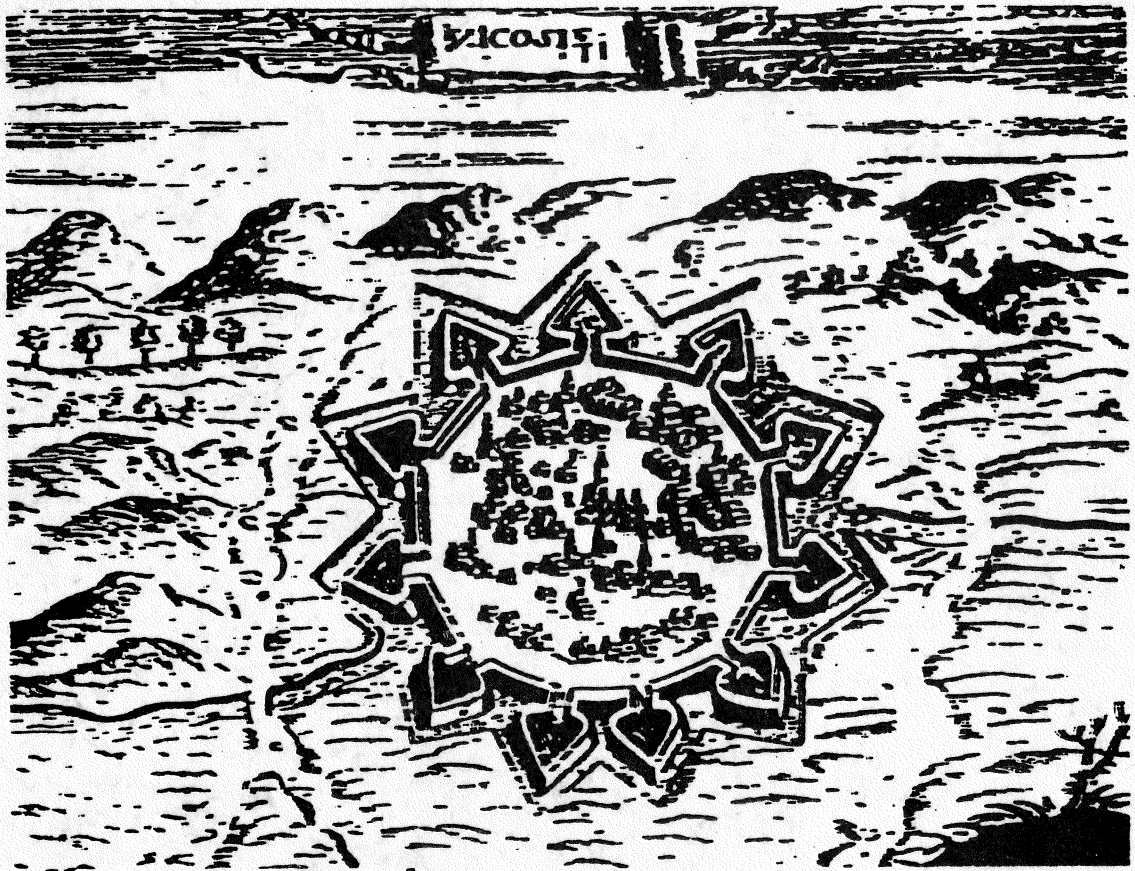


ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 1994

Τιμή: £12.00

ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ

14 - 10 - 1994

(Υπ.) ΧΡΙΣΤΙΑΝΑ ΦΡΑΓΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΙΩΑΝΝΟΥ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 1994

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/72, και όπως αυτός τροποποιήθηκε από τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους 56 του 1982 και 7 του 1990. Το 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 δημοσιεύθηκε με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 18, εδάφια 2 και 3 του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας οριστικοποιείται στην παρούσα του μορφή μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν με βάση τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟ	3
2. ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟ	5
3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	7
4. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ	13
5. ΓΕΝΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	15
6. ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	17
7. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	19
8. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥΣ ΓΗΣ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	21
9. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	23
10. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	31
11. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ, ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	37
12. ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ	43
13. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	55
14. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΑΘΛΗΣΗ	61
15. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	69
16. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	71
17. ΑΣΤΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	73
18. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	77
19. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	79
20. ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑ	83
21. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	87
22. ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	89
23. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	91
24. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΟ ΟΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	93
25. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	95
26. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ	97
27. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	99
28. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ Ή ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	107

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ (Τα Παραρτήματα περιέχονται σε ξεχωριστό τόμο με τίτλο "Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων").

- A ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΟ ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
- B ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
- Γ ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- Δ ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΟΜΗ
2. ΓΕΝΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
3. ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΕΝΙΑΙΟΥ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
4. ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
5. ΙΔΕΟΓΡΑΜΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
6. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
7. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
8. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
9. ΔΟΜΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
10. ΕΙΔΙΚΑ ΕΡΓΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
11. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ
12. ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
13. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
14. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (σε θύλακα)
15. ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (σε θύλακα).

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

1.1.1 Για πολλά χρόνια ο έλεγχος της ανάπτυξης στην Κύπρο στηριζόταν στον Περί Οδών και Οικοδομών Νόμο και στους σχετικούς Κανονισμούς. Η Νομοθεσία αυτή δεν παρείχε επαρκείς δυνατότητες για αποτελεσματικό έλεγχο της οικοδομικής ανάπτυξης ούτε και τα μέσα που θα επέτρεπαν στην Πολεοδομική Αρχή να κατευθύνει την ανάπτυξη στο χώρο και να επηρεάζει τις διεργασίες της αγοράς γης. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα ήταν κατά βάση ρυθμιστικός και αρνητικός σε χαρακτήρα, μια και υπήρχε δυνατότητα μόνο 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 εξασφαλιζόταν ορθολογική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης. Σαν αποτέλεσμα αυτής της προσέγγισης ψηφίστηκαν οι Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμοι του 1972 μέχρι 1990 και τέθηκαν σε πλήρη εφαρμογή την 1η Δεκεμβρίου 1990.

1.1.3 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και είχε σαν αφετηρία το Ενιαίο Ρυθμιστικό Σχέδιο Λευκωσίας (Nicosia Master Plan), που ετοιμάστηκε από την Κυπριακή Κυβέρνηση σε συνεργασία με το Δήμο Λευκωσίας και το Πρόγραμμα Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UNDP). 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. Το Τοπικό Σχέδιο που δημοσιεύθηκε την 1/12/90 οριστικοποιείται στην παρούσα του μορφή μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από το κοινό και τις Τοπικές Αρχές σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες της Νομοθεσίας.

1.1.4 Στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας προδιαγράφονται οι γενικές αρχές πάνω στις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με τις προνοούμενες ρυθμίσεις θα επιτευχθεί ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου.

1.2.1 Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τις περιοχές των Δήμων Λευκωσίας, Στροβόλου, Αγγλαντζιάς, 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 έχει πληθυσμό 177400 άτομα περίπου, σύμφωνα με τα προκαταρκτικά αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού του 1992. Η Νεκρή Ζώνη αποτελεί το βόρειο όριο της περιοχής αυτής.

2 . ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.

2.1 Οι βασικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας είναι:

- (α) Ο καθορισμός του κατάλληλου πλαισίου για υλοποίηση μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής και η επιλογή της κατάλληλης 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 τον καθορισμό δέσμης προνοιών και την υιοθέτηση δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων και η ενθάρρυνση υλοποίησης της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (γ) Η εξασφάλιση των προϋποθέσεων που θα αναβαθμίσουν τις Περιοχές Ανάπτυξης σε ουσιαστικούς πόλους συγκέντρωσης της μελλοντικής οικιστικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης.
- (δ) Η ορθολογική 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 Περιοχές Ανάπτυξης, τόσο από δημόσιους φορείς όσο και από 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 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 ιεράρχηση των τοπικών εμπορικών πυρήνων με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ι) Η ορθολογική 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 πληθυσμού.
- (ια) 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.

- (ιβ) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ή εξαιρετικού φυσικού, ιστορικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, επιδιώκεται η υιοθέτηση προγράμματος διατήρησης, συντήρησης, ανάπλασης και αναζωογόνησης της περιτειχισμένης πόλης και των ιστορικών πυρήνων των προαστείων και περιχώρων έτσι ώστε οι περιοχές αυτές να αναβαθμιστούν ως περιοχές κατοικίας, εργασίας και άλλων δραστηριοτήτων.
- (ιγ) 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 της γεωργικής γης καλής ποιότητας αναγνωρίζονται και κατοχυρώνονται πλήρως.
- (ιδ) 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 παιδοτόπους, σε επίπεδο γειτονιάς, καθώς και αστικά και περιφερειακά πάρκα, σε επίπεδο συνοικίας και πόλης.

3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ.

3.1 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 έμοιαζαν πολύ με άλλα Μεσανατολικά παραδείγματα του 19ου αιώνα και προέκυψαν από το συνδυασμό Ελληνικών, Τούρκικων, Φράγκικων και Ενετικών στοιχείων, εκφράζοντας με τον τρόπο αυτό 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 αποτέλεσαν μέρος του κυρίως αστικού ιστού, στέγαζαν κυρίως χαμηλότερες εισοδηματικά τάξεις εργατών και τεχνιτών και είχαν χωροδομικά χαρακτηριστικά όμοια με εκείνα της Παλιάς Λευκωσίας.
- 3.1.3 Σήμερα, βασικό γνώρισμα των παλιών συνοικιών της Λευκωσίας και των πυρήνων των προαστείων είναι η φυσική, οικονομική και πληθυσμιακή φθορά που υπέστησαν σταδιακά, ενώ παράλληλα ο ιδιότυπος χωροδομικός τους ιστός είναι συχνά αδύνατο να ικανοποιήσει σύγχρονες λειτουργικές ανάγκες. Η υποβαθμισμένη ποιότητα ζωής και περιβάλλοντος, ο οικονομικός μαρασμός και έντονα προβλήματα τροχαίας κυκλοφορίας 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, χωροδομικά ασύνδετης και πολεοδομικά ανεξέλεκτης ανάπτυξης. Οι τάσεις οξύνθηκαν μετά την εγκαθίδρυση της Κυπριακής Δημοκρατίας, οπότε η πόλη άρχισε να εξαπλώνεται χωρίς κανέναν είδους οργάνωση κυρίως γραμμικά κατά μήκος κυκλοφοριακών αξόνων περιφερειακής σημασίας.

3.2 Αναπτυξιακά Προβλήματα.

- 3.2.1 Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής ανάπτυξης της Λευκωσίας ήταν, και συνεχίζει να είναι μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '80, η διάσπαρτη εξάπλωση οικοπεδοποιήσεων και μεμονωμένων κατοικιών στις παρυφές της πόλης. Γενικότερα χα-

ρακτηριστικά της οικονομίας, οι διεργασίες της αγοράς γης και κοινωνικές αντιλήψεις συνέτειναν στη συνεχή μεγέθυνση 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 ορθολογικά οργανωμένων 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 ολοκληρωμένου συστήματος 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 κυρίως 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 συγκοινωνιών 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 εκτοπισθέντων 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 συνδυασμό 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 συνουλεύματα 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 ουσιωδέστερο 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 διασπαρμένα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και πολλά από 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 που παρέχεται από τις δημόσιες συγκοινωνίες υστερεί σε μεγάλο βαθμό. Η ακτινωτή διάταξη του συστήματος των διαδρομών αποτελεί ένα από τα σοβαρότερα μειονεκτήματα του δικτύου δημόσιων συγκοινωνιών, γιατί όλες καταλήγουν στο κέντρο της πόλης, χωρίς απευθείας σύνδεση των προαστείων, με αποτέλεσμα την ανεπαρκή εξυπηρέτηση του κοινού και την αδυναμία 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 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 ελλιπές για πολλά χρόνια.
 - (β) Η ανάλυση των διεργασιών της αγοράς γης έχει αποδείξει την ανάγκη εισαγωγής οικονομικών και άλλων 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 από χωροδομική άποψη μια υφιστάμενη οντότητα με συσσωρευμένες δεσμεύσεις σε 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 οικοπέδα, 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 Προοπτικές Ανάπτυξης

- 3.4.1 Παρά τα προβλήματα που εκτέθηκαν παραπάνω, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζονται σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, δεδομένου ότι το 1990 υιοθετήθηκε 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 οικονομικών και άλλων μέτρων που να ρυθμίζουν της υφιστάμενες ατέλειες της αγοράς γης και κατοικίας.
- 3.4.2 Για να ανταποκριθεί το αστικό συγκρότημα στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολυπλοκότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που θα το συνθέτουν χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα που να πετυχαίνουν:
 - (α) Τη λειτουργία 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 δημόσιων συγκοινωνιών,
 - (ε) την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού δημόσιου περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης στρατηγικής περί "αειφόρου" ανάπτυξης.
- 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 νέων και επαρκών διευκολύνσεων και υπηρεσιών,
 - (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 η εφαρμογή ευφάνταστης και καινοτόμου πολιτικής που να ενδυναμώνει την ελκυστικότητα του, όπως και τη δυναμικότητα των δραστηριοτήτων που ήδη στεγάζει.
- 3.4.5 Προοπτικές για σημαντικές βελτιώσεις συνεχίζουν να υπάρχουν και στην υπόλοιπη περιοχή 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 οδικού δικτύου αναμένεται ότι θα επιτευχθεί οικονομικότερη και πιο ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ενώ η περιοχή θα αποκτήσει σταδιακά καλύτερη φυσιογνωμία.

4. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

4.1 Γενική Φιλοσοφία

4.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας επιδιώκεται να αποτελέσει το ουσιαστικό πλαίσιο ελέγχου, ρύθμισης και προαγωγής της ανάπτυξης στο αστικό σύμπλεγμα της πρωτεύουσας. Στο Σχέδιο προδιαγράφεται μια ολοκληρωμένη πολιτική και παρέχονται κατευθυντήριες οδηγίες για ευρύ φάσμα τύπων ανάπτυξης, ενώ ταυτόχρονα καθορίζεται το συγκεκριμένο πλαίσιο σχετικής ευελιξίας μέσα στο οποίο η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εξασκεί δημιουργικά τον πολεοδομικό έλεγχο της ανάπτυξης. Στόχος της ευελιξίας που παρέχεται είναι:

- (α) Η προσαρμογή των προσεγγίσεων που έχουν επιλεγεί στο συνεχώς μεταβαλλόμενο σκηνικό, όπως διαμορφώνεται στο χώρο και στο χρόνο.
- (β) Η επίλυση διαφόρων επιπλοκών που προκύπτουν κατά τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης, χωρίς να καθίσταται αναγκαία η προσφυγή σε χρονοβόρες διαδικασίες εξαιρέσεων.
- (γ) Η διευκόλυνση των διεργασιών ανάπτυξης μέσα σε λογικά χρονικά όρια και περιβαλλοντικά ορθό προγραμματισμό.

4.1.2 Στα πλαίσια της δημοσίευσης του Σχεδίου αναγνωρίστηκαν και λήφθηκαν υπόψη οι πολύπλοκες διεργασίες της αγοράς γης και οι κοινωνικο-οικονομικές δυνάμεις που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα την ανάπτυξη της πρωτεύουσας. Για το λόγο αυτό, υιοθετήθηκε μια πολυδιάστατη πολεοδομική προσέγγιση και στρατηγική που περιλαμβάνει ευρύ φάσμα μέτρων πολιτικής, ρυθμιστικών προνοιών και κριτηρίων που ορίζουν το πλαίσιο λήψης ορθολογικών πολεοδομικών αποφάσεων. Το πλαίσιο αυτό αφορά τις πρωτοβουλίες που προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα και τα προγράμματα ανάπτυξης του δημόσιου τομέα. Τονίζεται ότι για την επιτυχία της στρατηγικής που επιλέχθηκε είναι αναγκαία η ενεργότερη εμπλοκή του δημόσιου τομέα στη διαδικασία της ανάπτυξης, ιδιαίτερα σε περιοχές ή τομείς δραστηριότητας όπου ο ιδιωτικός τομέας αδυνατεί να ενεργοποιηθεί.

4.2 Γενική Στρατηγική

4.2.1 Η επιλογή της Γενικής Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου έγινε μέσα από τη διερεύνηση και συγκριτική αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών μορφών μελλοντικής αστικής ανάπτυξης. Η Στρατηγική, που αποτελεί τον κεντρικό άξονα των επιμέρους προνοιών του Σχεδίου, στοχεύει στη συμπαγή και ενοποιημένη ανάπτυξη του αστικού συμπλέγματος με απώτερους στόχους:

- * Τη σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, των συνθηκών ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού του αστικού συμπλέγματος.
- * Τη μεγιστοποίηση των ωφελημάτων από τις δημόσιες επενδύσεις σε υπηρεσίες και υποδομές.

- * Την αναβάθμιση της οργάνωσης του αστικού συστήματος.
- * Την εξοικονόμηση των φυσικών πόρων της περιοχής του Σχεδίου, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού.

4.2.2 Τα βασικά εργαλεία που υιοθετούνται για την επιτυχία των πιο πάνω στόχων είναι ο καθορισμός:

- (α) Των Περιοχών Ανάπτυξης, όπου χωροθετούνται επιμέρους τύποι χρήσεων και μορφές δραστηριότητας.
- (β) Του βαθμού ανάμειξης διαφόρων χρήσεων και δραστηριοτήτων, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η σωστή λειτουργία, η ποικιλία και το ενδιαφέρον στη δομή του αστικού συστήματος, ενώ ταυτόχρονα να διασφαλίζονται η ποιότητα ζωής και οι ανέσεις του πληθυσμού.
- (γ) Της έντασης με την οποία θα αναπτύσσονται οι διάφορες χρήσεις, ανάλογα με τη στρατηγική του Σχεδίου.
- (δ) Του προγραμματισμού των αναγκαίων στοιχείων οργάνωσης του συστήματος.

4.3 Περιοχές Ανάπτυξης

4.3.1 Η διάκριση των περιοχών ανάπτυξης σε Περιοχές Προτεραιότητας και Περιοχές Μελλοντικής Ανάπτυξης, που υπήρχε στη δημοσίευση του Σχεδίου της 1/12/90, καταργείται. Οι Περιοχές Ανάπτυξης, όπως ορίζονται από το Όριο Ανάπτυξης, θα αντιμετωπίζονται κατά τρόπο ενιαίο και ομοιόμορφο σε ότι αφορά τις πρόνοιες του παρόντος Σχεδίου.

4.3.2 Οι Περιοχές Ανάπτυξης του Σχεδίου διαφοροποιούνται μεταξύ τους μέσω του συνδυασμού των τεσσάρων παραμέτρων της Παραγράφου 4.2.2. Στις Περιοχές αυτές επιδιώκεται η συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της ανάπτυξης μέχρι το 2001 και αναμένεται ότι μέχρι τότε οι Περιοχές θα στεγάζουν την πλειονότητα του πληθυσμού και των ευκαιριών απασχόλησης, σε συνθήκες βελτιωμένου αστικού περιβάλλοντος και μέγιστης αξιοποίησης των δημόσιων ή και ιδιωτικών επενδύσεων σε υπηρεσίες και κοινοτικές διευκολύνσεις.

4.3.3 Οι περιοχές που βρίσκονται έξω από το Όριο Ανάπτυξης θεωρούνται για σκοπούς πολεοδομικού ελέγχου σαν υπαίθρος ή αστικο-αγροτικές παρυφές και σε αυτές θα αποθαρρύνεται η επέκταση αστικών χρήσεων κατά την περίοδο ισχύος του Σχεδίου. Αυτό το μέτρο πολιτικής αποτελεί το δεύτερο και κατά βάση αποτρεπτικό σκέλος της Στρατηγικής του Σχεδίου. Τονίζεται, εντούτοις, ότι με βάση την πολιτική αυτή, οι περιοχές έξω από το Όριο Ανάπτυξης θεωρούνται και σαν στρατηγικά αποθέματα γης για τις διαδοχικές αστικές επεκτάσεις που θα πραγματοποιούνται στο μέλλον, ανάλογα με την εξέλιξη των σχετικών αναγκών. Μέσα από αυτή τη θεώρηση του ρόλου των ανωτέρω περιοχών προκύπτει το συμπέρασμα πως οι αναπτυξιακές δυνατότητες τους μετατίθενται χρονικά ώστε η κατά φάσεις επέκταση του αστικού συμπλέγματος να πραγματοποιείται πάνω σε συστηματική, οργανωμένη και ορθολογική, από πολεοδομική άποψη, βάση.

5. ΓΕΝΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

5.1 Γενικά

Στο Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (Σχ. 2) απεικονίζεται μέσα από τη γενική κατανομή των χρήσεων γης και των σχέσεων μεταξύ τους η συνολική δομή του αστικού συστήματος της Λευκωσίας και ο τρόπος οργάνωσης του συνόλου της πόλης, όταν γίνει δυνατή η κατάργηση της Νεκρής Ζώνης. Σ' αυτή τη μορφή, το Σχέδιο υποβοηθά στην κατανόηση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των απώτερων στόχων του Τοπικού Σχεδίου και αποτελεί χρήσιμο μέσο δημόσιας πληροφόρησης και βάση συζήτησης.

5.2 Τα Κύρια Συνθετικά Στοιχεία του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου

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

- * Το Όριο Ανάπτυξης που καθορίζει τις Περιοχές Ανάπτυξης, όπου μπορούν να χωροθετούνται διάφοροι τύποι αναπτύξεων κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου.
- * Οι Περιοχές Ανάπτυξης για ευρύ φάσμα χρήσεων γης και δραστηριοτήτων ή ελεγχόμενης ανάμειξης τους, και κατ' επέκταση οι περιοχές κατανομής του πληθυσμού.
- * Η Δομή και η Ιεράρχιση του Πρωτεύοντος Οδικού Δικτύου για το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, όπως αυτά αποτελούν συνάρτηση της προβλεπόμενης κατανομής των χρήσεων γης τόσο για την περίοδο ισχύος του Σχεδίου, όσο και για την αναμενόμενη εξέλιξη της αστικής ανάπτυξης.
- * Η κατανομή των ευκαιριών απασχόλησης στους κύριους τομείς δραστηριότητας, όπως αυτές εκφράζονται στο χώρο με τον καθορισμό των κύριων περιοχών απασχόλησης (αστικό και άλλα εμπορικά κέντρα, Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές, κ.ο.κ.).
- * Η διάρθρωση του συστήματος των ελεύθερων χώρων πρασίνου με βασικά στοιχεία το Περιφερειακό Πάρκο Αθαλάσσης, το γραμμικό πάρκο του Πεδιαίου και τα τοπικά πάρκα.
- * Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, που περιλαμβάνει και μέρος της περιτειχισμένης πόλης, και θα λειτουργεί σαν κύριο κέντρο παροχής υπηρεσιών της Λευκωσίας και της ευρύτερης περιφέρειας.
- * Άλλες κύριες αστικές χρήσεις και λειτουργίες, όπως το Πανεπιστήμιο Κύπρου, το Νέο Γενικό Νοσοκομείο, το Διεθνές Αεροδρόμιο, η Διεθνής Κρατική Έκθεση και το Μακάρειο Στάδιο.

6. ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 6.1 Το Σχέδιο Ανάπτυξης που περιλαμβάνεται σαν Σχ. 15 (σε θύλακα) στο παρόν Τοπικό Σχέδιο ετοιμάστηκε με βάση λεπτομερείς μελέτες που έγιναν το 1988 και παρουσιάζεται στην παρούσα του μορφή μετά την εξέταση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από τις Τοπικές Αρχές και το κοινό μέχρι την 31 Ιουλίου 1991. Το Σχέδιο Ανάπτυξης, όπως και το Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχέδιο 14, σε θύλακα) που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκδοση είναι σχέδια ενδεικτικά και δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται για σκοπούς ακριβούς προσδιορισμού του επηρεασμού τεμαχίων γης από διάφορες πρόνοιες του Σχεδίου.
- 6.2 Η Νεκρή Ζώνη αποτελεί σημαντικό εμπόδιο για την εφαρμογή του Τοπικού Σχεδίου στο σύνολο του, ιδιαίτερα σε ότι αφορά το κύριο οδικό δίκτυο και την ανάπτυξη περιοχών που είναι μέσα ή και κοντά σε αυτή. Επισημαίνεται ότι στο Σχέδιο δεν περιλαμβάνονται οποιεσδήποτε πρόνοιες που να αναφέρονται στα κατεχόμενα τμήματα δημοτικών περιοχών της Λευκωσίας. Θεωρείται αυτονόητο πως σε περίπτωση κατάργησης της Νεκρής Ζώνης, το Τοπικό Σχέδιο σαν σύνολο θα αναθεωρηθεί άμεσα.
- 6.3 Παρά το περιεχόμενο της προηγούμενης παραγράφου, η Πολεοδομική Αρχή και άλλοι αρμόδιοι φορείς θα πάρουν όλα τα ενδεικνυόμενα μέτρα για τη διασφάλιση της δυνατότητας εφαρμογής των προνοιών του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου, που αφορά το ενιαίο αστικό σύστημα της Λευκωσίας, όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες.

7. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

- 7.1 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. Σύμφωνα με τα προκαταρκτικά αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού, το 1992 ο συνολικός πληθυσμός ανήλθε σε 177400 άτομα περίπου, ενώ οι αριθμοί που αντιστοιχούσαν στις πιο πάνω υποπεριοχές ήταν 47000, 91000 και 39400 άτομα περίπου. Το έτος 2001 αναμένεται πως ο μόνιμος πληθυσμός της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου θα ανέλθει σε 201000 άτομα περίπου και η κατανομή του κατά διοικητική περιφέρεια φαίνεται στο Σχ. 6 και στον πιο κάτω πίνακα.
- 7.2 Η γενική στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου, όπως εκφράζεται μέσα στα μέτρα που προνοούνται για τις Περιοχές Ανάπτυξης, αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τη χωροταξική κατανομή του πληθυσμού το έτος 2001, με αποτέλεσμα το μεγαλύτερο ποσοστό (περίπου 90%) της συνολικής αύξησης του πληθυσμού να στεγασθεί σε αυτές. Τονίζεται πως η κατανομή που φαίνεται στον πιο κάτω πίνακα αποτελεί πρόβλεψη και πως οι πληθυσμιακές εξελίξεις πρέπει να παρακολουθούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα, ώστε τα μέτρα πολιτικής να αναπροσαρμόζονται σε περίπτωση σοβαρών αποκλίσεων.

Κατανομή Πληθυσμού 1982 - 2001

Διοικητική Περιφέρεια	Π Λ Η Θ Υ Σ Μ Ο Σ		
	1982 (1)	1992 (2)	2001 (3)
Δήμος Λευκωσίας	48200	47000	49000
Δήμος Αγ. Δομετίου	13500	12100	14000
Δήμος Έγκωμης	5800	9900	12000
Δήμος Στροβόλου	43000	51500	54000
Δήμος Αγλαντζιάς	12800	17500	22000
Δήμος Λακατάμιας	15800	24400	29000
Δήμος Λατσιών	7500	10000	14500
Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερίου	2400	5000	6500
ΣΥΝΟΛΟ	149000	177400	201000

(1) Απογραφή Οικήσεως, 1982

(2) Προκαταρκτικά αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού, 1992 του Τμήματος Στατιστικής και Ερευνών.

(3) Εκτίμηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

- 7.3 Όπως φαίνεται στον πίνακα και στο Σχ. 8, το έτος 2001 αναμένεται πως οι Δήμοι Λευκωσίας και Στροβόλου θα συγκεντρώσουν απο κοινού το 51% περίπου του συνολικού πληθυσμού, ενώ ο Δήμος Λακατάμιας θα είναι τρίτος σε μέγεθος πληθυσμού με 29000 άτομα περίπου. Οι Δήμοι Αγίου Δομετίου, Αγλαντζιάς και Λατσιών υπολογίζεται να έχουν πληθυσμό μεταξύ 14000 και 22000 ο καθένας, ενώ ο Δήμος Έγκωμης με 12000 και το Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερίου με 6500 άτομα περίπου θα αποτελούν πληθυσμιακά τις μικρότερες διοικητικές περιφέρειες.
- 7.4 Η ανωτέρω εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών για το έτος 2001 στηρίζεται αφενός στις υφιστάμενες τάσεις και αφ' ετέρου στον υπολογισμό των αναμενόμενων 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.
- 7.5 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η συγκέντρωση του πληθυσμού σε καθορισμένες περιοχές κατοικίας ώστε να επιτευχθεί κατά το δυνατό ενοποιημένη ανάπτυξη και λειτουργική συνοχή.
- 7.6 Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στην προστασία και ενίσχυση του πληθυσμού της περιτειχισμένης πόλης και των ακριτικών περιοχών κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης, που αποτελούν τις πιο ευαίσθητες, από πληθυσμιακή άποψη, περιοχές τόσο έναντι της διεύθυνσης ασυμβίβαστων και οχληρών χρήσεων όσο και έναντι της αύξησης των τιμών της γης και των ενοικίων που αναμένεται να προκληθούν απο δημόσιες επενδύσεις στην περιοχή.

8. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥΣ ΓΗΣ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

- 8.1 Στην περιοχή του Σχεδίου οι τιμές της γης είναι πολύ ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα του πληθυσμού, και αυτό συμβαίνει παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος κενών οικοπέδων, που υπερβαίνει τις συνολικές ανάγκες σε γη για οικιστική ανάπτυξη μέχρι το έτος 2001. Ενώ είναι φανερό πως δεν υπάρχει πραγματική έλλειψη οικοπέδων για ικανοποίηση των προβλεπόμενων στεγαστικών αναγκών, οι τιμές των οικοπέδων διατηρούνται σε ψηλά επίπεδα με αποτέλεσμα τα οικόπεδα μέσα στις περιοχές ανάπτυξης να είναι σχετικά δυσπρόσιτα για την πλειοψηφία του πληθυσμού και να προκαλούνται αρνητικές κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις και λειτουργικά προβλήματα στη δομή της αστικής ανάπτυξης.
- 8.2 Οι σχετικά ψηλές τιμές των οικοπέδων στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές προκαλούν αυξημένη ζήτηση οικοπέδων σε λιγότερο ώριμες, από πολεοδομική άποψη, περιοχές, όπου οι συγκριτικά χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στις μεσαίες και κυρίως στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις του πληθυσμού. Παράλληλα, εμφανίζεται και το φαινόμενο της διοχέτευσης αναπτυξιακών πιέσεων και σε περιοχές στις εξωτερικές παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και το γεγονός αυτό έρχεται σε αντίθεση με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Σχεδίου.
- 8.3 Για την απάβλυνση των ανωτέρω προβλημάτων και για να γίνει εφικτή η εφαρμογή της γενικής στρατηγικής ανάπτυξης του Σχεδίου είναι αναγκαίο όπως οι δημόσιοι φορείς οικονομικής, κοινωνικής και στεγαστικής πολιτικής μελετήσουν σε βάθος και σε συνεργασία με τη νομοθετική εξουσία και τις παραγωγικές τάξεις σειρά από διορθωτικά μέτρα που αναμένεται ότι θα λειτουργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (πχ. μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, μέτρα αστικού αναδασμού, όπου χρειάζεται, υιοθέτηση πιο ενεργητικού ρόλου από το δημόσιο τομέα σε σχέση με την παροχή κατοικίας και οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, δέσμη φορολογικών κινήτρων και αντικινήτρων, κ.ο.κ.).
- 8.4 Λόγω του ανεπαρκούς νομικού πλαισίου, ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα δημιούργησε στο παρελθόν ανεπιθύμητες από πολεοδομική άποψη καταστάσεις, όπως οι διάπαρτοι και αντιοικονομικοί στη διαχείριση τους διαχωρισμοί εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης, διαχωρισμοί που στερούνταν συνήθως οποιονδήποτε στοιχείων λειτουργικού εξοπλισμού, η καταστροφή ή η αδρανοποίηση σημαντικών εκτάσεων καλής και παραγωγικής γεωργικής γης, ο δυσμενής επηρεασμός των φυσικών πόρων και η καταστροφή ευαίσθητων περιοχών του φυσικού περιβάλλοντος.
- 8.5 Για τους πιο πάνω λόγους είναι απόλυτα αναγκαίο να ρυθμίζεται και ελέγχεται αποτελεσματικά ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα, έτσι ώστε η ανάπτυξη των οικισμών και των πολλαπλών χρήσεων που τους συνοδεύουν να γίνεται με προγραμματισμένο τρόπο.
- 8.6 Ανάπτυξη που αφορά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα, για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες του Σχεδίου, επιτρέπεται εφόσον το εμβαδό των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.

8.7 Για αιτήσεις διαχωρισμού γης σε οικόπεδα ή για αιτήσεις οποιασδήποτε ανάπτυξης η οποία έχει ουσιώδη χαρακτηριστικά ανάλογα με εκείνα του διαχωρισμού οικοπέδων θα ισχύουν επιπρόσθετα οι Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής (Παράρτημα Β), με εξαίρεση την πρόνοια 3.5, το περιεχόμενο της οποίας θα ισχύει για ποσοστό συνολικού επηρεασμού μεγαλύτερο του 40%.

9. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ

9.1 Γενική Θεώρηση

- 9.1.1 Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπελασιμότητας προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές χώρων διαμονής, περιοχών απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Για το λόγο αυτό το Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνει, σαν αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για ένα ολοκληρωμένο και αποτελεσματικό σύστημα διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 9.1.2 Η θεμελιώδης κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας και για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του κυκλοφοριακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τη σχετική επένδυση και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όπου είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου.
- 9.1.3 Η πολιτική του Σχεδίου σε ότι αφορά το κυκλοφοριακό δίκτυο περιλαμβάνει τα ακόλουθα γενικά μέτρα σε στρατηγικό επίπεδο:
- (α) Την οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού συστήματος αστικών δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Τα γεωμετρικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά των αξόνων αυτών θα διασφαλίζουν την άνετη, ασφαλή και ταχεία διακίνηση πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών των Σχεδίου.
 - (β) Την ουσιαστική και εξ' υπαρχής συσχέτιση του οδικού συστήματος με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των αστικών χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό, όσο είναι δυνατό, των αναγκών διακίνησης.
 - (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, με στόχο την τροποποίηση της παρούσας ισορροπίας μεταξύ ιδιωτικών και δημόσιων μέσων συγκοινωνίας, προς όφελος των τελευταίων.
 - (δ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών για ενθάρρυνση ενδοαστικών διακινήσεων με μη μηχανοκίνητα μέσα.

