενου ότι αυτό δε θα υπερβαίνει σε ύψος τα 0.60 μέτρα από το αρχικό αντίστοιχα επίπεδο του φυσικού εδάφους.

"συντελεστής δόμησης" σημαίνει το λόγο του συνολικού αθροίσματος του εμβαδού του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή των ορόφων της οικοδομής ή των οικοδομών σε σχέση με το εμβαδό του τεμαχίου της ακίνητης ιδιοκτησίας.

"τροχόσπιτο" σημαίνει κάθε κατασκεύασμα που προορίζεται ή έχει διασκευαστεί για ανθρώπινη διαμονή, το οποίο μπορεί να μετακινηθεί από ένα τόπο σε άλλο είτε με ρυμούλκηση είτε με την τοποθέτηση του πάνω σε μηχανοκίνητο όχημα ή σε ρυμουλκούμενο όχημα και κάθε μηχανοκίνητο όχημα που προορίζεται ή έχει διασκευαστεί για τον σκοπό αυτό, δεν περιλαμβάνει όμως τη σκηνή.

"υπεραστική οδός" σημαίνει κάθε οδό που κηρύσσεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ως υπεραστική οδός με γνωστοποίηση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας δυνάμει του Κανονισμού 6 των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμών.

Δ.Ν.Τόμος Ι

σελίδα 307

Εφημερίδα της

Κυβερνήσεως

Παράρτημα Τρίτο

14.10.1954

20. 1.1955

23. 6.1955

2. 8.1957

7. 2.1957

Επίσημη

Εφημερίδα

Παράρτημα Τρίτο

14. 3.1963

23.10.1964

11. 2.1965

25. 5.1967

11. 7.1969

13.10.1970

7. 1.1972

13. 2.1976

27.10.1978

21.12.1979

25. 7.1980

14.11.1980

26.11.1982

22. 2.1985

30. 1.1987

10. 4.1987

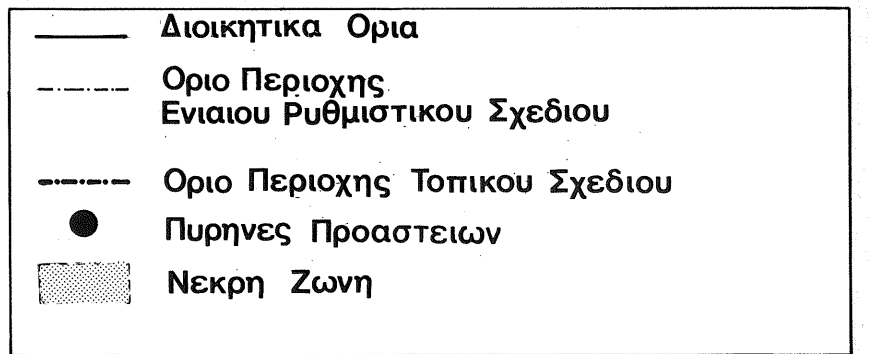
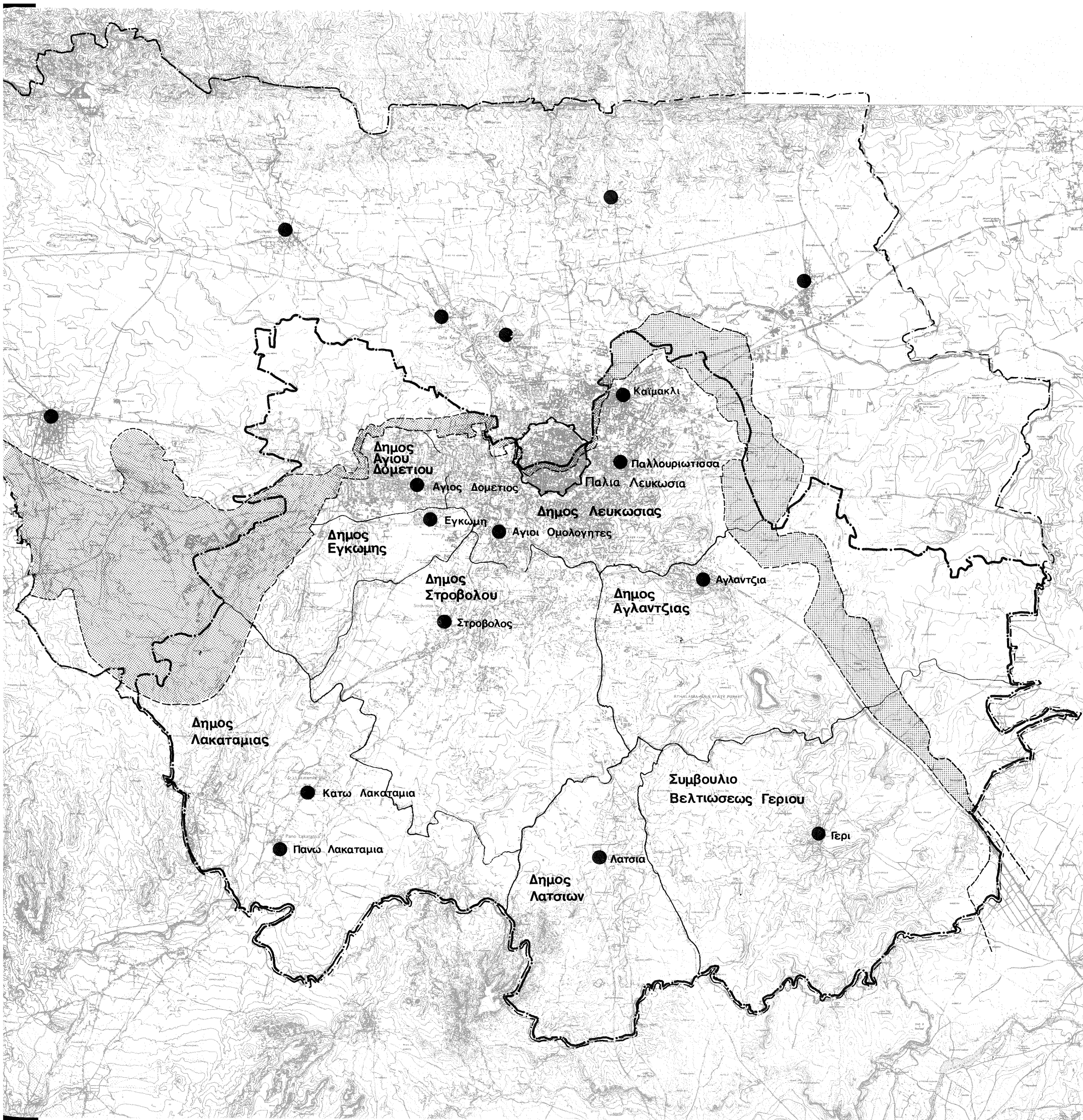
"υπόγειο" σημαίνει τον όροφο οικοδομής του οποίου το επίπεδο του δαπέδου είναι περισσότερο από 1.20 μέτρα χαμηλότερο του επιπέδου του συνεχόμενου φυσικού εδάφους και του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει τα 2.00 μέτρα πάνω από το επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους.

"Υπουργός" σημαίνει τον Υπουργό Εσωτερικών.

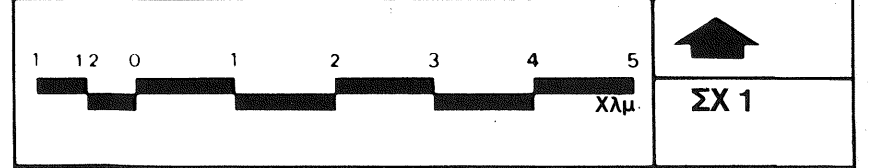
"ύψος" σε σχέση με οικοδομή σημαίνει την κατακόρυφη απόσταση την μετρούμενη από το μέσο επίπεδο του φυσικού εδάφους που εφάπτεται στους εξωτερικούς τοίχους και στην περίπτωση κεκλιμένου φυσικού εδάφους από το μέσο των όψεων κατά μήκος της κλίσεως του εδάφους, μέχρι του επιπέδου της πλάκας της οροφής ή στην περίπτωση επικλινούς στέγης μέχρι το μέσο του κεκλιμένου επιπέδου των γείσων. Νοείται ότι στην περίπτωση επικλινούς εδάφους το ύψος που δίνεται από οποιοδήποτε σημείο του εδάφους γύρω από την οικοδομή δε θα είναι μεγαλύτερο από 1.80 μέτρα από εκείνο του μέσου ύψους.

"Χώρος τροχόσπιτου" σημαίνει ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία σταθμεύει τροχόσπιτο για ανθρώπινη διαμονή μαζί με κάθε άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται συναφώς προς το σκοπό αυτό.

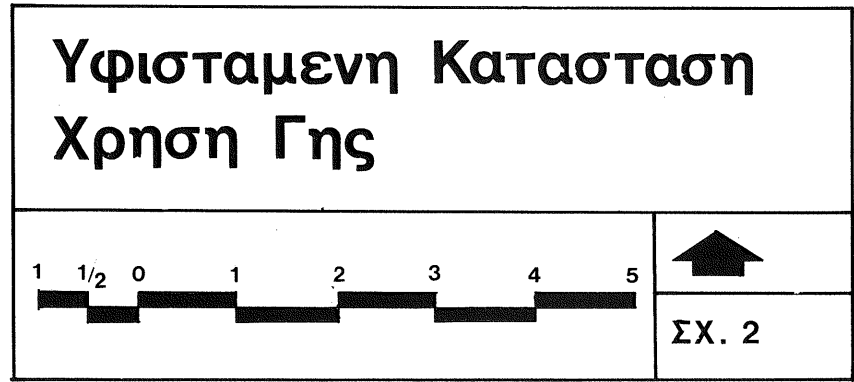
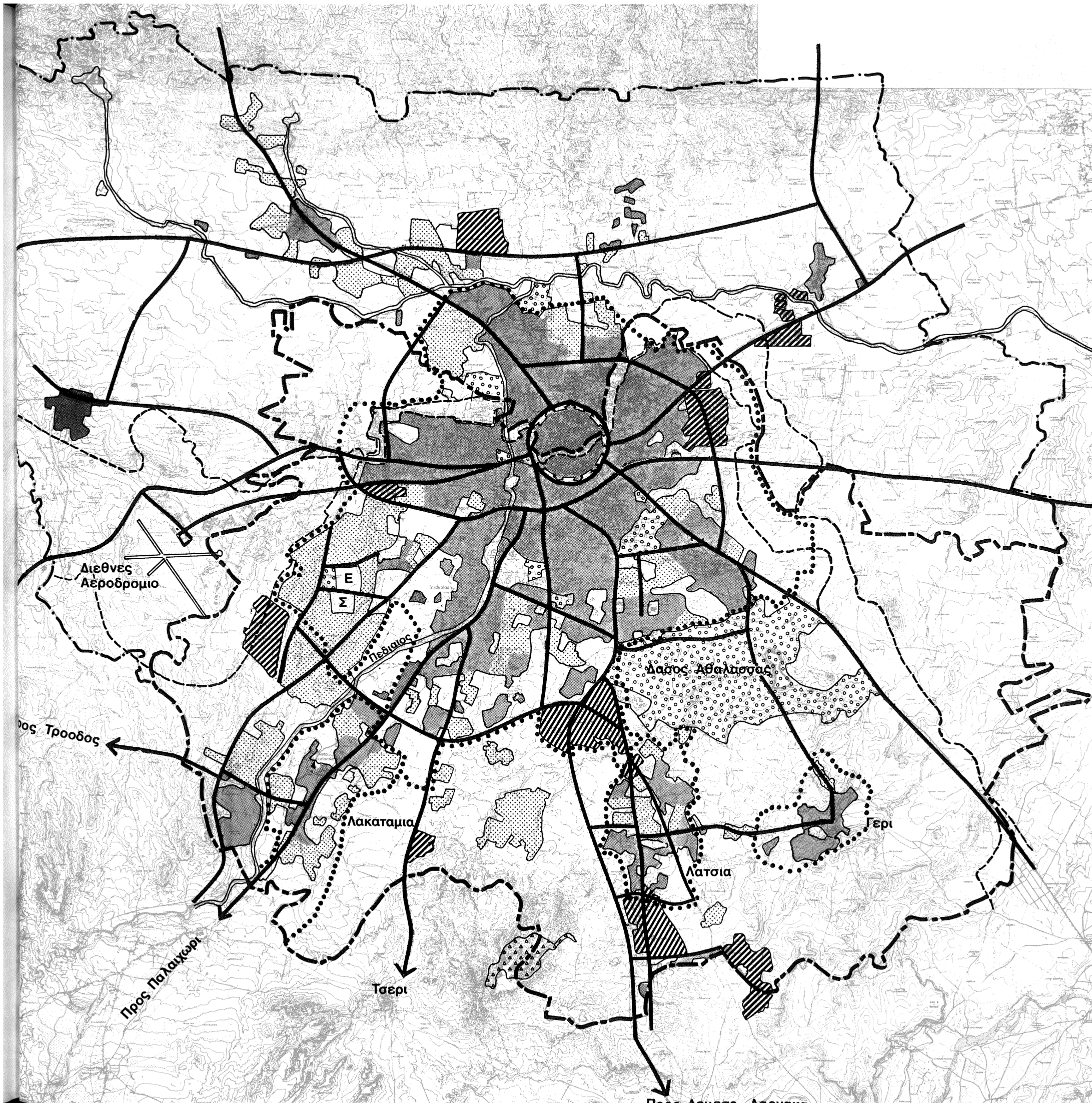
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