9.2 Το Πρωτεύον Οδικό Σύστημα

- 9.2.1 Το υφιστάμενο ακτινωτό, κατά βάση, οδικό σύστημα που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του αστικού συμπλέγματος, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις αλματωδώς αυξανόμενες σύγχρονες ή προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό, στο Σχέδιο προνοείται:

- * Η κυκλοφοριακή αναβάθμιση των κύριων ακτινωτών δρόμων με διαπλατύνσεις και βελτιώσεις ουσιαστικής κλίμακας.

- * Η δημιουργία επάλληλων πρωτεύοντων δρόμων που θα συνδέουν απευθείας τις δυτικές με τις ανατολικές αστικές περιοχές.
- * Η ουσιαστική αναβάθμιση των κυκλοφοριακών κόμβων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου είτε με νέες κατασκευές είτε με την ένταξη του συστήματος ελέγχου τους σε ενιαίο κεντρικό ηλεκτρονικό σύστημα.

- 9.2.2 Οι ακτινωτοί πρωτεύοντες δρόμοι συγκλίνουν προς το αστικό κέντρο και εξυπηρετούν κινήσεις από περιφερειακές περιοχές ανάπτυξης προς τις κεντρικότερες. Οι δρόμοι της κατηγορίας αυτής θα εξυπηρετούν συνήθως διαδρομές των αστικών συγκοινωνιών και γενικά αποτελούν εξαιρετικά ευαίσθητα και κρίσιμα τμήματα του συνολικού συστήματος. Οι περιμετρικοί πρωτεύοντες συμπληρώνουν λειτουργικά τους ακτινωτούς και έχουν βασικό ρόλο την αποσυμφόρηση των τελευταίων και των κεντρικότερων περιοχών ανάπτυξης (Σχ. 4). Οι περιμετρικοί πρωτεύοντες σχηματίζουν ανοικτούς, προς το παρόν, δακτυλίους γύρω από ημικυκλικούς αστικούς τομείς και προβλέπεται να συμπληρωθούν όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες (Σχ. 3).
- 9.2.3 Τρεις από τους περιμετρικούς πρωτεύοντες έχουν εντελώς ιδιόζουσα σημασία για τη λειτουργία του αστικού οδικού συστήματος. Ο Εσωτερικός Περιμετρικός Π1 ταυτίζεται με τον υφιστάμενο δρόμο που περιβάλλει τα ενετικά τείχη και θα εξυπηρετεί κύρια την Περιτειχισμένη Πόλη και το Αστικό Εμπορικό Κέντρο. Ο Ενδιάμεσος Περιμετρικός Π2 περικλείει και εξυπηρετεί τον πιο συμπαγή και πυκνοδομημένο τομέα της πόλης. Κύρια λειτουργία του είναι η ανακατανομή της τροχιάς κίνησης στους συγκλίνοντες ακτινωτούς δρόμους και η εξυπηρέτηση μείζονων σε σημασία αστικών αναπτύξεων που κείνται εκατέρωθεν του. Ο Εξωτερικός Περιμετρικός Π3, τμήματα του οποίου έχουν ολοκληρωθεί, σε περιορισμένα πλάτη προς το παρόν, θα λειτουργεί τόσο σαν κύριος παρακαμπτήριος της εσωτερικής αστικής περιοχής όσο και σαν άξονας για περιφερειακές διακινήσεις, μέχρι τον καθορισμό άλλου τέτοιου άξονα.
- 9.2.4 Το σύνολο των περιμετρικών πρωτεύοντων αξόνων πολλαπλασιάζει σε σημαντικό βαθμό τις επιλογές διακίνησης και απαμβλύνει την πλήρη, μέχρι πρόσφατα, εξάρτηση από τους ακτινωτούς δρόμους. Ταυτόχρονα, αναμένεται ότι σταδιακά θα επιλυθεί και το σοβαρό πρόβλημα διασφάλισης επαρκών και κατάλληλων σημείων γεφύρωσης της κοίτης του Πεδιαίου.
- 9.2.5 Το πρωτεύον οδικό δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για ενδοαστικές διακινήσεις μέχρι το 2001. Τμήματα του δικτύου ενδέχεται να μη θεωρηθούν σαν έργα προτεραιότητας κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Σχεδίου. Η διασφάλιση των οδεύσεων τους, εντούτοις, μέσα από τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι οι οδεύσεις δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστικές και επιβάλλουν μακροπρόθεσμο προγραμματισμό.
- 9.2.6 Το πρωτεύον οδικό δίκτυο, και ιδιαίτερα οι περιμετρικοί δρόμοι, θα λειτουργήσουν σαν ολοκληρωμένο σύστημα όταν οι συνθήκες επιτρέψουν την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης (Σχ. 3). Μέχρι τότε, το τμήμα του οδικού δικτύου που βρίσκεται στις ελεύθερες περιοχές της πρωτεύουσας θα εξυπηρετεί τις κυκλοφοριακές ανάγκες της περιοχής του Σχεδίου.
- 9.2.7 Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς διακίνησης πάνω στο πρωτεύον οδικό δίκτυο κυρίως. Για την επίτευξη του στόχου, οι απευθείας συνδέσεις δευτερευόντων δρόμων όπως και οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις θα περιορίζονται, όσο είναι δυνατό, και θα είναι

ελεγχόμενες, όπου θεωρείται αναγκαίο, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η κυκλοφοριακή δυναμικότητα του δικτύου. Η πολιτική αυτή θα συμβάλει τόσο στον περιορισμό των ατυχημάτων όσο και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των πρωτεύοντων δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει αποδεδειγμένα στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα.

- 9.2.8 Κατά τον ακριβή σχεδιασμό και την κατασκευή των πρωτεύοντων δρόμων του Τοπικού Σχεδίου θα λαμβάνεται υπόψη η ανάγκη σχεδιασμού των στοιχείων που θεωρούνται αναγκαία, ώστε να διασφαλισθεί η ενιαία λειτουργία περιοχών που βρίσκονται εκατέρωθεν των ανωτέρω δρόμων. Τέτοια στοιχεία μπορεί να είναι διαβάσεις πεζών κατάλληλου τύπου, ανάλογα με την περίπτωση, η διασφάλιση της συνέχειας του προγραμματιζόμενου συστήματος πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ.
- 9.2.9 Σε περιπτώσεις πρωτεύοντων δρόμων που διασχίζουν περιοχές ή στοιχεία με περιβαλλοντική αξία, θα λαμβάνεται κάθε δυνατή πρόνοια, τόσο κατά το λεπτομερή σχεδιασμό όσο και κατά την κατασκευή τους, με στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος.
- 9.2.10 Στον προγραμματισμό του πρωτεύοντος οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων, οι οποίοι θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο θα καθορισθεί μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών και άλλων δεδομένων. Σε ότι αφορά τις προτεραιότητες υλοποίησης, έχουν ήδη επιλεγεί πέντε κόμβοι οι οποίοι θεωρούνται σαν έργα προτεραιότητας.

9.3 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

- 9.3.1 Σε ότι αφορά τις κεντρικότερες αστικές περιοχές, με έμφαση στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και την Περιτειχισμένη Πόλη, και τους ιστορικούς ή/και λειτουργικούς πυρήνες άλλων διοικητικών ενοτήτων της περιοχής του Σχεδίου, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη θέση πως η ικανότητα του οδικού δικτύου να ικανοποιήσει τις μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας είναι πεπερασμένη.
- 9.3.2 Από την πιο πάνω γενική τοποθέτηση προκύπτει η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, που αφορά την υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης κυρίως σε σχέση με γενικότερα προβλήματα βέλτιστης διαχείρισης του υφιστάμενου ή εφικτού οδικού δικτύου. Η κυκλοφοριακή διαχείριση θεωρείται γενικά σαν η προσφορότερη λύση για την αύξηση της λειτουργικής δυναμικότητας του υφιστάμενου οδικού δικτύου μέσα σε ρεαλιστικά οικονομικά και κοινωνικά αποδεκτά πλαίσια, χωρίς πολυδάπανες διαπλατύνσεις ή νέες κατασκευές.
- 9.3.3 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελούν στρατηγική επιλογή του Σχεδίου και θα συμβάλουν στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί) όπως και στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν μονοδρομήσεις σε εσωτερικά οδικά δίκτυα επιμέρους περιοχών κατοικίας ή απασχόλησης, λωρίδες αποκλειστικής κυκλοφορίας λεωφορείων σε δρόμους πρωταρχικής σημασίας, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ. και πρέπει να υιοθετούνται μετά από ολοκληρωμένες μελέτες Σχεδίων Περιοχής.
- 9.3.4 Μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης εφαρμόζονται ήδη σαν μέρος του Σχεδίου Πεζοδρόμησης των οδών Λήδρας και Ονασαγόρου, ενώ θα επεκταθούν και σε άλλες περιοχές της Πε-

ριτειχισμένης Πόλης. Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και οι περιοχές των ιστορικών πυρήνων και των Περιφερειακών Εμπορικών Κέντρων επιμέρους Δήμων της περιοχής του Σχεδίου αποτελούν τους προσφορότερους χώρους για μελέτη και υιοθέτηση τέτοιων μέτρων.

9.4 Δημόσιες Συγκοινωνίες

9.4.1 Η στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε σημαντικό βαθμό, ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στην ουσιαστική αναβάθμιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος των δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά και αγροτικά λεωφορεία). Αναμένεται ότι τα μέσα αυτά θα υποβοηθήσουν στη σταδιακή απάβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του Σχεδίου, τα οποία θα τείνουν να διογκώνονται προοδευτικά. Στο Σχέδιο, συνεπώς, αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των μέσων δημόσιας συγκοινωνίας από το κοινό.

9.4.2 Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται κυρίως στη δημιουργία εκείνων των λειτουργικών προϋποθέσεων που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν, μέχρι το 2001, σημαντικό ποσοστό των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.

9.4.3 Για την επίτευξη των ανωτέρω γενικών στόχων, στο Τοπικό Σχέδιο περιέχονται πρόνοιες για τα ακόλουθα:

- * Την ουσιαστική βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχονται από τα μέσα δημόσιας συγκοινωνίας, με ιδιαίτερη έμφαση στην αναβάθμιση της ποιότητας και ανταγωνιστικότητας τους. Με τη σταδιακή ενοποίηση και οργάνωση του αστικού συμπλέγματος, αναμένεται ότι οι δημόσιες συγκοινωνίες θα διαδραματίζουν ουσιαστικό ρόλο στην ικανοποίηση των αναγκών καθημερινής διακίνησης, ενώ θα συμβάλουν στη μείωση του βαθμού εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- * Επαναπροσδιορισμό των διαδρομών των δημόσιων συγκοινωνιών, 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.
- * Ενθάρρυνση της διακίνησης επιβατών προς το Αστικό Εμπορικό Κέντρο με λεωφορεία με παράλληλο περιορισμό της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- * Δημιουργία δύο Τερματικών Σταθμών Αστικών Λεωφορειών σε περιφερειακά στρατηγικά σημεία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και ενός διαμετακομιστικού σταθμού στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου. Για τα αγροτικά λεωφορεία προνοούνται δύο χώροι ολοήμερης στάθμευσης σε τοποθεσίες που θα επιλεγούν από τους αρμόδιους φορείς (Σχ. 15).
- * Μελέτη για εισαγωγή ειδικών λωρίδων κυκλοφορίας για τα αστικά λεωφορεία (bus-lanes), όπου αυτό είναι εφικτό.
- * Εισαγωγή νέας υπηρεσίας λεωφορειών μικρού μεγέθους (mini-buses) για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Περιτειχισμένης Πόλης.

9.4.4 Πρόσθετα με τα πιο πάνω, θα πρέπει να μελετηθεί η σκοπιμότητα επιδότησης ορισμένων διαδρομών προς σημαντικά κέντρα απασχόλησης και το Πανεπιστήμιο και επέκτασης των υπηρεσιών που προσφέρουν τα σχολικά λεωφορεία. Σε νέες περιοχές ανάπτυξης είναι ανάγκη να αναβαθμιστεί η σχέση ανάμεσα στις χρήσεις που καθορίζονται και τις δημόσιες συγκοινωνίες.

9.5 Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων

9.5.1 Στο Τοπικό Σχέδιο θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν μέτρα που θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού με μέσα άλλα από τα μηχανοκίνητα, ιδιαίτερα για κινήσεις μικρών και μέσων αποστάσεων. Παρόλο που η σχετική πρόνοια είναι δυνατό να αντιμετωπίζεται προς το παρόν με σκεπτικισμό, παραδείγματα από το εξωτερικό, και ιδιαίτερα από την Ευρώπη, πείθουν ότι η σχετική πολιτική μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα πολύ σημαντικά αποτελέσματα, ιδιαίτερα σε σχέση με πληθυσμιακές ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο με σχετική ευχέρεια (νέοι και κοινό που ευαισθητοποιείται στην ανάγκη αλλαγής των τρόπων διακίνησης).

9.5.2 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλάτων προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

- * Η μεθοδική και σταδιακή ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με τα βασικά κέντρα δραστηριότητας, τα μεγαλύτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα και τους ελεύθερους χώρους πρασίνου. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάπτυξη του συστήματος πεζοδρόμων στην περιτειχισμένη πόλη και τα ιστορικά κέντρα των προαστείων. Στην προγραμματιζόμενη ανάπτυξη της κοίτης του Πεδιαίου περιλαμβάνεται και συνεχής πεζόδρομος με πρόνοια για ξεχωριστή λωρίδα για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό.
- * Οι ανάγκες κίνησης πεζών και ποδηλατιστών 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.
- * Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, σε όλες τις περιπτώσεις που αναλαμβάνονται έργα αναβάθμισης του πρωτεύοντος οδικού δικτύου ή δρόμων που καθορίζονται σαν Άξονες Δραστηριότητας. Τέτοια λωρίδα προγραμματίζεται για παράδειγμα, κατά μήκος του άξονα που ενώνει το Πανεπιστήμιο Κύπρου με το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και τις πιθανές περιοχές διαμονής των φοιτητών του.
- * Η δημιουργία περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα μέσα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα τοπικά εμπορικά κέντρα, στους παραδοσιακούς πυρήνες προαστείων και περιχώρων και στην περιτειχισμένη πόλη. Τέτοια έργα θα μελετούνται σε λεπτομέρεια στο πλαίσιο Σχεδίων Περιοχής, όπου η ενεργός συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα και το ευρύτερο κοινό θεωρείται απολύτως αναγκαία.

9.6 Στάθμευση

9.6.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται, επίσης, η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στο κέντρο της πόλης, όσο και σε άλλες περιοχές ανάπτυξης. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- * Πλήρης ικανοποίηση των αναγκών για στάθμευση εξυπηρέτησης ώστε να εξασφαλίζεται

ομαλή λειτουργία των διαφόρων χρήσεων (operational parking). Οι σχετικές ανάγκες θα ικανοποιηθούν τόσο μέσω ιδιωτικών αναπτύξεων (στο πλαίσιο παροχής σχετικών κινήτρων) όσο και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.

- * Η στάθμευση κατά μήκος δρόμων, ιδιαίτερα του πρωτεύοντος οδικού δικτύου και των σημαντικότερων κόμβων του, θα ελέγχεται αυστηρά και θα επιτρέπεται μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαία.
- * Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους (off-street) κυρίως.
- * Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο της Λευκωσίας.
- * Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεων τους με τις δημόσιες συγκοινωνίες.

9.6.2 Στο Παράρτημα Γ του παρόντος Σχεδίου καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής, που θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει και την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

9.6.3 Ιδιαίτερα σημαντικά προβλήματα στάθμευσης αντιμετωπίζονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II. Τα προβλήματα αυτά, όπως παρουσιάζονται σήμερα και αναμένεται ότι θα εξελιχθούν στο μέλλον, απειλούν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης και πρέπει να αντιμετωπισθούν άμεσα και αποτελεσματικά. Για το σκοπό αυτό, στις πιο πάνω περιοχές είναι αναγκαίο να εντοπισθούν χώροι οι οποίοι κρίνονται σαν κατάλληλοι από άποψη χωροθέτησης, προσπέλασης και μεγέθους για τη δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης για το κοινό. Στους χώρους αυτούς θα διασφαλίζεται η δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες, όπου είναι εφικτό.

9.6.4 Για την Περιτειχισμένη Πόλη της Λευκωσίας και τους ιστορικούς πυρήνες των προαστείων θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που πρέπει να προκύπτει μετά από την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής. Στις ανωτέρω περιοχές οι δυνατότητες παροχής χώρων είναι εξαιρετικά περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους.

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

9.7 Εφαρμογή

9.7.1 Η πιο πάνω πολιτική θα εφαρμοσθεί με βάση συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα. Βραχυπρόθεσμα, προτεραιότητα πρέπει να δοθεί στην υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης με παράλληλη προώθηση ορισμένων έργων άμεσης ανάγκης έτσι ώστε να απαμβλυνθούν οι υφιστάμενες πιέσεις πάνω σε τμήματα του οδικού δικτύου. Επόμενη προτεραιότητα είναι η βελτίωση, διαπλάτυση και επανασχεδιασμός υφιστάμενων δρόμων, δεδομένου ότι ο επηρεασμός

ιδιοκτησιών γης θα είναι περιορισμένος. Η κατασκευή των νέων δρόμων αποτελεί την τελική φάση εφαρμογής των πιο πάνω προνοιών.

9.8 Περιβαλλοντικές Περιοχές

- 9.8.1 Το πρωταρχικό σύστημα κυκλοφορίας ορίζει, πρόσθετα προς τους άλλους του ρόλους, και τις "περιβαλλοντικές περιοχές" σαν χωροδομικές και λειτουργικές αστικές μονάδες. 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. 5.
- 9.8.2 Η σχέση μεταξύ των Περιβαλλοντικών Περιοχών και του πρωτεύοντος αστικού οδικού δικτύου είναι εξαιρετικά σημαντική, δεδομένου ότι μόνο με τη σταδιακή δημιουργία του ανωτέρω δικτύου θα καταστεί δυνατή η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και περιβάλλοντος μέσα στις Περιβαλλοντικές Περιοχές.

10. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ.

- 10.1 Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη καλύπτουν το μεγαλύτερο ποσοστό της γης η οποία περιλαμβάνεται μέσα στο καθοριζόμενο Όριο Ανάπτυξης. Η σημασία συνεπώς των περιοχών αυτών, τόσο λόγω της μεγάλης τους έκτασης όσο και του ρόλου που διαδραματίζουν στη συνολική οργάνωση του αστικού συγκροτήματος, είναι εξαιρετικά μεγάλη.
- 10.2 Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με εξαιρετική προσοχή και με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση εκείνων των συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές κατοικίας καθορίστηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της στρατηγικής ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 10.3 Η έκταση γης, η οποία σύμφωνα με το παρόν Σχέδιο εντάσσεται μέσα στις Οικιστικές Ζώνες, προσφέρει δυνατότητα στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2001. Η έκταση αυτή αυξήθηκε σημαντικά, σε σχέση με εκείνη που προέβλεπε το Σχέδιο όπως δημοσιεύθηκε την 1/12/90, αφού λήφθηκαν υπόψη οι μηχανισμοί λειτουργίας της αγοράς γης, με βασικό στόχο την απάβλυνση των ανησυχιών για το ενδεχόμενο στενότητας στην πραγματική προσφορά γης κατάλληλης για οικιστικούς σκοπούς στην αγορά. Η Πολεοδομική Αρχή θα παρακολουθεί τις εξελίξεις όπως θα διαμορφωθούν στο μέλλον, έτσι ώστε στην Αναθεώρηση του Σχεδίου να μπορούν να ρυθμισθούν τυχόν προβλήματα που θα προκύψουν.
- 10.4 Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των "περιβαλλοντικών περιοχών" (Σχ. 5) που στοχεύει ανάμεσα σε άλλα, στην εξασφάλιση ομοιόμορφων και ικανοποιητικών προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων και σε σχετική λειτουργική αυτάρκεια. Στο Τοπικό Σχέδιο οι περιοχές κατοικίας δεν αντιμετωπίζονται μονοσήμαντα σαν χώροι "υπνωτηρίων", αλλά αντίθετα επιδιώκεται ο εμπλουτισμός τους με στοιχεία και χαρακτηριστικά ζωντανών αστικών κυττάρων. Ουσιώδες χαρακτηριστικό της προβλεπόμενης δομής και λειτουργίας της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου είναι η ιεράρχηση των περιοχών κατοικίας σε Γειτονίες, Ενορίες και Οικιστικές Περιφέρειες. Η ιεράρχηση αυτή δεν είναι εμφανής, αλλά προκύπτει από τη φιλοσοφία της περιβαλλοντικής περιοχής.
- (α) Οι **Γειτονίες** αποτελούν τη μικρότερη οικιστική ενότητα, από την άποψη της αστικής οργάνωσης, και προβλέπεται να έχουν πληθυσμό της τάξης των 2500-3000 ατόμων περίπου (όσος δηλαδή είναι απαραίτητος για τη λειτουργία ενός δημοτικού σχολείου). Η εμπορική εξυπηρέτηση διασφαλίζεται σε επίπεδο μικροκαταστήματος (corner shop), που θα αφορά κυρίως την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών του τοπικού πληθυσμού. Η βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος και η διαφύλαξη των ανέσεων και της ιδιωτικότητας του τοπικού πληθυσμού αποτελούν θεμελιώδεις αρχές πολεοδομικού σχεδιασμού σε επίπεδο γειτονιάς.
- (β) Οι **Ενορίες** αποτελούνται από δύο ή τρεις γειτονίες και θα έχουν πληθυσμό από 5000 μέχρι 10000 άτομα περίπου. Οι ανάγκες εξυπηρέτησης του πληθυσμού θα καλύπτονται

σε επίπεδο Τοπικών Εμπορικών Κέντρων ή Αξόνων Δραστηριότητας κατηγορίας III (γραμμικά κέντρα) που θα διαθέτουν καταστήματα, διευκολύνσεις και κοινοτικές υπηρεσίες και θα προσφέρουν, εκτός των άλλων, και ευκαιρίες τοπικής απασχόλησης με στόχο την διεύρυνση της τοπικής οικονομικής βάσης. Οι προσφερόμενες υπηρεσίες περιλαμβάνουν και σχολεία μέσης εκπαίδευσης, τα οποία θα εξυπηρετούν πληθυσμό μέχρι 10000 ατόμων περίπου. Οι ενορίες προβλέπεται να διαδραματίσουν πολύ σημαντικό ρόλο, ιδιαίτερα σε ότι αφορά τη δημιουργία κοινοτικής ταυτότητας και την ενθάρρυνση κοινοτικής συμμετοχής. Η λειτουργία των περιοχών αυτών θα μελετηθεί λεπτομερώς μέσα από την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής.

- (γ) Οι **Οικιστικές Περιφέρειες** σχηματίζονται από τη χαλαρή ομαδοποίηση ενοριών και ο πληθυσμός τους θα ανέρχεται σε 15000-20000 άτομα περίπου. Ο πληθυσμός θα εξυπηρετείται από Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα ή 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I ή II, που θα αποτελούν τα επίκεντρα δραστηριότητας και θα προσφέρουν ποικιλία υπηρεσιών και διευκολύνσεων. Η χωροθέτηση και η κατανομή των κέντρων αυτών φαίνεται στο Σχέδιο 3. Αναμένεται ότι οι οικιστικές περιοχές που βρίσκονται μεταξύ του κέντρου της πόλης και του ενδιάμεσου περιμετρικού δρόμου θα εξυπηρετούνται είτε από το Αστικό Εμπορικό Κέντρο είτε από 'Αξονες Δραστηριότητας των πιο πάνω κατηγοριών, μερικοί από τους οποίους θα λειτουργούν και σαν περιφερειακά κέντρα.

- 10.5 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προβλέπεται ότι θα χρειασθούν 11000 νέες οικιστικές μονάδες περίπου για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών μέχρι το έτος 2001, με αποτέλεσμα να αναμένεται ότι ο μέσος ετήσιος ρυθμός ανέγερσης νέων κατοικιών θα ανέρχεται σε 1000 μονάδες περίπου. Ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η ενθάρρυνση συγκέντρωσης του μεγαλύτερου ποσοστού της μελλοντικής ανάπτυξης μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης.
- 10.6 Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υπερβολικά ψηλές τιμές της γης και ιδιαίτερα των οικοπέδων, η περιορισμένη πραγματική προσφορά γης και οικοπέδων για ανάπτυξη σε προσιτές τιμές και η στενότητα των διαθέσιμων πόρων για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων. Τα προβλήματα αυτά, που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες, επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών ομάδων να στεγαστούν μέσα στις καθοριζόμενες Περιοχές Ανάπτυξης. Έτσι ενισχύουν έμμεσα τις πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζουν την ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και τη δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.
- 10.7 Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου προνοεί για τα ακόλουθα:
- (α) Τη συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να αξιοποιείται στο βέλτιστο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των καθορισμένων περιοχών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες και των χαμηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Τονίζεται ότι την πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετήσουν και οι δημόσιοι φορείς υλοποίησης στεγαστικών αναπτύξεων στον μελλοντικό τους προγραμματισμό.
- (β) Τη συνέχιση του ζωτικού ρόλου που διεδραμάτισε μέχρι σήμερα 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 υλοποίηση στεγαστικών αναπτύξεων χαμηλού κόστους, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών (ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε μέτρα για έλεγχο των τιμών της γης και για 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.
- (ε) Την ενθάρρυνση στέγασης μόνιμου πληθυσμού σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες, μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να αξιοποιηθούν επωφελώς τα αρχιτεκτονικά σύνολα και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η υφιστάμενη κοινωνική συνοχή.

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

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης και δείχνονται τόσο στο Σχέδιο Ανάπτυξης, όσο και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με το κωδικό χαρακτηριστικό Κα.
- (β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια εμπορικού άξονα σε επίπεδο ισογείου (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών και τμήματα των πυρήνων των προαστείων).
- (γ) Σε μεικτές Βιοτεχνικές/Οικιστικές Ζώνες που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με το κωδικό χαρακτηριστικό ΒδΚ.
- (δ) Σε Πολεοδομικές Ζώνες με το κωδικό χαρακτηριστικό ΚΓ, όπου καθορίζονται σαν επικρατούσες χρήσεις τα γραφεία και η κατοικία.

Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές έξω από το Όριο Ανάπτυξης.

10.9 Η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει κατά κανόνα την οικιστική ανάπτυξη σε περιοχές που βρίσκονται έξω από το Όριο Ανάπτυξης, όπως αυτό καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο. Παρόλα αυτά, σε τέτοιες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση μονοκατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο δεν θα βρίσκεται σε Βιομηχανική, Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη.
- (β) Το τεμάχιο στο οποίο θα αναγερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδό τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4000 τ.μ.) ανά μονοκατοικία, όπως τούτο ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90.

Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιούνται οι περιορισμοί του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών.

Νοείται περαιτέρω ότι ο αριθμός των μονοκατοικιών δεν πρέπει να ξεπερνά τις τέσσερις, νοουμένου ότι το επιτρέπει ο συντελεστής δόμησης, το μέγεθος του τεμαχίου

όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περίπτωση που θα αναγεθούν πέραν της μίας μονοκατοικίας).

- (γ) Η προτιθέμενη για ανέγερση μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής και αποδεκτής αισθητικής στάθμης (ικανοποίηση του πλαισίου αισθητικού ελέγχου για τη συγκεκριμένη περιοχή).
- (δ) Η θέση της μονοκατοικίας καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου στο οποίο θα αναγεθεί θα εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.

10.10 Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί να εκδώσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες ή Περιοχές, νοούμενου ότι η προτιθέμενη ανέγερση της μονοκατοικίας είναι αναγκαία για την απρόσκοπτη διεξαγωγή κτηνοτροφικής απασχόλησης σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει σαν κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία και το εμβαδό της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μία μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για την έκδοση τέτοιας άδειας πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις (β), (γ) και (δ) της παραγράφου 10.9.

10.11 Επιπρόσθετα, σε ειδικές περιπτώσεις, ο Υπουργός Εσωτερικών μπορεί να επιτρέψει κατ' εξαίρεση την ανέγερση μονοκατοικίας και σε τεμάχια γης που κατά την 1/12/90 είχαν εμβαδό μικρότερο των 4000 τ.μ., για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του ιδιοκτήτη του τεμαχίου ή των παιδιών του, νοούμενου ότι αυτοί δεν διαθέτουν άλλο/α τεμάχιο/α γης μέσα σε περιοχές του Τοπικού Σχεδίου που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη.

Άλλες χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

10.12 Σε περιοχές κατοικίας καθορίζεται ότι η οικιστική χρήση θα είναι η επικρατούσα. Παρόλα αυτά, στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, νοούμενου ότι:

- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την κατοικία.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών.
- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση σε γειτονικές ιδιοκτησίες.
- (δ) Λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης χρήσης δεν θα προκληθεί μείωση των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών ή της ευρύτερης περιοχής (πχ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
- (ε) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν το θεωρήσει απαραίτητο, να απαιτήσει αύξηση των αναφερόμενων προτύπων, για τη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες.

10.13 Σαν τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι θα τηρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις, αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων, ψιλικών ή τα περίπτερα ή τα μικρά γραφεία με εμβαδό της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, που προορίζονται για την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Παράλληλα, σε πε-

ριπτώσεις οικιστικών περιοχών, οι οποίες κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν εξυπηρετούνται επαρκώς από τις καθοριζόμενες βαθμίδες περιοχών εμπορικής εξυπηρέτησης, είναι δυνατό να επιτραπούν στέγες γερόντων, μικρής κλίμακας γυμναστήρια, νηπιαγωγεία και βρεφοκομικοί σταθμοί, φροντιστήρια, κ.ο.κ., σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου. Σε τέτοιες περιπτώσεις μελλοντική αίτηση για αλλαγή της χρήσης για την οποία παραχωρείται η Πολεοδομική Άδεια σε άλλο τύπο χρήσης θα αντιμετωπίζεται με ουσιαστικό γνώμονα τη διαφύλαξη των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης. Στόχος των δυνατοτήτων που παρέχονται με την παρούσα πρόνοια είναι η αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ενότητες και η βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού (σχετικές πληροφορίες παρέχονται και στο Κεφάλαιο 12).

Υποδιαίρεση οικιστικών μονάδων

- 10.14 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοούμενου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεασθούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης της οικείας περιβαλλοντικής περιοχής, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης και δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου. Νοείται ότι θα τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες του Σχεδίου.

Άλλες πρόνοιες

- 10.15 Οι νέες οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να ικανοποιούν με ουσιαστικό τρόπο ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιλαμβάνουν τις κοινόχρηστες λειτουργίες, υπηρεσίες και ανοικτούς χώρους πρασίνου που προκύπτουν από την κλίμακα της ανάπτυξης, να προσφέρουν άνετη προσπέλαση σε περιοχές απασχόλησης μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς, και να εξασφαλίζουν υψηλή ποιότητα φυσικού περιβάλλοντος.
- 10.16 Πέραν των ανωτέρω προνοιών, τονίζεται η ιδιαίτερη σημασία που αποδίδεται στην αναβάθμιση των δυνατοτήτων οικιστικής ανάπτυξης σε παλαιότερες περιοχές κατοικίας της πρωτεύουσας, οι οποίες έχουν επηρεασθεί δραματικά από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης. Για την υλοποίηση του ανωτέρω στόχου καθορίζεται ότι στην Πολεοδομική Ζώνη Κα4 των ενοριών Καϊμακλίου και Ομορφίτας, και επειδή αυτή γειτνιάζει άμεσα με τη Νεκρή Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την αύξηση του καθοριζόμενου συντελεστή δόμησης από 1.20:1 σε 1.40:1 νοούμενου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων (τρεις), το ποσοστό κάλυψης (0.50:1) και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος (11.30 μέτρα) διατηρούνται όπως προνοούνται στην Πολεοδομική Ζώνη Κα4.
 - (β) Η αίτηση αφορά αποκλειστικά οικιστική ανάπτυξη και η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης χρησιμοποιείται για την άμεση κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του ιδιοκτήτη του οικοπέδου ή μελών της οικογένειάς του (αφορά μέλη με πρώτο βαθμό συγγένειας μόνο).
 - (γ) Η πρόνοια της παραγράφου 4.5 (vii) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, η οποία αναφέρεται σε εμβαδά εξωστών/καλυμμένων βεραντών που δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, θα ισχύει μόνο στο βαθμό που πληρούται η προϋπόθεση (α) ανωτέρω.

Εφαρμογή Πολιτικής

- 10.17 Οι πρόνοιες 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 στην παραγωγή κατοικίας από τον ιδιωτικό τομέα και τα πρότυπα που θα προσφέρουν. Το σύνολο της οικιστικής πολιτικής αναμένεται να υλοποιηθεί με την εφαρμογή μέτρων που στηρίζονται τόσο στον πολεοδομικό έλεγχο όσο και στην παροχή κατάλληλων κινήτρων.

11. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ, ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ.

- 11.1 Ο δευτερογενής τομέας της τοπικής οικονομίας έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την εν γένει ανάπτυξη της Λευκωσίας, δεδομένου ότι σε αυτόν απασχολείται σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού και δημιουργεί εισροή εισοδημάτων. Η σημασία της βιομηχανίας και της βιοτεχνίας, συνεπώς, όπως και των αποθηκών, σαν χρήσης υποστήριξης τόσο της βιομηχανίας όσο και της εμπορικής δραστηριότητας, αναγνωρίζονται πλήρως. Για τους πιο πάνω λόγους, ουσιαστικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διάθεση επαρκούς και κατάλληλης γης για χρήση από τους αναφερόμενους τομείς οικονομικής δραστηριότητας.
- 11.2 Η κατανομή της βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας γινόταν μέχρι το 1990 με περιστασιακό τρόπο στις περισσότερες περιπτώσεις. Παρά τα μέτρα πολιτικής που υιοθέτησε από χρόνια ο δημόσιος τομέας για τη χωροθέτηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων (καθορισμός Βιομηχανικών Ζωνών και ανάπτυξη Βιομηχανικών Περιοχών) η σημερινή κατανομή και λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου δημιουργεί τα πιο κάτω προβλήματα:
- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις είναι διασκορπισμένες σε όλες τις αστικές περιοχές, αδιάκριτα από τον βαθμό όχλησης και τις επικρατούσες χρήσεις.
 - (β) Οι συνέπειες της ανεξέλεκτης διασποράς είναι ιδιαίτερα έντονες σε περιοχές κατοικίας, όπου σε πολλές περιπτώσεις δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και μειώνονται σε ουσιαστικό βαθμό οι ανέσεις ζωής των περίοικων. Η περιοχή Παλλουριώτισσας αποτελεί τυπικό παράδειγμα υποβάθμισης τέτοιας περιοχής.
 - (γ) Μέχρι το 1990, ο ανεπαρκής έλεγχος στη χωροθέτηση εργαστηρίων και αποθηκών είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος των περισσότερων αστικών περιοχών. Εκτός από την άμεση όχληση (ρύπανση της ατμόσφαιρας και του εδάφους, θόρυβος, οσμές, σκόνη, κραδασμοί κ.α.), οι χρήσεις αυτές προκαλούν και σειρά έμμεσων προβλημάτων σε σχέση με την κυκλοφοριακή επιβάρυνση και τους χώρους στάθμευσης.
 - (δ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες συχνά αντιμετωπίζονται προβλήματα έγκαιρης ανάπτυξης μια και αυτή εξαρτάται άμεσα από την ενεργοποίηση των ιδιωτών ιδιοκτητών γης. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς επηρεάζεται από την έγκαιρη παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής και τις τιμές της γης και την προθυμία των ιδιοκτητών της να τη διαθέσουν στην αγορά σύμφωνα με τη ζήτηση.
- 11.3 Οι γενικοί στόχοι των μέτρων πολιτικής που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας είναι οι ακόλουθοι:
- (α) Η διαφύλαξη των υφιστάμενων και η αύξηση των ευκαιριών ορθολογικής 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 που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές σε άλλες καταλληλότερες, οι οποίες καθορίζονται με βάση λειτουργικές και χωροταξικές παραμέτρους.

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

11.4 Στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες βιομηχανικών και βιοτεχνικών οικοδομών:

- (α) Βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες αυξημένου βαθμού οχληρίας,
- (β) βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού οχληρίας,
- (γ) εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας, και
- (δ) εργαστήρια περιορισμένου βαθμού οχληρίας.

Οι ορισμοί των διαφόρων τύπων βιομηχανικών οικοδομών περιέχονται στο Παράρτημα Α του παρόντος Σχεδίου. Οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές και Ζώνες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπως και η έκτασή τους φαίνονται σε Πίνακα στο τέλος του παρόντος Κεφαλαίου και στο Σχ. 9.

Βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού οχληρίας και αποθήκες

11.5 Οι βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού οχληρίας και οι αποθήκες, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, θα επιτρέπονται στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές, που καθορίζονται στο Σχέδιο. Η έκταση των Ζωνών/Περιοχών θεωρείται γενικά ικανοποιητική όταν ληφθεί υπόψη τόσο η υφιστάμενη κατάσταση όσο και οι προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες του βιομηχανικού τομέα. Οι Ζώνες/Περιοχές είναι χωροθετημένες ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε τρόπο ώστε να παρέχονται δυνατότητες βιομηχανικής ανάπτυξης σε διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, και διαθέτουν καλή συγκοινωνιακή προσιτότητα. Εκτός από τις υφιστάμενες Ζώνες/Περιοχές, στο οριστικοποιημένο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του 1990, προβλέπεται η επέκταση της Βιομηχανικής Ζώνης Στροβόλου, της Βιομηχανικής Ζώνης νότια των Λατσιών και της Βιομηχανικής Ζώνης Κάϊμακλίου/ Παλουριώτισσας.

Βιομηχανίες αυξημένου βαθμού οχληρίας

11.6 Οι βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες αυξημένου βαθμού οχληρίας θα χωροθετούνται αποκλειστικά στην Βιομηχανική Ζώνη αυξημένου βαθμού οχληρίας Γερίου-Δαλίου που έχει συνολική έκταση 80 εκταρίων περίπου, έτσι ώστε να μην επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό αστικές ή αγροτικές χρήσεις στην περιοχή του Σχεδίου. Αιτήσεις για βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου θα υποβάλλονται σε ιδιαίτερα ενδελεχή πολεοδομικό έλεγχο, που θα στοχεύει στη διασφάλιση των προϋποθέσεων για ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής ρύπανσης και όχλησης.

Βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος και άλλες βιομηχανίες παρόμοιου τύπου

11.7 Οι βιομηχανίες παραγωγής και διάθεσης έτοιμου σκυροδέματος, ή άλλες βιομηχανίες ανάλογου τύπου, θα χωροθετούνται μέσα στην καθορισμένη Βιομηχανική Ζώνη Αυξημένου Βαθμού Οχληρίας. Νοείται ότι σε περίπτωση που οι αναφερόμενες βιομηχανίες δεν διαθέτουν σύγχρονο εξοπλισμό για περιορισμό της οχληρίας και της ρύπανσης της ατμόσφαιρας, αυτές θα χωροθετούνται μέσα στην ανωτέρω Ζώνη, αλλά κατά προτίμηση μακριά από άλλες βιομηχανίες που ενδέχεται να επηρεασθούν. Σε τέτοια περίπτωση η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει οποιουσδήποτε όρους θεωρεί αναγκαίους για περιορισμό των επιπτώσεων στο περιβάλλον. Τέτοιες βιομηχανίες δεν θα επιτρέπονται σε κανένα άλλο χώρο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.

Εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας

- 11.8 Τα εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας θα επιτρέπονται στη Βιομηχανική Ζώνη αυξημένου βαθμού οχληρίας. Σε ειδικές περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι ο βαθμός οχληρίας που θα δημιουργούν τα προτεινόμενα εργαστήρια δεν είναι ιδιαίτερα αυξημένος, λόγω της φύσης της εργασίας που εκτελείται σε αυτά, η Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση τους σε Βιομηχανικές ή Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές περιορισμένου βαθμού οχληρίας.

Εργαστήρια περιορισμένου βαθμού οχληρίας

- 11.9 Τα εργαστήρια περιορισμένου βαθμού οχληρίας θα επιτρέπονται:

- (α) Στις Ζώνες/Περιοχές που καθορίστηκαν για εγκατάσταση βιομηχανιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας.
- (β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες. Οι Ζώνες αυτές χωροθετήθηκαν ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου με βάση ειδικά κριτήρια, αλλά αναμένεται ότι δεν θα επαρκέσουν για την ικανοποίηση της συνολικής ζήτησης, είτε αυτή προκύπτει από τη δημιουργία νέων βιοτεχνικών επιχειρήσεων, είτε λόγω της μεταστέγασης βιοτεχνιών που λειτουργούν ήδη σε περιοχές άλλων χρήσεων. Οι εξελίξεις στις Βιοτεχνικές Ζώνες θα παρακολουθούνται έτσι ώστε να προωθηθούν οι κατάλληλες ρυθμίσεις κατά την αναθεώρηση του Σχεδίου. Στις Βιοτεχνικές Ζώνες θα επιτρέπονται εργαστήρια με καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 300 τετραγωνικών μέτρων.
- (γ) Στις Μεικτές Ζώνες Βιοτεχνίας και Κατοικίας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο με το χαρακτηριστικό ΒδΚ. Ο καθορισμός Ζωνών αυτού του τύπου γίνεται σε περιπτώσεις περιοχών όπου είχαν δημιουργηθεί εύλογες προσδοκίες στους ιδιοκτήτες γης σε σχέση με τη δυνατότητα ανέγερσης κατοικιών, δεδομένου ότι οι Ζώνες που υπήρχαν πριν την 1/12/90 επέτρεπαν την οικιστική χρήση. Η συνύπαρξη των δύο χρήσεων δεν αποτελεί επιδίωξη του Σχεδίου, αλλά εναπόκειται στον κάθε ιδιοκτήτη η επιλογή της συγκεκριμένης λύσης. Στις αναφερόμενες Μεικτές Ζώνες θα επιτρέπονται εργαστήρια με καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 300 τετραγωνικών μέτρων.

Στην περίπτωση των Πολεοδομικών Ζωνών ΒδΚ, θα επιτρέπεται και η αποκλειστική ανάπτυξη μίας από τις δύο επιτρεπόμενες χρήσεις. Ειδικά για την Πολεοδομική Ζώνη ΒδΚ που καθορίζεται στην οδό Ενότητας στην Παλλουριώτισσα θα ισχύουν ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το επιτρεπόμενο ύψος και ο ανώτατος αριθμός ορόφων που ισχύουν για την Πολεοδομική Ζώνη Κα4, αντί εκείνων που καθορίζονται για τη Ζώνη ΒδΚ.

- (δ) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στις περιοχές μεικτών χρήσεων της Περιτειχισμένης Πόλης και στα Περιφερειακά και Τοπικά Κέντρα, περιλαμβανομένων και των πυρήνων των περιχώρων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι το προτεινόμενο εργαστήριο δεν θα επηρεάσει σε ουσιαστικό βαθμό τις ανέσεις ζωής και εργασίας και την ασφάλεια στην περιοχή.
- 11.10 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει εργαστήρια περιορισμένου βαθμού οχληρίας σε "Άξονες Δραστηριότητας", νοουμένου ότι για τη λειτουργία τους χρειάζεται προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτά και δεν δημιουργούν αυξημένη όχληση στο περιβάλλον ή στις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης του Άξονα.
- 11.11 Στις περιπτώσεις των περιοχών χωροθέτησης που αναφέρονται στην υποπαράγραφο 11.9(δ) και στην παράγραφο 11.10 ανωτέρω, τα εργαστήρια μπορεί να έχουν καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων. Σε περιπτώσεις όπου η οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία βρίσκεται στις αναφερόμενες περιοχές και χρησιμοποιείται για ένα ή περισσότερους από τους ακόλουθους σκοπούς, το καλυμμένο εμβαδό μπορεί να είναι της τάξης των 200 τετραγωνικών μέτρων:

- α. Ζαχαροπλαστική και αρτοποιία,
- β. συναρμολόγηση ή/και επισκευή ηλεκτρονικών ειδών,
- γ. παραγωγή ειδών ένδυσης και υπόδησης,
- δ. παραγωγή ειδών κοσμηματοποιίας,
- ε. κατασκευή κεντημάτων, υφαντουργία και νηματοποιία,
- στ. τυπογραφία
- ζ. χημικές, μικροβιολογικές και οδοντοτεχνικές εργασίες,
- η. αγγειοπλαστική, καλαθοπλεκτική και συναφείς εργασίες,
- θ. κατασκευή ή/και επισκευή ή/και επεξεργασία φωτογραφικού και οπτικού υλικού, και
- ι. παραγωγή ειδών υψηλής τεχνολογίας.

11.12 Στόχος των προνοιών 11.9, 11.10 και 11.11 είναι η ελαχιστοποίηση, όσο είναι δυνατόν και δικαιολογημένο λόγω της φύσης του προτεινόμενου εργαστηρίου, 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.

Επέκταση υφιστάμενων μονάδων εκτός των καθορισμένων Περιοχών και Ζωνών

11.13 Η επέκταση των βιομηχανικών/βιοτεχνικών μονάδων και αποθηκών, που βρίσκονται έξω από τις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές και που λειτουργούν νόμιμα με βάση σχετική άδεια οικοδομής θα επιτρέπεται μόνο μέχρι ποσοστού 10% του υφιστάμενου όγκου, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι η επέκταση που προτείνεται δεν προκαλεί οχληρία στην περιοχή και ότι τηρούνται ορισμένα περιβαλλοντικά κριτήρια (λεπτομέρειες στην παράγραφο 7 του Παραρτήματος Β). 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/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Η μετακίνηση των μονάδων αυτών και των αποθηκών στις καθορισμένες Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές θα ενθαρρυνθεί και διευκολυνθεί με κατάλληλα κίνητρα, τα οποία θα τύχουν επεξεργασίας σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές.

Μέτρα προστασίας γειτονικών χρήσεων

11.14 Πολιτική του Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ελάττωση της οχληρίας που προκαλούν οι υφιστάμενες ή οι μελλοντικές Βιομηχανικές ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές πάνω στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το σκοπό αυτό καθορίζονται απομονωτικές λωρίδες, όπου είναι εφικτό, ενώ παράλληλα η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις ανάπτυξης τεμαχίων που βρίσκονται σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και εφάπτονται των ορίων της, θα μπορεί να απαιτεί την κατάλληλη τοπιοτέχνηση λωρίδας γης η οποία μπορεί να έχει πλάτος μεγαλύτερο του γενικά καθοριζόμενου για την αναφερόμενη χρήση. 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.

Μικρές αυτοτελείς αποθήκες

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

- (α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές με ανώτατο καλυμμένο εμβαδό 150 τετραγωνικά μέτρα,
- (β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, νοουμένου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων.

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

Γενικά χωροθετικά κριτήρια

11.16 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 ρύπανσης και όχλησης,
- (γ) τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης,
- (δ) το επίπεδο ποιότητας του περιβάλλοντος, και
- (ε) το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε επιμέρους περιοχές.

Πολεοδομικές Ζώνες ΒΕ1-Βα3

11.17 Οι Πολεοδομικές Ζώνες ΒΕ1-Βα3 καθορίζονται ως Μεικτές Ζώνες για βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού οχληρίας και οικονομικές δραστηριότητες, ενώ η Πολεοδομική Ζώνη ΒΕ1 καθορίζεται ως Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων. Ως Οικονομικές Δραστηριότητες ορίζονται οι δραστηριότητες μεγάλων ενιαίων επιχειρήσεων ή ομάδων επιχειρήσεων, οι οποίες λόγω της κλίμακας των εργασιών τους, του τύπου και του μεγέθους των εμπορευμάτων που παράγουν ή διακινούν ή/και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, έχουν συνήθως ανάγκη για μεγάλη επιφάνεια γηπέδου. Σε περιπτώσεις τέτοιων επιχειρήσεων θα επιτρέπεται η ανάπτυξη οικοδομικών συγκροτημάτων στα οποία μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία τους και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Σαν παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων αναφέρονται ενδεικτικά οι βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας και οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού με μεγάλο μέγεθος. Νοείται ότι στις καθορισμένες Ζώνες δεν θα επιτρέπονται αναπτύξεις για διευρυμένο λιανικό εμπόριο ούτε και χρήσεις οι οποίες, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, ενδέχεται να δημιουργήσουν οχληρία ή/και να θέτουν σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης.

Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

11.18 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", νοουμένου ότι η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση υφιστάμενης υπερτοπικής τροχαίας κυκλοφορίας.

Νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις η χρήση μπορεί να επιτρέπεται δεδομένου ότι αυτή δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρό-

μου, δεν δημιουργεί οχληρία και δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακαίμενων 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 ή Ζώνη	Έκταση (Ha)
1.	Βιομηχανική Περιοχή Στροβόλου	46.0
2.	Βιομηχανική Ζώνη Έγκωμης	34.0
3.	Βιομηχανική Ζώνη Στροβόλου	136.0
4.	Βιομηχανική Ζώνη Λατσιών Α'	14.0
5.	Βιομηχανική Ζώνη Λατσιών Β'	145.0
6.	Βιομηχανική Ζώνη Καϊμακλίου/ Παλλουριώτισσας	152.0
7.	Νέα Βιομηχανική Ζώνη Λακατάμια	77.0
8.	Βιομηχανική Ζώνη Γερίου (οχληρή)	80.0
9.	Βιοτεχνική Ζώνη Λεωφ. Λάρνακα (Δήμος Λευκωσίας)	3.5
10.	Μεικτή Βιοτεχνική Ζώνη Οδού Χιλή (Δήμος Λευκωσίας)	10.0
11.	Βιοτεχνική Ζώνη Λεωφ.Αγ.Ιλαρίωνος (Δήμος Λευκωσίας)	21.0
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	22.0
16.	Βιοτεχνική Ζώνη Λακατάμιας	33.0
17.	Μεικτή Βιοτεχνική Ζώνη Λατσιών	2.4
18.	Βιοτεχνική Ζώνη Λατσιών	14.0
19.	Βιοτεχνική Ζώνη Γερίου	6.0
ΣΥΝΟΛΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ/ΖΩΝΩΝ		604.0
ΟΧΛΗΡΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΩΝΗ		80.0
ΣΥΝΟΛΟ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ		120.8

12. ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

- 12.1 Πολιτική του Σχεδίου είναι η χωροθέτηση της εμπορικής ανάπτυξης κατά κανόνα σε καθορισμένες συμπαγείς ή/και συνεχείς περιοχές που θα εντάσσονται σε ένα ιεραρχημένο δίκτυο πυρήνων ή και αξόνων εμπορικής εξυπηρέτησης. Η πολιτική προνοεί για αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς των εμπορικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη αστική περιοχή, αλλά παράλληλα στοχεύει στη διασφάλιση ικανοποιητικών δυνατοτήτων ανάπτυξης για διάφορους τύπους εμπορικών δραστηριοτήτων σε επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.
- 12.2 Το σύστημα των περιοχών/πυρήνων/αξόνων εμπορικής δραστηριότητας χωροθετείται και ιεραρχείται με βασικά κριτήρια:
- * Την ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης τόσο στο σύνολο της αστικής περιοχής όσο και σε περιοχές επιμέρους τοπικών αρχών.
 - * Την επαρκή και αποδοτική εξυπηρέτηση γειτονιών, οικιστικών ή άλλων περιοχών με βασικό κριτήριο καθορισμού των επιτρεπομένων εμπορικών χρήσεων τις ανάγκες εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού.
 - * Την παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων ανάπτυξης διαφόρων τύπων εμπορικής εξυπηρέτησης, όπως αυτές καθορίζονται από τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.
 - * Τη μεγιστοποίηση της ελκυστικότητας και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας των καθορισμένων περιοχών, έτσι ώστε αυτές να εξελιχθούν σε ζωντανά κύτταρα της αστικής οργάνωσης.
- 12.3 Οι περιοχές που καθορίζονται για τη χωροθέτηση της εμπορικής δραστηριότητας (Σχ. 7) ιεραρχούνται ως ακολούθως:
- (α) **Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο:** Οι σχετικές πρόνοιες περιγράφονται εκτενώς στο Κεφάλαιο 17.
- (β) **Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα:** Στο Σχέδιο προνοείται αριθμός Περιφερειακών Εμπορικών Κέντρων (ΠΕΚ) που θα εξυπηρετούν τις εμπορικές, γραφειακές, κοινωνικές και κοινοτικές ανάγκες ευρύτερων διοικητικών περιφερειών, σε επίπεδο Δήμων συνήθως. Η διαφοροποίηση τους από εμπορικά κέντρα κατώτερης βαθμίδας αφορά τόσο την έκταση τους όσο και την ποικιλία και ένταση των υπηρεσιών και των δραστηριοτήτων που θα επιτρέπεται να εγκατασταθούν σε αυτά. Στα ΠΕΚ θα επιτρέπεται η εγκατάσταση διαφόρων τύπων καταστημάτων, πολυκαταστημάτων, υπεραγορών, γραφείων, κοινοτικών διευκολύνσεων, εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας, μη οχληρών εργαστηρίων και κατοικιών.
- Στόχος του καθορισμού ΠΕΚ είναι η δημιουργία ενός τουλάχιστον σημαντικού λειτουργικού και χωροδομικού κέντρου σε ευρύτερες ενότητες του αστικού συγκροτήματος, με βάση πολεοδομικά και χωροταξικά κριτήρια. Με τον τρόπο αυτό οι επιμέρους διοικητικές μονάδες της περιοχής του Σχεδίου θα αποκτήσουν σταδιακά ιδιαίτερη ταυτότητα και φυσιογνωμία και θα ενισχυθεί η οικονομική και κοινωνική τους υπόσταση και αυτοτέλεια, στο μέτρο που αυτή η εξέλιξη δεν επηρεάζει αρνητικά τους ευρύτερους στόχους του Τοπικού Σχεδίου. Ο δημόσιος τομέας (κεντρική κυβέρνηση ή τοπική αυ-

τοδιοίκηση) μπορεί να υποβοηθήσει και καθοδηγήσει πρακτικά την προσπάθεια τόσο με άμεσο τρόπο (πχ. αναλαμβάνοντας την υλοποίηση μέρους τουλάχιστον του ΠΕΚ με εμπορικές ή άλλες αναπτύξεις ή με τη χωροθέτηση σε αυτό δημόσιων χρήσεων όπως το Δημοτικό Μέγαρο, κ.ο.κ.) όσο και με έμμεσο τρόπο μέσω της υλοποίησης ειδικών προγραμμάτων διαμόρφωσης του χώρου και τοπιοτέχνησης (πλατείες, πεζόδρομοι, έργα εξωραϊσμού, δημόσιοι χώροι στάθμευσης, κ.ο.κ.).

(γ) **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι:** Οι Άξονες της κατηγορίας αυτής καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης και αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται συνθήως κατά μήκος τμημάτων δρόμων οι οποίοι δεν ανήκουν στο πρωτεύον οδικό δίκτυο. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα σαν κύριοι αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή τους υποβάθμιση, από κυκλοφοριακή άποψη, με την υλοποίηση και ολοκλήρωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου του Τοπικού Σχεδίου. Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι η εμπορική και για το λόγο αυτό τόσο κατά το λεπτομερή σχεδιασμό τους όσο και κατά την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης, διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και για την άνετη και ασφαλή διακίνηση των πεζών, όπως και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα συμβάλουν στην κατά το δυνατό καλύτερη οργάνωση τους. Στις περιπτώσεις που Άξονας αυτής της Κατηγορίας συμπίπτει με πρωτεύοντα δρόμο, ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στην άνετη και ασφαλή στάθμευση των χρηστών, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων από το τεμάχιο και στην ανάγκη αντιμετώπισης της παράνομης στάθμευσης στο οδόστρωμα, με στόχο τη διασφάλιση των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων των πρωτεύοντων δρόμων. Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων (περιλαμβανομένων και καταστημάτων καθημερινής χρήσης) και γραφείων, τα πολυκαταστήματα, οι υπεραγορές, κοινοτικές υπηρεσίες, διευκολύνσεις αναψυχής, μη οχληρά εργαστήρια και κατοικίες. Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Κατηγορίας Ι θα είναι ο ρόλος που τους αποδίδεται για την εξυπηρέτηση ευρέων αστικών περιοχών, η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού καθώς και ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα.

(δ) **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ:** Οι Άξονες Κατηγορίας ΙΙ θα αναπτύσσονται κατά μήκος των τμημάτων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, που καθορίζονται συγκεκριμένα στο Σχέδιο Ανάπτυξης. Σε άλλα τμήματα του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, τα οποία δεν καθορίζονται σαν Άξονες Κατηγορίας ΙΙ, δεν θα επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα τμήματα δρόμων που καθορίζονται σαν Άξονες Κατηγορίας ΙΙ έχουν ήδη αποκτήσει εμπορικό χαρακτήρα και σκοπός της παρούσας πρόνοιας είναι η οργάνωση μιας δεδομένης κατάστασης μέσα σε ορθολογικά πλαίσια. Σε όλες τις περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι αναγκαίες συνθήκες για την προστασία των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων του άξονα και τη διαφύλαξη της βέλτιστης δυνατής ασφάλειας για τη διακίνηση πεζών και οχημάτων.

Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ θα ενθαρρύνεται και θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εκθεσιακών χώρων (show-rooms) για διάφορα προϊόντα, όπως για παράδειγμα εκθέσεις αυτοκινήτων, επίπλων, εξοπλισμού κατοικίας, ηλεκτρικών ειδών, γενικών εισαγωγικών οίκων, κ.ο.κ. Προκειμένου να διασφαλισθεί η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως οι εμπορικές μονάδες που δη-

μιουργούνται σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, έχουν αυξημένο εμβαδό ισογείου της τάξης των 100 τ.μ. ή περισσότερο. Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι το επίπεδο του κυκλοφοριακού φόρτου που δημιουργούν, σαν αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών, σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και το μέγεθος των αναγκών για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση το ανωτέρω κριτήριο η υπεραγορά τροφίμων ή φρούτων δεν εμπίπτει στις επιτρεπόμενες χρήσεις, δεδομένου ότι σχετικά μικρή εμπορική επιφάνεια προσελκύει δυσανάλογα μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, νοουμένου ότι η πρώτη χρήση θα αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για σκοπούς εμπορίου. Η ανωτέρω σχέση ανάμεσα σε εκθεσιακούς χώρους και μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου θα διαφυλάσσεται μέσω του ελέγχου αιτήσεων για αλλαγή χρήσης. Η πιό πάνω σχέση μεταξύ εκθεσιακών χώρων και μονάδων λιανικού εμπορίου είναι δυνατό να τροποποιηθεί σε ορισμένους 'Αξονες Κατηγορίας II, εαν αυτό δικαιολογείται από την υφιστάμενη κατανομή των χρήσεων γης.

Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει κατάλληλους όρους σε σχέση με τη χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης και τις διευθετήσεις για φορτοεκφορτώσεις, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει η εμπορική ανάπτυξη πάνω στην κυκλοφοριακή λειτουργία του πρωτεύοντος δρόμου. Αναφέρεται ενδεικτικά ότι τέτοιοι όροι μπορεί να περιλαμβάνουν αύξηση της απόστασης της οικοδομής από το όριο του οικοπέδου με τον πρωτεύοντα δρόμο (> 4.50 μ. για το ισόγειο μόνο), έτσι ώστε να είναι δυνατή η παροχή χώρων στάθμευσης παράλληλα με το δρόμο, αλλά εκτός των λωρίδων κυκλοφορίας.

Ο πρώτος όροφος αναπτύξεων που εφάπτονται των καθορισμένων Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II μπορεί να διατίθεται είτε για ανεξάρτητα γραφεία είτε σαν χώρος επέκτασης της εμπορικής έκθεσης του ισογείου. Δομημένοι χώροι πέραν του πρώτου ορόφου θα διατίθενται αποκλειστικά για οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η διαμονή ορισμένου πληθυσμού κατά μήκος των Αξόνων αυτών. Κατ' εξαίρεση της ανωτέρω γενικής πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για αποκλειστική στέγαση γραφείων στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο, όταν αυτό ανήκει αποδεδειγμένα σε ενιαία επιχείρηση που θα χρησιμοποιεί το σύνολο της ανάπτυξης.

Σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό να επιτρέπεται η στέγαση διευκολύνσεων αναψυχής, οι οποίες αναμένεται ότι μπορεί να δημιουργούν κάποια οχληρία, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης και άνετες συνθήκες προσπέλασης προς αυτές σε τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, και ειδικά των οικιστικών χρήσεων, όπως και οι συνθήκες τροχαίας ασφάλειας στον πρωτεύοντα δρόμο.

- (ε) **'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III:** Οι 'Αξονες Κατηγορίας III αποτελούν ουσιαστικά τοπικά εμπορικά κέντρα γραμμικής μορφής και καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι). Στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα επιτρέπονται σχεδόν αποκλειστικά εμπορικές διευκολύνσεις που λόγω φύσης και κλίμακας ικανοποιούν τις καθημερινές ανάγκες εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας εκατέρωθεν του 'Αξονα σε αγαθά και υπηρεσίες (πχ. καταστήματα τροφίμων,

φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, video-clubs, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ζαχαροπλαστεία, καφεενεία, κ.ο.κ.). Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III δεν θα επιτρέπονται εργαστήρια ή αυτοτελείς αποθήκες οποιουδήποτε τύπου αλλά θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρά γραφεία, γυμναστήρια, χοροδιδασκαλεία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακούς σταθμούς, φροντιστήρια, ιατρεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει πως θα εξυπηρετούν την τοπική κοινότητα, χωρίς να μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε όλες τις προηγούμενες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί συμμόρφωση με τα αντίστοιχα για κάθε επιμέρους χρήση πρότυπα για χώρους στάθμευσης.

Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, όπως και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και στους πυρήνες των περιχώρων, οι αιτήσεις για αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας θα εξετάζονται με κάθε δυνατή αυστηρότητα, λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερβολικής συγκέντρωσης τέτοιων χρήσεων. Για το λόγο αυτό, η παροχή Άδειας για αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν πρέπει να θεωρείται δεδομένη, ούτε και σε περιοχές που σταδιακά απέκτησαν τον ανάλογο χαρακτήρα.

Κατά κανόνα, οι επιμέρους αναπτύξεις σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα πρέπει να περιλαμβάνουν σε σημαντικό ποσοστό και οικιστικές χρήσεις, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους.

(στ) **Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ):** Από χωροδομική άποψη, τα ΤΕΚ αποτελούν συνήθως συμπαγείς πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων και ισοκατανέμονται στο χώρο με στόχο την επαρκή εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών επιμέρους οικιστικών περιοχών. Ορισμένα ΤΕΚ προνοούνται σε χώρους που καθορίστηκαν για το σκοπό αυτό σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας και σε περιοχές που δεν έχουν αξιοποιηθεί ακόμα και υπάρχουν οι δυνατότητες για έγκαιρο προγραμματισμό τους, ενώ σαν ΤΕΚ έχουν χαρακτηρισθεί και εμπορικά κέντρα Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης, που θα πρέπει να αναβαθμισθούν.

Τα ΤΕΚ θα προσφέρουν κατά κανόνα εμπορικές διευκολύνσεις για τις γύρω περιοχές κατοικίας στο ισόγειο, ιδιαίτερα σε επίπεδο αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Στα ΤΕΚ, όπως και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, ο τύπος των επιτρεπόμενων διευκολύνσεων θα είναι ανάλογος με εκείνο των φαρμακείων, μικρών βιβλιοπωλείων και χαρτοπωλείων, video clubs, κουρείων και κομμωτηρίων, ζαχαροπλαστείων και μικρής κλίμακας καταστημάτων τροφίμων και ειδών ιματισμού και υπόδησης. Παράλληλα, αιτήσεις για γραφειακές και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας στα ΤΕΚ θα εξετάζονται ευνοϊκά, δεδομένου ότι αυτές είναι μικρής κλίμακας και δεν μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται χρήσεις, έστω και εμπορικές, που αναμένεται ότι θα προσελκύσουν μεγάλο ποσοστό χρηστών και από άλλες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με αυτό τον τρόπο τις ανέσεις της συγκεκριμένης περιοχής.

Σε οποιαδήποτε περίπτωση, οι όροφοι ανάπτυξης σε Τοπικό Εμπορικό Κέντρο είναι δυνατό να στεγάζουν σε περιορισμένο ποσοστό γραφεία, νοουμένου ότι εφαρμόζονται τα πιο πάνω, και απαραίτητα οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε η περιοχή του ΤΕΚ να συνεχίζει να αποτελεί μέρος της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων. Η πολιτική αυτή θα εφαρμόζεται και στην περίπτωση των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III.