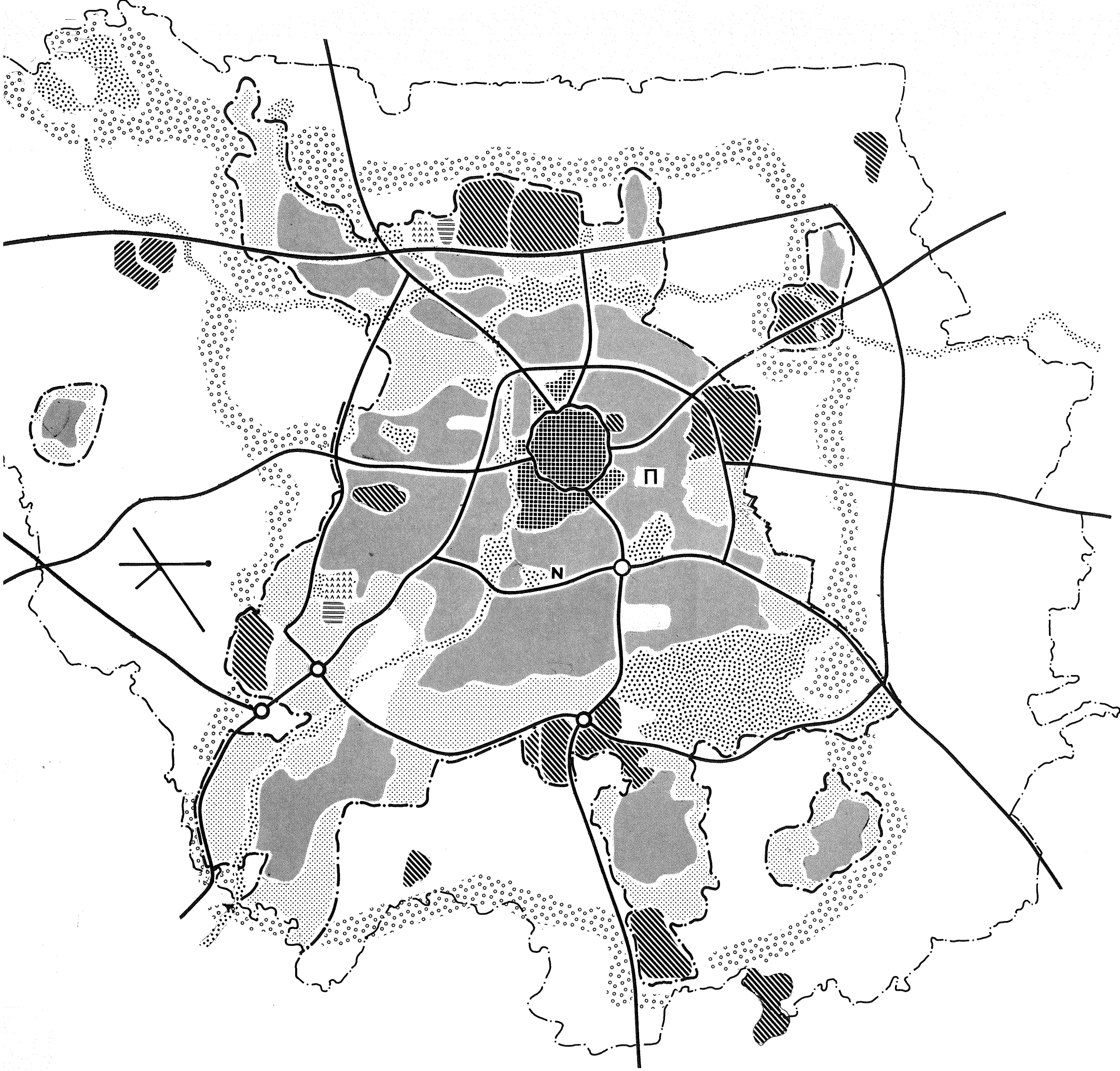
Περιοχή Μελέτης και Διοικητική Δομή



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

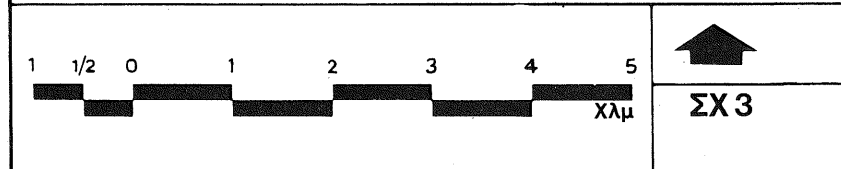


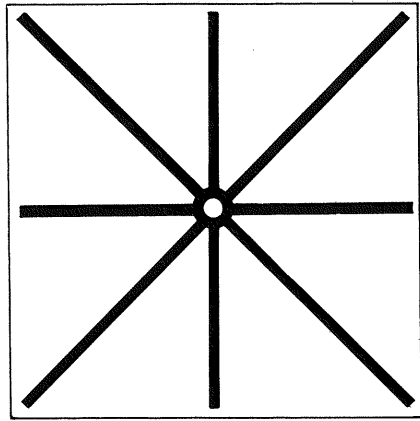
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



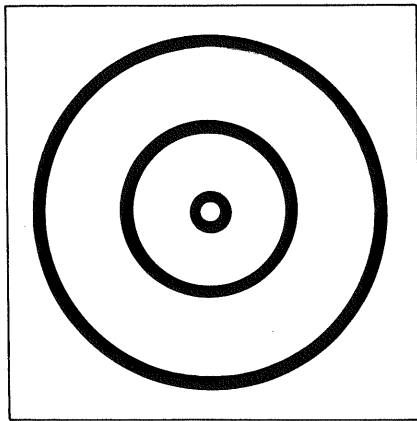
- Οριο Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας
- Οριο Αναπτυξης (ΟΑ)
- Δικτυο Δρομων Πρωταρχικης Σημασιας
- Περιοχες Προτεραιοτητας Αναπτυξης (ΠΠΑ)
- ◻ Περιοχες Μελλοντικης Αναπτυξης (ΠΜΑ)
- ▨ Βιομηχανια
- ◻ Κυριοι Ελευθεροι Χωροι
- ◻ Αλυσιδα Πρασινου
- ▨ Σταδιο
- ▣ Αστικο Εμπορικο Κεντρο
- ▣ Διεθνης Εκθεση
- Π Ν Πανεπιστημιο / Νοσοκομειο