- (ζ) **Πυρήνες προαστείων:** Τμήματα των πυρήνων των προαστείων που καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης θα μπορούν να στεγάσουν το φάσμα των εμπορικών διευκολύνσεων που καθορίζονται για τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, με στόχο να διατηρηθούν τα παραδοσιακά λειτουργικά κέντρα των παλιότερων οικισμών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω τμήματα συμπίπτουν συνήθως με τον κύριο δρόμο που διασχίζει τον κάθε πυρήνα. Και στην περίπτωση των πυρήνων των προαστείων θα ισχύουν όσα περιγράφονται πιο πάνω αναφορικά με την ανάγκη ύπαρξης οικιστικών χρήσεων σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη.
- 12.4 Σύμφωνα με την ανωτέρω ιεράρχηση, το Αστικό Εμπορικό Κέντρο θα έχει ουσιώδη προτεραιότητα στη συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων και στην εγκατάσταση γραφείων, ιδιαίτερα όταν αυτά τα στοιχεία αναμένεται πως θα εξυπηρετούν το σύνολο του αστικού συγκροτήματος. Η βιωσιμότητα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου θα προστατευθεί τόσο λόγω των θετικών πολεοδομικών και λειτουργικών του χαρακτηριστικών όσο και λόγω της ιδιαίτερης ευαισθησίας του χώρου και της οικονομίας του που προκύπτουν από τη γειτνίαση με τη Νεκρή Ζώνη. Παράλληλα όμως, αναγνωρίζεται και η ανάγκη στήριξης των Περιφερειακών Εμπορικών Κέντρων, που συνήθως συμπίπτουν με τα διοικητικά και λειτουργικά κέντρα δημοτικών περιοχών.
- 12.5 **Πολυκαταστήματα,** με την έννοια των κτιριολογικά ενιαίων συγκροτημάτων στα οποία είτε συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες είτε υπομονάδες ενιαίας επιχείρησης λιανικού εμπορίου, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, θα χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 12.15. Αιτήσεις για Πολυκαταστήματα σε περιοχές εκτός των καθοριζομένων θα απορρίπτονται γενικά.
- 12.6 **Υπεραγορές,** με την έννοια της λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης, η οποία θα στεγάζει επιχείρηση λιανικού εμπορίου μεγάλης κλίμακας με μεικτή επιφάνεια από 2000 τ.μ. μέχρι 10000 τ.μ. και κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων (συνήθως υπεραγορές τροφίμων) μπορεί να επιτρέπονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 12.15.
- 12.7 Υπεραγορές του αναφερόμενου τύπου μπορεί να επιτραπούν και σε περιοχές εκτός των καθοριζομένων, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, νοουμένου ότι βρίσκονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι για τη λειτουργία τους υπάρχει αντικειμενική ανάγκη για ιδιαίτερα εκτεταμένη ενιαία επιφάνεια σε ένα ή δύο ορόφους και ότι λόγω της φύσης τους και του γεγονότος ότι ελκύουν ιδιαίτερα σημαντικούς όγκους τροχαίας κυκλοφορίας χρειάζονται τόσο εκτεταμένους χώρους στάθμευσης που είναι πρακτικά δύσκολο να στεγασθούν στις περιοχές που καθορίζονται ανωτέρω. Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές, όπως αυτές περιγράφονται ανωτέρω, σε χώρους εκτός των καθοριζομένων, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τα ακόλουθα:
- (α) Οι πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στη βιωσιμότητα και στο δυναμισμό του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, των Περιφερειακών Εμπορικών Κέντρων, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο. Στόχος της Πολεοδομικής Αρχής πρέπει να είναι η διασφάλιση της ποικιλίας μεγέθους και της κατανομής των εμπορικών διευκολύνσεων που προβλέπονται στο Τοπικό Σχέδιο, δε-

δομένου ότι επιδιώκεται η βέλτιστη λειτουργική σχέση των διευκολύνσεων αυτών με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό. Η προσοχή που πρέπει να επιδεικνύεται στη διασφάλιση των ανωτέρω συνθηκών δικαιολογείται από τον ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο που αναμένεται να διαδραματίσουν οι προαναφερθέντες πυρήνες/άξονες εμπορικής δραστηριότητας στη διαμόρφωση δυναμικών πόλων και επικέντρων κοινωνικο-οικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος σε επιμέρους περιβαλλοντικές περιοχές.

- (β) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από εμπορικές αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου πάνω στην οργάνωση και λειτουργία του αστικού συστήματος και στις συνθήκες εμπορικής εξυπηρέτησης των επηρεαζόμενων αστικών περιοχών και όλων των κοινωνικών ομάδων του πληθυσμού. Οι εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας τύπου Υπεραγοράς επηρεάζουν με έντονο τρόπο εκτεταμένες αστικές περιφέρειες, τόσο σε ό,τι αφορά τις επιπτώσεις πάνω σε μικρότερου μεγέθους ομοειδείς επιχειρήσεις, όσο και σε σχέση με τη συνολική ικανότητα του αστικού συνόλου να απορροφήσει τη λειτουργία αριθμού υπεραγορών μεγάλου μεγέθους. Ενδεχόμενη αποψίλωση των αστικών περιοχών από ομοειδείς επιχειρήσεις μικρότερης κλίμακας, σαν αποτέλεσμα της αύξησης του αριθμού των Υπεραγορών μεγάλης κλίμακας, πρέπει να θεωρείται σαν ανεπιθύμητη από πολεοδομική άποψη, δεδομένου ότι οι μικρότερες επιχειρήσεις πρέπει να συνεχίσουν να εξυπηρετούν με ισόρροπο τρόπο πληθυσμιακές ομάδες που είτε δεν έχουν τη δυνατότητα χρήσης ιδιωτικού οχήματος (οικοκυριά με δύο εργαζόμενα μέλη και ένα όχημα, ηλικιωμένα άτομα ή ζευγάρια, κ.ο.κ.) είτε επιλέγουν να μην εξαρτούνται από οχηματικές κινήσεις για την εξυπηρέτηση από εμπορικές διευκολύνσεις του αναφερόμενου τύπου. Η Πολεοδομική Αρχή, τέλος, πρέπει να συνυπολογίζει κατά την εξέταση των σχετικών αιτήσεων και το βαθμό εξυπηρέτησης ευρύτερων αστικών περιοχών από προηγούμενες αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου.
- (γ) Ο βαθμός επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται εμπορική ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου. Αναμένεται ότι σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά χώρους εκτός των καθορισμένων, αυτοί θα εμπίπτουν συνήθως σε περιοχές κατοικίας. Στόχος της Πολεοδομικής Αρχής θα είναι ο περιορισμός των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα ζωής και στη λειτουργία των ανωτέρω περιοχών και η διασφάλιση των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης. Για το λόγο αυτό θα απορρίπτονται αιτήσεις για Υπεραγορές του αναφερόμενου τύπου σε περίπτωση που για την πρόσβαση στον προτεινόμενο χώρο (περιλαμβάνονται και οι διαδρομές τροφοδοσίας της υπεραγοράς) χρησιμοποιείται το δευτερεύον οδικό δίκτυο οικιστικών περιοχών, πέραν του λογικά αποδεκτού.
- (δ) Η προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης τόσο με ιδιωτικά, όσο και με δημόσια μέσα μεταφοράς. Σαν κριτήριο του βαθμού ικανοποίησης της παραμέτρου θα χρησιμοποιείται η λειτουργική και χωροδομική σχέση του προτεινόμενου χώρου με το πρωτεύον οδικό σύστημα. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, πρέπει, ακόμα και σε περιπτώσεις ικανοποίησης της παραμέτρου, να συνεκτιμά και το ενδεχόμενο ανεπιθύμητα έντονης φόρτισης του συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος δικτύου και να διασφαλίζει, κατά προτεραιότητα, την βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση του προτεινόμενου χώρου από διαδρομή ή διαδρομές των αστικών συγκοινωνιών θα θεωρείται σαν πλεονέκτημα κατά την εξέταση σχετικής αίτησης, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση η προτεινόμενη ανάπτυξη θα μπορεί να εξυπηρετήσει ευρύτερες πληθυσμιακές ομάδες, με τρόπους διακίνησης που ενθαρρύνονται γενικά.
- (ε) Η δυνατότητα χωροθέτησης της προτεινόμενης ανάπτυξης σε εναλλακτικό χώρο, ο οποίος να έχει άμεση λειτουργική σχέση με τις περιοχές που καθορίζονται για εμπορική

ανάπτυξη. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη και τη διαθεσιμότητα ή μη άλλων εναλλακτικών χώρων που να έχουν λειτουργική τουλάχιστον σχέση με τους πυρήνες εμπορικής ανάπτυξης της Παραγράφου 12.6, στη συγκεκριμένη περιοχή. Η απόκτηση κάποιας ιδιοκτησίας προτού υποβληθεί αίτηση για πολεοδομική άδεια ή/και για προκαταρκτικές απόψεις δεν θα θεωρείται σαν καθοριστικός παράγοντας στην εξέταση της αίτησης.

- (στ) Η καταλληλότητα ή/και η ανάγκη χρησιμοποίησης του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης.
- (ζ) Η άποψη της Τοπικής Αρχής όπως και του τοπικού πληθυσμού θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων.
- (η) Η ικανότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης να εξυπηρετήσει άμεσα υφιστάμενες ή προβλεπόμενες από το Σχέδιο Ανάπτυξης πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Στόχος της παραμέτρου είναι η αποφυγή εμπορικών αναπτύξεων τύπου Υπεραγοράς σε περιοχές που δεν έχουν άμεση λειτουργική σχέση με σημαντικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση θα ενθαρρύνεται έμμεσα η φόρτιση των οδικών δικτύων με μη αναγκαίες οχηματικές κινήσεις.

12.8 Η έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για Υπεραγορές μεγάλης κλίμακας σε περιοχές εκτός των καθορισμένων δεν θα θεωρείται σαν προηγούμενο για τον τρόπο εξέτασης άλλων αιτήσεων που αφορούν εμπορικές αναπτύξεις οποιουδήποτε τύπου στον περίγυρο του προτεινόμενου χώρου.

12.9 Σε πολεοδομικές άδειες για την ανέγερση Υπεραγορών μεγάλης κλίμακας, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις περιοχών εκτός των καθορισμένων, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία στην οποία αφορά η αίτηση είτε όχι ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα άρθρα 43 και 82 του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της αιτούμενης ανάπτυξης ή την απάβλυνση λειτουργικών προβλημάτων που δημιουργούνται από αυτή. Τέτοιοι όροι μπορεί, ενδεικτικά, να αφορούν βελτίωση ή διαπλάτυνση της πρόσβασης προς το τεμάχιο της αίτησης, κατασκευή έργων για τη σωστή διοχέτευση της τροχαίας κυκλοφορίας, κ.ο.κ. Παράλληλα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλλει όρους οι οποίοι θα αφορούν συνολικό αριθμό των χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο εκείνου που προκύπτει από την εφαρμογή των προτύπων για χώρους στάθμευσης που περιέχονται στο παρόν Σχέδιο, όπως και τη διασφάλιση μεγαλύτερων αποστάσεων των οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου στο οποίο θα αναφέρεται η αίτηση, από εκείνα που θα απαιτούνταν για άλλου τύπου αναπτύξεις, την εκτεταμένη τοποτέχνηση του τεμαχίου, κ.ο.κ.

12.10 **Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου:** Εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας σε χώρους εκτός των καθορισμένων, οι οποίες συντίθενται από στοιχεία που τυπικά χαρακτηρίζουν και τους δύο ανωτέρω τύπους εμπορικών αναπτύξεων (περιέχουν επιμέρους μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείριση, όπως περιγράφεται στην Παράγραφο 12.6), θα εξετάζονται, όταν θεωρείται αναγκαίο, σαν σύνθετες αιτήσεις των οποίων τα επιμέρους συστατικά στοιχεία μπορούν να τυγχάνουν ανεξάρτητου χειρισμού από την Πολεοδομική Αρχή. Η ανάγκη για την παροχή αυτής της ευχέρειας στην Πολεοδομική Αρχή προκύπτει από το γεγονός ότι τα ανωτέρω διαφορετικά συστατικά στοιχεία επενεργούν με διαφορετικό τρόπο πάνω στο αστικό σύστημα. Εμπορικές αναπτύξεις τύπου Υπεραγοράς οι οποίες περιέχουν σαν συστατικά στοιχεία άλλου είδους αναπτύξεις (όπως για

παράδειγμα για τη στέγαση πολιτιστικών ή ψυχαγωγικών χρήσεων) ή που περιέχονται σαν συστατικά στοιχεία ευρύτερων αναπτύξεων θα εξετάζονται με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

- 12.11 **Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων:** Σε συνάρτηση με την πιο πάνω πολιτική χωροθέτησης, σε περίπτωση ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης σε τεμάχιο ή τεμάχια γης των οποίων μέρος περιλαμβάνεται σε 'Αξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I ή II ή σε Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο ή στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, ενώ άλλο μέρος δεν περιλαμβάνεται σε τέτοιο 'Αξονα ή περιοχή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη διείσδυση των εμπορικών χρήσεων εντός τεμαχίου ή τμήματος του που δεν περιλαμβάνεται σε περιοχή ή 'Αξονα εμπορικών χρήσεων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η εμπορική ανάπτυξη είναι δυνατό να επεκταθεί στην περιοχή η οποία δεν καθορίζεται για εμπορικές χρήσεις κατά εμβαδό και βάθος γης που να είναι κατά προσέγγιση ίσο περίπου με το εμβαδό και βάθος για το οποίο επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, λαμβανομένων υπόψη των ειδικών χαρακτηριστικών της ιδιοκτησίας και της περιοχής (οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.).
 - (β) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από τις περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.
- 12.12 Η ανωτέρω πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών δραστηριοτήτων πολλαπλασιάζει τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και της σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Για το λόγο αυτό η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια σε σχέση με καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shop) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας με εξαιρετική φειδώ και για τις σχετικά νεώτερες περιοχές ανάπτυξης συνήθως (όπου η κατανομή των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων είναι δυνατό να δημιουργεί λειτουργικά κενά). Τέτοια καταστήματα μπορεί να είναι για παράδειγμα τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα, ψιλικά, μικρά βιβλιοπωλεία, κ.ο.κ. Η έκδοση της σχετικής Πολεοδομικής 'Αδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμιά περίπτωση δεν θα επιτρέπεται να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.
- 12.13 Οι υφιστάμενες εμπορικές περιοχές πρέπει να αναβαθμισθούν με την κατά προτεραιότητα ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής τα οποία θα στοχεύουν ανάμεσα σε άλλα και σε βελτίωση του οδικού δικτύου, δημιουργία διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, βελτίωση των δημόσιων συγκοινωνιών, δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης και συνολική αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων. Ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους χώρους στάθμευσης, οι τοπικές αρχές θα πρέπει να επισημάνουν έγκαιρα κατάλληλα τεμάχια και να προχωρήσουν στην εκμίσθωση ή την απόκτηση τους για τον ανωτέρω σκοπό.
- 12.14 Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει γενικά αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, αλλά θα μπορεί να επιτρέψει τέτοιες χρήσεις, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:
- (α) Όταν οι πιο πάνω αναπτύξεις αφορούν προσωρινές κατασκευές και σχετίζονται με την διάθεση γεωργικών προϊόντων του γεωργικού κλήρου μέσα στον οποίο θα πραγματοποιηθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.

- (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης/Περιοχής και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.
- (γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται πάνω σε πρωτεύοντα δρόμο ή σε δευτερεύοντα δρόμο με πλάτος τουλάχιστον 42 ποδών, υοομένοι ότι αυτή πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής που να προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Η εμπορική ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με την παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να αφορά μόνο καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και για τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα. Η παρούσα πρόνοια, η οποία δεν αφορά ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, έχει σαν στόχο τη δημιουργία συνεχίας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια σταδιακά διαμορφωμένη κατάσταση.
- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένο πυρήνα της πόλης ή περιχώρου και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη των 50 μέτρων.

12.15 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο 12.14, οι εμπορικές αναπτύξεις (περιλαμβανομένων και των γραφείων) πρέπει να ικανοποιούν τις ακόλουθες λειτουργικές και περιβαλλοντικές προϋποθέσεις:

- (α) Να ικανοποιούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή 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 με έμφαση στην εξυπηρέτηση μελλοντικών επισκεπτών και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (δ) Να προσφέρουν υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιότηχνης.
- (ε) Να εντάσσονται σωστά στο γενικό χαρακτήρα της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας του περιβάλλοντος.

12.16 Σε όλες τις περιοχές, πυρήνες και άξονες όπου σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας των Κατηγοριών I, II και III) η πρόνοια 11.1(δ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Παράρτημα Β) διαφοροποιείται και θα ισχύει ως ακολούθως:

- (α) Η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3.00 μέτρα από το/α οδικό/ά σύνορο/α και τις αποστάσεις που καθορίζονται στην παράγραφο 11.1(δ) από τα πλευρικά σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου.
- (β) Οι αποστάσεις των 4.00 και 5.00 μέτρων από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου/οικοπεδου για τετραόροφες και πενταόροφες οικοδομές αντίστοιχα, δεν θα απαιτούνται στην περίπτωση του ισογείου της οικοδομής, δεδομένου ότι στόχος της πολιτικής δεν είναι η αποθάρρυνση της πλήρους αξιοποίησης του εμπορικού μετώπου του τεμαχίου/

οικοπεδου, αλλά επιδιώκεται αντίθετα η διασφάλιση της συνέχειας του εμπορικού μετώπου.

- (γ) Οι επιφυλάξεις της παραγράφου 11.1(δ) που αναφέρονται στη δυνατότητα μείωσης των ανωτέρω αποστάσεων από ένα ή δύο από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου/ οικοπεδου συνεχίζουν να ισχύουν.

Γραφεία

- 12.16 Τα γραφεία αποτελούν τους χώρους στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας, ο οποίος αναπτύσσεται με σημαντικό ρυθμό την τελευταία δεκαετία. Στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αντιμετωπίζονται σαν απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και σαν ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών και των κριτηρίων χωροθέτησης.
- 12.17 Οι σημαντικότεροι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη μελλοντική ανάπτυξη και κατανομή των γραφείων είναι οι ακόλουθοι:
- (α) Η συγκέντρωση των συγκροτημάτων γραφείων, μεγάλης κλίμακας συνήθως, στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.
- (β) Η παροχή επαρκών, από ποσοτική άποψη, και ικανοποιητικών, σε ότι αφορά την ποικιλία ποιότητας και την κατανομή στο χώρο, δυνατοτήτων ανέγερσης νέων γραφείων ή αλλαγής χρήσης σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων σχεδιασμού του γραφειακού χώρου γενικά. .
- 12.18 Μεγάλης κλίμακας γραφειακές διευκολύνσεις, των οποίων η περιοχή παροχής υπηρεσιών καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ή/και την περιφέρεια της πόλης, θα επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, στις περιπτώσεις της Παραγράφου 12.3(δ).
- 12.19 Η συνεχής μελλοντική συγκέντρωση μεγάλων γραφειακών χώρων στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο επιβάλλει την υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για επίλυση των σοβαρών προβλημάτων πρόσβασης, κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή. Παράλληλα, η παροχή δυνατότητας για στέγαση γραφείων της ανωτέρω κλίμακας στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, θα εκτονώσει την πίεση που δέχεται το Αστικό Κέντρο, θα υποβοηθήσει στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους διοικητικών ενοτήτων και θα μεγιστοποιήσει τα ωφέληματα από τις επενδύσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα για ουσιαστική βελτίωση του τρόπου λειτουργίας και της ποιότητας των ανωτέρω περιοχών και αξόνων.
- 12.20 Για τη χωροθέτηση γραφείων σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III ή στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στις Παραγράφους 12.3 (ε) και (στ) και 12.15.
- 12.21 Στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζονται με το χαρακτηριστικό ΚΓ (κατοικία και γραφεία) μια νέα κατηγορία Πολεοδομικών Ζωνών στις οποίες θα επιτρέπεται, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, η ανάμειξη γραφειακών με οικιστικές χρήσεις. Οι περιοχές που καθορίζονται προ-

σφέρονται για αναπτύξεις του τύπου αυτού λόγω της σχετικής τους θέσης στον αστικό ιστό, της γειτνίασης με περιοχές κεντρικών λειτουργιών και της φυσιογνωμίας που έχουν αποκτήσει διαχρονικά. Στις περιπτώσεις των περιοχών αυτών οι γραφειακή χρήση σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη δεν θα ξεπερνά το 50% περίπου της συνολικής δομημένης επιφάνειας. Σε τέτοιες Ζώνες, είναι δυνατό να επιτραπούν υπό προϋποθέσεις και αναπτύξεις για την αποκλειστική στέγαση γραφείων, μόνο σε περιπτώσεις που το σύνολο της ανάπτυξης θα χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση ενιαίας επιχείρησης μεγάλης κλίμακας.

- 12.22 Η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 12.11, σε σχέση με τη δυνατότητα διεύθυνσης εμπορικών χρήσεων, θα ισχύει με ανάλογο τρόπο και για γραφειακές αναπτύξεις, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην ανωτέρω παράγραφο.
- 12.23 Οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και η σχετική λειτουργική αυτονομία ορισμένων τύπων γραφείων, όπως και η ανάγκη λειτουργικού εμπλουτισμού περιοχών άλλων από τις καθοριζόμενες ανωτέρω, δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για την δυνατότητα χωροθέτησης μικρής κλίμακας γραφείων σε περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό, θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις στις περιοχές αυτές, νοουμένου ότι αφορούν γραφεία με μέγιστο εμβαδό της τάξης των 100 τμ. που θα χρησιμοποιούνται σαν επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα αναερθούν. Σαν τύποι γραφείων τα οποία μπορεί να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, κ.ο.κ.

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ
ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΣΤΕΓΑΣΘΟΥΝ ΣΕ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ
(SHOW-ROOMS) ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ 12.3(δ)**

- * Αντιπροσωπείες Αυτοκινήτων, Ποδηλάτων και Μοτοσυκλεττών
- * Εξαρτήματα Αυτοκινήτων
- * Σκάφη Αναψυχής
- * Γεωργικά Οχήματα και Μηχανικός Εξοπλισμός
- * Οικιακές και Ηλεκτρικές Συσκευές
- * Οπτικο-ακουστικά Συστήματα (Hi-Fi Systems)
- * Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές, Ταμειακές Μηχανές, Συσκευές Ζύγισης
- * Εκθέσεις Επίπλων
- * Εκθέσεις Ειδών Υγιεινής και Κεραμικών
- * Συσκευές Κλιματισμού και Θέρμανσης
- * Τηλεπικοινωνιακός Εξοπλισμός
- * Εντοιχισμένοι Πάγκοι Κουζίνας
- * Εκθέσεις Κουρτίνων, Χαλιών και Ταπήτων και Ταπετσαριών
- * Επίπλωση και εξοπλισμός Γραφείων
- * Εξοπλισμός Ξενοδοχείων
- * Πατώματα, Ψευδοροφές και Μονώσεις Κτιρίων
- * Φωτιστικά

- * Συστήματα Ασφάλειας και Συναγερμού
- * Ανελκυστήρες
- * Μηχανολογικός Εξοπλισμός
- * Αδασμολόγητα Είδη

Ο ανωτέρω Πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδεδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε σχετική αίτηση. Αυτός δεν εξαντλεί τους τύπους εμπορικών επιχειρήσεων των οποίων η εγκατάσταση μπορεί να επιτραπεί σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II.

Για τις πιο πάνω κατηγορίες επιχειρήσεων μπορεί να επιτρέπεται ο συνδυασμός του εκθεσιακού χώρου με αποθήκευση εξαρτημάτων και ανταλλακτικών, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δε θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης, ούτε και θα δημιουργούνται σημαντικά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις.

13. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

13.1 Προβλήματα και στόχοι του Σχεδίου

13.1.1 Ο τομέας της Εκπαίδευσης αποτελεί ουσιώδη συνεκτικό παράγοντα της πολιτιστικής, πολιτισμικής, κοινοτικής και κοινωνικής ζωής της πόλης. Πέρα από το γεγονός αυτό, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα σαν χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά το βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης οποιασδήποτε αστικής περιοχής και της πόλης σαν σύνολο.

13.1.2 Από πολεοδομική άποψη, στον τομέα της εκπαίδευσης αντιμετωπίζονται κυρίως τα ακόλουθα προβλήματα: .

- (α) Τα υφιστάμενα σχολεία, και κυρίως τα σχολεία δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ανισοκατανέμονται στον αστικό ιστό με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι αναγκαστικές διακινήσεις με ιδιωτικά οχήματα και να επιβαρύνεται το κυκλοφοριακό δίκτυο.
- (β) Η ανισοβαρής κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προκαλεί τη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία όλων των βαθμίδων. Το γεγονός αυτό προκαλεί το φαινόμενο της ταυτόχρονης ύπαρξης σχολείων που υπολειτουργούν ενώ άλλα έχουν υπερβεί την προγραμματισμένη τους δυναμικότητα.
- (γ) Η μη εφαρμογή γενικών και ομοιόμορφων προτύπων στην παροχή κτιριακών εγκαταστάσεων και υπαίθριων χώρων, σε σχολεία της κάθε εκπαιδευτικής βαθμίδας.
- (δ) Η ανεπάρκεια των χώρων που διατίθενται για άθληση, παιχνίδια και ξεκούραση των μαθητών, ιδίως σε παλαιότερα σχολεία των κεντρικότερων αστικών περιοχών.
- (ε) Η έλλειψη, μέχρι το 1990, ολοκληρωμένης και συνεπούς πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.

13.1.2 Οι γενικοί στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Ο καθορισμός και η εφαρμογή ενιαίας πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.
- (β) Η έγκαιρη διασφάλιση της γης η οποία είναι αναγκαία για νέα σχολεία, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η υλοποίηση των αναπτυξιακών προγραμμάτων των αρμόδιων φορέων, σε συνάρτηση με την αναμενόμενη κατανομή του αστικού πληθυσμού.
- (γ) Ο καθορισμός σύγχρονων ενιαίων προτύπων έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων, έτσι ώστε να επιτευχθεί η αναδιοργάνωση των υφιστάμενων σχολείων και η παροχή νέων.

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

13.2 Κριτήρια Χωροθέτησης

- 13.2.1 Εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις οι οποίες περιγράφονται στη συνέχεια του Κεφαλαίου.

Νηπιαγωγεία

- 13.2.2 Τα δημόσια και ιδιωτικά **νηπιαγωγεία** είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 13.6 πιο κάτω, και κατά κανόνα σε δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος τουλάχιστον της τάξης των 42 ποδών. Κατά την εξέταση αιτήσεων για νηπιαγωγεία, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, ανάμεσα σε άλλα, και το βαθμό εξυπηρέτησης μιας περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία. Τα νηπιαγωγεία πρέπει, όπου αυτό είναι δυνατό, να συνδυάζονται με δημοτικά σχολεία και δημόσιους χώρους πρασίνου, δεδομένου ότι με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές (Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε πυρήνες των προαστείων) ή βιομηχανικές αναπτύξεις, νοούμενου ότι δεν θα δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και την ασφάλεια των μαθητών.
- 13.2.3 Οι απαιτήσεις για νηπιαγωγεία διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθος τους (Παράρτημα Δ). Για μονοτάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου της τάξης των 520 τμ., 800 τμ. και 1100 τμ. αντίστοιχα. Σε περιπτώσεις **ιδιωτικών νηπιαγωγείων** μέσα σε περιοχές ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1.00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει αύξηση της απαιτούμενης επιφάνειας σε ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.
- 13.2.4 Κάθε νηπιαγωγείο προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και κάθε τάξη πληθυσμό 600 ατόμων περίπου.

Σχολές Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης

- 13.2.5 Τα **δημοτικά σχολεία** αποτελούν ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ιδιαίτερα στις αστικές παρυφές, όπου υπάρχουν ακόμα δυνατότητες σωστού πολεοδομικού σχεδιασμού. Κάθε δημοτικό σχολείο προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 800-1000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3000 ατόμων.
- 13.2.6 Τα δημοτικά σχολεία πρέπει να συνδυάζονται, όπου είναι δυνατό, με Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου, και να εξυπηρετούνται από το δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών, όπως και πεζόδρομους και ποδηλατόδρομους που θα τα συνδέουν με την περιοχή την οποία θα εξυπηρετούν.
- 13.2.7 Τα **σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης** εντάσσονται στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν και η χωροθέτηση τους πρέπει να διασφαλίζει το σωστό συσχετισμό τους με το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες, τα τοπικά εμπορικά κέντρα, δημόσιους χώρους πρασίνου και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσέλαση.

- 13.2.8 Κάθε Γυμνάσιο προγραμματίζεται ώστε να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 5000 μέχρι 10000 άτομα.
- 13.2.9 Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων πάνω στη γη στις Περιοχές Ανάπτυξης, όπως και οι ψηλές τιμές της, επιβάλλουν την όσο το δυνατό πιο έγκαιρη απόκτηση της γης που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων σχολείων δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης. Σε κεντρικές περιοχές, όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές γης είναι πολύ ψηλές, είναι δυνατό να υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης, όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία σχολείων με μέγεθος γηπέδου μικρότερο του καθοριζόμενου, κ.ο.κ.
- 13.2.10 Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού (Πίνακες 2 και 3 στο Παράρτημα Δ). Για ιδιωτικές σχολές των πιο πάνω βαθμίδων προνοείται η μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση της σχολής μέσα στην περιοχή ανάπτυξης (περισσότερες πληροφορίες στους Πίνακες 4 και 5 του Παραρτήματος Δ)

Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 13.2.11 Σχολές αυτής της βαθμίδας θα χωροθετούνται μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες πρόσβασης από το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το πρωτεύον οδικό δίκτυο εγγυάται το μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής κατοικίας.
- 13.2.12 Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας των τύπων και των αναγκών τους. Τα πρότυπα του Παραρτήματος Δ αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές. Για τον καθορισμό των προτύπων λήφθηκαν υπόψη ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, οι Κανονισμοί Περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού ιδιωτικών σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (ΚΔΠ 54/90) και η ανάγκη για παροχή μικρού πάρκου εντός της Σχολής για χρήση από τους φοιτητές.
- 13.2.13 Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για **ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης**, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη θέση κάθε Σχολής μέσα στην περιοχή ανάπτυξης (Παράρτημα Δ). Για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με ειδικές ανάγκες, οι οποίες προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μελετά κάθε περίπτωση κατά αξία, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια κρατική υπηρεσία, και να υποβάλλει σχετικές εισηγήσεις στο Υπουργικό Συμβούλιο για χειρισμό κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις

- 13.2.14 Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές και τους Άξονες που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών). Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας και κατά προτίμηση κοντά στις πιο πάνω περιοχές και Άξο-

νες ή κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ανοικτούς χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι αφορούν την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο πραγματοποιείται η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

Ειδικές Σχολές

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

13.3 Πολλαπλή χρήση

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

13.4 Συντελεστής Δόμησης

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

- (α) Για σχολικά κτίρια σε περιοχές ανάπτυξης ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0.50:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0.30:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων σε τρεις.

Νοείται ότι στην περίπτωση **νέων ιδιωτικών σχολών Μέσης και Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης** που προτείνονται σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1.00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του ανωτέρω συντελεστή δόμησης μέχρι 0.80:1, νοουμένου ότι η προτιθέμενη σχολή θα πληρεί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

- (β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν έξω από Περιοχή Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη της περιοχής όπου θα αναγερθεί η σχολή. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και την εμφάνιση της περιοχής, χωροθετείται σε

ικανοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν ασυμβίβαστες χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

13.5 Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων σχολείων τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο παρόν Κεφάλαιο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται σαν απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν τις απαιτήσεις της παραγράφου 13.6.
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας, την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1/12/90.

13.6 Γενικές Προϋποθέσεις για εκπαιδευτικά ιδρύματα

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

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο παρόν κεφάλαιο.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς και κατάλληλα οργανωμένους χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν. Σε περίπτωση που η σχολή διαθέτει υπόγειο χώρο στάθμευσης, η Πολεοδομική Αρχή θα το συνυπολογίζει στις συνολικά απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.
- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληρεί ψηλά αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιότηχνης.

13.7 Εφαρμογή

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

- (α) Τη διάθεση επαρκών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση της γης η οποία είναι αναγκαία για τον τομέα της εκπαίδευσης.
- (β) Το σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων.
- (γ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις.

14. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΑΘΛΗΣΗ

14.1 Γενικά

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 σε αστικό και σε τοπικό επίπεδο. Οι ελλείψεις είναι ιδιαίτερα έντονες στις κεντρικότερες περιοχές της πόλης, όπου οι πυκνότητες κατοίκησης και άλλων χρήσεων είναι σχετικά ψηλές.
- (β) Η ανεπάρκεια στην παροχή τοπικών κοινοτικών διευκολύνσεων άθλησης που να διατίθενται στο σύνολο του πληθυσμού.
- (γ) Η μη διάθεση ικανοποιητικών κεφαλαίων από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τοποθέτηση, συντήρηση και διαχείριση χώρων πρασίνου που παραχωρήθηκαν στο δημόσιο κατά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα.
- (δ) Η μη προγραμματισμένη και περιστασιακή χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που υποβαθμίζει τις ανέσεις του τοπικού πληθυσμού.

14.1.2 Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου έχουν σαν στόχο:

- (α) Την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας και την ποσοστική επαύξηση σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, προς όφελος του συνόλου του αστικού πληθυσμού.
- (β) Τη διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων για ψυχαγωγία/αναψυχή που να είναι ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους και ποιότητας.
- (γ) Την προσφορά στο κοινό ποικιλίας τύπων ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων που θα κατανέμονται ισόρροπα σε διάφορες περιοχές της πόλης.
- (δ) Την ουσιαστική αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών για ψυχαγωγία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) Τον περιορισμό οχληρών τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μέσα σε καθορισμένες περιοχές.

14.2 Το Φυσικό Περιβάλλον

14.2.1 Η σημασία της διαφύλαξης σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις πρόνοιες του.

14.2.2 Τέτοια στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (πχ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, πε-

ριοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα, κ.ο.κ.) θα προστατεύονται από μελλοντική ανάπτυξη και θα διαφυλάσσονται προς όφελος της ευημερίας του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου. Σε περιπτώσεις έργων, τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία της αστικής περιοχής, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνονται και πρόνοιες για την αντικατάσταση όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό που κάτι τέτοιο είναι εφικτό.