Γενικο Χωροταξικο Σχεδιο

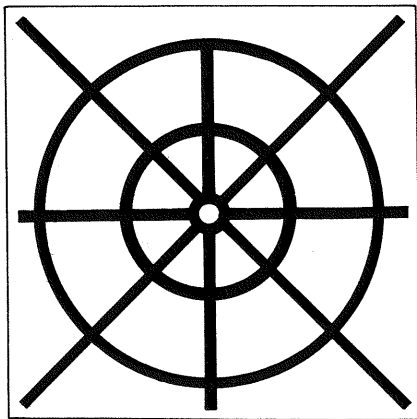




Οι Υφισταμενοι Ακτινωτοι Δρομοι



Οι Περιμετρικοι Δρομοι



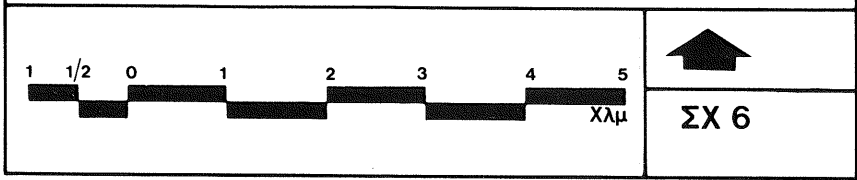
Ιδεογραμμα Νεου Συστηματος

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

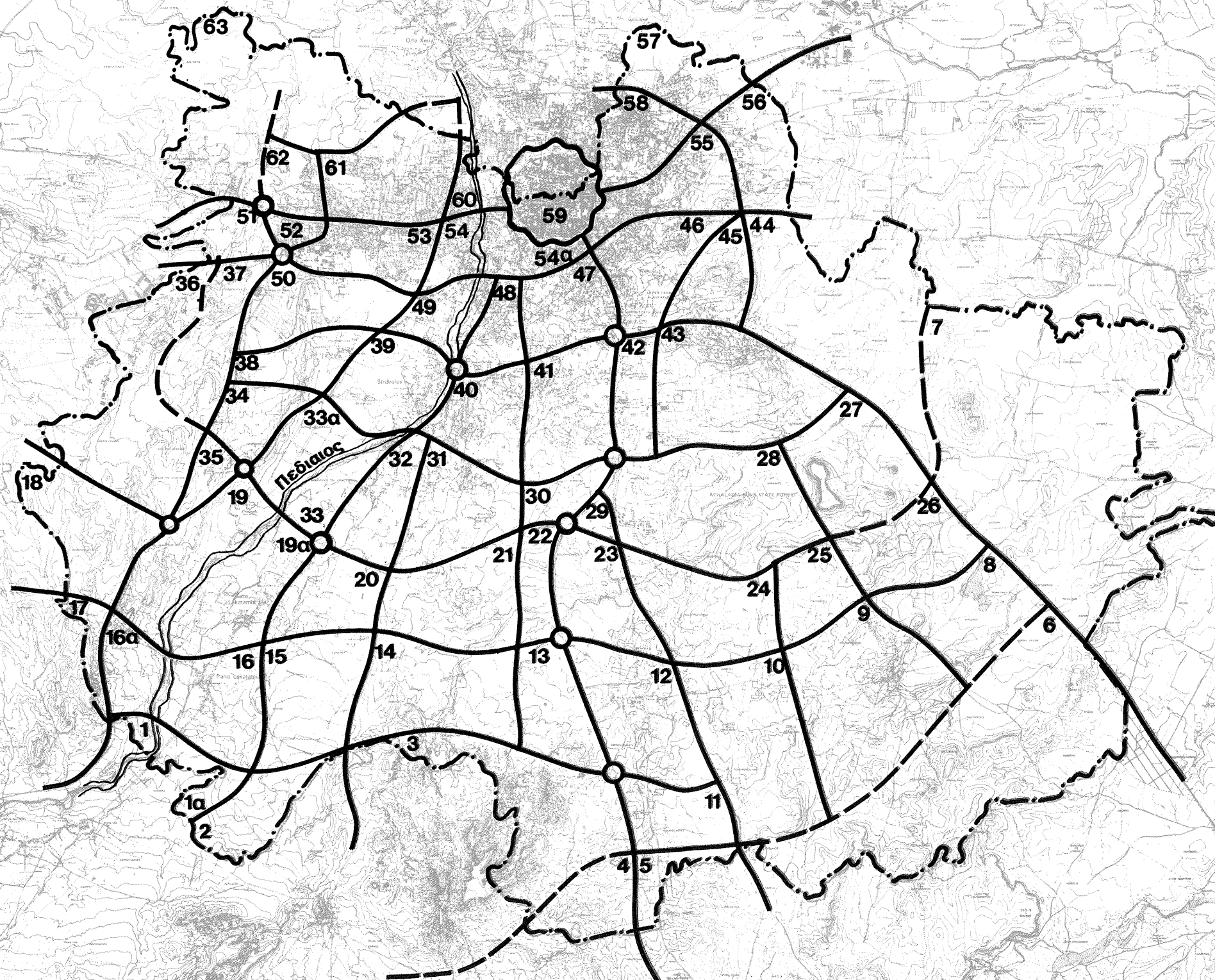


- Οριο Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου
- Βασικοί Δρομοί Πρωταρχικής Σημασίας
- Δρομοί Πρωταρχικής Σημασίας
- Προκαταρκτική Χαραξη Δρομών
- ΑΔ Ακτινωτοί Δρομοί
- Π1 Εσωτερικός Περιμετρικός
- Π2 Ενδιάμεσος Περιμετρικός
- Π3 Εξωτερικός Περιμετρικός
- Ανισοπεδοί Κομβοί

Κυριο Οδικό Δίκτυο Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου

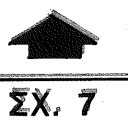


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

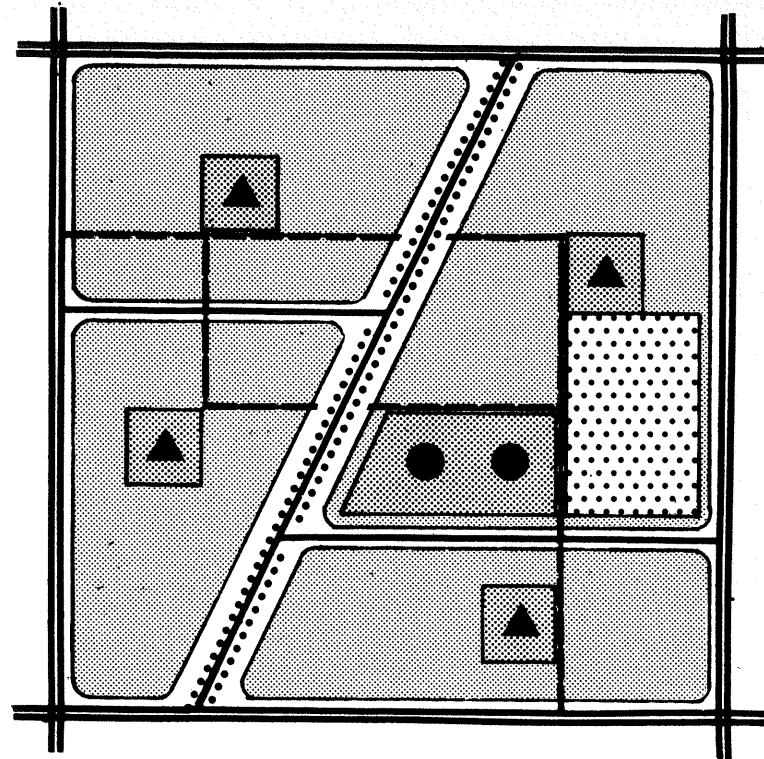


- 1-63 Αριθμος Περιβαλλοντικής Περιοχής
- Δρομοι Πρωταρχικής Σημασίας
- - - Προκαταρκτική Χαραξη Δρομων Πρωταρχικής Σημασίας
- - - Οριο Τοπικού Σχεδίου
- Ανισοπεδοι Κομβοι

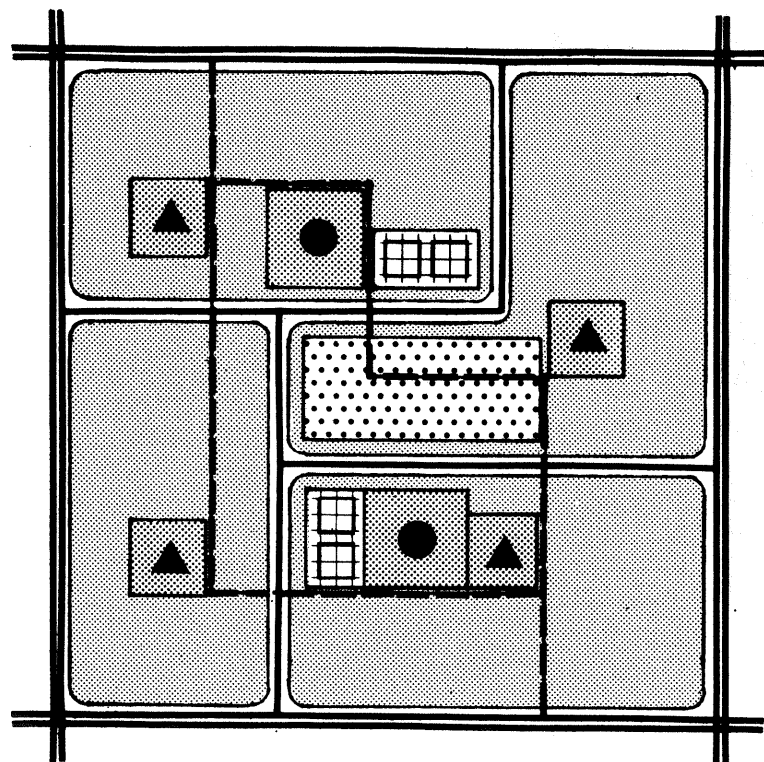
Κυριο Οδικο Δικτυο Τοπικου Σχεδιου










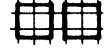
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



Περιοχές που Εξυπηρετούνται
απο Αξονα Δραστηριότητας

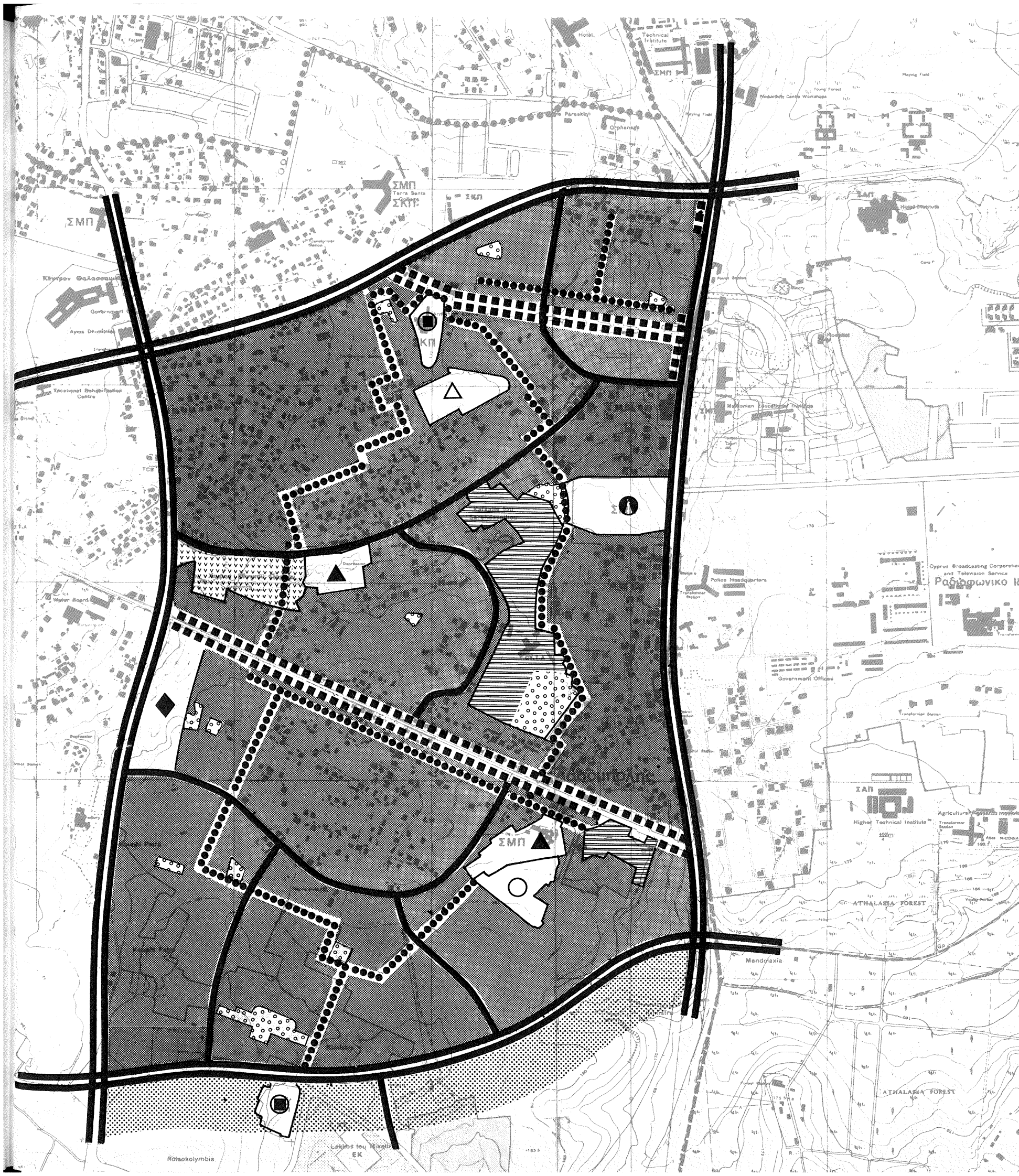
















Περιοχές που Εξυπηρετούνται
απο Τοπικά Κεντρα

-  Δρομος Πρωταρχικης Σημασιας
-  Δρομος Δευτερευουσας Σημασιας
-  Αξονας Δραστηριότητας
-  Πεζοδρομος Τοπικης Σημασιας
-  Γειτονιες
-  Ελευθεροι Χωροι Πρασινου
-  Σχολειο Στοιχειωδους/Μεσης Παιδειας
-  Τοπικο Κεντρο