14.3 Δημόσιοι Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

- 14.3.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία ενός συστήματος αλληλοσυνδεδεμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου διαφόρων κλιμάκων και τύπων που θα καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ξεκούραση, ψυχαγωγία και αναψυχή και θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στα όρια του αστικού συγκροτήματος. Το σύστημα αυτό στοχεύει στη διασφάλιση ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη δομημένες επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 14.3.2 Το ανωτέρω σύστημα (Σχ. 8) αποτελείται από ιεραρχία ελεύθερων χώρων πρασίνου και περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:
- (α) **Το Αστικό Πάρκο Αθαλάσσης:** Θα εξυπηρετεί αστικές και περιφερειακές ανάγκες και το πρόγραμμα διαμόρφωσης του άρχισε ήδη να υλοποιείται από τους αρμόδιους φορείς, ύστερα από διαβουλεύσεις με τις Τοπικές Αρχές. Το πάρκο θα εξοπλισθεί με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας που θα είναι σωστά εναρμονισμένες με το χαρακτήρα του και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων. Η ανέγερση εγκαταστάσεων και η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστούν στις απόλυτα αναγκαίες.
 - (β) **Τοπικά Πάρκα-Χώροι Αναψυχής:** Το μέγεθος των χώρων αυτών αποτελεί συνάρτηση των πυκνότητων κατοικίας των περιοχών που θα εξυπηρετούν. Τα Τοπικά Πάρκα κατανέμονται, όσο είναι δυνατό, ισόρροπα στο σύνολο της αστικής περιοχής. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών.
 - (γ) **Γραμμικό Πάρκο στην κοίτη του Πεδιαίου:** Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται η επέκταση της διαμόρφωσης της κοίτης του ποταμού σε όλο το μήκος της που βρίσκεται μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Κύριος στόχος της διαμόρφωσης θα είναι η διατήρηση και αναζωογόνηση των τοπικών οικοσυστημάτων. Η διαμόρφωση θα περιλαμβάνει και διευκολύνσεις ξεκούρασης, περιπάτου και ψυχαγωγίας, όπου αυτό είναι δυνατό και δικαιολογημένο, ενώ ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην κατασκευή συνεχούς πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου που θα συνδέει τις περιοχές κατοικίας εκατέρωθεν της κοίτης με το κέντρο της πόλης ή άλλες σημαντικές χρήσεις.
 - (δ) **Τάφρος:** Η Τάφρος προσφέρει δυνατότητες για τη διαμόρφωση δακτυλιοειδούς πάρκου στο κέντρο της πόλης, όπου οι σχετικές ανάγκες παρουσιάζονται ιδιαίτερα αυξημένες. Η τοποτέχνηση θα είναι υψηλής ποιότητας με πρωτεύοντα στόχο την προβολή της σημασίας και αξίας των Ενετικών τειχών. Η Τάφρος παρέχει δυνατότητες για τη δημιουργία πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου που θα περιτρέχουν τα τείχη.
 - (ε) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωγη και έντονη αστική ανά-

πτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

- 14.3.3 Οι κρατικές ιδιοκτησίες, και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου, πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας περιαστικών πάρκων από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Στόχος της πολιτικής είναι η έγκαιρη και αποτελεσματική δημιουργία νέων χώρων αστικού πρασίνου σε περιοχές προς τις οποίες αναμένεται ότι στο μέλλον θα τείνουν να επεκταθούν οι περιοχές ανάπτυξης της πρωτεύουσας, δεδομένου ότι οι υφιστάμενοι χώροι αστικού πρασίνου είναι ήδη ανεπαρκείς για το σημερινό μέγεθος πληθυσμού της πρωτεύουσας, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. Παράλληλα, οι αρμόδιες υπηρεσίες θα πρέπει να καταρτίσουν άμεσα δέσμη κινήτρων για την ενθάρρυνση των ιδιοκτητών γης που βρίσκεται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου, να δενδροφυτεύουν συνολικά ή μεγάλο ποσοστό των ιδιοκτησιών τους.
- 14.3.4 Κατά την έκδοση Πολεοδομικών Αδειών για διαφόρους τύπους ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους χώρους πρασίνου με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης. (Περισσότερα στοιχεία για το θέμα στην Παράγραφο 3 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου).
- 14.3.5 Οι παιδότοποι και διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό σύστημα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 14.3.6 Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες (απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρων ή αργάκια, λοφογραμμές, κλπ) που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα προστατεύονται με την εφαρμογή Ζωνών Προστασίας και θα επιδιώκεται η εξασφάλιση δημόσιων χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (κοίτη του Πεδιαίου, παρυφές του αστικού πάρκου της Αθαλάσσης ή τοπικών πάρκων, υψομετρική διαφοροποίηση στην περιοχή Σκαλί Αγλαντζιάς, αργάκι Κακκαρίστρα, κ.ο.κ.) η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (πχ. μεγαλύτερες αποστάσεις από τα όρια τεμαχίων).
- 14.3.7 Επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστικών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοποτέχνηση περιορισμένου αριθμού δημόσιων χώρων πρασίνου. Εμπειριστικώς μελέτες που ετοιμάστηκαν σε σχέση με τους δημόσιους χώρους πρασίνου έδειξαν πως ενώ υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες από άποψη διαθέσιμων χώρων, δεν έχουν προωθηθεί ακόμα επαρκώς τα προγράμματα εκτέλεσης έργων, λόγω έλλειψης των αναγκαίων πόρων.
- 14.3.8 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.

14.4 Αθλητισμός

14.4.1 Η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού, όπως και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού για τα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης, αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές. Για το λόγο αυτό οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν και στα ακόλουθα:

- (α) Στη βέλτιστη δυνατή επιλογή χώρων, στους οποίους θα παρασχεθούν οργανωμένες διευκολύνσεις άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.
- (β) Στην παροχή κατάλληλων και ικανοποιητικών ευκαιριών για τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην προσφορά διευκολύνσεων άθλησης, μέσα από τον καθορισμό των περιοχών, όπου θα χωροθετούνται οι διάφοροι τύποι αθλητικών εγκαταστάσεων, ανάλογα με τις λειτουργικές απαιτήσεις του κάθε τύπου.

14.4.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων αντιμετωπίζονται ήδη από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων και η προσπάθεια πρέπει να συνεχίσει να ενισχύεται. Στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται χώροι όπου θα εγκατασταθούν τέτοιες διευκολύνσεις στο μέλλον (Σχ. 15). 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 δεν λειτουργούν. Στο Τοπικό Σχέδιο θεωρείται απόλυτα αναγκαία η 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.

14.4.3 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ.) μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών ή/και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας). Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια σε οικιστικές περιοχές είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά σε περίπτωση που η περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε ανοικτούς χώρους πρασίνου. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης, ανάλογα με την περίπτωση, το βαθμό επιβάρυνσης του οδικού συστήματος και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, που περιλαμβάνονται μέσα στα όρια της ανάπτυξης.

14.4.4 Στις περιπτώσεις, εντούτοις, που η προτιθέμενη ανάπτυξη απαιτεί σημαντική έκταση γης, λόγω του τύπου των διευκολύνσεων που περιλαμβάνει, η οποία είναι αντικειμενικά δύσκολο να εξασφαλισθεί στις περιοχές ή τους άξονες του συστήματος κεντρικών λειτουργιών (πχ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για ολοκληρωμένες και ενιαίες αναπτύξεις και σε περιοχές έξω από το Όριο Ανάπτυξης. Οι αιτήσεις θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη,

- (β) τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην προτεινόμενη περιοχή,
- (γ) την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης,
- (δ) την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, και
- (ε) την ενεργητική συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.

14.5 Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 14.5.1 Το Τοπικό Σχέδιο προνοεί γενικά, για συγκέντρωση των διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας που λειτουργούν σε εμπορική βάση στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στα Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II. Διευκολύνσεις του τύπου αυτού είναι δυνατό να προκαλούν όχληση διαφορετικής φύσης και έντασης, ανάλογα με τη συγκεκριμένη τους λειτουργία, και για το λόγο αυτό είναι αναγκαία η διαφοροποίηση της χωροθετικής πολιτικής για συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης.
- 14.5.2 Αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που προκαλούν τη μεγαλύτερη οχληρία και ηχητική ρύπανση, όπως για παράδειγμα οι μπουραρίες, τα καμπαρέ και τα μπαρ, οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα και τα εστιατόρια με μουσική είναι δυνατό να χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, τα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II. Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (πχ γειτνίαση με οικιστική ζώνη) η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (πχ μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες).
 - (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή πιθανή παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης. Η παράμετρος θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη ψυχαγωγίας ή αναψυχής διέρχεται από οικιστική περιοχή.
 - (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δικαιώματα για πρόσθετες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση σαν αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.
- 14.5.3 Άλλοι ηπιότεροι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές της Παραγράφου 14.5.2, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, περιλαμβανομένων των εμπορικών αξόνων στους πυρήνες των προαστείων, νοουμένου ότι θα ληφθούν υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της ίδιας παραγράφου. Η χωροθέτηση των ανωτέρω, σχετικά ήπιων μορφών ανάπτυξης ψυχαγωγίας και

αναψυχής σε περιοχές που βρίσκονται μέσα στο Όριο Ανάπτυξης, αλλά εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων περιοχών, μπορεί να εξετάζεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της προτεινόμενης ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου, και αφού εφαρμοσθούν με απόλυτη συνέπεια τα κριτήρια της Παραγράφου 14.5.2 (α), (β) και (γ).

14.6 ΘΕΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ

14.6.1 Σαν "Θεματικό Πάρκο" θεωρείται η οργανωμένη ανάπτυξη, η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία προσφέρει σαν κεντρική δραστηριότητα την εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/χρηστών, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα, περιλαμβανομένων και αυτών που αφορούν την παράδοση του τόπου. Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του τεμαχίου της ανάπτυξης και θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα θέματα γύρω από τα οποία μπορεί να οργανωθεί ένα θεματικό πάρκο: παραδοσιακό αγρόκτημα και οικισμός, αναπαράσταση τρόπου ζωής στην εποχή του χαλκού ή την ενετοκρατία, οι πρώτοι χριστιανοί στην Κύπρο, κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου (pay-one-price admission).

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

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

14.6.4 Θεματικό Πάρκο είναι δυνατό να επιτραπεί σε κατάλληλες περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος τεμαχίου είναι της τάξης των 10,000 τμ. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης.

14.6.5 Για θεματικά πάρκα θα ισχύει γενικά ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στην Πολεοδομική Ζώνη όπου βρίσκονται τα υπό ανάπτυξη τεμάχια. Για το θε-

ματικό μέρος της ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής. Για βοηθητικές χρήσεις του θεματικού πάρκου, όπως αυτές περιγράφονται στην παράγραφο 14.6.2 ανωτέρω, θα ισχύει το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων που καθορίζονται για σκοπούς κατοικίας στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.

- 14.6.6 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η γεωργική γη καλής ποιότητας), τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή.
- 14.6.7 Λόγω του γεγονότος πως τα θεματικά πάρκα αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για Πολεοδομική Άδεια.

14.7 ΚΕΝΤΡΑ ΠΟΛΛΑΠΛΟΥ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 14.7.1 Σαν Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα ορίζεται η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει σαν κεντρική δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/χρηστών, σε συνδιασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Τα κύρια χαρακτηριστικά του κέντρου πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
 - (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα badminton, squash, handball, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, mini-golf, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, bowling, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.
 - (γ) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- 14.7.2 Το Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να περιλαμβάνει σαν βοηθητική χρήση σε περιορισμένο ποσοστό και στοιχεία λιανικού εμπορίου (όπως για παράδειγμα μικρό κατάστημα δώρων ή λουλουδιών) ή εστίασης επισκεπτών (όπως ένα εστιατόριο ή ταβέρνα), νοούμενου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Το Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να συνδυάζεται με Θεματικό Πάρκο.
- 14.7.3 Το Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγόμενων ειδών) ή μικρής κλίμακας "φάρμες" κατοικίδιων ζώων και πτηνών, έτσι ώστε το Κέ-

ντρο να εμπλουτίζεται λειτουργικά και να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.

14.7.4 Για τα Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 14.6.3 μέχρι και 14.6.7 πιο πάνω.

14.8 Πολιτιστικές Δραστηριότητες

14.8.1 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 ισόρροπου προγραμματισμού για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Οι διευκολύνσεις αυτές πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους που να είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που θα εξυπηρετούν και να παρέχουν τις αναγκαίες διευκολύνσεις σε χώρους στάθμευσης.

14.8.2 Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες που στη σφαίρα επηρροής τους περιλαμβάνεται το σύνολο του αστικού συγκροτήματος ή/και του εθνικού χώρου, θα πρέπει να χωροθετούνται στο Αστικό Κέντρο, όπως αυτό ορίζεται στο Κεφάλαιο 17, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και ελκυστικότητας του Κέντρου και της ενιαίας ταυτότητας της πρωτεύουσας.

14.8.3 Αναπτύξεις με έμφαση στις πολιτιστικές δραστηριότητες που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα θα πρέπει να χωροθετούνται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, τα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II και στα τμήματα των πυρήνων των προαστείων όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στο βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της αναφερόμενης περιοχής και στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

15. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

- 15.1 Ο τομέας της υγείας βρίσκεται αυτή την περίοδο σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα. Για το λόγο αυτό, η σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου θα συνεχίσει να εφαρμόζεται, νοουμένου ότι θα ισχύει το υφιστάμενο σύστημα παροχής υπηρεσιών υγείας ή στο βαθμό που αυτή δεν είναι ασυμβατή με το σύστημα που ενδέχεται να υιοθετηθεί κατά την περίοδο ισχύος του Τοπικού Σχεδίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η αναθεώρηση της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής δημιουργήσει νέα δεδομένα, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα υπόκεινται σε ανάλογη τροποποίηση.
- 15.2 Παρά την πολιτική αποκέντρωσης των υπηρεσιών υγείας και κοινωνικής μέριμνας, που υιοθετήθηκε από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς, προβλέπεται ότι η Λευκωσία θα συνεχίσει να παρέχει εξειδικευμένες υπηρεσίες για όλη την Κύπρο. Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τον τομέα της υγείας και της κοινωνικής μέριμνας ετοιμάστηκαν σε συνεργασία με τους αρμόδιους κρατικούς φορείς.
- 15.3 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 ανεπαρκών διευκολύνσεων. Οι εγκαταστάσεις του Γενικού Νοσοκομείου Λευκωσίας, συγκεκριμένα, είναι πεπαλαιωμένες και αντιμετωπίζονται σοβαρά προβλήματα από τη χαμηλή ποιότητα του περιβάλλοντος και την έλλειψη ανοικτών χώρων πρασίνου και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης. Η απουσία αποκεντρωμένων διευκολύνσεων υγείας και κοινωνικής μέριμνας δυσχεραίνει την παροχή των υπηρεσιών, υπερφορτίζει τις διευκολύνσεις που υπάρχουν στο κέντρο και συντείνει, έμμεσα στην αδυναμία δημιουργίας κοινοτικής συνείδησης σε τοπικό επίπεδο.
- 15.4 Για την απάμβλυνση των πιο πάνω προβλημάτων που αντιμετωπίζει ο τομέας της υγείας στην πρωτεύουσα, προωθείται η ανέγερση νέου σύγχρονου Γενικού Νοσοκομείου στο χώρο του Νοσοκομείου Αθαλάσσης, το οποίο αναμένεται ότι θα ικανοποιήσει οριστικά της σχετικές ανάγκες της πρωτεύουσας.
- 15.5 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται, παράλληλα, η δημιουργία 5 νέων Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές. Τα Κέντρα αυτά θα χωροθετηθούν σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από τις δημόσιες συγκοινωνίες, κοντά σε Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπου είναι δυνατό (Σχ. 15), και σε περιοχές με φυσικό περιβάλλον υψηλής ποιότητας. Πέραν των κέντρων αυτών, το Υπουργείο Υγείας προγραμματίζει τη δημιουργία δέκα περίπου πρόσθετων Κέντρων Υγείας μέσα στα όρια της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, για σκοπούς πρωτοβάθμιας περιθαλψής. Μικρότερες μονάδες πρέπει να προβλεφθούν και σε περιοχές κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης και στην Περιτειχισμένη Πόλη, σε περίπτωση που διαφανεί ότι σε αυτές τις περιοχές η σύνθεση του τοπικού πληθυσμού δικαιολογεί καλύτερες συνθήκες εξυπηρέτησης.
- 15.6 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές

που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II). Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, κατ' αξία και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές όπου προτείνεται η σχετική ανάπτυξη. Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, τέλος, είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχολογικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας.

- 15.7 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, όπως και σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και κατά μήκος συλλεκτήριων δρόμων του τοπικού οδικού δικτύου σε περιοχές κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες των ιατρείων, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών (κυρίως η οικιστική χρήση).
- 15.8 Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής ευημερίας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, βρεφικοί και νηπιοκομικοί σταθμοί, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 15.6, και σε περιοχές κατοικίας μέσα στο Όριο Ανάπτυξης, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται από τη χωροθέτηση τους κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα.
- 15.9 Βρεφονηπιακοί Σταθμοί είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε περιοχές απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι οι Σταθμοί αυτοί θα χωροθετούνται σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους, όπου θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και η υγεία των παιδιών. Στόχος της παρούσας πρόνοιας είναι να διευκολυνθεί η παροχή των σχετικών υπηρεσιών κοντά σε χώρους εργασίας και η ενθάρρυνση με τον τρόπο αυτό της εισόδου πρόσθετου εργατικού δυναμικού στην αγορά εργασίας.
- 15.10 Γενικά, αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο θα εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:
- * Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας.
 - * Τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από την κοινότητα, η οποία πρόκειται να εξυπηρετείται.
 - * Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων που έχουν σχέση με την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
 - * Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στο προτεινόμενο γήπεδο.
 - * Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

16. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

- 16.1 Η τουριστική ανάπτυξη θα ενθαρρύνεται γενικά μέσα στο Όριο Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου. Ειδικότερα, όσο αφορά τη χωροθέτηση ξενοδοχείων, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί να επιτρέψει ξενοδοχεία στις πιο κάτω περιοχές: .
- (α) Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο ή και σε άλλες περιοχές της Περιτειχισμένης Πόλης.
 - (β) Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II και σε Περιφερειακά Κέντρα.
 - (γ) Σε Περιοχές Ανάπτυξης, άλλες από τις πιο πάνω, όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η χωροθέτηση ξενοδοχείων δικαιολογείται λόγω των ιδιαίτερων φυσικών ή άλλων χαρακτηριστικών της.
- 16.2 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 τη φυσιογνωμία 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.
- 16.3 Στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 16.1(α) και (β) πιο πάνω είναι δυνατό να επιτρέπονται αστικά ξενοδοχεία, νοουμένου ότι η ανάπτυξη:
- (α) Θα συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της τουριστικής πολιτικής του κράτους.
 - (β) Η κλίμακα, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής και προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον.
 - (γ) Η ανάπτυξη θα συμβάλει στην αναζωογόνηση κυρίως του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και θα αναβαθμίζει την ελκυστικότητα του.
 - (δ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης να είναι της τάξης του 80% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν τα 1.20:1 και 0.50:1 μέσα στην πυκνοκατοικημένη περιοχή και τα 0.80:1 και 0.40:1, αντίστοιχα, έξω από αυτή.

Νοείται ότι σε περίπτωση που στην περιοχή, όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη προ-νοούνται χαμηλότερα ποσοστά από τα καθοριζόμενα ανωτέρω από Πολεοδομική Ζώνη, θα ισχύουν αυτά τα χαμηλότερα ποσοστά.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη το χαρακτήρα της περιοχής και άλλες πολεοδομικές παραμέτρους, μπορεί να απαιτήσει μείωση των πιο πάνω ποσοστών, καθώς επίσης και του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και του ύψους που ισχύουν στην περιοχή.

- 16.4 Θα ενθαρρύνεται επίσης η χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων μέσα σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές, νοούμενου ότι οποιεσδήποτε εργασίες που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα αφορούν μόνο βοηθητικούς χώρους με στόχο την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος και με την προϋπόθεση ότι αυτές δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική των οικοδομών. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης είναι δυνατό να λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες 20(2) και 20(3) του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.

17. ΑΣΤΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

17.1 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 σημαντική 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 της ετοιμασίας του Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας.
- 17.1.2 Πέρα από τις λειτουργικές δυσκολίες που προκαλούνται από την 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 τάσης για διασπορά κύριων αστικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων σε άλλες περιοχές και λόγω της απουσίας σημαντικών δημοσίων κτιρίων. Τα έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα επηρεάζουν αρνητικά το περιβάλλον, ενώ η κατάσταση στην παλιά πόλη επιδεινώνεται πολύ γρήγορα. Οι προφανείς κίνδυνοι από την εγκατάλειψη 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.

17.2 Μέτρα Πολιτικής (Σχ. 9)

- 17.2.1 Κεντρικός στόχος της Στρατηγικής που επιλέγηκε για να εφαρμοσθεί στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο είναι η διαφύλαξη, υποστήριξη και ενδυνάμωση του ρόλου του ως του λειτουργικού επίκεντρου ολόκληρης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Οι επιμέρους στόχοι αυτής της Στρατηγικής περιλαμβάνουν την ενδυνάμωση της ζωτικότητας 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, και ιδιαίτερα των τμημάτων της κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης, τη βελτίωση των συνθηκών διακίνησης με διάφορα μέσα και την περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής με την τοποτέχνηση 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 Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο και η ευρύτερη κεντρική περιοχή της Λευκωσίας θα ενδυναμωθούν με τη διατήρηση σε αυτές τις περιοχές χρήσεων και διευκολύνσεων κρατικού επιπέδου και σημασίας. Ο λειτουργικός εμπλουτισμός και η αναβάθμιση του συμβολισμού των περιοχών αυτών αποτελούν στρατηγικές επιλογές για τη δημιουργία ενός σύγχρονου αστικού κέντρου.

- 17.2.3 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται, 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 αυτού του πυρήνα 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 εικοσιτετράωρο.
- 17.2.4 Στον πυρήνα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου θα επιτρέπεται η χωροθέτηση πολυκαταστημάτων, καταστημάτων λιανικού εμπορίου, γραφειακών διευκολύνσεων όλων των κλιμάκων, αστικών ξενοδοχείων, διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, πολιτιστικών διευκολύνσεων και οικιστικών μονάδων.
- 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 επιτρέπεται η ανάμειξη διαφόρων συμβατών χρήσεων, που είναι ανάλογες με εκείνες που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο. Ιδιαίτερη προσοχή θα αποδίδεται, εντούτοις, στη διαφύλαξη των ανέσεων της οικιστικής χρήσης, εκεί όπου υπάρχει, από αναπτύξεις που ενδέχεται να τις επηρεάσουν αρνητικά, δεδομένου ότι ανάμεσα στους στόχους του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνεται και η πληθυσμιακή ενδυνάμωση της περιοχής που θα λειτουργεί σαν άμεση ενδοχώρα του εμπορικού πυρήνα.
- 17.2.6 Η εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης στο Κέντρο και διακίνησης σ'αυτό και η ύπαρξη επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης θεωρούνται σαν αναγκαίες προϋποθέσεις για την επιτυχία των ανωτέρω στόχων. Γι' αυτό, θα αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης που θα στοχεύουν στην αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων, στη 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 πολυδύναμων χώρων στάθμευσης στην περιοχή του Αστικού Εμπορικού Κέντρου τέθηκε σε ισχύ δέσμη κινήτρων προς τον ιδιωτικό τομέα που αφορά κυρίως τη χαμηλότοκη και μακροπρόθεσμη δανειοδότηση και την αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και κάλυψης.
- 17.2.7 Η δέσμη κινήτρων που προνοείται για το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, που περιλαμβάνει ανάμεσα σ'άλλα ψηλότερο συντελεστή δόμησης, αυξημένη πυκνότητα χρήσης και ύψος οικοδομών, αναμένεται να αυξήσει τη δυναμικότητα και ανταγωνιστικότητα της περιοχής για προσέλκυση νέων αναπτύξεων. Ιδιαίτερη ενθάρρυνση θα δίνεται σε προγράμματα 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 ο ολοκληρωμένος και αποτελεσματικός πολεοδομικός έλεγχος σε περιοχές έξω απ'αυτό, ιδιαίτερα σε ότι αφορά τη χωροθέτηση εμπορικών και γραφειακών χρήσεων σημαντικής κλίμακας.
- 17.2.8 Το Αστικό Εμπορικό Κέντρο, και ιδιαίτερα το τμήμα του που βρίσκεται στην Παλιά Πόλη, θα εμπλουτισθεί και ενισχυθεί με ποικιλία κεντρικών και ουσιαδών λειτουργιών και χρήσεων που τώρα λείπουν, με έμφαση σε πολιτιστικές χρήσεις, τη δημόσια διοίκηση και τον τουρισμό. Στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι να αποδοθεί στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο ξεχωριστή ταυτότητα και χαρακτήρας με την υλοποίηση έργων υψηλής αισθητικής και αρχιτεκτονικής στάθ-

μης. Αναφέρεται ενδεικτικά ότι τα έργα αυτά μπορεί 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 Επενδυτικό Πρόγραμμα - Έργα Προτεραιότητας

Η λεπτομερής μελέτη που αφορά το Αστικό Εμπορικό Κέντρο περιλαμβάνει συγκεκριμένο επενδυτικό πρόγραμμα, που αφορά κυρίως έργα που θα αναληφθούν από δημόσιους φορείς (Σχ. 10). 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. Το Έργο Αναβίωσης της Χρυσалиνιώτισσας (ήδη υλοποιείται), το Πρόγραμμα Αναζωογόνησης των Ακριτικών Περιοχών, η πεζοδρόμηση των οδών Λήδρας και Ονασαγόρου (που έχει αποπερατωθεί) και ο επανασχεδιασμός των πλατειών Ελευθερίας, Σολωμού και Φανερωμένης αποτελούν παραδείγματα τέτοιων έργων. Σε ότι αφορά το Αστικό Εμπορικό Κέντρο εκτός των τειχών, ο δημόσιος τομέας θα επικεντρώσει τις προσπάθειες του στην ανάπτυξη, αναβάθμιση, εμπλουτισμό και εξωραϊσμό των δύο Αστικών Κέντρων (αναφέρονται στη συνέχεια) που αποτελούν λόγω της έκτασης και της χωροθέτησης τους εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία στην οργάνωση του συνόλου του Αστικού Εμπορικού Κέντρου.

17.4 Αστικά Κέντρα

17.4.1 Στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο προνοείται η δημιουργία δύο Αστικών Κέντρων (Civic Centres), που αναμένεται να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στη δομή και λειτουργία της κεντρικής περιοχής της πόλης. Τα Αστικά Κέντρα, τα οποία αναμένεται ότι θα αναβαθμίσουν τον τρόπο οργάνωσης και την "εικόνα" του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και θα εξελιχθούν σταδιακά σε κύρια σημεία αστικής αναφοράς, βρίσκονται:

(α) Το Αστικό Κέντρο 1 στην περιοχή που περιλαμβάνει το παλιό στάδιο (ΓΣΠ), το σύμπλεγμα των κυβερνητικών γραφείων (Αρχιγραμματεία) και το παλιό κτίριο της ΠΑΣΥΔΥ. Στην περιοχή προνοείται η δημιουργία ενός εξαιρετικά δυναμικού και πολυδιάστατου αστικού κέντρου, με ιδιαίτερη ταυτότητα, που θα συμβάλει στην βελτίωση της λειτουργικότητας και της "εικόνας" της περιοχής.

Στο Κέντρο αυτό θα στεγαστούν η Βουλή των Αντιπροσώπων, το υπό μελέτη συγκρότημα των νέων κυβερνητικών γραφείων, διάφορες πολιτιστικές λειτουργίες κρατικού επιπέδου και άλλες κύριες αστικές χρήσεις. Στο Αστικό Κέντρο 1 θα περιλαμβάνεται το Μνημείο του Άγνωστου Στρατιώτη όπως και σύστημα πλατειών και χώρων πρασίνου για τον εξωραϊσμό του χώρου.

(β) Το Αστικό Κέντρο 2 βρίσκεται στην περιοχή μεταξύ του Πεδιαίου, του Δημοτικού Κήπου και του Ξενοδοχείου Λήδρα Πάλας. Σε αυτό 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. Οι ανωτέρω νέες αναπτύξεις θα πρέπει να εντάσσονται σωστά στην ιδιάζουσα φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της περιοχής.

17.4.2 Για την ανάπτυξη των πιο πάνω Αστικών Κέντρων θα πρέπει να ακολουθηθούν αυστηρά πολεοδομικά κριτήρια και αρχές αρχιτεκτονικού σχεδιασμού που να προνοούν για την εγκα-

τάσταση 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. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

- 18.1 Η περιτειχισμένη πόλη και οι παλιοί πυρήνες των προαστείων έχουν έντονο παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας. Ταυτόχρονα, στην περιοχή γύρω από τα Τείχη υπάρχουν μεμονωμένες οικοδομές ή σύνολα οικοδομών με νεοκλασικό ή αποικιοκρατικό χαρακτήρα κυρίως που εκφράζουν αρχιτεκτονικές τάσεις συγκεκριμένων ιστορικών περιόδων. Αυτές οι οικοδομές και περιοχές αποτελούν αναπόσπαστο και πολύτιμο μέρος της κυπριακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που πρέπει να προστατευθούν και διατηρηθούν, με στόχο την ένταξη τους στο σύγχρονο αστικό πολεοδομικό ιστό.
- 18.2 Τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονται στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/ περιοχών πηγάζουν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις 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.
- 18.3 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 στις περιπτώσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο "Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος".
 - (ε) Την εφαρμογή 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 δικαιωμάτων.

19. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 19.1 Σαν "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ) καθορίζονται οι περιοχές που διαθέτουν οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον. Οι περιοχές αυτές φαίνονται στο Σχ. 11 και καλύπτουν την Περιτειχισμένη Λευκωσία, την περιοχή "Λήδρα Πάλας", την περιοχή Βύρωνος/Γλάδστωνος/Μετοχίου και Αγίου Ανδρέα και τους πυρήνες των Αγίων Ομολογητών, Καϊμακλίου, Έγκωμης, Παλλουριώτισσας, Στροβόλου, Αγλαντζιάς, Αγίου Δομετίου και Γερίου.
- 19.2 Η ανέγερση νέων οικοδομών ή/και οι μετατροπές ή άλλες οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές δεν θα πρέπει να επηρεάζουν αρνητικά τον τοπικό χαρακτήρα και το περιβάλλον των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα. Ταυτόχρονα, 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 σωστή προβολή τέτοιων μνημείων/οικοδομών.
- 19.3 Σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν νησίδες μέσα σε καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, των οποίων ο χαρακτήρας έχει αλλοιωθεί σημαντικά, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει την αποκατάσταση του αρχικού χαρακτήρα ή την ποιοτική του αναβάθμιση ή την αποφυγή αισθητικών ακροτήτων σε σχέση με παρακείμενα τμήματα της Περιοχής όπου διατηρείται ο αυθεντικός χαρακτήρας.
- 19.4 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 δεν 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) Η οικοδομή πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο συγκεκριμένο τεμάχιο, ιδιαίτερα σε ότι αφορά:
 - (i) Τη σχέση καλυμμένου, ημικαλυμμένου και ακάλυπτου χώρου, σύμφωνα με τα αυθεντικά πρότυπα της συγκεκριμένης περιοχής, όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, διατηρώντας τη βιοκλιματική τους συνέχεια,
 - (ii) τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.
 - (γ) 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.

- (δ) 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.
- (ε) 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.
- (στ) Οι όγκοι της οικοδομής να εισάγονται στην όλη σύνθεση με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα. Η απλότητα και η καθαρότητα των μορφών θα είναι βασικό κριτήριο. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων, όπου αυτή αποτελεί σημαντικό χαρακτηριστικό. Η χρήση των υλικών θα γίνεται με προσοχή σε ότι αφορά την έκταση και την εναλλαγή τους, με στόχο την αποφυγή πολύπλοκων συνδιασμών και στοιχείων, που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής.
- (ζ) 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.
- (η) Η χρησιμοποίηση τεχνολογικών εγκαταστάσεων (ηλιακών θερμοσιφώνων, συσκευών κλιματισμού, δορυφορικών ή και συνήθων κεραιών, ντεπόζιτων νερού, κ.α.) ή άλλων στοιχείων (πχ. διαφημιστικών πινακίδων) πάνω στην οικοδομή ή στο συγκεκριμένο οικόπεδο θα πρέπει να μην επηρεάζει τη μορφή και γενικά το χαρακτήρα της οικοδομής και της περιοχής σαν σύνολο. Η θέση, μορφή και μέγεθος τους θα πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται.
- (θ) Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:
- (i) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
- (ii) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.
- (iii) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κ.ο.κ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα

της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν παραδοσιακά μοτίβα και να έχουν υφή που να εντάσσεται σωστά στην περιοχή, από αισθητική άποψη.

- 19.5 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 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 ενώ, μέσα στα πλαίσια ετοιμασίας και εφαρμογής Σχεδίων Περιοχής, θα προωθηθούν, όπου κρίνονται αναγκαία, σχέδια πεζοδρόμησης και κατάλληλης κυκλοφοριακής ρύθμισης.