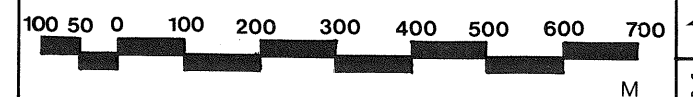
Ιδεογραμμα Περιβαλλοντικης Περιοχης

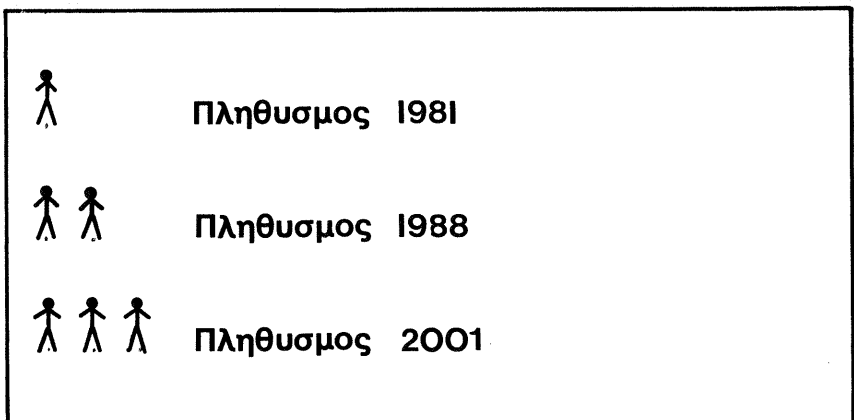
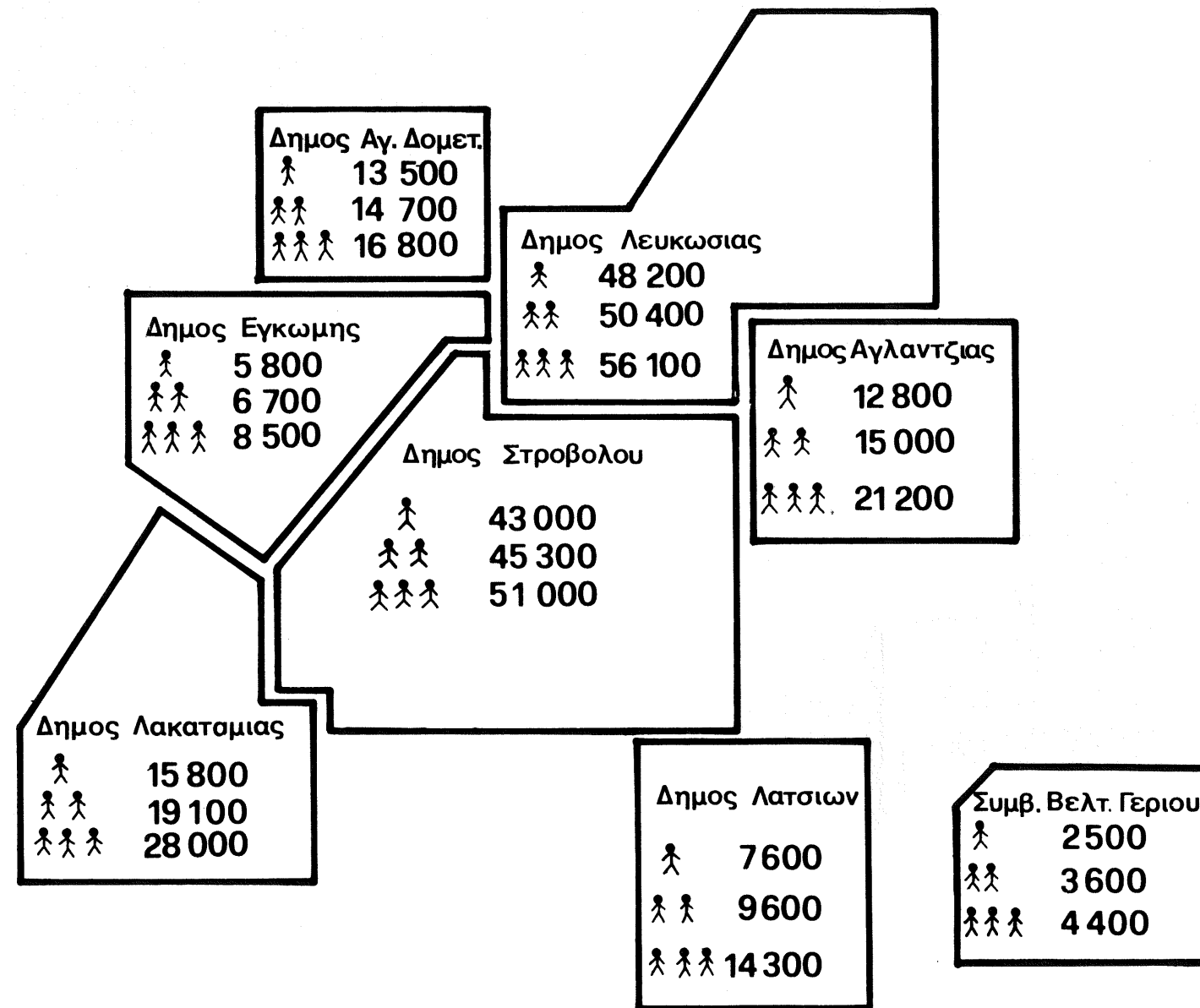
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



-  Δρομος Δευτερευουσας Σημασιας
-  Δρομος Πρωταρχικης Σημασιας
-  Αξονας Δραστηριοτητας
-  Πεζοδρομος
-  Περιοχη Προτεραιοτητας Αναπτυξης ΠΠΑ
-  Περιοχη Μελλοντικης Αναπτυξης ΠΜΑ
-  Περιφερειακο Εμπορικο Κεντρο
-  Κατωτερη Εκπαιδευση - Υφιστ. / Προτειν.
-  Μεση Εκπαιδευση - Προτεινομενο Γυμνασιο
-  Μεση Εκπαιδευση - Υφισταμενο Λυκειο
-  Ιδιωτικη Εκπαιδευση
-  Άλλες Κυριες Υπηρεσιες
-  Τοπικο Παρκο
-  Άλλοι Ελευθεροι Χωροι

Λειτουργικη Δομη Περιβαλλοντικης Περιοχης





ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



	Βιομηχανική Ζώνη
	Βιομηχανική Περιοχή
	Οχληρή Βιομηχανική Ζώνη
	Βιοτεχνική Ζώνη

Βιομηχανία - Βιοτεχνία

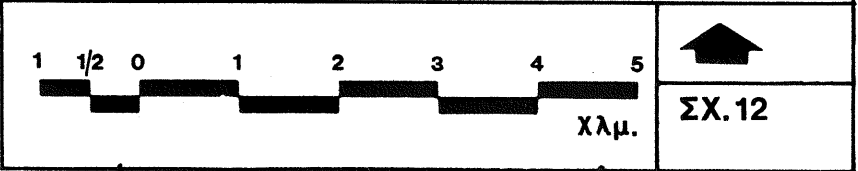
χλμ.	ΣΧ. 11

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



- ▣ Αστικό Εμπορικό Κέντρο
- ▬ Αξονας Δραστηριότητας
- ◆ Περιφεριακό Εμπορικό
- ◆ Τοπικό Εμπορικό Κέντρο

Εμπορική Αναπτυξη

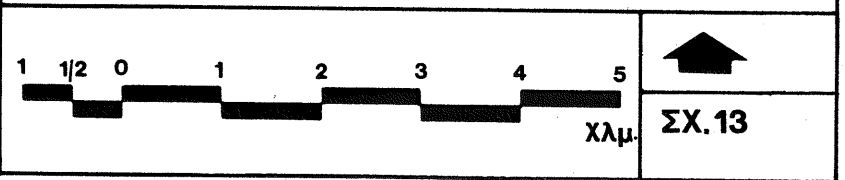


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

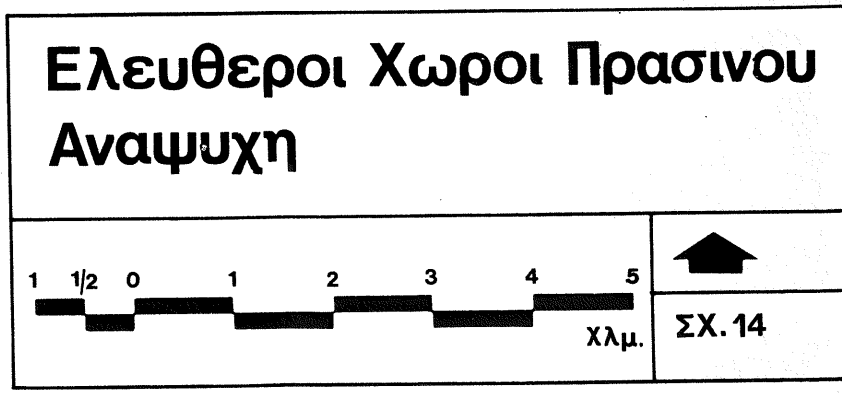
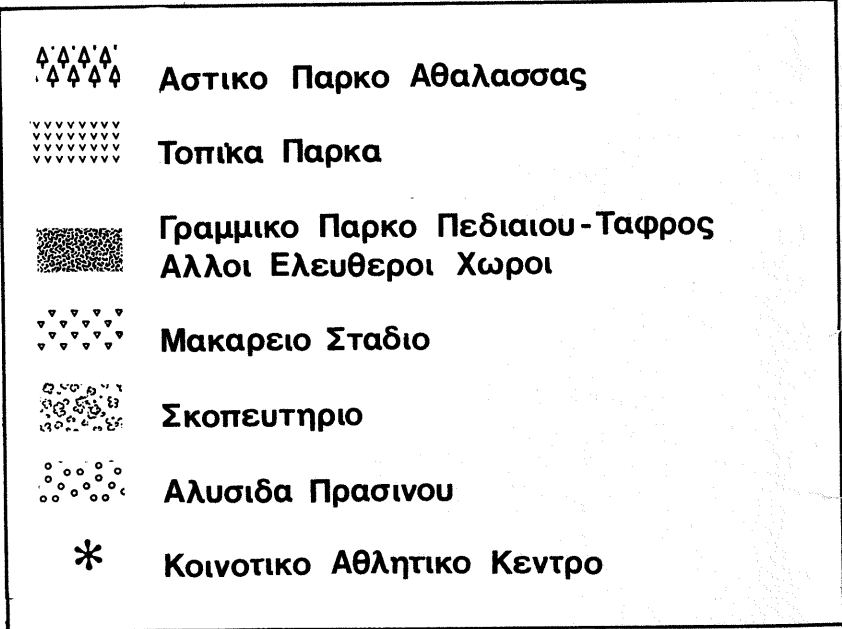


- ▲ Δ Κατώτερη Εκπαίδευση - Υφιστ./Πρωτ.
- ○ Μεση Εκπαίδευση - Γυμνασιο - Υφιστ./Πρωτ.
- ⊕ ⊖ Μεση Εκπαίδευση - Λυκειο - Υφιστ./ Πρωτ.
- ⊗ ⊙ Τεχνική Εκπαίδευση - Υφιστ./ Πρωτ.
- Ανωτερη Εκπαίδευση
- ▣ Ανωτατη Εκπαίδευση - Πανεπιστημιο
- ◆ Ειδικες Σχολες
- ⊙ Ιδιωτικες Σχολες

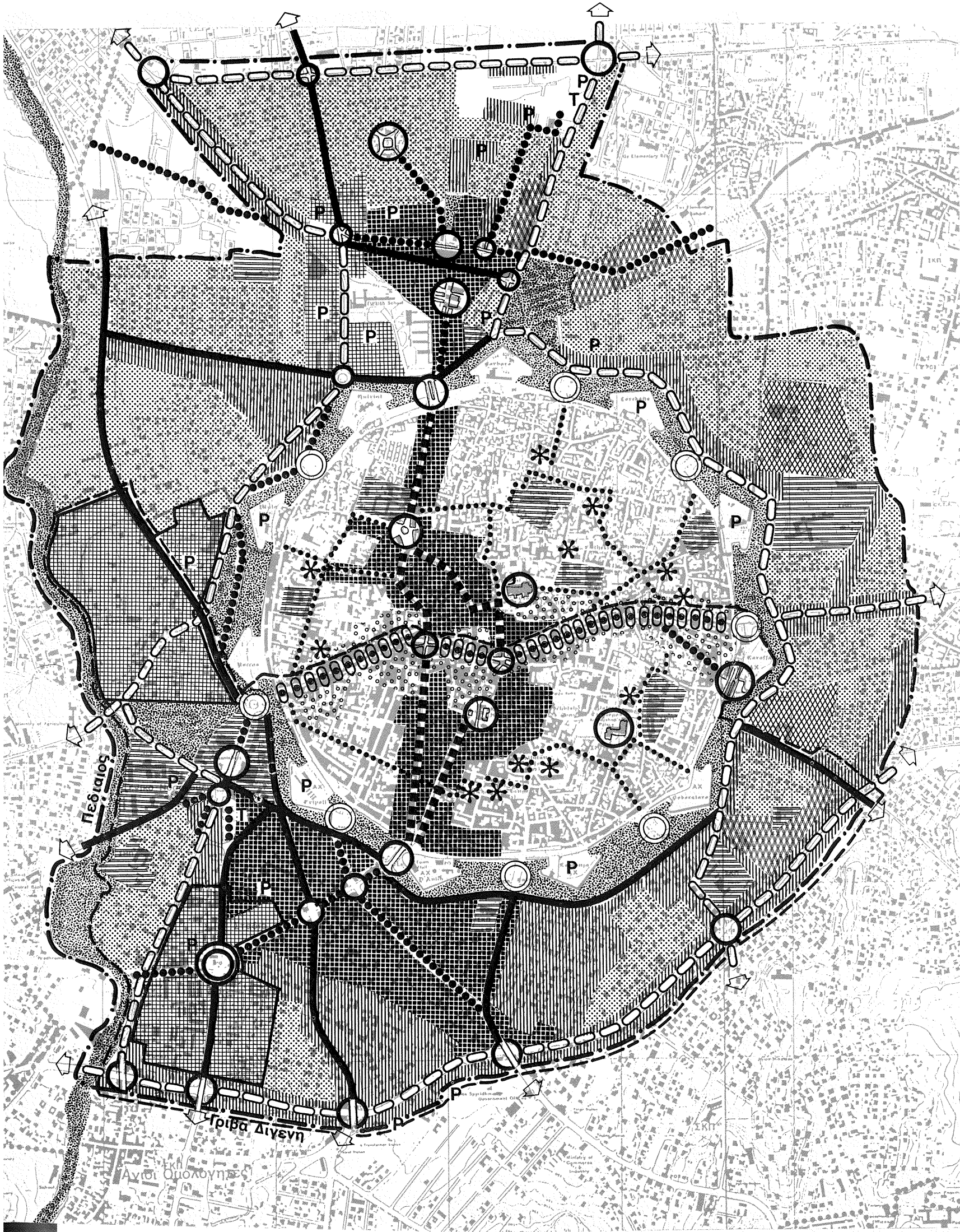
Εκπαίδευση



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

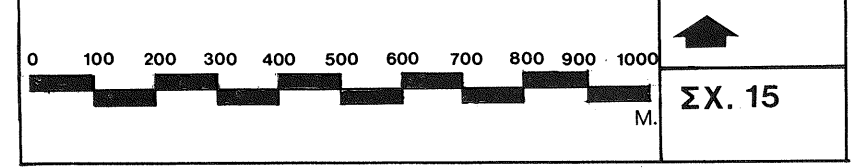


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

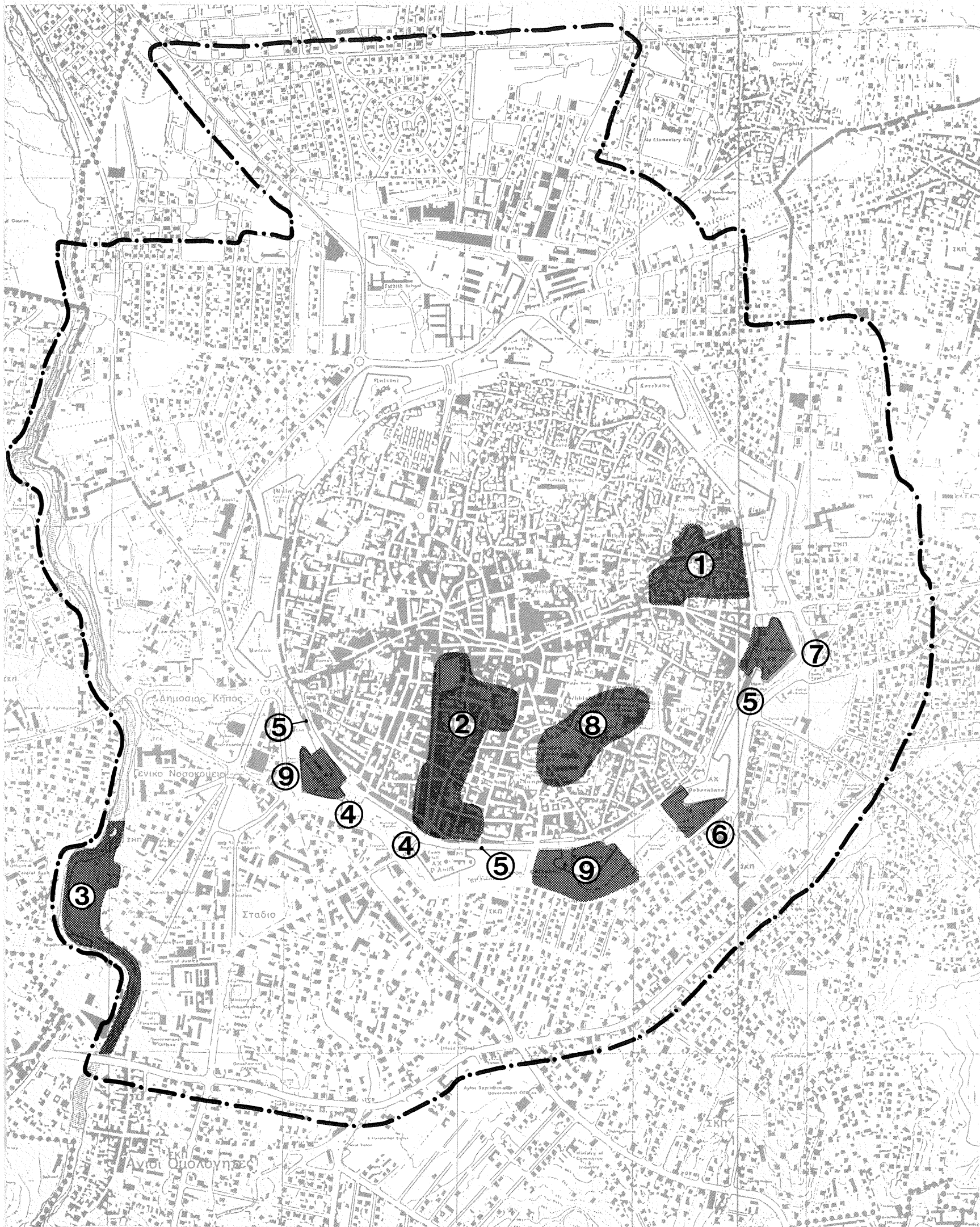


- Πυρνας Αστικού Εμπορικού Κέντρου
- Ενδιαμεση Περιοχη
- Κυριως Κατοικια
- Αστικο Κεντρο
- Κυριες Αστικες Χρησεις / Εκπαιδευση
- Περιοχη Ειδικης Μελετης
- Βιοτεχνικη Ζωνη / Χονδρεμποριο
- Χωροι Πρασινου
- Πλατειες / Πολιτιστικες Δραστηριοτητες
- Εισοδοι Παλιας Πολης
- Κυριοι Κομβοι
- Σημεια Ιστορικου Ενδιαφεροντος
- Κυριος Αξονας Β-Ν
- Κυριος Αξονας Α-Δ
- Πεζοδρομοι
- Κυριοι Δρομοι
- Δευτερευοντες Δρομοι
- Σταθμοι Λεωφορειων / Σταθμευση
- Οριο Κεντρικης Περιοχης
- Οριο Αστικου Εμπορικου Κεντρου

Δομη Αστικου Εμπορικου Κεντρου

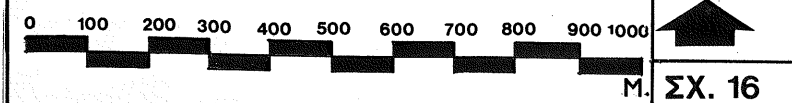


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ











- — — — — Κεντρική Περιοχή Λευκωσίας
- Περιοχή Έργου
- 1 Αναβίωση Χρυσαιλιωτισσας
- 2 Πεζοδρομοποιηση Ληδρας Ονασαγορου Πλατεια Φανερωμενης
- 3 Παρκο Πεδιαιου
- 4 Αναμορφωση Πλατειων Ελευθεριας Σολωμου
- 5 Συντηρηση Τειχων
- 6 Τοπιοτεχνηση Τμηματων Ταφρου
- 7 Ανοικτο Αμφιθεατρο Καραφα
- 8 Αναμορφωση Περιοχης Ομεριε
- 9 Αναμορφωση Προμαχωνων Τριπολη Κοστανζα

Ειδικα Εργα Επενδυτικου Προγραμματος



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