20. ΠΕΡΙΤΕΙΧΙΣΜΕΝΗ ΛΕΥΚΩΣΙΑ

- 20.1 Η Περιτειχισμένη Πόλη, σαν ενιαίο σύνολο με τα Ενετικά Τείχη, τους προμαχώνες και την Τάφρο αποτελεί μοναδικό δείγμα διεθνούς πολιτιστικής κληρονομιάς, και η ιστορική, πολιτιστική, αρχιτεκτονική και πολεοδομική της σημασία είναι κοινά παραδεκτά.
- 20.2 Οι περισσότερες περιοχές του ιστορικού πυρήνα υποφέρουν απο 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 αχρεία-στη αντικατάσταση παλιών σπιτιών με νεώτερα κτίρια φτωχής ή αμφίβολης αρχιτεκτονικής ποιότητας, η έλλειψη πρασίνου και η ανάμειξη ασυμβίβαστων χρήσεων αποτελούν τυπικά και συχνά παραδείγματα των αλλαγών που έχουν αρνητική επίδραση στο ιστορικό περιβάλλον της παλιάς πόλης.
- 20.3 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 και προγραμματισμού με την ενεργό παρέμβαση του δημόσιου τομέα όταν κρίνεται επιβεβλημένο, σε συνδυασμό 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.
- 20.4 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, και του Προγράμματος Αναζωογόνησης των Ακριτικών Περιοχών της Παλιάς Πόλης, που αναφέρεται σε εκείνες τις περιοχές που αντιμετωπίζουν το δυσχερέστερο σύνολο προβλημάτων και υπανάπτυξης. Το Σχέδιο Ανάπτυξης της Περιτειχισμένης Πόλης (Σχ. 12) προνοεί, σε γενικές γραμμές, για την κατανομή των χρήσεων γης, την κυκλοφοριακή διαχείριση και την εφαρμογή μέτρων για προώθηση ενός εξελισσόμενου προγράμματος δημόσιων επενδύσεων, πληροφόρησης του κοινού και πολεοδομικού ελέγχου. Το πρόγραμμα αυτό έχει σχεδιασθεί πάνω σε ενιαία βάση λαμβάνοντας υπόψη τις κοινωνικές ανάγκες και τις χρηματοδοτικές δυνατότητες και προτεραιότητες. Η υλοποίηση του απαιτεί την ενεργό ανάμειξη του δημόσιου τομέα που θα έχει στόχο την προσέλκυση επενδύσεων απο τον ιδιωτικό τομέα.
- 20.5 Οι περιοχές κατοικίας της Παλιάς Πόλης θα προστατευθούν και θα εμπλουτισθούν με κοινωνικές υπηρεσίες και άλλες παρόμοιες διευκολύνσεις, έτσι ώστε να προσελκυσθεί νέος πληθυσμός σ'αυτές. Η ολοκλήρωση του Οικισμού Ταχτακαλά βοήθησε σημαντικά προς αυτή την κατεύθυνση, ενώ η εξελισσόμενη εφαρμογή του Έργου Αναβίωσης της Χρυσαινιώτισσας αναμένεται να καταδείξει τις δυνατότητες συντήρησης και επαναχρησιμοποίησης του υφιστάμενου αποθέματος παραδοσιακών οικοδομών. Η κατοικία, σαν χρήση, θα προστατευθεί τόσο σε περιοχές όπου καθορίζεται ως πρωτεύουσα χρήση, όσο και σε περιοχές μεικτών χρή-

σεων, όπου θα αποτραπεί η περαιτέρω διείδυση ασυμβίβαστων και οχληρών λειτουργιών και θα αντιμετωπισθούν τυχόν αρνητικές επιπτώσεις άλλων αναπτύξεων.

- 20.6 Η Περιτειχισμένη Πόλη συντίθεται σήμερα από ένα σύνολο επιμέρους περιοχών, χωρίς ευδιάκριτα όρια μεταξύ τους σε πολλές περιπτώσεις, όπου παρατηρείται κυμαινόμενη έμφαση σε ότι αφορά διάφορους τύπους χρήσεων. Αυτή η λειτουργική δομή, στο βαθμό που κρίνεται πολεοδομικά επιθυμητή, υιοθετείται στο Σχέδιο Ανάπτυξης της Περιτειχισμένης Πόλης. Γενικά, η οικιστική χρήση θα επιτρέπεται και ενθαρρύνεται σε ολόκληρη την παλιά πόλη, θα προστατεύεται από ασυμβίβαστες χρήσεις στις περιοχές μεικτών χρήσεων και θα είναι η επικρατούσα χρήση στις περιοχές κατοικίας.
- 20.7 Αναπτύξεις λιανικού εμπορίου, τα γραφεία, μικρής κλίμακας αποθήκες για αγαθά που δεν αναμένεται να δημιουργούν προβλήματα οποιουδήποτε είδους στην περιοχή, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, αστικά ξενοδοχεία μικρής κλίμακας, παραδοσιακά εργαστήρια περιορισμένης κλίμακας και βαθμού οχληρίας και κατοικίες θα επιτρέπονται κατά κανόνα στην περιοχή που καθορίζεται στο Σχέδιο Ανάπτυξης για τη στέγαση εμπορίου και γραφείων. Οι χρήσεις αυτές αποτελούν σημαντικά στοιχεία για τη διατήρηση και τόνωση της οικονομικής και λειτουργικής δυναμικότητας, ελκυστικότητας και ευημερίας της Περιτειχισμένης Πόλης. Νοείται ότι σε ότι αφορά τα αστικά ξενοδοχεία η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού και άλλες αρμόδιες υπηρεσίες.
- 20.8 Στις περιοχές μεικτών χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όλους τους ανωτέρω τύπους αναπτύξεων, νοούμενου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις της οικιστικής χρήσης και του τοπικού πληθυσμού. Αντίθετα, στις περιοχές αυτές θα αποδίδεται προτεραιότητα στην αναβάθμιση των ανέσεων του πληθυσμού τους.
- 20.9 Σε περιοχές κατοικίας, οι οποίες ουσιαστικά αποτελούν νησίδες μικρής κλίμακας, η οικιστική χρήση και η προστασία των ανέσεων της θα έχει απόλυτη προτεραιότητα έναντι κάθε άλλου τύπου ανάπτυξης και οι υφιστάμενες χρήσεις που δημιουργούν οχληρία ή υποβαθμίζουν τις ανέσεις του πληθυσμού θα ενθαρρύνονται να μεταστεγασθούν σε άλλες καταλληλότερες περιοχές. Πολύ μικρής κλίμακας εμπορικές αναπτύξεις που θα εξυπηρετούν εμφανώς τις καθημερινές ανάγκες του τοπικού πληθυσμού είναι δυνατό να επιτρέπονται στις περιοχές αυτές από την Πολεοδομική Αρχή, νοούμενου ότι θα διαπιστωθεί ότι δεν παρέχεται επαρκής εξυπηρέτηση από άλλες υφιστάμενες διευκολύνσεις.
- 20.10 Αναμένεται πως η εκτέλεση έργων, όπως η πεζοδρόμηση των οδών Λήδρας και Ονασαγόρου και η κατασκευή των νέων χώρων στάθμευσης, θα συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας της εμπορικής εξυπηρέτησης στην παλιά πόλη. Σειρά άλλων έργων και μέτρων που προωθούνται στα πλαίσια της υλοποίησης του Προγράμματος Αναζωογόνησης των Ακρικών Περιοχών θα ενισχύσουν την ελκυστικότητα της περιοχής στον πληθυσμό της Λευκωσίας και σε ξένους επισκέπτες.
- 20.11 Οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου θα εμπλουτισθούν, οι ελεύθεροι χώροι στις περιοχές κατοικίας θα αυξηθούν και παράλληλα θα αξιοποιηθούν οι ευκαιρίες που προσφέρει η τάφρος για ψυχαγωγία και αναψυχή. Πολιτιστικές χρήσεις θα επιτρέπονται σε περιοχές όπου υπάρχει ήδη κάποια συγκέντρωση ή σε στρατηγικά σημεία με στόχο την έμμεση ενθάρρυνση για ενεργοποίηση της γύρω περιοχής. Οι υφιστάμενες διευκολύνσεις θα 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.

- 20.12 Στο επίπεδο των μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης προνοείται η σταδιακή εφαρμογή συστήματος μονόδρομων δακτυλιοειδών διαδρομών (loops) που θα επιτρέπουν την είσοδο τροχοφόρων σε κεντρικές περιοχές της παλιάς πόλης, ενώ παράλληλα θα παρέχουν τη δυνατότητα για εκτεταμένες πεζοδρομήσεις εμπορικών κυρίως, αλλά και οικιστικών 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 κατά φάσεις μέσα από στενή συνεργασία των αρμόδιων φορέων και του κοινού. Εξαιρετικά σημαντικό βήμα προς αυτή την κατεύθυνση είναι το Έργο Πεζοδρόμησης της περιοχής των οδών Λήδρας και Ονασαγόρου, που έχει ήδη αποπερατωθεί.
- 20.13 Στην περιτειχισμένη πόλη έχει εισαχθεί για πρώτη φορά ειδικός τύπος μέσων δημόσιας συγκοινωνίας (μικρά λεωφορεία), με στόχο την εξυπηρέτηση των χρηστών, των εργαζομένων και των κατοίκων της περιοχής. Η υπηρεσία αυτή, που πραγματοποιεί συνεχείς διαδρομές κατά μήκος των περιφερειακών δρόμων της πεζοδρομημένης περιοχής και των κυρίων αξόνων του Αστικού Εμπορικού Κέντρου, έξω από τα τείχη, θα συμβάλει στην απάμβλυνση του κυκλοφοριακού προβλήματος του ιστορικού κέντρου και θα αναβαθμίσει ταυτόχρονα την προσιτότητα του. Στο μέλλον θα μελετηθεί η δυνατότητα επέκτασης της εξυπηρέτησης έτσι ώστε να καλυφθούν πρόσθετες περιοχές της Περιτειχισμένης Πόλης.
- 20.14 Το Σχέδιο προνοεί για την ετοιμασία ολοκληρωμένου καταλόγου αξιολόγησης όλων των χώρων, κτιρίων ή ομάδων κτιρίων αρχιτεκτονικής ή ιστορικής αξίας. Ο κατάλογος αυτός έχει ολοκληρωθεί για την Περιτειχισμένη Λευκωσία και οι σχετικές πληροφορίες χρησιμοποιούνται ήδη για την κήρυξη νέων διατηρητέων οικοδομών από τους αρμόδιους φορείς κατά φάσεις. Η ενεργοποίηση 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 και την υποστήριξη του απο το κοινό είναι και η εφαρμογή του συνόλου της δέσμης των οικονομικών κινήτρων, όπως σχεδιάσθηκαν για τη βελτίωση της ελκυστικότητας τους.
- 20.15 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.
- 20.16 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 (τα δύο έργα έχουν ολοκληρωθεί ή επίκειται η ολοκλήρωσή τους) και η διαμόρφωση των πλατειών Ελευθερίας, Σολωμού και Φανερωμένης. Παράλληλα, προωθείται η υλοποίηση της Πρώτης Φάσης των έργων που προνοούνται στο Πρόγραμμα Αναζωογόνησης των Ακρικών Περιοχών, το οποίο αναμένεται ότι θα βοηθήσει σημαντικά στην απάμβλυνση των προβλημάτων υπανάπτυξης της Περιτειχισμένης Πόλης.

21. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

- 21.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για την συνολική οργάνωση της αστικής δομής, θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων.
- 21.2 Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, 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. Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον πιο κάτω Πίνακα, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης:

ΩΦΕΛΙΜΑ ΕΜΒΑΔΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

ΤΥΠΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΑΣΤΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ ΙΣΟ Ή ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΟΥ 0.20:1
--------------------------	------------------------	---------------------	--

ΕΜΒΑΔΟ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

ΣΤΟΥΝΤΙΟ	30	35	40
ΕΝΟΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	45	50	55
ΔΥΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	65	75	80
ΤΡΙΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	85	95	100

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Το ωφέλιμο εμβαδό δεν καλύπτει κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.
2. Τα πιο πάνω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές ή οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές ή σε περιοχές όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση.
3. Τα πιο πάνω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται σε περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας στην οποία αναφέρεται η αίτηση για ανάπτυξη,
4. Για τους σκοπούς του πιο πάνω Πίνακα, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χώλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και το λουτρό/αποχωρητήριο.

- 21.3. 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 ρυθμιστικά μέτρα που υπήρχαν πριν την 1/12/90.
- 21.4. Οι συντελεστές δόμησης, τα ποσοστά κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο φαίνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών (Σχ. 14, σε θύλακα) και στο Σχ. 13 για την Περιτειχισμένη Λευκωσία. Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων, με τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του αστικού συστήματος και σε επιμέρους περιφερειακά εμπορικά κέντρα, και σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές της πόλης. Η κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται στις περιοχές των Αξόνων Δραστηριότητας και ορισμένων τοπικών κέντρων, όπου οι συντελεστές δόμησης είναι ψηλότεροι από εκείνους των περιοχών που τις περιβάλλουν.
- 21.5. 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.
- 21.6. Οι καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφηκε στην παράγραφο 21.4. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:
- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης, για σκοπούς αποθάρρυνσης της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης.
 - (β) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε περιοχές γύρω από βιομηχανικές και κτηνοτροφικές ζώνες (απομονωτικές λωρίδες).
 - (γ) Η μείωση του παλαιότερου συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών σε ορισμένες περιοχές του Αστικού Εμπορικού Κέντρου για τη διαφύλαξη του οικιστικού περιβάλλοντος.
 - (δ) Η μείωση του παλαιότερου συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, για τη διασφάλιση των ανέσεων και τη διαφύλαξη του χαρακτήρα τους.
 - (ε) Η σχετική αύξηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους οικοδομών στους κύριους άξονες δραστηριότητας, στα Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε ορισμένα τοπικά εμπορικά κέντρα, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων σε αυτά και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.
- 21.7. Στην Περιτειχισμένη Λευκωσία προνοείται ύψος οικοδομών από 1-3 ορόφους, ανάλογα με ειδικά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά που επιδιώκονται για κάθε περιοχή.
- 21.8. Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στο Νόμο 68(Ι) του 1992 (Περί Παροχής Κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και συναφή με τη διατήρηση θέματα), στο Διάταγμα 46/93 ή σε μεταγενέστερα σχετικά Διατάγματα.

22. ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

22.1 ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑΣ

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 πρόνοιες 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 αεροσκαφών.

22.2 ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

22.2.1 Σαν χώρος μόνιμης στέγασης του Πανεπιστημίου Κύπρου καθορίζεται η περιοχή που βρίσκεται στο βορειοανατολικό άκρο του Περιφερειακού Δάσους της Αθαλάσσης, όπως δείχνεται στο Σχέδιο 15.

22.2.2 Ορισμένες από τις Σχολές/Τμήματα ή Ερευνητικές Μονάδες και Εργαστήρια του Πανεπιστημίου ή και άλλες διευκολύνσεις του μπορούν να στεγασθούν σε κατάλληλους χώρους μέσα στην Περιτειχισμένη Πόλη, ενώ οι εγκαταστάσεις της Παιδαγωγικής Ακαδημίας θα συνεχίσουν να χρησιμοποιούνται μόνιμα από το Πανεπιστήμιο.

22.2.3 Επειδή ο χώρος που έχει καθορισθεί στην Αθαλάσσα για τη στέγαση του Πανεπιστημίου θεωρείται σαν εξαιρετικά ευαίσθητος από περιβαλλοντική και οικολογική άποψη, θεωρείται αναγκαίο όπως όλες οι μελλοντικές εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου:

- (α) Εντάσσονται με ευαισθησία στο φυσικό περιβάλλον και διασφαλίζονται όλες οι αναγκαίες προϋποθέσεις για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων πάνω στα τοπικά οικοσυστήματα.
- (β) Εντάσσονται σωστά στην υφιστάμενη γεωμορφολογία και το ανάγλυφο του εδάφους της περιοχής.
- (γ) Περιορισθούν στο χώρο που καθορίζεται και αποφευχθεί η μελλοντική επέκταση των εγκαταστάσεων του σε τμήματα του Περιφερειακού Πάρκου Αθαλάσσης.
- (δ) Εφαρμόσουν όλες τις αναγκαίες τεχνολογικές και μηχανολογικές δυνατότητες για τον συνολικό περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον.

22.2.4 Η προτεραιότητα υλοποίησης των τμημάτων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου που προβλέπεται στο Τοπικό Σχέδιο και που αναμένεται ότι θα συμβάλουν στην εύρυθμη λειτουργία του Πανεπιστημίου αναβαθμίζεται. Παράλληλα, τα οδικά έργα θα πρέπει να περιλαμβάνουν και αυξημένες διευκολύνσεις για την ενθάρρυνση της διακίνησης από και προς το Πανεπιστήμιο με τα πόδια και με ποδήλατα, όπως και ειδικές ρυθμίσεις για τη διευκόλυνση των δημόσιων συγκοινωνιών.

22.3 ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

22.3.1 Το Νέο Γενικό Νοσοκομείο Λευκωσίας προγραμματίζεται να αναγερθεί στην περιοχή του Νοσοκομείου Αθαλάσσιας. Ο χώρος που έχει καθορισθεί επαρκεί για τις σημερινές και προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες του ιδρύματος και διασφαλίζει πολύ καλές συνθήκες προσπελασιμότητας τόσο από την περιοχή της πρωτεύουσας και της περιφέρειας της όσο και από άλλες περιοχές της Κύπρου. Πρόσθετα, ο χώρος αυτός παρέχει ικανοποιητικές δυνατότητες για την ορθολογική οργάνωση του Γενικού Νοσοκομείου και τη λειτουργία του με στόχο την ουσιαστική αναβάθμιση του επιπέδου εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

22.4 ΙΠΠΟΔΡΟΜΟΣ

22.4.1 Ο υφιστάμενος χώρος του Ιπποδρόμου στο Δήμο Αγίου Δομετίου θεωρείται γενικά σαν ανεπαρκής για τις λειτουργικές του ανάγκες και η χρήση του έχει αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των γειτονικών περιοχών κατοικίας. Οι επιπτώσεις αυτές είναι τόσο άμεσες (προβλήματα στάθμευσης, ρύπανση του περιβάλλοντος ζωής από τις εγκαταστάσεις σταυλισμού, κ.ο.κ.) όσο και έμμεσες (κοινωνικο-οικονομικά προβλήματα λόγω αρνητικών επιδράσεων στους νέους κυρίως) θα πρέπει να αντιμετωπισθούν με διάφορα μέσα που περιγράφονται εκτενώς στο Πρόγραμμα Αναζωογόνησης των Ακριτικών Περιοχών Λευκωσίας.

22.4.2 Στο Τοπικό Σχέδιο δεν προβλέπεται η απομάκρυνση του Ιπποδρόμου στο εγγύς μέλλον, μια και αναγνωρίζεται η θετική συμβολή της δραστηριότητας στα οικονομικά του Δήμου, κυρίως. Για όσο χρόνο, συνεπώς, διατηρείται η Νεκρή Ζώνη, ο Ιπποδρόμος αναμένεται να παραμείνει στην παρούσα θέση, ενώ θα διερευνηθεί η δυνατότητα απομάκρυνσης των εγκαταστάσεων σταυλισμού μόνο, με στόχο τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις των περιοίκων και τη διασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης.

22.4.3 Παράλληλα τονίζεται πως πρέπει να αποθαρρυνθεί η μελλοντική αύξηση της επίδρασης του Ιπποδρόμου σε βάρος των οικιστικών χρήσεων, είτε με τη μορφή της αγοράς πρόσθετων τεμαχίων γης για τις ανάγκες του Ιπποδρόμου, είτε με τη μορφή δημιουργίας εμπορικών ή άλλων διευκολύνσεων που απευθύνονται αποκλειστικά στην εξυπηρέτηση του Ιπποδρόμου. Στην τελευταία περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διασφαλίζει τις προϋποθέσεις ώστε οι εμπορικές δραστηριότητες να ικανοποιούν κατά προτεραιότητα ανάγκες του τοπικού πληθυσμού.

22.4.4 Όταν μακροπρόθεσμα γίνει δυνατή η πλήρης απομάκρυνση του Ιπποδρόμου, το Σχέδιο προνοεί όπως ο χώρος που χρησιμοποιείται σήμερα αποκτηθεί από το δημόσιο και χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση κοινοτικών χρήσεων και για τη διαμόρφωση πρασίνου.

22.5 ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΦΥΛΑΚΕΣ

22.5.1 Οι Κεντρικές Φυλακές είναι ασυμβίβαστες σαν χρήση με την υφιστάμενη πρωτεύουσα χρήση της περιοχής (κατοικία) και δεν εντάσσονται σωστά στη λειτουργική δομή της πόλης. Στο Σχέδιο προνοείται η μετακίνηση των Φυλακών σε περιοχή που θα επιλεγεί έξω από το Όριο Ανάπτυξης, όταν το επιτρέψουν οι συνθήκες, και η χρησιμοποίηση του υφιστάμενου χώρου για δημιουργία πάρκου και ανέγερση δημοτικού και σχολείου μέσης εκπαίδευσης.

23. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

- 23.1. Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα πρέπει να περιορίζεται στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης του παρόντος Σχεδίου (οικιστικές, βιομηχανικές, κτηνοτροφικές ή άλλες περιοχές). Κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου, δεν πρέπει να γίνεται τέτοια παροχή σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις.
- 23.2. Για την ταχύτερη και πιο αποδοτική εφαρμογή των στόχων του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο όπως ο σχεδιασμός και προγραμματισμός των δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας γίνεται πάνω σε ενιαία και ολοκληρωμένη βάση (δίκτυα ύδρευσης, παροχής ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνίες, αποχετευτικά συστήματα, κ.ο.κ.).
- 23.3. Τα όρια των διαφόρων Συμβουλίων Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοσθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης. Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δεν θα επιτρέπονται.
- 23.4. Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις για ύδρευση θα πρέπει να προστατεύονται από την υφιστάμενη ή/και μελλοντική ανάπτυξη για να αποφευχθεί η ρύπανση τους.
- 23.5. Η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων πάνω στο αστικό ή/και το φυσικό περιβάλλον που ενδέχεται να έχει η επέκταση ή/και η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα ακόλουθα:
- (α) Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, όπου κρίνεται αναγκαίο ενόψει του πρόσθετου κόστους. Η υπογειοποίηση θα εξετάζεται με κάθε δυνατή προσοχή σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων σε ιστορικούς πυρήνες, σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (πχ. για σχολεία, νοσοκομεία κτλ) και της αισθητικής του περιβάλλοντος.
 - (β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοπιοτέχνηση των διαφόρων αναπτύξεων που αφορούν τη μεταφορά και διανομή δημόσιων διευκολύνσεων με στόχο τον περιορισμό της οπτικής ρύπανσης του περιβάλλοντος (π.χ. υδατόπυργοι, απόκρυψη δεξαμενών υδατοπρομήθειας σε κορυφές λόφων, πυλώνες μεταφοράς και υποσταθμοί της ΑΗΚ, κ.ο.κ.).

24. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΟ ΟΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 24.1 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 διείσδυση αστικών χρήσεων και την αβεβαιότητα σε ότι αφορά το μέλλον της γης αυτής.
- 24.2 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.
- 24.3 Στο Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών στην καθορισμένη ζώνη και περιοχή, που βρίσκονται στις νοτιο-ανατολικές παρυφές του Τοπικού Σχεδίου (Σχ.14), 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 οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις.
- 24.4 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. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

25.1 Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για τύπους ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, όπως για ιπποδρόμια, ποδηλατοδρόμια και παγοδρόμια, μουσεία, βιβλιοθήκες, πολιτιστικά, συνεδριακά και κοινοτικά κέντρα, νεκροταφεία, κ.ο.κ., θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση καταξία, μέσα στο ακόλουθο πλαίσιο γενικών αρχών πολιτικής:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται, όπου είναι δυνατό και επιθυμητό, μέσα στις καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων ή άλλων χρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μελετά καταξία τη χωροθέτηση τους εκτός των περιοχών ανάπτυξης.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί ενδεχόμενα αναγκαίους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό σύστημα.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, αφού ληφθούν υπόψη η φύση της ανάπτυξης, η προτεινόμενη τοποθεσία, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα πολεοδομικά κριτήρια. Σε καμιά περίπτωση ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ή το ποσοστό κάλυψης θα υπερβαίνουν τα χαμηλότερα των ακόλουθων:
 - (i) Τα καθοριζόμενα στη ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη.
 - (ii) Τα καθοριζόμενα από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.

25.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας δε θα επιτρέπεται η μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο αστικό περιβάλλον επιπτώσεις οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες.

26. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ

- 26.1 Επειδή υπάρχουν στοιχεία που δεν μπορούν να ρυθμισθούν στα πλαίσια των επιμέρους Κεφαλαίων, καθορίζονται οι ακόλουθες Ειδικές Πρόνοιες.
- 26.2 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας το περιεχόμενο της Παραγράφου 4.2 (α) του Παραρτήματος Β με τίτλο Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής και ημερομηνία Ιούλιος 1992 επεκτείνεται σε τρόπο που να εφαρμόζεται σε περιοχές όπου καθορίζεται συντελεστής δόμησης 0.20:1 μέχρι 0.80:1 και των δύο περιλαμβανομένων. Κατά αντιστοιχία η υποπαράγραφος 4.2 (β) του ίδιου Παραρτήματος θα αφορά περιοχές όπου καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0.20:1. Νοείται ότι σε περιπτώσεις οικοπέδων που έχουν τα χαρακτηριστικά της παραγράφου 4.2 (α) και για τα οποία καθορίστηκε ειδικά ο συντελεστής δόμησης σαν μέρος της άδειας διαχωρισμού, η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει αλλά θα συνεχίσει να εφαρμόζεται ο συντελεστής δόμησης που καθορίστηκε στην άδεια διαχωρισμού που εκδόθηκε με βάση τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.
- 26.3 Η παρούσα παράγραφος των Ειδικών Προνοιών, όπως δημοσιεύθηκαν την 31/12/92, ενσωματώθηκε στο Κεφάλαιο 4, ως παράγραφος 4.3.1.
- 26.4 Η παρούσα παράγραφος των Ειδικών Προνοιών, όπως αυτές δημοσιεύθηκαν την 31/12/92, ενσωματώθηκε στο Κεφάλαιο 11, ως παράγραφος 11.9(γ).
- 26.5 Οι Πολεοδομικές Ζώνες Πα8 και Πα8α που καθορίζονται σε περιοχές πυρήνων, με εξαίρεση την Πα8 στο νότιο άκρο του πυρήνα των Αγίων Ομολογητών, θα μπορούν να στεγάσουν πέραν της οικιστικής χρήσης και καταστήματα λιανικού εμπορίου που θα εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των περιοχών κατοικίας.
- 26.6 Η παρούσα παράγραφος των Ειδικών Προνοιών, όπως αυτές δημοσιεύθηκαν την 31/12/92, ενσωματώθηκε στο Κεφάλαιο 11, ως παράγραφος 11.17.
- 26.7 Η παρούσα παράγραφος των Ειδικών Προνοιών, όπως αυτές δημοσιεύθηκαν την 31/12/92, ενσωματώθηκε στο Κεφάλαιο 12, ως παράγραφος 12.21.
- 26.8 Σύμφωνα με τη σχετική επιφύλαξη που περιλαμβανόταν στην παρούσα παράγραφο των Ειδικών Προνοιών, όπως είχε δημοσιευθεί την 31/12/92, η παρούσα παράγραφος δεν ισχύει και αντικαθίσταται από τη συγκεκριμένη πολιτική που περιλαμβάνεται στο Κεφάλαιο 12.
- 26.9 Η παρούσα παράγραφος των Ειδικών Προνοιών, όπως αυτές δημοσιεύθηκαν την 31/12/92, ενσωματώθηκε στο Κεφάλαιο 10 ως Παράγραφος 10.16.
- 26.10 Για τους λόγους που αναφέρονται στην εισαγωγή της παραγράφου 10.16, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης στην περίπτωση της Πολεοδομικής Ζώνης Κα5 της περιοχής του Δήμου Αγίου Δομετίου από 1.00:1 σε 1.20:1, νοουμένου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις (α), (β) και (γ) της παραγράφου 10.16.

27. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

27.1 Γενικά

- 27.1.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπάρχουν σε αρκετές περιπτώσεις ενοχλητικά, ακαλαίσθητα και ακατάστατα κτίσματα ή επεμβάσεις σε οικοδομές, που δημιουργούν σοβαρή αισθητική ρύπανση. Το πρόβλημα πηγάζει βασικά από τη μεγάλη αταξία που παρατηρείται στη μορφή, τον όγκο, την κλίμακα και την αρχιτεκτονική έκφραση πολλών οικοδομών, αλλά και από τις αυθαίρετες οικοδομικές επεμβάσεις και μετατροπές που αλλοιώνουν τον αρχικό χαρακτήρα των διαφόρων οικοδομών, και κατ' επέκταση της περιοχής όπου βρίσκονται. Ιδιαίτερα οξύ παρουσιάζεται το πρόβλημα στις ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές και στον ευρύτερο τους χώρο.
- 27.1.2 Για το λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα συμβουλευέται Ειδική Επιτροπή που θα ορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή με την έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών. Η αναφερόμενη Επιτροπή θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και με βάση συγκεκριμένες αρχές και κριτήρια που αφορούν την αισθητική πτυχή της ανάπτυξης.
- 27.1.3 Η ανωτέρω Ειδική Επιτροπή θα συμβουλεύει την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
 - (β) Για οποιαδήποτε αίτηση ή θέμα επιθυμεί η Πολεοδομική Αρχή να πάρει απόψεις πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης, περιλαμβανομένων και θεμάτων για τα οποία επήλθε διαφωνία ουσίας μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή.
 - (γ) Για οποιαδήποτε αίτηση έχει υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, και ο Υπουργός Εσωτερικών επιθυμεί να έχει τις απόψεις της Επιτροπής.
- 27.1.4 Οι ανωτέρω ρυθμίσεις δεν έχουν σαν στόχο την παρεμπόδιση της ανάπτυξης ούτε και τον περιορισμό της αρχιτεκτονικής δημιουργικότητας. Αντίθετα, στοχεύουν στην παροχή μιας βάσης με διευρυμένες αρχές και κριτήρια (ιδιαίτερα σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές), ώστε να αποτραπούν ενδεχόμενες αρχιτεκτονικές ανορθογραφίες και ασυναρτησίες, που είναι ασυμβίβαστες με τον περιβάλλοντα χώρο. Ταυτόχρονα, οι ρυθμίσεις αυτές θα συμβάλουν στη σταδιακή αισθητική, ποιοτική και λειτουργική βελτίωση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

27.2 Κατευθυντήριες Γραμμές

- 27.2.1 Οι αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης δεν αποτελούν αυτοσκοπό, ούτε θα υπερκαλύπτουν άλλα πολεοδομικά και λειτουργικά κριτήρια για τον έλεγχο της. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει την αίτηση στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.

27.2.2 Βασικές Αρχές

- (α) Οι βασικές αρχές της κυπριακής αρχιτεκτονικής, όπως η ανθρώπινη κλίμακα, η απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η αυθεντική χρήση των υλικών, η γενική ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα καθώς και η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό κάθε τύπου ανάπτυξης, χωρίς να αποκλείονται οι νέες αρχιτεκτονικές προσεγγίσεις, που θα εντάσσονται όμως στις ιδιοτυπίες κάθε περιοχής.
- (β) Γενικά, η αισθητική πτυχή της ανάπτυξης θα εξετάζεται με γνώμονα την αρμονική της ένταξη στο άμεσο και ευρύτερο χώρο, σύμφωνα με τις βασικές αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Κεφαλαίου, ταυτόχρονα με άλλες σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου. Όταν πρόκειται για αναπτύξεις που δεν βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα πιο πάνω με δικαιολογημένη διακριτική ελαστικότητα, νοουμένου ότι διασφαλίζεται ο ισορροπημένος αισθητικός χαρακτήρας της προτεινόμενης οικοδομής. Όταν πρόκειται για νέες οικοδομές σε περιοχές που γειτνιάζουν με ιστορικές παραδοσιακές περιοχές, θα καταβάλλεται προσπάθεια ώστε οι οικοδομές να εναρμονίζονται όσο είναι δυνατό με την κλίμακα και το χαρακτήρα της γειτονικής αξιόλογης περιοχής, να αποφεύγονται λύσεις που ενδέχεται να υποβαθμίζουν την περιοχή και να υιοθετούνται λύσεις που συνδυάζουν με απλό τρόπο μορφές από νέες τάσεις στην Αρχιτεκτονική και στοιχεία της παράδοσης και του παρελθόντος. Μεγαλύτερη σημασία και αυστηρός αισθητικός έλεγχος θα ασκείται στις ιστορικές, παραδοσιακές και άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.
- (γ) Για σκοπούς ομοιόμορφης ερμηνείας των όρων που χρησιμοποιούνται θα ισχύουν τα ακόλουθα:

Ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι οι περιοχές που έχουν καθορισθεί ως "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ), οι Ελεγχόμενες Περιοχές (Νόμος Περί Αρχαιοτήτων) αλλά και οποιοσδήποτε πυρήνας οικισμού που διατηρεί τμηματικά παραδοσιακές οικοδομές ή παραδοσιακή δομή και χαρακτήρα.

Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές είναι οι ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές, τα προστατευμένα τοπία, οι ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, αλλά και οποιαδήποτε άλλη περιοχή διαθέτει αξιόλογο φυσικό περιβάλλον.

Πυρήνας χωριού/πόλης είναι η περιοχή από την οποία ιστορικά/παραδοσιακά ξεκίνησε η ανάπτυξη του συγκεκριμένου χωριού/πόλης και διατηρεί γενικά την παλιά δομή και το χαρακτήρα της, περιλαμβάνει παραδοσιακές οικοδομές και άλλα στοιχεία και χαρακτηρίζεται συνήθως από το συνεχές σύστημα δόμησης. Ο πυρήνας είναι δυνατό να οριστεί με συγκεκριμένο όριο από την Πολεοδομική Αρχή.

27.2.3 Συνεχής δόμηση

Η συνεχής δόμηση στις περιπτώσεις ιστορικών/ παραδοσιακών περιοχών του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα τους και για το λόγο αυτό θα απαιτείται από την Πολεοδομική Αρχή η εφαρμογή της, έτσι ώστε να αποτραπεί η καταστροφή της υφιστάμενης αξιόλογης δομής τους. Νοείται ότι σε περιοχές που ιστορικά αναπτύχθηκαν με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης (νεοκλασικές ή μεταπολεμικές περιοχές) δεν θα ισχύει η παρούσα πρόνοια.

27.2.4 Δημιουργία στοών σε εμπορικές περιοχές

Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει τη δημιουργία στοών κατά μήκος της πρόσοψης των οικοδομών σε εμπορικές περιοχές, έτσι ώστε αυτές να αποτελούν συνέχεια του δημόσιου πεζοδρομίου. Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται ομοιομορφία και ειδική ταυτότητα σε εμπορικούς χώρους και θα αποφεύγονται ακαλαίσθητα στοιχεία όπως οι τυχαίες τέντες ή η έκθεση προϊόντων πάνω στα πεζοδρόμια. Νοείται ότι η στοά θα αποτελεί στατικά και αισθητικά αναπόσπαστο τμήμα της οικοδομής και δεν θα ξεφεύγει από την οικοδομική γραμμή του τεμαχίου. Το μέτρο αυτό δεν θα ισχύει σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

27.2.5 Δημιουργία ισούψων ισογείων και ορόφων σε εμπορικές και ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές

Για λόγους μορφολογικής συνέπειας και συνέχειας, τα ύψη όλων των ισογείων και ορόφων οικοδομών κατά μήκος ενός δρόμου, περιλαμβανομένων των παταριών ή μη, πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπου γραμμή ή να συσχετίζονται με αυτή, όσο είναι δυνατό. Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές η συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών θα είναι υποχρεωτική και, συνεπώς, στις αναφερόμενες περιοχές δεν θα επιτρέπεται η κατάσκευή παταριών, δεδομένου ότι αυτά δεν είναι δυνατό να ενσωματωθούν στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

27.2.6 Κλίμακα Οικοδομών (προσαρμογή στο περιβάλλον)

Για σκοπούς διατήρησης της επιθυμητής οικοδομικής κλίμακας και καλύτερης προσαρμογής στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης σε συνδυασμό με μικρότερο ύψος ή λιγότερο όγκο στον όροφο των οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις της γύρω περιοχής.

27.2.7 Προσαρμογή οικοδομών στη φυσική κλίση του εδάφους

Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Σε περίπτωση μεγάλων υψομετρικών διαφορών του εδάφους η οικοδομή θα προσαρμόζεται κλιμακωτά σε αυτό. Με το ίδιο πνεύμα, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή επιφάνεια (τύπου δόμης με περιορισμένο ύψος κατά το δυνατό, που δεν θα ξεπερνά τα 2,50 μέτρα).

27.2.8 Διπλοκατοικία ή τετρακατοικία σε ένα οικόπεδο (σύστημα μισού οικοπέδου)

Θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε οι διάφορες φάσεις της ανάπτυξης να φαίνονται μορφολογικά σαν μια ενιαία ανάπτυξη, ανεξάρτητα από το χρόνο ανέγερσης τους. Μεγαλύτερη έμφαση θα δίνεται στην ενιαία στέγαση τους.

27.2.9 Οικοδομές σε υποστυλώματα με ανοικτό ισόγειο (pilotis)

Είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο σε περίπτωση που γίνεται ειδικός σχεδιασμός με ιδιαίτερη προσοχή στη σχέση/αναλογία της pilotis με το μέγεθος της οικοδομής καθώς και στη σχέση των τυφλών επιφανειών (τοιχών) με τα κενά του ισογείου. Ο χώρος που δημιουργείται κάτω από την pilotis είναι δυνατό να περιλαμβάνει άνετη διαμόρφωση εισόδου, χώρους πρασίνου και χώρους στάθμευσης. Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, καθώς και σε περιπτώσεις που η μορφή χρησιμοποιείται καθαρά για τεχνητή υπερύψωση της οικοδομής στο επίπεδο του δρόμου, χωρίς να καταβάλλεται προ-

σπάθεια για προσαρμογή στα υψόμετρα του φυσικού εδάφους. Νοείται ότι σε περίπτωση υπερβολικά μεγάλων υψομετρικών διαφορών μέσα στο τεμάχιο όπου γίνεται η ανάπτυξη, και κάτω από ειδικές περιστάσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως μικρό τμήμα της οικοδομής στηρίζεται σε τοιχεία (με αναλογία διατομής της τάξης των 4:1 και άνω), νοουμένου ότι το μεγαλύτερο τμήμα της οικοδομής θα προσαρμόζεται κλιμακωτά στις φυσικές κλίσεις.

27.2.10 Υλικά

Οι διάφοροι τύποι υλικών πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης και εφαρμογής τους, να συμμετέχουν ουσιαστικά στη δομική και λειτουργική σύνθεση της οικοδομής και να σχετίζονται με το άμεσο και ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές ορισμένα υλικά πρέπει να αποφεύγονται δεδομένου ότι δεν συμβιβάζονται με τον υφιστάμενο χαρακτήρα. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων.

27.2.11 Κατάργηση σχεδίων διεύρυνσης των δρόμων στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

Η διεύρυνση του οδικού δικτύου και η επιβολή σχεδίου ρυμοτομίας κατά κανόνα δεν συμβιβάζονται με τη διατήρηση της δομής και του χαρακτήρα των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα την εφαρμόζει ή και θα την ανακαλεί, εκτός από περιπτώσεις που αφορούν βασικό δρόμο ή τμήματα δρόμου (στροφές, κλπ.) του πυρήνα που δεν επηρεάζουν αξιόλογη παραδοσιακή οικοδομή ή το γενικό χαρακτήρα του οικισμού.

27.2.12 Διαχωρισμοί οικοπέδων ή νέοι δρόμοι μέσα σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές ή σε επαφή με αυτές και γενικά σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Τα σχέδια διαχωρισμού οικοπέδων και οι νέοι δρόμοι που δημιουργούνται σε τέτοιες περιοχές πρέπει να προσαρμόζονται στην παραδοσιακή ή τοπική χωροδομή, στην τοπογραφία του εδάφους και στην κλίμακα, τη λειτουργία και τις ανάγκες της περιοχής. Ο σχεδιασμός τους πρέπει να σέβεται απόλυτα το χαρακτήρα και τη μορφή των υφιστάμενων δομών και τα φυσικά στοιχεία του περιβάλλοντος.

27.2.13 Ιστορικές/Παραδοσιακές Περιοχές

Τόσο οι νέες αναπτύξεις όσο και οι οικοδομικές επιδιορθώσεις/ανακαινίσεις παλιών κτισμάτων πρέπει να σέβονται αυστηρά τον παραδοσιακό χαρακτήρα της ιστορικής περιοχής και να προσαρμόζονται σε αυτό, ειδικά σε ότι αφορά την κλίμακα, τα παραδοσιακά υλικά, τη μορφολογία, την ογκομετρική σύνθεση και τις αναλογίες της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής σύνθεσης (συνολικής και επιμέρους). Πιο λεπτομερείς κατευθυντήριες οδηγίες για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα δίνονται στο σχετικό Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου.

27.2.14 Περιτειχίσματα, σημιντήρια και περιφράξεις

Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι δυνατό να επιβάλλονται στα οδικά όρια του τεμαχίου της ανάπτυξης περιτειχίσματα ή σημιντήρια ή περίφραξη με ύψος της τάξης των 2,50 μέτρων από το φυσικό έδαφος, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται για τη διατήρηση του χαρακτήρα της γειτονιάς ή της περιοχής. Κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει περίφραξη του αναφερόμενου ύψους πάνω σε οδικό σύνορο και σε περιοχές άλλες από τις αναφερόμενες, νοουμένου ότι αυτό δεν επη-

ραάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, την αισθητική εικόνα της περιοχής ή την οδική ασφάλεια γενικά, νοουμένου ότι η περιγραφή που περιγράφεται θεωρείται αναγκαία για τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων δραστηριοτήτων στην αυλή της οικοδομής (πχ. κολυμβητική δεξαμενή κλπ.). Σε τέτοιες περιπτώσεις τα υλικά κατασκευής και το ύψος της περιγραφής πρέπει να συνδυάζονται με το άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον καθώς και με την κλίμακα της αρχιτεκτονικής σύνθεσης του συνόλου της ανάπτυξης.

27.2.15 Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε οικοδομές

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Σε περίπτωση εξειδικευμένων μηχανολογικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας, αυτές είναι δυνατό να μην δείχνονται στα σχέδια, αλλά η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να θέσει σαν επιφυλαχθέντα όρο στην Πολεοδομική Άδεια την υποβολή σχεδίων που να τις δείχνουν πριν την έκδοση της Άδειας Οικοδομής. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όρους και σε σχέση με τα ακόλουθα:

- (α) Την τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων όπως τα ντεπόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού (θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και τουριστικές εγκαταστάσεις), οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές (για κοινή αντένα ή δίσκος για πολυκατοικίες ή πολυόροφες οικοδομές) κλπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται σε τυχαίες θέσεις στην πρόσοψη ή τις οροφές των οικοδομών, αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.
- (β) Την τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων οι οποίοι πρέπει να σχεδιάζονται σαν αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι πλήρως εναρμονισμένοι με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Πιο λεπτομερείς γραμμές δίνονται στο τέλος του Κεφαλαίου.

27.2.16 Διαφημιστικές Πινακίδες

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

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για το σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια σύμφωνα με το σχετικό Νόμο.
- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή, σε πεζοδρόμιο (ιδιωτικό ή δημόσιο) ή αλλού, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με το σχετικό Νόμο.
- (δ) Το κείμενο σε διαφημιστική πινακίδα θα αναφέρει χωρίς υπερβολές τα απαραίτητα ανα-

γκαία και τα γράμματα θα γράφονται στην ελληνική και δευτερευόντως στην αγγλική ή σε άλλη γλώσσα.

- (ε) Στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες ή πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

27.2.17 Επενδύσεις προσώπων καταστημάτων με επιπρόσθετα υλικά και κατασκευές

Οι επενδύσεις και τυχόν τέντες ή άλλες κατασκευές για ηλιοπροστασία πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για Άδεια. Βασικό κριτήριο στο σχεδιασμό τους θα είναι η απόδοση σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών αισθητικά ικανοποιητικού και ομοιόμορφου χαρακτήρα. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

27.2.18 Σκυβαλαποθήκες και σκυβαλοδοχεία

Θα γίνεται ειδικός σχεδιασμός και η θέση τους θα εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Τέτοιες κατασκευές πρέπει να αποκρύβονται ή να εντάσσονται διακριτικά στην οικοδομή ή σε άλλο χώρο. Η πρόνοια αφορά τόσο τα μεμονωμένα όσο και τα κοινόχρηστα σκυβαλοδοχεία (δημόσια και ιδιωτικά).

27.2.19 Ημιτελείς οικοδομές

Οι οικοδομές πρέπει να παρουσιάζονται συμπληρωμένες σε κάθε φάση της κατασκευής ή της λειτουργίας τους. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στα ακόλουθα:

- (α) Σίδερα οπλισμού που προεξέχουν για μελλοντική κατακόρυφη ή οριζόντια επέκταση δεν πρέπει να παραμένουν ορατά, αλλά να ενσωματώνονται σε προσωρινή κατασκευή που θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής (πχ. περιμετρικό στηθαίο).
- (β) Σε περίπτωση που αναπόφευκτα η οικοδομή παραμένει ημιτελής με μόνο την εκσκαφή θεμελίων ή το φέροντα οργανισμό μέρους ή του συνόλου της, με στόχο τη σταδιακή της συμπλήρωση για οικονομικούς λόγους, ο χώρος του τεμαχίου θα καθαρίζεται από όλα τα άχρηστα οικοδομικά υλικά και θα περιφράσσεται με περίφραξη που θα πάρει σχετική έγκριση, έτσι ώστε να αποφεύγεται η εντύπωση του εργοταξίου και να περιορίζονται οι κίνδυνοι στην ασφάλεια των περίοικων. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει πρόσθετους όρους για βελτίωση της αισθητικής εικόνας του τεμαχίου, περιλαμβανόμενου και όρου για την υποχρεωτική συμπλήρωση τμήματος ή του συνόλου της οικοδομής μέσα σε τακτό χρονικό διάστημα.
- (γ) Κατά το στάδιο της κατασκευής, το εργοτάξιο πρέπει να περιορίζεται στο γήπεδο της οικοδομής, το οποίο θα περιφράσσεται κατάλληλα για να μην παρενοχλεί αισθητικά ή με άλλο τρόπο τα διπλανά τεμάχια ή χρήσεις ή τη λειτουργία του δρόμου.

27.2.20 Κυβερνητικές/Δημόσιες επεμβάσεις

Η ανάγκη για αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος πρέπει να υιοθετείται και από τους κρατικούς και ημικρατικούς φορείς που σχεδιάζουν και εκτελούν οικοδομικά έργα (δημόσια κτίρια, δρόμους, γεφύρια, ηλεκτρικές ή άλλες εγκαταστάσεις, κλπ.) ή άλλα έργα υποδομής. Για το λόγο αυτό, θα πρέπει να ζητείται η άποψη της Πολεοδομικής Αρχής μέσα από τη διαδικασία των Επιτροπών Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου.

27.2.21 Άλλες Πρόνοιες Αισθητικού Ελέγχου

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου ισχύουν και όλες οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών (πχ. για ξύλινες και προκατασκευασμένες οικοδομές).

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ

ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

1. Γενικές πρόνοιες

- (α) Η δεξαμενή του κρύου νερού, η οποία θεωρείται από τα πλέον ενοχλητικά στοιχεία από αισθητική άποψη, θα πρέπει να αποκρύπτεται ή να εντάσσεται αρχιτεκτονικά σε στέγες ή σε άλλα ειδικά σχεδιασμένα στοιχεία της οικοδομής. Στις περισσότερες περιοχές της Κύπρου δεν μπορεί να αποφευχθεί η χρήση της δεξαμενής λόγω της διακοπτόμενης παροχής νερού.
- (β) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού όταν είναι ορατοί πρέπει να τοποθετούνται με βάση τη μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι, μειώνοντας στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος, το οποίο δεν πρέπει να υπερβαίνει το 1.00 μέτρο.
- (γ) Οι ηλιακοί συλλέκτες θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να ακολουθούν όσο είναι δυνατό την κλίση της οροφής/στέγης. Η σύγχρονη τεχνολογία έχει αποδείξει ότι είναι δυνατό να εφαρμόζονται κλίσεις μικρότερες από τις συνήθεις, χωρίς ουσιώδη επηρεασμό της απόδοσης του συστήματος.
- (δ) Καμιά διαφήμιση δεν πρέπει να αναγράφεται στο σύστημα.
- (ε) Τα ηλιακά συστήματα θέρμανσης νερού πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για Πολεοδομική/Οικοδομική Άδεια, τόσο στην αρχιτεκτονική λύση (όψεις, κατόψεις, τομές) όσο και σε λεπτομερές σχέδιο.

2. Πρόνοιες για οικοδομές σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, ελεγχόμενες περιοχές, περιοχές ειδικού χαρακτήρα, προστατευμένα τοπία και ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, κλπ.)

Εκτός από τη δεξαμενή κρύου νερού θα πρέπει να αποκρύπτεται σε διάφορα αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής και ο κύλινδρος ζεστού νερού, έτσι ώστε να μην είναι ορατός εξωτερικά.

3. Πρόνοιες για διατηρητέες οικοδομές και αρχαία μνημεία

Επιβάλλεται η πλήρης απόκρυψη του ηλιακού συστήματος συμπεριλαμβανομένων των ηλιακών συλλεκτών, οι οποίοι πρέπει να τοποθετούνται σε θέση που να μην φαίνονται από δημόσιο δρόμο.

4. Πρόνοιες για πολυκατοικίες, ψηλά κτίρια ή οικοδομές σε οργανωμένη και ενιαία μορφή.

Επιβάλλεται η υιοθέτηση κοινού συστήματος ή η συγκέντρωση των ανεξάρτητων συστημάτων σε ειδικά σχεδιασμένους χώρους της οροφής. Συστήνεται όπως οι σωλήνες εξαερισμού του

ζεστού και κρύου νερού μη αφήνονται μετέωρες, αλλά να ακολουθούν κάποια στοιχεία της οικοδομής.

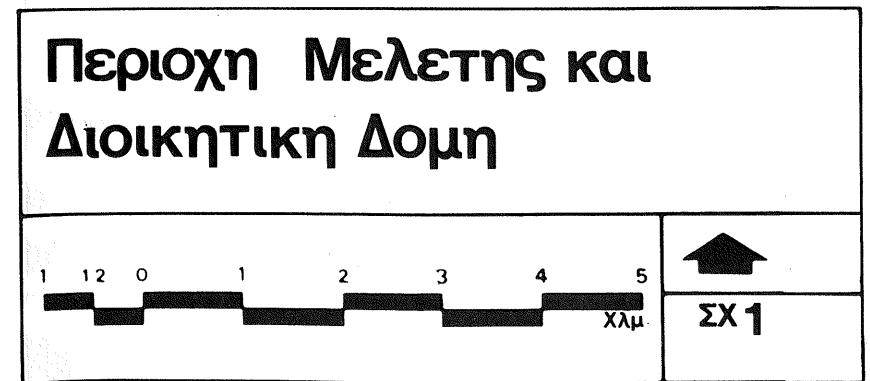
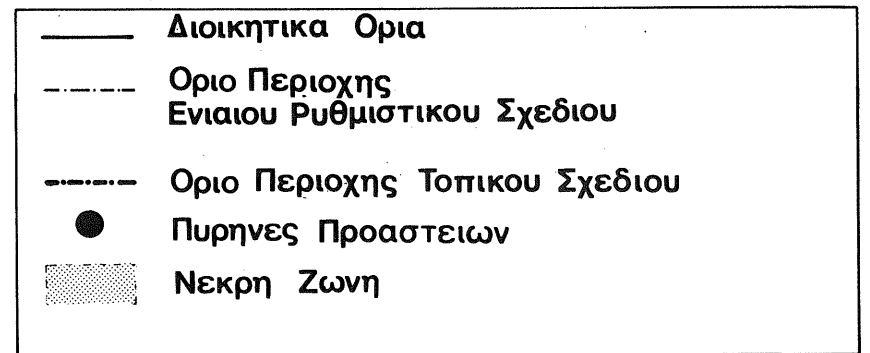
5. Ειδικές περιπτώσεις

Οποιοσδήποτε παρεκκλίσεις από τις πιο πάνω αρχές/πρόνοιες ή η υιοθέτηση άλλων ηλιακών συστημάτων θέρμανσης του νερού, είναι δυνατό να εξετάζονται ξεχωριστά από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης αισθητικής αντιμετώπισης της συγκεκριμένης οικοδομής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται κατά την κρίση της ορθή ένταξη του συστήματος τόσο σε σχέση με την οικοδομή, όσο και με το ευρύτερο περιβάλλον της. Σε περιπτώσεις εγκαταστάσεων μεγάλης έκτασης, οι μελετητές θα ενθαρρύνονται να τις χωροθετούν σε ξεχωριστό επίπεδο χώρο.

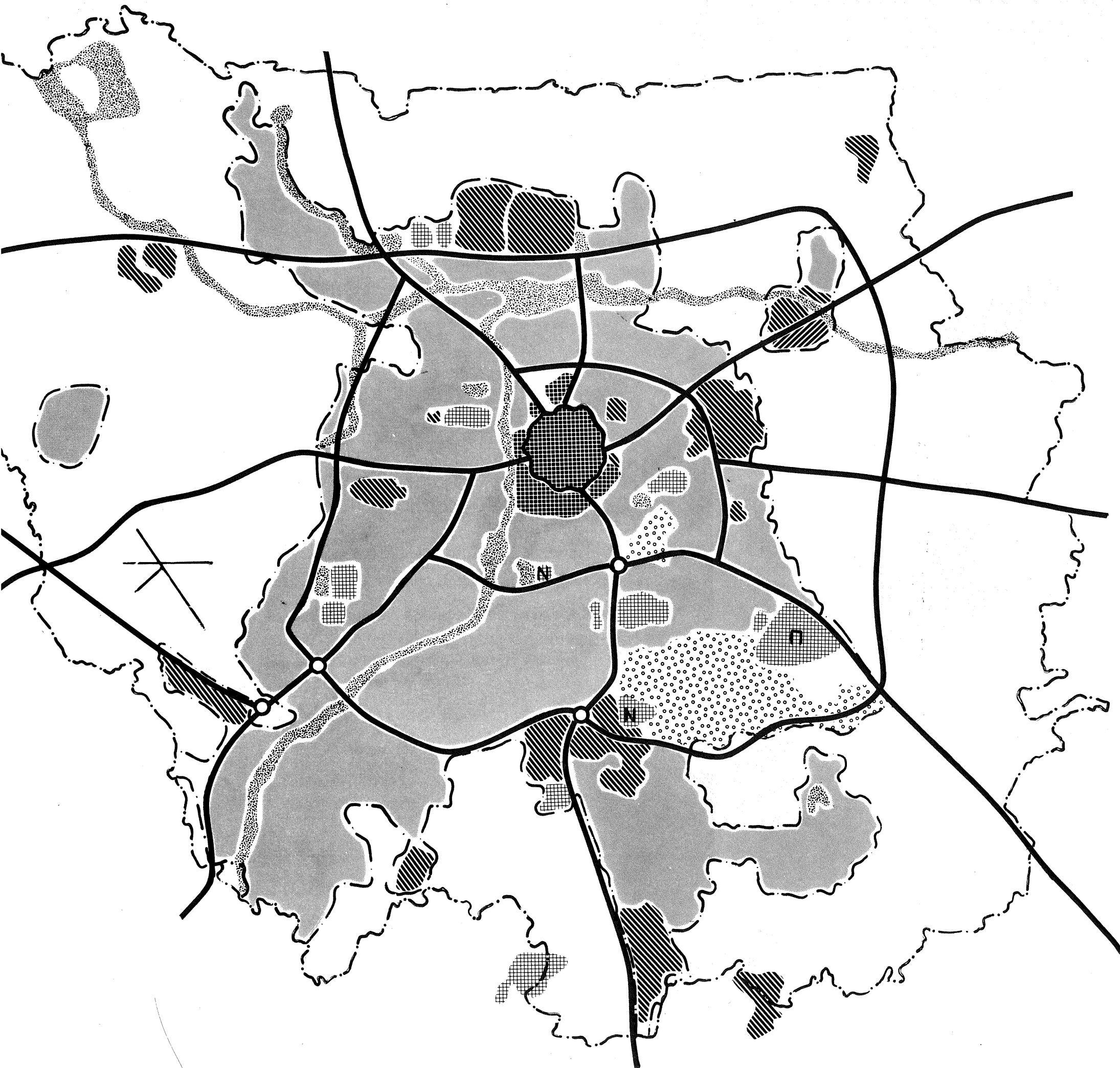
28. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

- 28.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι δυνατό να πραγματοποιηθούν πολυάριθμες αναπτύξεις διαφόρων τύπων από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες. Γενικά, για αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Αναπτύξεως δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.
- 28.2 Όμοια, δεν θα απαιτείται να υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις αναπτύξεις που εκτελεί το Τμήμα Δασών και που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και τη διοίκηση κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών, κ.ο.κ. Πρόσθετα, εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελεί το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς Χώρους.
- 28.3 Για αναπτύξεις, εκτός των αναφερόμενων πιο πάνω, το Τμήμα ή η Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη θα πρέπει να υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για απόψεις. Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Τμήματος ή της Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:
- (α) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών μεσολαβεί για την επίλυση της διαφοράς απόψεων.
- (β) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό για επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για οριστική απόφαση.

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

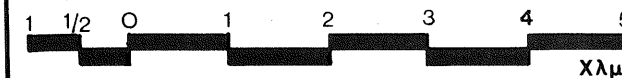


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



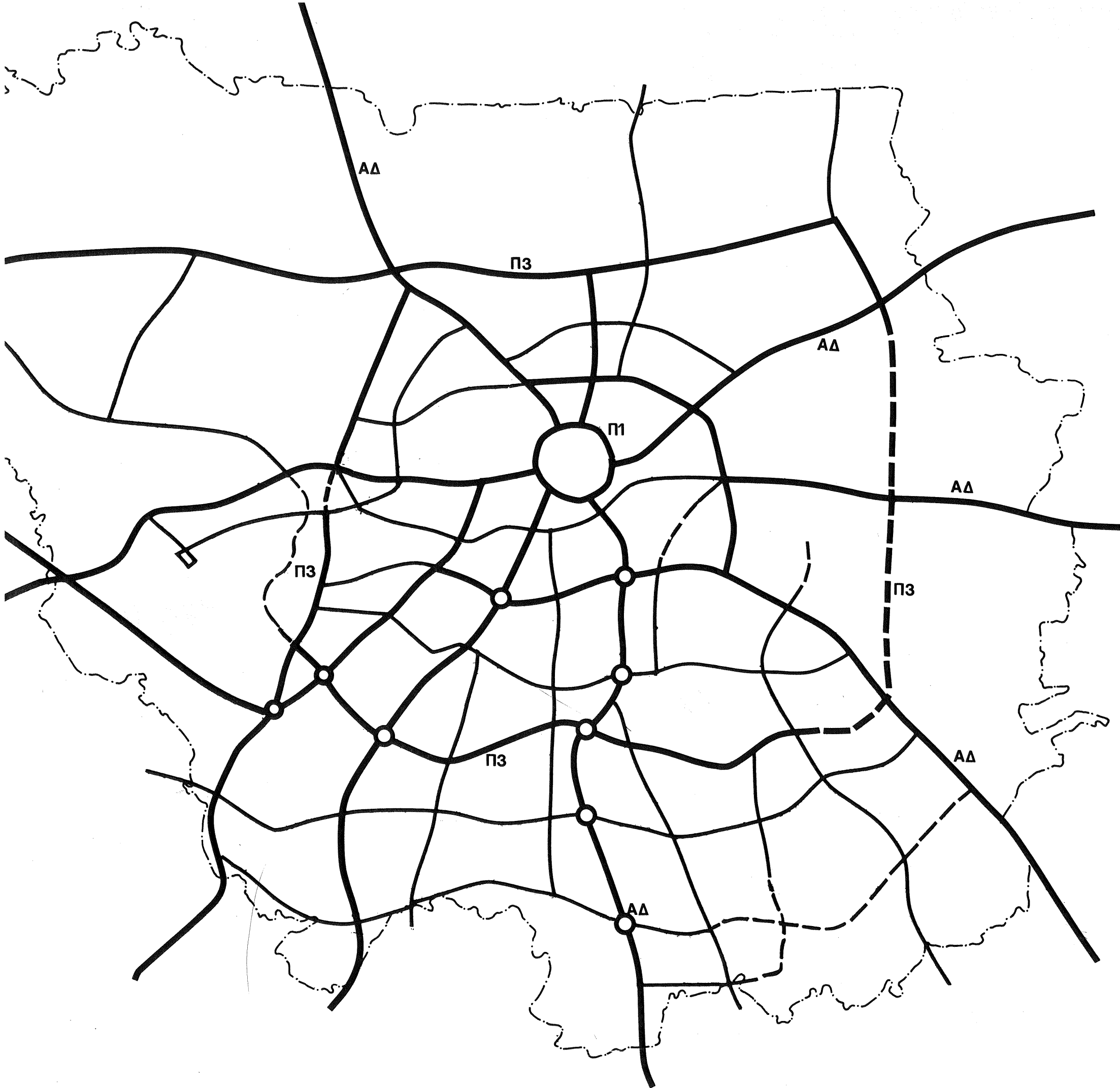
- Οριο Ενιαιου Ρυθμιστικου Σχεδιου Λευκωσιας
- .-.- Οριο Αναπτυξης
- Δικτυο Δρομων Πρωταρχικης Σημασιας
- ▨ Περιοχη Οικιστικης Αναπτυξης
- ▧ Βιομηχανια
- ▩ Κυριοι Ελευθεροι Χωροι
- ▣ Αστικο Εμπορικο Κεντρο
- ▤ Αλλες Κυριες Χρησεις
- ▥ Πανεπιστημιο / Νοσοκομειο

Γενικο Χωροταξικο Σχεδιο



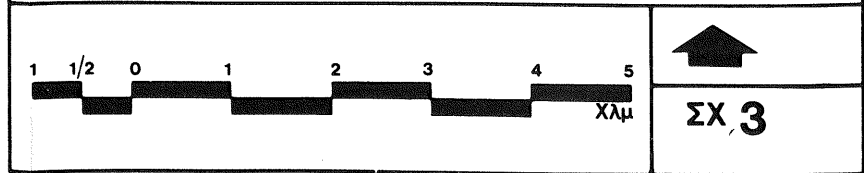
ΣΧ. 2

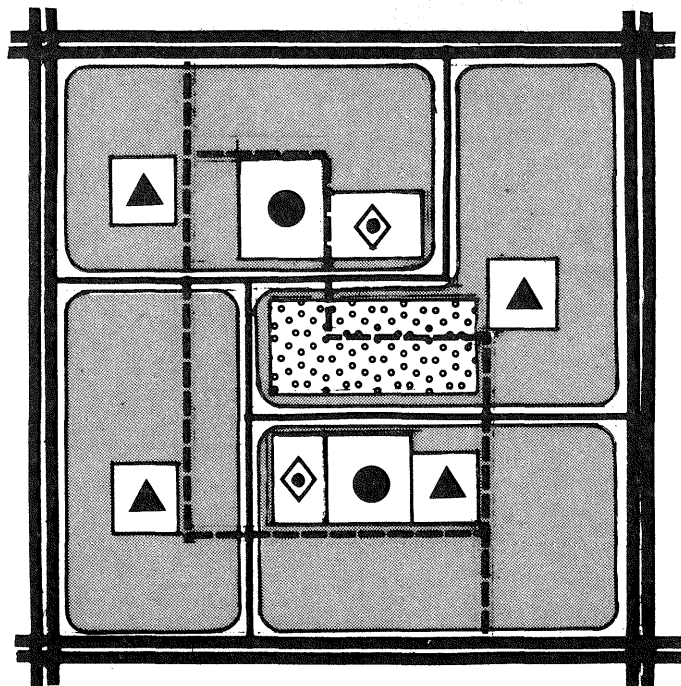
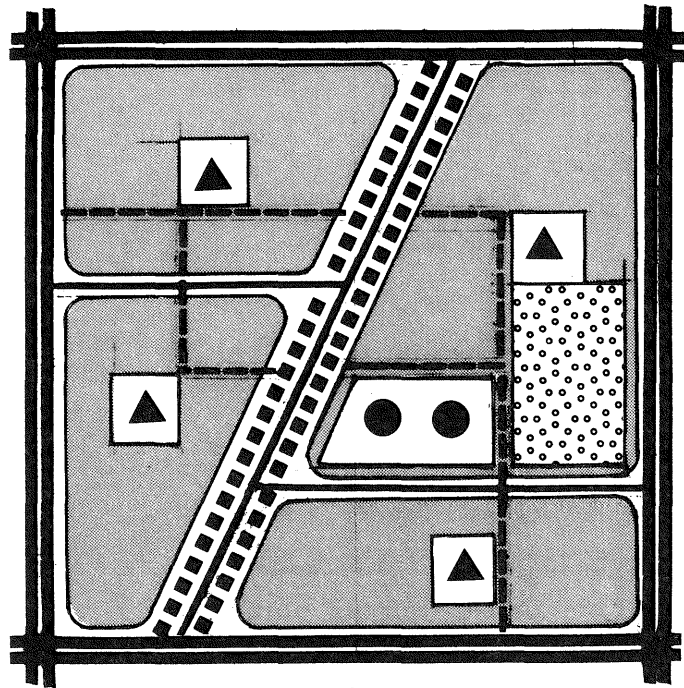
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ











- Οριο Ενιαιου Ρυθμιστικου Σχεδιου
- Βασικοι Δρομοι Πρωταρχικης Σημασιας
- Δρομοι Πρωταρχικης Σημασιας
- Προκαταρκτικη Χαραξη Δρομων
- Α Δ Ακτινωτοι Δρομοι
- Π1 Εσωτερικος Περιμετρικος
- Π2 Ενδιαμεσος Περιμετρικος
- Π3 Εξωτερικος Περιμετρικος
- Ανισοπεδοι Κομβοι