-  Κατοικίες που θα Συντηρηθούν
-  Καινούργιες Κατοικίες - Δημοσιος Φορέας
-  Ιδιωτική Πρωτοβουλία
-  Δημοσιος Ανοικτος Χωρος Πρασινου
-  Πεζοδρομοι
-  Χωροι Σταθμευσεως
-  Κατευθυνσεις Κυκλοφοριας
-  Κοινοτικές Υπηρεσίες
- ① Κοινοτικό Κεντρο
- ② Νηπιαγωγείο
- ③ Εμπορικό Κεντρο
- ④ Υπογειος Χωρος Σταθμευσης
- ⑤ Βιοτεχνικό Κεντρο
- Οριο Περιοχης Μελετης

Σχεδιο Αναβιωσης Χρυσάλινιωτισσας

10 0 20 40 60 80 M



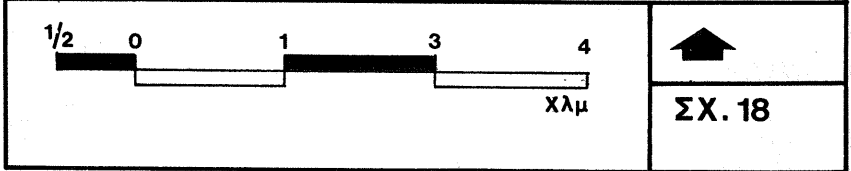
ΣΧ. 17

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ













- 1 Περιτειχισμενη Λευκωσια
- 2 Περιοχη Ληδρα Παλας
- 3 Περιοχη Βυρωνος Γλαστωνος
- 4 Πυρηνas Αγίων Ομολογητων
- 5 Πυρηνas Καϊμακλιου
- 6 Πυρηνas Παλλουριωτισσας
- 7 Πυρηνas Αγίου Δομετιου
- 8 Πυρηνas Εγκωμης
- 9 Πυρηνas Στροβολου
- 10 Πυρηνas Αγλαντζιας

Περιοχες Ειδικου Χαρακτηρα

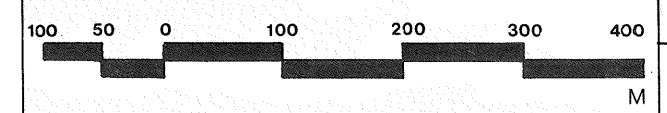


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



-  Περιοχη Κατοικιας
-  Περιοχη Εμποριου και Γραφειων
-  Περιοχη Μικτων Χρησεων
-  Ανοικτοι Χωροι Πρασινου
-  Εκπαιδευση, Διοικηση, Πολιτιστικες και Θρησκευτικες Λειτουργιες
-  Εξωτερικος Περιμετρικος Δρομος
-  Βασικο Οδικο Δικτυο
-  Κατευθυνση Κυκλοφοριας
-  Εμπορικος Πεζοδρομος
-  Κυριος Χωρος Σταθμευσης

Σχεδιο Αναπτυξης Περιτειχισμενης Λευκωσιας



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



Χαρακτηριστικό Ζώνης	Ανωτ. Συντ. Δομησης	Ανωτ. Αριθ. Οροφων	Ανωτατο. Υψος Μ.	Ανωτατος Συντ. Καλυψης
Πα6	1.80:100	3	11.50	0.70:1.00
Πα7	1.60:100	3	11.50	0.70:1.00
Πα9	1.20:100	2	8.00	0.70:1.00
Πα11	0.70:100	1	4.00	0.70:1.00

Πολοδομικές Ζώνες Περιτειχισμένης Λευκωσίας