Κυριο Οδικο Δικτυο Ενιαιου Ρυθμιστικου Σχεδιου



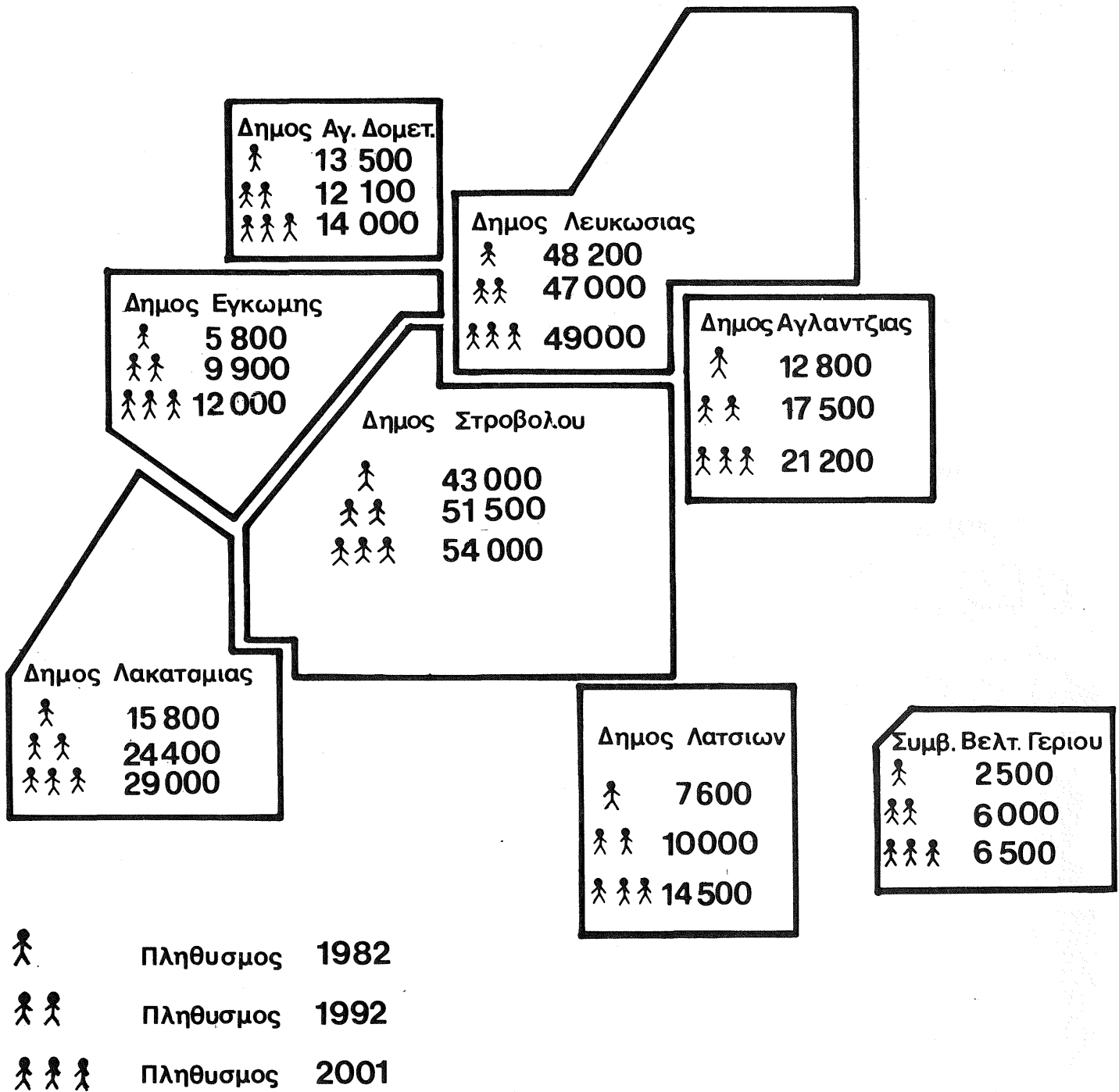


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

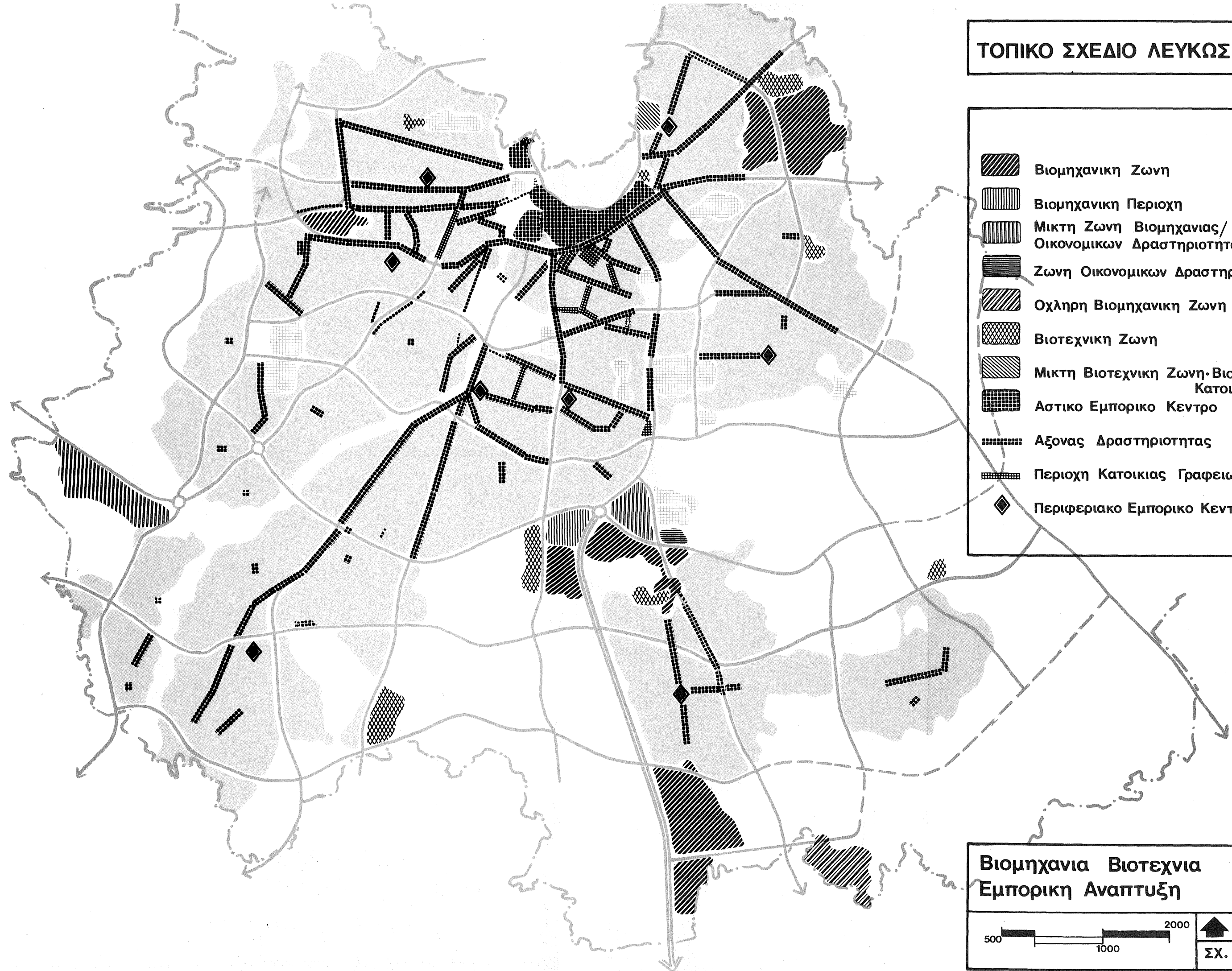
-  Δρομος Πρωταρχικης Σημασιας
-  Δρομος Δευτερευουσας Σημασιας
-  Αξονας Δραστηριοτητας
-  Πεζοδρομος Τοπικης Σημασιας
-  Γειτονιες
-  Ελευθεροι Χωροι Πρασινου
-  Σχολειο Στοιχειωδους / Μεσης Παιδειας
-  Τοπικο Κεντρο

Ιδεογραμμα Περιβαλλοντικης Περιοχης

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



-  Βιομηχανική Ζώνη
-  Βιομηχανική Περιοχή
-  Μικτή Ζώνη Βιομηχανίας/
Οικονομικών Δραστηριοτήτων
-  Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτ.
-  Οχληρή Βιομηχανική Ζώνη
-  Βιοτεχνική Ζώνη
-  Μικτή Βιοτεχνική Ζώνη·Βιοτεχ./
Κατοικίας
-  Αστικό Εμπορικό Κέντρο
-  Αξονας Δραστηριότητας
-  Περιοχή Κατοικίας Γραφείων
-  Περιφεριακό Εμπορικό Κέντρο













**Βιομηχανία Βιοτεχνία
Εμπορική Αναπτυξη**

500 1000 2000

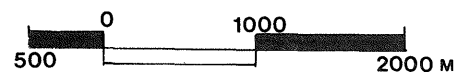
↑

ΣΧ. 6


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

-  Αστικό Παρκο Αθαλασσας
-  Τοπικα Παρκα
-  Γραμμικο Παρκο Πεδιαιου -Ταφροσ
Αλλοι Ελευθεροι Χωροι
-  Μακαρειο Σταδιο-Νεοσ Χωροσ ΓΣΠ
-  Σκοπευτηριο
-  * Κοινοτικο Αθλητικο Κεντρο
-  ▲ ▲ Κατωτερη Εκπαιδευση. Υφιστ./Προτ.
-  ● ○ Μεση Εκπαιδευση. Γυμνασιο Υφιστ./Προτ.
-  ◆ Ανωτερη Εκπαιδευση
-  ■ Ανωτατη Εκπαιδευση-Πανεπιστημιο
-  ● Ειδικες Σχολεσ
-  ■ Ιδιωτικεσ Σχολεσ

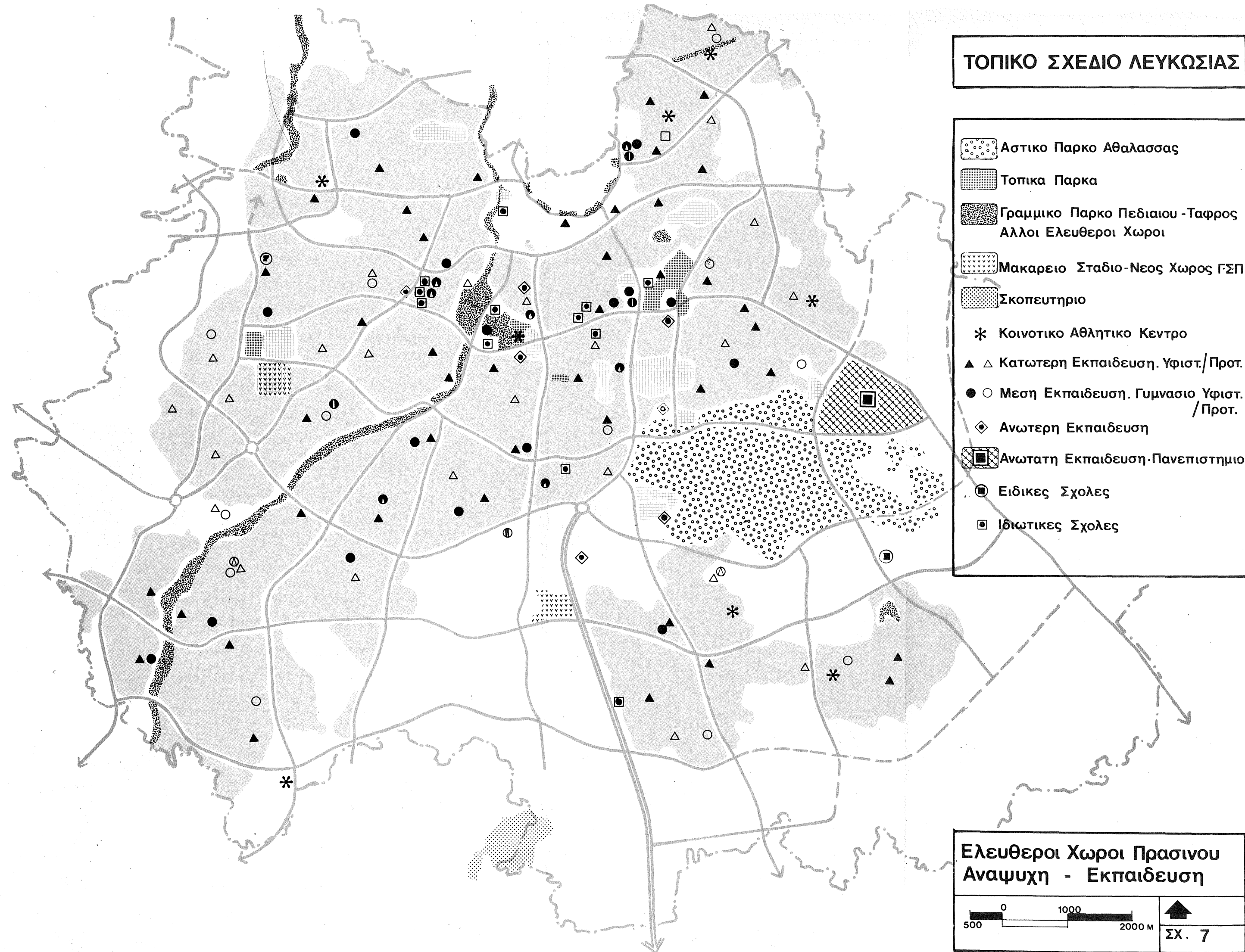
**Ελευθεροι Χωροι Πρασινου
Αναψυχη - Εκπαιδευση**



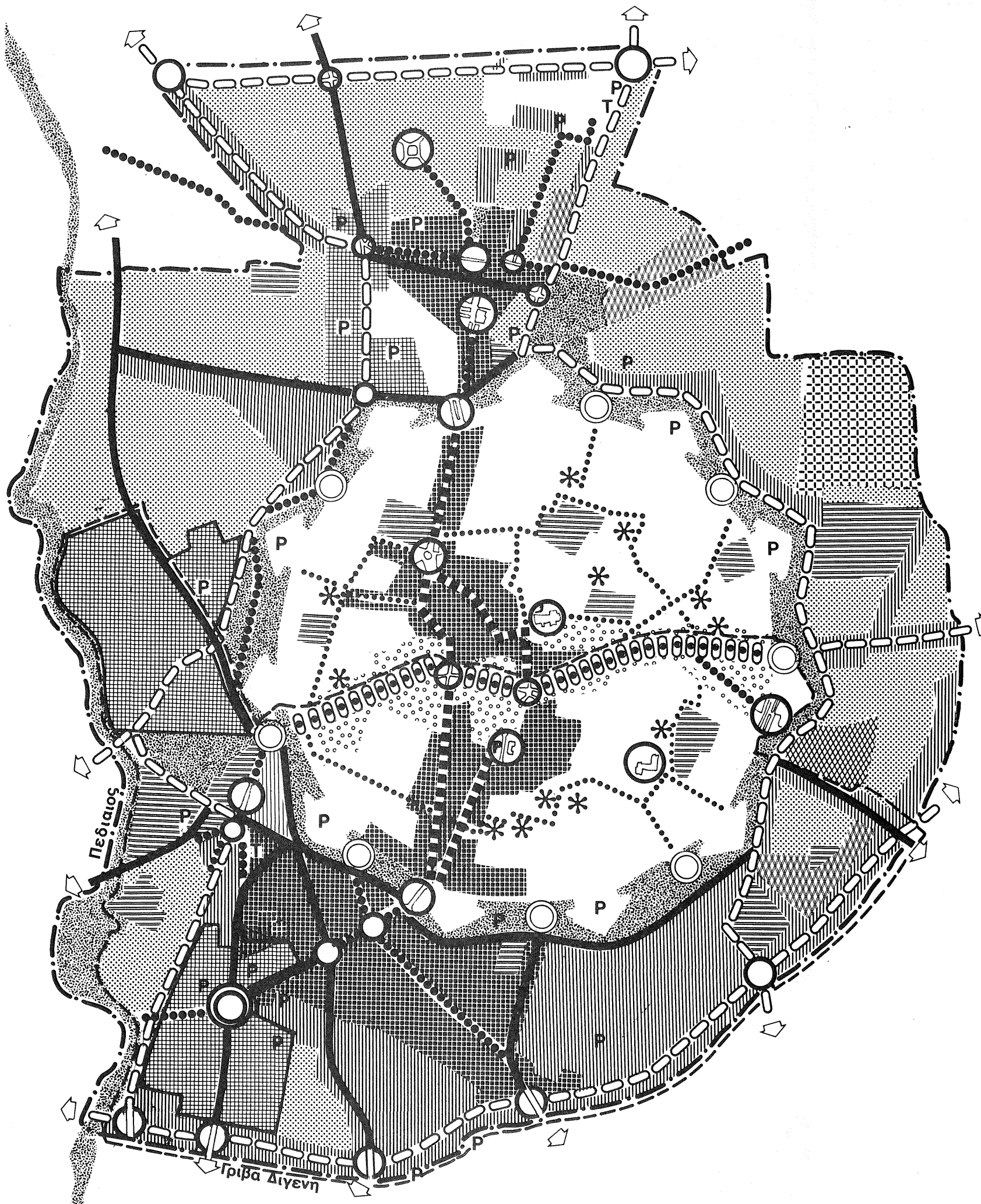
0 500 1000 2000 M
























ΣΧ. 7

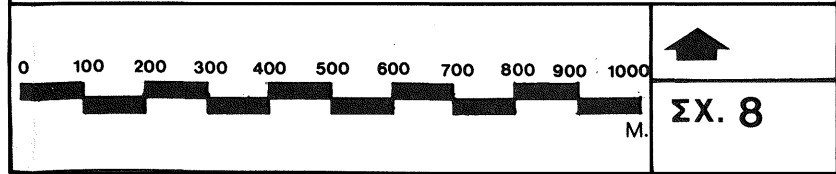


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

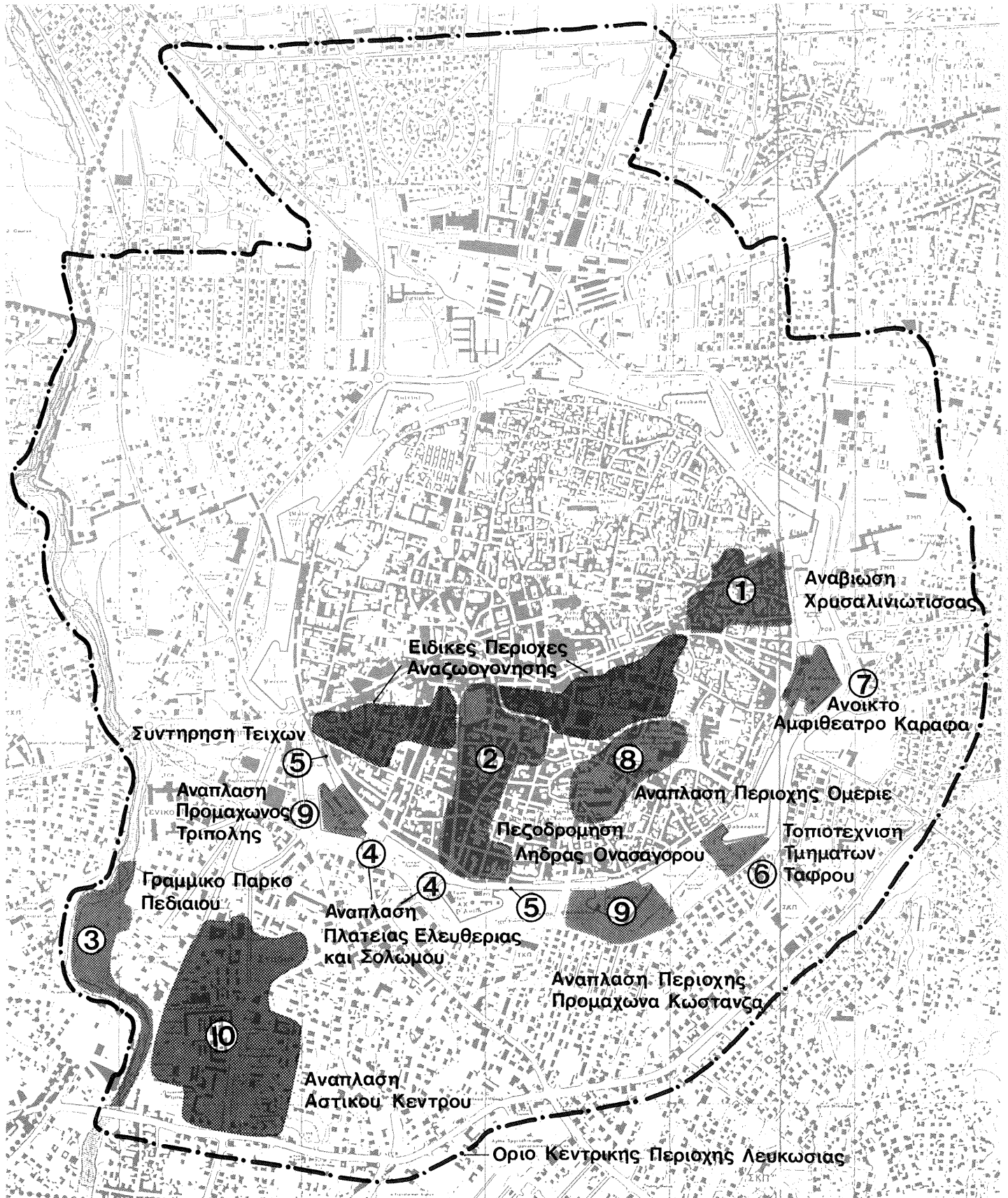


-  Πυρηνας Αστικου Εμπορικου Κεντρου
-  Ενδιαμεση Περιοχη
-  Κυριως Κατοικια
-  Αστικο Κεντρο
-  Κυριες Αστικες Χρησεις / Εκπαιδευση
-  Περιοχη Ειδικης Μελετης
-  Βιοτεχνικη Ζωνη / Χονδρεμποριο
-  Χωροι Πρασινου
-  Πλατειες / Πολιτιστικες Δραστηριοτητες
-  Εισοδοι Παλιας Πολης
-  Κυριοι Κομβοι
-  Σημεια 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
-  Μεικτη Ζωνη Βιοτεχνια / Κατοικια

Δομη Αστικου Εμπορικου Κεντρου



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



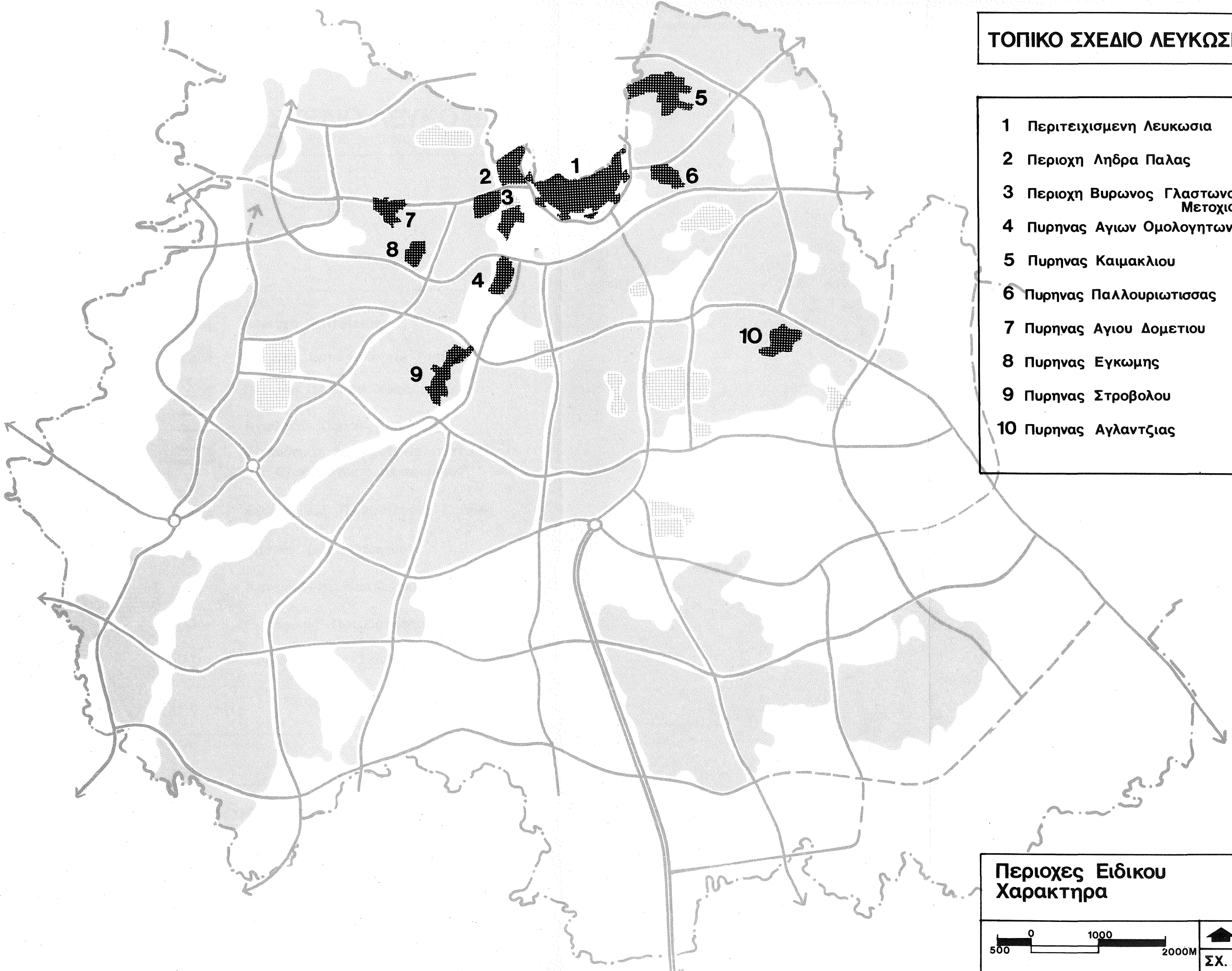
Ειδικα Εργα Επενδυτικου Προγραμματος



ΣΧ. 9

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

- 1 Περιτειχισμένη Λευκωσία
- 2 Περιοχή Ληδρα Παλας
- 3 Περιοχή Βυρωνος Γλαστωνος Μετοχιου
- 4 Πυρηνas Αγίων Ομολογητών
- 5 Πυρηνas Καιμακλιου
- 6 Πυρηνas Παλλουριωτισσας
- 7 Πυρηνas Αγίου Δομετιου
- 8 Πυρηνas Εγκωμης
- 9 Πυρηνas Στροβολου
- 10 Πυρηνas Αγλαντζιας

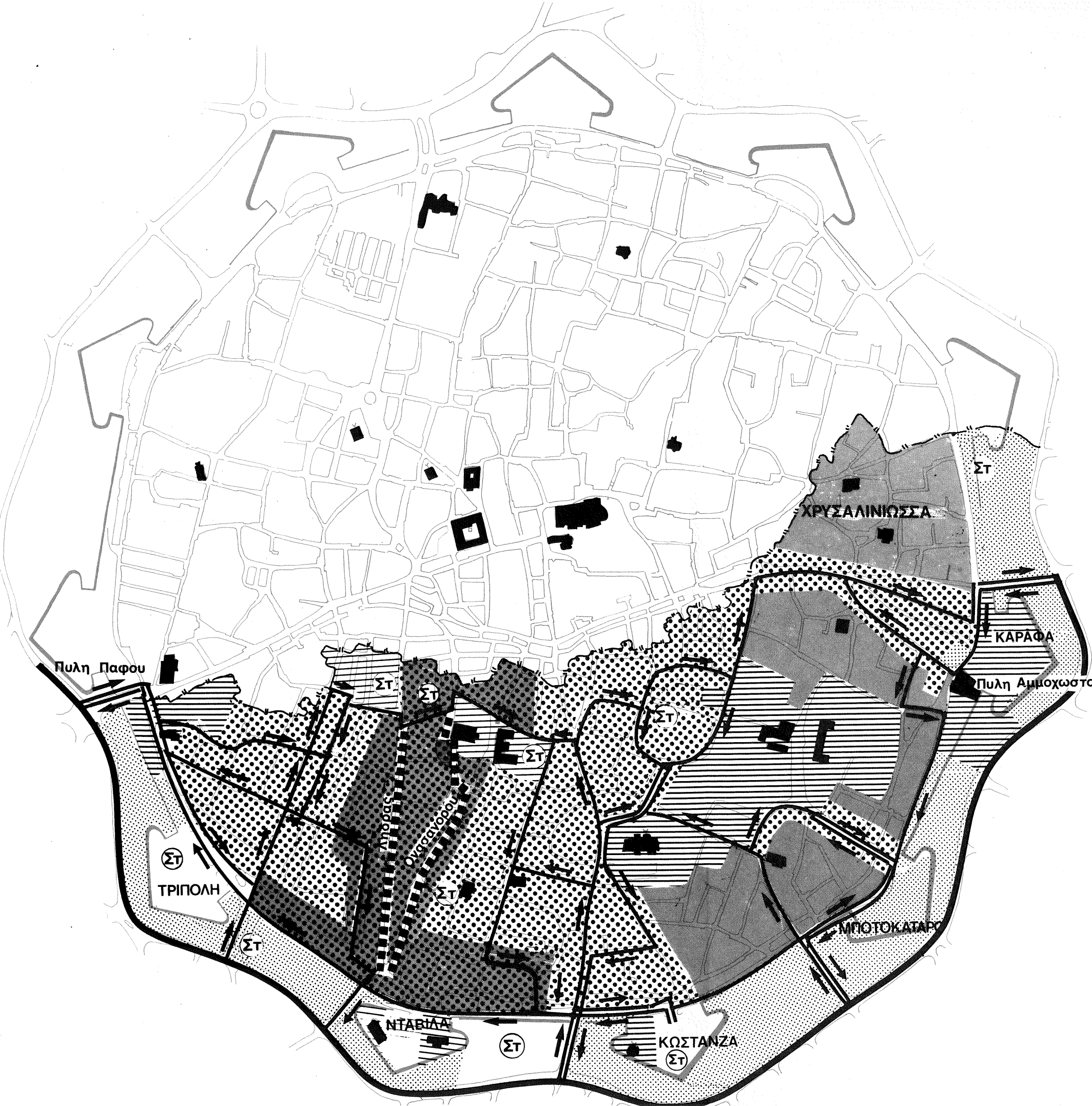












Περιοχές Ειδικου Χαρακτηρα

500 0 1000 2000M

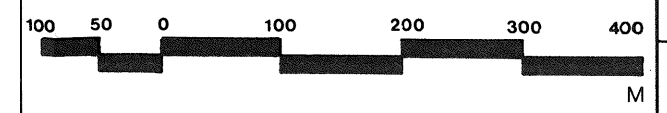
↑
ΣΧ. 10

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

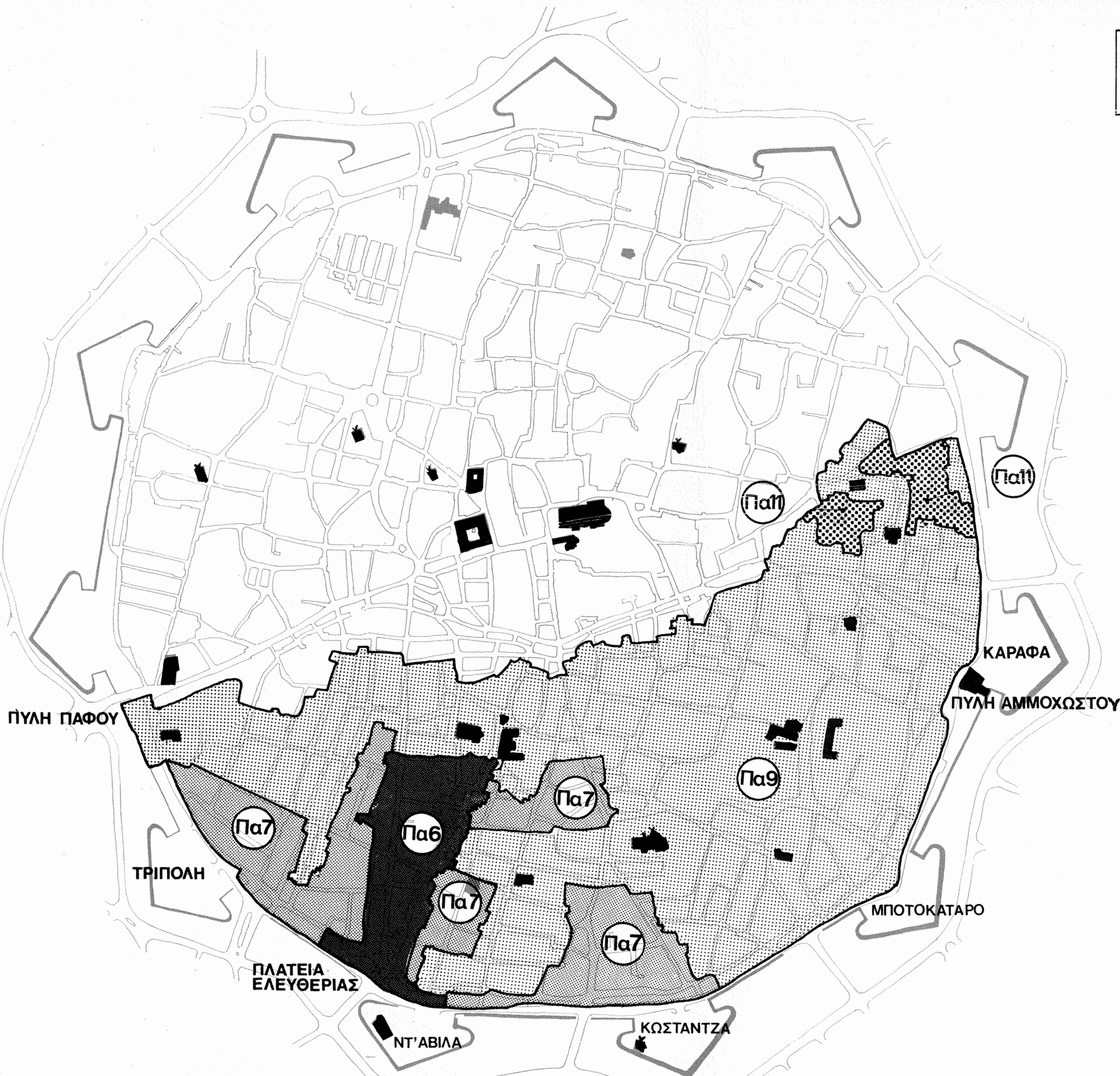


-  Περιοχή Κατοικίας
-  Περιοχή Εμπορίου και Γραφείων
-  Περιοχή Μικτών Χρήσεων
-  Ανοικτοί Χωροί Πρασίνου
-  Εκπαίδευση, Διοίκηση, Πολιτιστικές και Θρησκευτικές Λειτουργίες
-  Εξωτερικός Περιμετρικός Δρόμος
-  Βασικό Οδικό Δίκτυο
-  Κατεύθυνση Κυκλοφορίας
-  Εμπορικός Πεζόδρομος
-  Κύριος Χώρος Σταθμεύσης

Σχέδιο Αναπτυξης Περιτειχισμένης Λευκωσίας

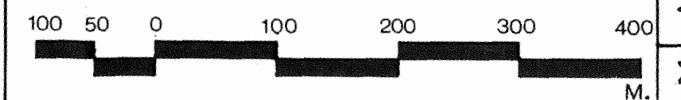


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



Χαρακτηριστικό Ζώνης	Ανωτ. Συντ. Δομησης	Ανωτ. Αριθ. Οροφων	Ανωτατο Υψος Μ.	Ανωτατος Συντ. Καλυψης
Πα6	180:100	3	11.50	0.70:1.00
Πα7	160:100	3	11.50	0.70:1.00
Πα9	120:100	2	8.00	0.70:1.00
Πα11	0.70:100	1	4.00	0.70:1.00

Πολεοδομικές Ζώνες Περιτειχισμένης Λευκωσίας



ΣΧ. 12